

den 29.08.06

Innenministerium
Referat 31
Am Waterlooplatz 11
30169 Hannover

Kommunalaufsichtsbeschwerde gegen die Stadt Oldenburg wegen der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung von Satzungen nach dem BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte Sie um die Überprüfung des untenstehenden Sachverhaltes bitten, den ich gleichzeitig der Stadt Oldenburg mitgeteilt habe:

Die folgenden Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften bei der Aufstellung der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr 18 a bis c der Stadt Oldenburg sind beachtlich, weil die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet wurden. Die Belange sind der Stadt in meiner Stellungnahme vom 20.04.06 mitgeteilt worden, sie sind von offensichtlichem und erheblichem Einfluss auf das Ergebnis des Verfahrens.

1. Datenbasis des Verkehrs- und Lärmgutachtens sowie der Untersuchung der klimatisch-lufthygienischen Auswirkungen

Das CIMA-Gutachten geht in seiner Untersuchung über die Verträglichkeit der ECE-Ansiedlung von einer täglichen Frequenz von 11 000 bis 15 000 Kunden aus. Im Verkehrsgutachten wird unterstellt, dass 570 verfügbaren Stellplätze 4 mal pro Tag umgeschlagen werden, womit lediglich 2 280 Kunden (15 – 20%) berücksichtigt werden und somit die gesamte verkehrliche Tragfähigkeitsberechnung in Frage steht.

Den angenommenen 570 Stellplätzen stehen tatsächlich nur 360 neu geschaffene gegenüber, womit sich die Belastung des gesamten umgebenden Straßennetzes durch den Parksuchverkehr mit entsprechenden Rückstaulängen zusätzlich erhöht.

Die Daten des Verkehrsgutachtens werden für das Lärmgutachten und die Untersuchung der klimatisch-lufthygienischen Auswirkungen übernommen. Damit gehen diese ebenso nur von 15 – 20 % der vorhersehbaren Belastungen aus.

Insgesamt sind die zu erwartenden Belastungen um den Faktor 5 – 7 mal so hoch wie in den Gutachten berücksichtigt und überschreiten durch den Parksuchverkehr das betrachtete Einwirkungsgebiet erheblich.

2. Verträglichkeitsgutachten

Durch einheitliche Baugestaltung (ECE und LzO), gemeinsame Erschließung (ECE, LzO, BLB und Galeria Kaufhof) und Einstellplatzregelungen (ECE, LzO, BLB und Galeria Kaufhof) stellt sich dem Besucher ein System mit insgesamt ca. 27 000 m² Verkaufsfläche in Form einer in sich autarken Mall dar, der Gutachter berücksichtigt aber nur die vom ECE betrieben 15 300 m². Genauso bezieht sich

der Ansatz der Flächenproduktivität mit ca. 4 000 €/m² nur auf den von der ECE verantworteten Anteil, obwohl das Gesamtsystem für die Attraktivität der Mall ausschlaggebend und damit der Durchschnittswert von 5 000 €/m² angemessen ist.

Die parallel erfolgenden Erweiterungen der ohnehin schon überdurchschnittlichen Verkaufsfläche im gesamten Stadtbereich in der Größe der insgesamt in der Innenstadt zur Zeit vorhandenen Verkaufsfläche wird vom Gutachter bei der Analyse der Auswirkung auf die Innenstadt genauso wenig in Ansatz gebracht wie bei der Untersuchung der Verträglichkeit mit der Region.

Die auf Oldenburg bezogene Untersuchung beschränkt sich auf das Stadtzentrum (Fußgängerzone) und vernachlässigt die Auswirkungen auf die Versorgungsschwerpunkte in den innerstädtischen Nebenzentren. Damit sind zu erwartende Störungen der Gesamtversorgung der Bevölkerungen nicht berücksichtigt.

Das System Zentraler Orte ist so ausgelegt, dass eine abgestufte Versorgung der Bevölkerung mit der Tragfähigkeit der Anbieter von Versorgungsleistungen in einem dynamischen Gleichgewicht ist. Hinsichtlich der raumordnerisch entscheidenden Kategorien „Grundbedarf“, der in den Grundzentren zu befriedigen ist, „periodischer Bedarf“, der die Güter betrifft, die von den Grundzentren nicht mehr angeboten werden können und daher in Mittelzentren zu befriedigen ist und „aperiodischer Bedarf“, der über die Möglichkeiten der Mittelzentren hinausgeht und somit zu den Versorgungsaufgaben der Oberzentren zählt, hat das CIMA-Gutachten keine zutreffende Zuordnung entsprechender Warengruppen gefunden.

Lediglich bei der Offenlage der Bebauungsplanentwürfe konnte das Regionalverträglichkeits-Gutachten der CIMA eingesehen werden; es befasst sich ausschließlich mit Mittelzentren in „Nahmarkt- und Fernmarktgebieten“ und vernachlässigt die Grundzentren völlig.

Im Gutachten ist die Systemeigenschaft der Zentralen Orte unberücksichtigt geblieben. Die Nachfrage in den Mittelzentren setzt sich zusammen aus der Einwohnerzahl der Mittelzentren selbst und der Einwohner in den zugeordneten Grundzentren, sie garantieren nur in ihrer Gesamtheit die Tragfähigkeit der Angebote. Abwanderungen von Kunden aus den Grundzentren in die diskutierte Mall gefährden damit direkt auch die Mittelzentren, weil die Mall entsprechende Angebote vorhält.

Ob die Verträglichkeit der Mall mit dem städtischen Versorgungssystem von Zentren und Nebenzentren und dem System Zentraler Orte gegeben ist, wurde weder in Umfang noch Methode geklärt.

3. Einstellplatzverpflichtung („notwendige Einstellplätze“ nach NBauO)

Generell ist der Stadt vorzuwerfen, dass sie bei der Frage der nach der NBauO verpflichtenden „notwendigen Einstellplätze“ allgemein von „öffentlich zugänglichen Parkplätzen“ spricht und damit den Eindruck erweckt, es handele sich um beliebig verfügbare und nicht an die Anlage rechtlich gebundene und ausschließlich den von ihr ausgehenden Bedarf deckende Flächen. Darüber hinaus werden abenteuerliche Mehrfachnutzungsmöglichkeiten eines Einstellplatzes von unterschiedlichen Verpflichteten zur Manipulation der Bedarfszahlen unterstellt.

Nach CIMA-Befragungen nutzen 32% der aus Oldenburg und im Mittel 85% aus dem Umland stammenden Kunden einen Pkw, 57% des erwarteten Umsatzes stammt aus Oldenburg, 36% aus der Region und 7% sind diffuse Zuflüsse, hier in die Anzahl der Käufer aus dem Umland eingerechnet. Ein Einstellplatz wird nach dem Verkehrsgutachten 4 mal pro Tag umgeschlagen. Damit ergibt sich die Anzahl notwendiger Einstellplätze zu:

Oldenburg: 57% (15000) = 8550	32% (8550) = 2736 Pkw
Umland: 43% (15000) = 6450	85% (6450) = 5482 Pkw
Summe	8218 / 4 = 2050 notwendige Einstellplätze

Verfügbar für das ECE-Projekt sind lediglich ca. 430.

Die Anwendung von „Richtwerten“ verbietet sich in Fällen, bei denen der zu erwartende Bedarf aus den Projektunterlagen klar abschätzbar ist, insbesondere sind „Innenstadtrichtwerte“, die sich auf die besondere Situation der Fußgängerzone beziehen, nicht anwendbar, weil das Projekt direkt vom Straßenring um die Fußgängerzone erschlossen ist.

Zur Erfüllung ihrer Einstellplatzverpflichtung wird der BLB die bizarre Möglichkeit eröffnet, auf die Einstellplätze der ECE zuzugreifen, obwohl deren Projekt selbst schon völlig unterversorgt ist.

Es werden etwa 5 mal so viele Einstellplätze benötigt wie in dem Objekt verfügbar sind. Sie ergeben entweder für den Betreiber im Baugenehmigungsverfahren oder für die Stadt bei Anwendung der Ablösemöglichkeiten und der daraus resultierenden Konsequenzen ein unlösbares und nicht diskutiertes Problem.

4. Verfahren

Erstaunlich ist, dass aus dem Wettbewerb ein Entwurf als Sieger hervorging, der mit einer Verkaufsfläche von 13 500 m² die Anforderungen der Auslobung (15 000 m²) deutlich unterschritt. Selbstverständlich wurde der Entwurf so nicht umgesetzt, es gelang dem Verfasser anschließend problemlos, seinen Entwurf den Forderungen der ECE anzupassen, und im Ergebnis 15 300 m² zu produzieren.

Das Bürgerbegehren mit immerhin 18 000 Willenserklärungen, für den Standort einen städtebaulichen Wettbewerb zu initiieren, wurde bewusst mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens unterlaufen.

Bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung fehlte die gesetzlich vorgeschriebene Erläuterung an Alternativen.

Die Stadt hat von einer privaten Firma Kurzfassungen der Stellungnahmen verfassen lassen und nur diese den Ratsmitgliedern zur Güterabwägung vorgelegt. Im Fall meiner Stellungnahme ergeben sich Lücken und sinnenstellende Darstellungen.

In den Kurzfassungen sind Gliederungsnummern der „Präambelabwägung“ aufgelistet; die Prüfung meiner Stellungnahmen vom 7.08.06 montiert die zugeordneten Textbausteine zu einer unlesbaren Textfläche ohne jegliche Gliederung durch Überschriften und ohne inhaltliche Ordnung, berücksichtigt bestimmte Punkte nicht und stellt anderen nur wieder die angegriffenen Behauptungen aus den Begründungen der Bebauungspläne entgegen.

Das Vorgehen zeigt eine problematische Öffentlichkeitsarbeit und Behandlung der um Oldenburg und seine Entwicklung besorgten Bürger.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen: Stellungnahme zu den Bebauungsplänen v. 20.04.06
Kurzfassung der Stellungnahme
Diskussion der Kurzfassung
Prüfungsergebnis der Stadt v. 7.08.06
Diskussion des Prüfungsergebnisses