

## LUB - Stellungnahme zum Bebauungsplan O-43

### „Entwicklungsbereich Parkplatz Austraße“; SR 7/2020; 60-11

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Kommunalwahl 2019 ist die LUB mit dem Motto „Den Bürgern die Stadt zurückgeben“ angetreten. Dieses Motto nehmen wir sehr ernst. Weil es für uns nicht nur ein Wahlslogan ist, können wir dem heutigen Beschlussvorschlag zur Aufstellung des Bebauungsplanes O-43 „Entwicklungsbereich Parkplatz Austraße“ nicht zustimmen und begründen dies wie folgt:

Mit einer Zustimmung verlieren wir alle - also auch die anwesenden Mitglieder des Stadtrates als Bürger dieser Stadt - erheblich an Mitbestimmung über deren weitere Entwicklung und Zukunft.

Bitten sehen Sie sich die Vorlage sehr genau an. Die Begeisterung über die schönen Bilder sollte Sie nicht daran hindern, die Angelegenheit kritisch zu hinterfragen. Statt einer dringend erforderlichen Diskussion zu Konzepten, die eine positive Stadtentwicklung sicherstellen können, wird mit der heutigen Beschlussvorlage - quasi durch die Hintertür - genau diese, unserer Ansicht nach sehr wichtige Diskussion unterbunden und eine Vorentscheidung getroffen. Für uns stellt sich die grundsätzliche Frage, weshalb vorausseilend bauplanungsrechtliche Festsetzungen geändert werden sollen, bevor durch öffentliche Beteiligung und durch die zuständigen und letztlich auch verantwortlichen Gremien grundsätzliche Beschlüsse dazu gefasst werden.

In der hierzu beratend vorangegangenen BIA-Sitzung wurden wichtige Aspekte nicht betrachtet und kritische Fragen, gerade zu dem in der Vorlage dargestellten Konzept, nicht gestellt.

Mitglieder des Ausschusses unterstützen das Projekt, weil Fahrradstellplätze an der Außenseite des Gebäudekomplexes ausgewiesen werden. Eine partielle Dachbegrünung, welche im Grunde nicht mehr ist als ein mit dünnem Gras bewachsener und vermooster Schottergarten - gilt anscheinend als ausreichender ökologischer Ersatz für das Zubetonieren von etwa 3.000 m<sup>2</sup> wertvollster städtischer Fläche, mit mehr als 70.000 m<sup>3</sup> umbautem Raum. Mit der Frage an die Verwaltung, „ob denn eine Solaranlage auf dem Gebäudedach möglich wäre“, zeigte ein Ausschussmitglied aber auch, welcher geringen Stellenwert unsere grundsätzliche Frage nach Selbstbestimmung und eigener Planungs- und Entscheidungsmöglichkeit für unsere Stadt in seinen Überlegungen einnimmt. Klar kann die Verwaltung die Möglichkeit einer Solaranlage auf dem Dach des Gebäudes bejahen, aber über eine Verwirklichung dieser Forderung entscheidet allein der Projektentwickler, bzw. der Investor. Wenn wir uns die vorgelegten Projektpläne betrachten, sehen wir, dass dieser das schon entschieden hat.

Mit den Worten, „die zu erwartenden Verkehrsprobleme in der Austraße werde die Verwaltung schon lösen“, schob ein anderes Ausschussmitglied dieses Problem - unserer Ansicht nach ein sehr bedeutendes - einfach zur Seite und verschloss sich damit einer weiteren Diskussion darüber.

Die in der Vorlage beschriebenen 150 Stellplätze, die nicht nur dauerhaft öffentlich nutzbar **sein sollen**, sondern aus unserer Sicht **sein müssen** und der entstehende Zulieferverkehr werden den schon jetzt stark beanspruchten Verkehrsraum in der Austraße und die Verbindungsknoten zur Nahe-Hochstraße mit Sicherheit überlasten.

An dieser Stelle möchten wir gerne einfügen, dass diese geplanten 150 Stellplätze auch nicht den Richtzahlen der Landesbauordnung entsprechen. Diese schreibt in § 47 für einen „großflächigen Einzelhandel“ (also über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) je 10 - 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den Bedarf von je einem Stellplatz vor. Mit der niedrigsten Bewertung, also 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gerechnet, ergibt sich eine geforderte Stellplatzanzahl von 267 Stellplätzen. Was diese Differenz

von mehr als 100 Stellplätzen bedeutet, wenn darüber hinaus noch Stellplätze für Beschäftigte, Besucher der Fußgängerzone und Touristen unabdingbar notwendig sind, brauche wir sicher nicht weiter zu erläutern. Selbst unter Berücksichtigung des vorhandenen ÖPNV-Anschlusses direkt vor dem geplanten Gebäude, dürfte die Anzahl von lediglich 150 Parkplätzen auf jeden Fall (in Spitzenzeiten) zu knapp bemessen sein.

Im Hinblick auf die geplante Verkaufsfläche und das dort vorgesehene Sortiment lobten einige der Ausschusssmitglieder die vorgelegte Planung, weil dadurch das Ziel der Nahversorgung sichergestellt und verbessert werden könnte. Dem möchte ich erwidern: Wir sprechen bei dem vorgelegten Konzept von großflächigem Einzelhandel und dieser lebt von höchstmöglicher Frequenz, die aus dem Nahbereich keinesfalls allein generiert werden kann. Die Fläche braucht Durchlauf aus dem weiteren Umland, das über die Kreisgrenze hinausgeht. Bei der erhofften Auslastung des Handelsgebäudes wird dies dann unweigerlich auch wieder zu einer zusätzlichen und höheren Verkehrsbelastung in der Obersteiner Innenstadt führen, was sicherlich nicht nur aus Umweltschutzgründen eigentlich unerwünscht ist.

Der in der BIA-Sitzung erläuterten Vision von Bürgermeister Marx vom autonomen (Elektro)-Fahrzeugverkehr, der in einer fernen Zukunft möglicherweise den privaten Automobilverkehr in der Innenstadt zurück drängen würde, möchte ich insoweit widersprechen, dass wir nicht auf die Erfüllung dieser Vision warten müssen. Die Vision Internethandel erfüllt sich bereits heute. Land auf und landab - und nicht erst durch die Corona Pandemie verursacht, sondern nur beschleunigt, sehen wir einen Zusammenbruch des Handels in den Innenstädten, hauptsächlich aufgrund zunehmender Digitalisierung weltweit. Der Onlinehandel wächst jährlich im 2-stelligen Bereich und es ist jetzt schon abzusehen, dass man zum Einkaufen, - selbst von Lebensmitteln, die ich schon heute direkt beim Bio-Bauern via App bestellen kann und die dann frei Haus geliefert werden, - nicht mehr in die Innenstadt muss.

Was aber dann? Wenn wir das vorgestellte Projekt weiter verfolgen, haben wir zwar Einzelhandelsflächen in der Innenstadt und durch den Handel blockierte Parkflächen, aber keine Handhabe mehr, das zu ändern, um etwa unsere touristischen Pfunde wie Felsenkirche, Altstadt, Schmuckgeschäfte und auch den als Vision geplanten Schrägaufzug zum Schloss zum Wohle der Bürger und der Stadt zu entwickeln.

Einer weiteren, im BIA geäußerten Meinung möchte ich zustimmen. Sie lautete „Da kommt einer und will vielleicht Millionen investieren; der wird schon wissen was er macht“! Sicher sollte ein Investor genau wissen was er macht. Vorrangig er will zu seinem Vorteil Rendite machen. Überlegungen, welche Entwicklung und Vorteile die Stadt und ihre Bürger davon haben, sind für ihn zweitrangig.

Im Falle des hier vorliegenden Projektentwicklers möchte ich an dieser Stelle auf ein Projekt ganz in unserer Nähe verweisen. In Bad Sobernheim erstellte die ITM-Gruppe als Vermögensverwaltung - also ohne Gewerbesteuerzahlungspflicht an die Stadt - als Unternehmen aus der Region ein innerstädtisches Fachmarktzentrum. Doch dann, schon kurz nach der Fertigstellung verkaufte die ITM-Gruppe das Fachmarktzentrum an eine Vermögensverwaltungsgruppe in Bergisch-Gladbach. An die „öffentlichen Gelder“ des Landes und der Stadt für ein Projekt, mit dem nun in Bergisch-Gladbach wahrscheinlich Geld verdient wird, wird auch der Stadtbürgermeister von Sobernheim gedacht haben. Aber er akzeptierte den Verkauf gleichwohl „als Entscheidung der Investoren“. Was sollte er sonst auch machen?

Bitte verstehen Sie mich jetzt nicht falsch, Renditestreben halten wir für legitim. Wir möchten nur nicht, dass am Ende Investoren und Vermögensverwalter aus aller Welt bestimmen, wie und wohin sich unsere Stadt entwickelt und wir Bürger nur als Zuschauer dastehen können und für

schädliche Entwicklungen am Ende geradestehen müssen. Beispiele hierfür gibt es leider auch in Idar-Oberstein zur Genüge. Sie brauchen nur an die umfangreichen Leerstände im gesamten Bereich des Nahe-Centers in Oberstein, aber auch an die Marktschule in Idar, zu denken.

Wie schon zu Beginn dieser Stellungnahme betont, lautet unser Motto: „Den Bürgern die Stadt zurückgeben“. Es ist nicht nur ein Slogan zur Kommunalwahl, sondern eine zentrale Aussage unseres Denkens. Unsere Ablehnung des heutigen Beschlussvorschlages ist deshalb nach unserer Auffassung nicht nur folgerichtig, sondern auch im Sinne dieses Mottos unabdingbar.

Wir beantragen, diese Stellungnahme zum Protokoll dieser Stadtratssitzung zu nehmen.

gez. Michael Schmolzi

LUB - Fraktionsvorsitzender