

Stadt Oldenburg
- Stadtplanungsamt -
Industriestr.1
26105 Oldenburg

**Öffentliche Auslegung der Bebauungsplanentwürfe Nr.18a, 18b und 18c
Stellungnahme gemäß § 3 Abs.2 BauGB innerhalb der Frist vom 20.3.-21.4.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur geplanten Bebauung des Oldenburger Schloßareals, die in den Entwürfen Nr.18a (ECE), Nr.18b (Landessparkasse zu Oldenburg) und Nr.18c (Bremer Landesbank) dargestellt wird, teile ich Ihnen im folgenden meine Anregungen und Änderungswünsche mit. Ich bitte um Mitteilung Ihres Prüfungsergebnisses und freue mich, wenn ich Ihre Nachricht noch rechtzeitig vor etwaigen Ratsentscheidungen in dieser Angelegenheit erhalte.

Die Gefahr, die durch zu groß dimensionierte innerstädtische Einkaufszentren für den innerstädtischen Handel ausgeht, begründet sich vor allem in drei Punkten:

1. liefern sie ein fast deckungsgleiches Angebot zu dem, was heute schon in Innenstädten angeboten wird. Die Niveauanhebungen oder Sortimentsergänzungen sind überschaubar und stehen in keinem Verhältnis zur neu errichteten Fläche. Die Betriebs- und Branchenstruktur typischer ECE-Center zeigt das ganz deutlich .
2. bauen sie durch ein straffes Center-Management und das Ausrichten der Wirtschaftlichkeitsüberlegungen auf das Gesamtobjekt eine erhebliche Marktmacht auf.
3. sind Center des in Oldenburg geplanten Typs und Größe auf Autarkie ausgerichtet. Sie schaffen durch die Einbindung der Kaufhof Galeria (11.000qm) und den neu entstehenden Verkaufsflächen in der Bremer Landesbank/Häusing insgesamt auf über 27.000qm ein komplettes Angebot, mit dem sie die Kunden vollständig an sich binden können. Dadurch können sie in der Betriebsphase weitgehend unabhängig vom Handels- und sonstigen Geschehen in der Stadt agieren.

Bei der jetzt geplanten Größe und Form wird in Oldenburg ein Center errichtet, bei dem im Wesentlichen die Ansprüche der ECE erfüllt sind. Insbesondere ist es nicht gelungen, die Pkws dort unterzubringen, wo sie hingehören, wenn man überhaupt noch weitere Stellplätze innerhalb des Wallrings herstellen möchte: in einer Tiefgarage. Stattdessen wird den ECE-Projektplanern eine großzügige Nutzung des Untergeschosses (fast 5 m!) als lukrative Einzelhandelsverkaufsfläche ermöglicht und die kulturell und städtebaulich höchst sensible Umgebung des Schloßes mit einem viergeschossigen Parkhochhaus verschandelt.

Die Planentwürfe machen sehr deutlich, dass das Einkaufszentrum mit seiner innen liegenden Mall nur Außenkontakt zu den Punkten sucht, die eine hohe Passantenfrequenz (Markt) aufweisen; die Offenheit zur Umgebung wird ansonsten zur Nebensache.

Im Hinblick auf die wenigen Frei- und Grünflächen, die innerhalb des Wallrings überhaupt noch verblieben sind, wende ich mich ausdrücklich gegen die geplante Vernichtung weiter Teile der Rasenfläche zwischen Schloß und Center. Geradezu zynisch beschreibt die Satzungs Begründung (Nr.18a, Seite 5):

„Der Grünstreifen um das Schloss soll reduziert werden, um die Aufenthaltsqualität der Platzbereiche zu erhöhen.“

Weiter ist in den Planentwürfen vorgesehen, den Großteil der hier zwischen Schloß und altem Hallenbad vorhandenen Bäume (ca. 14) und einzelner Pflanzbeete zu beseitigen. In der Begründung wird zwar erkannt:

„Bei den Bäumen handelt es sich z.T. um ortsbildprägende raumgreifende Laubbäume mit entsprechend ausgeprägtem Grünvolumen, deren Beseitigung eine erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft darstellt“ (Seite 25 der Satzungs Begründung).

All dies soll jedoch „aus platzgestalterischen Gründen“ abgeholzt werden. Platzgestaltung besteht hier wohl aus versiegelter Fläche.

Abgesehen von den als bekannt vorausgesetzten ökologischen Folgen der zunehmenden Bodenversiegelung frage ich mich, ob Rat und Verwaltung Kenntnis davon haben, dass in der warmen Jahreshälfte die Rasenfläche insbesondere bei kulturellen Veranstaltungen im Schloßareal als Ort des Ruhens, Gesprächs und zwanglosen Aufenthalts genutzt wird. Insbesondere den Innenstadtbewohnern bleibt als Grünzone innerhalb des Wallrings bei Umsetzung der ECE-Pläne nur noch der Kunstrasen auf dem Waffenplatz...

Im übrigen ist die Begründung, weshalb die Stadt auf Ausgleichsmaßnahmen für die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB verzichtet (so Seite 26 der Satzungs Begründung), nicht nachvollziehbar. Sinngemäß reduziert sich die dort angeführte Argumentation auf die Behauptung, das Abholzen der Bäume wäre auch ohne Center zulässig, daher seien Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Übersehen wird natürlich, dass ohne Centerprojekt die Bäume erhalten blieben.

Um Rechtssicherheit für die Belange der Wohnbevölkerung und der Umwelt herzustellen, dürfen etwaige Vereinbarungen für Neuanpflanzungen auch nicht erst „im Rahmen der Freiflächengestaltung“ festgelegt werden. Das ECE-Projektmanagement wird, sobald Planreife hergestellt worden ist, sein Bauvorhaben unverzüglich realisieren wollen. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen verbindliche und rechtssichere Verpflichtungen geschaffen werden, die die Bauherrin zwingen, auf die Eingriffe in Natur und Landschaft zu verzichten oder mindestens gleichwertige Pflanzungen mit respektablen Stammumfängen (nicht kümmerliche 16 cm) innerhalb des Schloßareals zu schaffen und zu finanzieren.