

Sanierungsgebiet „Untere Nadorster Straße“ Städtebaulicher Rahmenplan



1. Einleitung	4
2. Aufgaben und Inhalte des Rahmenplanes	5
3. Geltungsbereich des Rahmenplanes	6
4. Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)	7
5. Bestehende Planungen	8
5.1 Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025)	8
5.2 Flächennutzungsplan	9
5.3 Bebauungspläne	9
5.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK)	10
5.5 Lärmaktionsplan	10
5.6 Strategieplan Mobilität und Verkehr	11
5.7 Wohnkonzept 2025	11
5.8 Leerstandskonzept	12
6. Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	13
7. Bürgerbeteiligung	14

8. Bestand und Bewertung	15
8.1 Wohnen	15
8.2 Gewerbe	16
8.3 Baustruktur	17
8.4 Öffentlicher Raum	18
8.5 Verkehr	18
9. Leitbilder und Ziele	20
9.1 Wohnen	20
9.2 Gewerbe	20
9.3 Baustruktur	20
9.4 Öffentlicher Raum	21
9.5 Verkehr	21
10. Maßnahmenkonzept	22
10.1 Maßnahmen	22
10.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht	26
Anlage 1: „Ergebnisse des Workshops zur Bürgerbeteiligung“	28

1. Einleitung

Im Jahr 2016 ist das Sanierungsgebiet „Untere Nadorster Straße“ in das Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen worden. Grundlage für die Aufnahme waren die zuvor erarbeiteten „Vorbereitenden Untersuchungen“.

Mit der Aufnahme und den damit zusammenhängenden Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung sind die Voraussetzungen geschaffen worden, um die städtebaulichen Missstände innerhalb des Gebietes zu beseitigen.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Amtsblatt vom 3. März 2017 wurde das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Der nachfolgende Rahmenplan mit der Darstellung der Ziele der Sanierung wurde vom Rat der Stadt Oldenburg am 27. Mai 2019 als handlungsleitend beschlossen.



2. Aufgaben und Inhalte des Rahmenplanes

Aufgabe des vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanes ist es, Ziele und Maßnahmen für die weitere Entwicklung des Sanierungsgebietes zu definieren. Der Rahmenplan bildet damit die planerische Grundlage zur weiteren Umsetzung der städtebaulichen Sanierung.

Auf Grundlage übergeordneter Planungen wird ein „Rahmen“ geschaffen, an dem sich die weiteren Detailplanungen (beispielsweise Straßenausbau, Grünflächengestaltung) orientieren. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die vielfältigen Einzelprojekte innerhalb des Sanierungsgebietes aufeinander abgestimmt sind und in Summe zur Erreichung der definierten Ziele beitragen.

Der Rahmenplan ist ein Instrument der informellen Planung und ist damit unabhängig von rechtsverbindlichen, formellen Planungsebenen, wie Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan. Dies hat den Vorteil, dass der Rahmenplan, unabhängig von formalen Restriktionen, individuell und flexibel auf die konkreten Anforderungen und Ziele innerhalb des Planungsraumes reagieren kann. Gleichzeitig können so mehrere Planungsebenen und Themen in einem Plan betrachtet und aufeinander abgestimmt werden.

Aufgrund seines informellen Charakters besitzt der Rahmenplan keine Rechtsverbindlichkeit. Durch Beschluss des Rates erhält er jedoch handlungsleitende Behördenverbindlichkeit, so dass sämtliche Planungen der Verwaltung auf die Ziele des Rahmenplanes abzustimmen sind.

Der Inhalt des Rahmenplanes gliedert sich in fünf Handlungsfelder:

- Wohnen
- Gewerbe
- Baustruktur
- Öffentlicher Raum
- Verkehr

Für diese Handlungsfelder erfolgt zunächst eine Analyse und Bewertung des Bestandes. Als Grundlage hierfür dienen die bereits innerhalb der „Vorbereitenden Untersuchungen“ (re.urban 2015) erhobenen Daten. Diese wurden für die Bearbeitung innerhalb des Rahmenplanes aktualisiert und bei Bedarf angepasst beziehungsweise ergänzt.

Aufbauend auf den Ergebnissen dieser Analyse werden anschließend Leitbilder für die einzelnen Handlungsfelder entwickelt und Ziele zur Umsetzung definiert.

Innerhalb eines Maßnahmenkonzeptes werden dann Einzelmaßnahmen beschrieben, die der Umsetzung dieser Ziele dienen. Abschließend folgen eine Übersicht der einzelnen Maßnahmen, ihrer voraussichtlichen Kosten und deren Finanzierung (Kosten- und Finanzierungsübersicht).

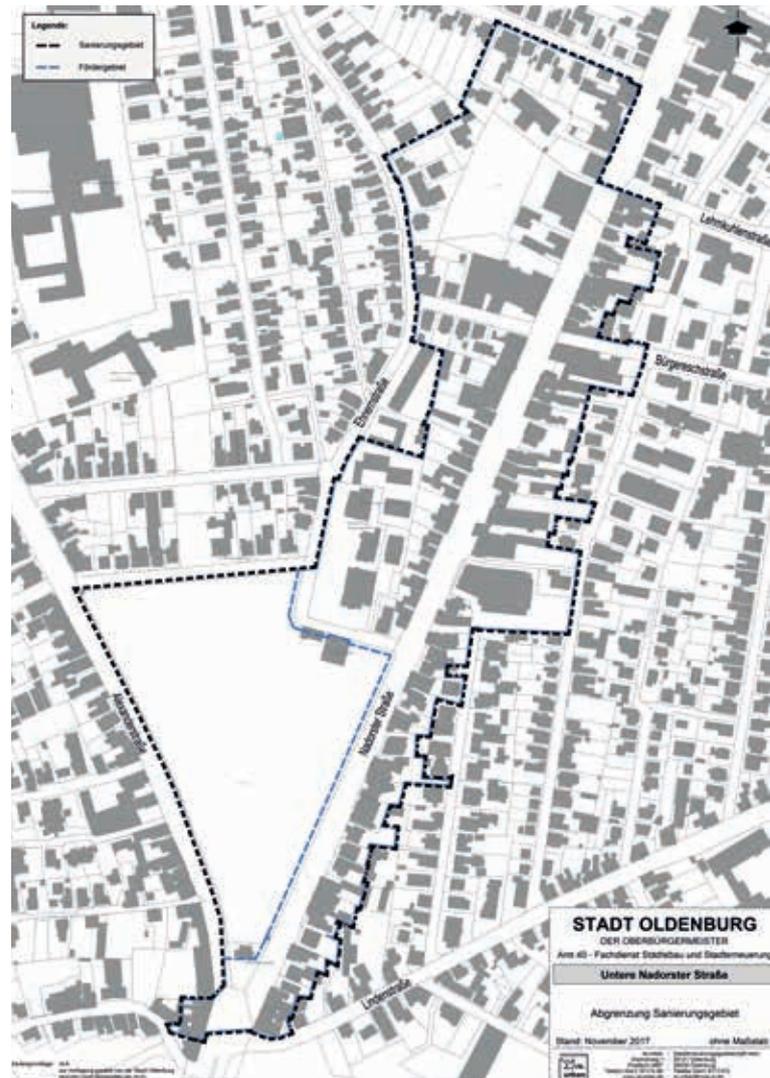
Der vorliegende Textteil des Rahmenplanes wird durch einen Planteil ergänzt, der Ziele und Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang darstellt.

3. Geltungsbereich des Rahmenplanes

Geltungsbereich des Rahmenplanes ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Untere Nadorster Straße“.

Das Sanierungsgebiet liegt unmittelbar nördlich des Stadtzentrums von Oldenburg. Das Gebiet umfasst eine Fläche von rund 13 Hektar und beginnt im Süden an der Abzweigung der Nadorster Straße/Heiligengeiststraße und endet im Norden an der Ecke Nadorster Straße/Lambertstraße.

Die exakte Abgrenzung ist der folgenden Karte zu entnehmen. Diese Abgrenzung stellt im Wesentlichen den räumlichen Bearbeitungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes dar, wobei in Fällen von wichtigen, gebietsübergreifenden Zielsetzungen auch Aussagen darüber hinaus getroffen werden.



4. Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Verschiedene, bereits aus anderen Planungen bekannte städtebauliche Defizite im Bereich der Unteren Nadorster Straße waren 2015 Anlass zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU). Die Ergebnisse dieser Untersuchungen bilden gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) die Grundlage zur Entscheidung über die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, deren anzustrebenden Ziele und die Möglichkeiten der Durchführbarkeit.

Im Ergebnis wurden erhebliche funktionale und strukturelle städtebauliche Missstände in diesem Bereich festgestellt. Es handelt sich im Wesentlichen um:

- Leerstände und Mindernutzungen, die die Bedeutung dieses Bereiches als zentralen Versorgungsbereich schwächen.
- Ein in diesem Zusammenhang einsetzender „Trading-Down-Prozess“, zusätzlich verschärft durch zunehmende Konflikte mit Nutzerinnen und Nutzern der sozialen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet.
- Vielfältige funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum.
- Bauliche und gestalterische Mängel im privaten Raum.

Es werden daher folgende Ziele für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme definiert:

Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches

- Sicherung und Erweiterung des Einzelhandel-/ Dienstleistungsbesatzes/Sicherung eines attraktiven Nutzungsmixes.

Initiierung und Etablierung eines begleitenden Citymanagement-Prozesses

- Geschäftsflächen-/Leerstandsmanagement im zentralen Versorgungsbereich.
- Beteiligung und Aktivierung von Bewohnerinnen und Bewohnern/Gewerbetreibenden.
- Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches: Prüfung von Nachnutzungsperspektiven.

Reduzierung von Nutzungskonflikten

- Reduzierung von Nutzungskonflikten, die vom Tagesaufenthalt für Wohnungslose und vom Café CaRo ausgehen.
- Reduzierung von Nutzungskonflikten, die von der Prostitution ausgehen.

Verbesserung der Aufenthaltsqualität

- Funktionale und gestalterische Aufwertung der vorhandenen Nebenanlagen (zum Beispiel Verbreiterung von Rad- und Fußwegen, Schaffung von Aufenthaltsorten, Beleuchtung).
- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums/des Stadtbildes (auch: Modernisierung ortsbildprägender und bedingt ortsbildprägender Gebäude).
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten über die Nadorster Straße.
- Verkehrslärmreduzierung im Bereich der Nadorster Straße.
- Gestaltungsmaßnahmen im halböffentlichen Raum/attraktive Außengestaltung der Betriebe (Vorplätze, Fassaden/Schaufenster).

Weiterentwicklung der Freifläche „Sportplatz Lindenhofsgarten“

- Erarbeitung und Umsetzung eines Nutzungs-/ Erneuerungskonzeptes.
- Bessere Einbindung der Fläche in den Stadtteil.

Stärkung der Wohnfunktion

- Modernisierung ortsbildprägender und bedingt ortsbildprägender Gebäude.
- Verbesserung des Wohnumfeldes (Erschließung, Aufenthaltsqualität).
- Schließung von Baulücken.
- Prüfbedarf: Nachverdichtungspotenzial im Sinne des Wohnkonzeptes 2025 (insbesondere seniorengerechte Wohnungen).

Die innerhalb der VU entwickelten Ziele und Maßnahmen werden im Folgenden weiterentwickelt und in ein städtebauliches Gesamtkonzept eingefügt.

5. Bestehende Planungen

Die Rahmenplanung dient zum einen der Koordination der Detailplanungen innerhalb des Sanierungsverfahrens, stellt aber gleichzeitig auch sicher, dass sich die städtebauliche Sanierung in den gesamtstädtischen Kontext und die hier vorliegenden Planungen einfügt. Im Folgenden sollen daher kurz die vorliegenden Planungen und ihre Aussagen zum Sanierungsgebiet dargestellt werden. Die Aussagen hierzu stammen im Wesentlichen aus den Unterlagen der VU (re.urban 2015) und wurden bei Bedarf ergänzt beziehungsweise zusammengefasst.

5.1 Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025)

Das Stadtentwicklungsprogramm (step2025) befasst sich mit langfristigen Entwicklungsperspektiven und -konzepten für die Stadt Oldenburg und dient dazu, Entwicklungsschwerpunkte und Leitlinien für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum aufzuzeigen.

Auf Grundlage von zehn Leitziele definiert das step2025 Aufgaben und Maßnahmen in sieben Handlungsfeldern. Für das Sanierungsverfahren sind hierbei insbesondere folgende Aussagen relevant:

Handlungsfeld Zentralität und Versorgung

„In der Innenstadt werden urbane Nutzungsstrukturen gestärkt, also ‚Dichte‘ und ‚Mischung‘ gefördert. [...] Die Innenstadt bleibt durchgehend lebendig durch das Aufeinandertreffen von Arbeit, Freizeit, Kultur, Versorgung und nicht zuletzt Wohnen. Der urbane Raum ist Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens und Ort von Begegnung und Austausch.“

„Die Stärkung der wohnungsnahen Versorgung und die Sicherung der dezentralen Nahversorgungsstrukturen sind Voraussetzung, um die in den Stadtteilen bestehenden Versorgungsbereiche zu deutlich identifizierbaren Stadtteilzentren auszubauen. Dazu gehört neben der Konzentration von Handel und Versorgung die Ergänzung um die notwendigen stadtteilbezogenen Infrastrukturen mit sozialen, medizinischen und wohnungs-

baulichen Angeboten. Die Stadtteilzentren werden gleichzeitig zu ‚Orten der Begegnung‘ in den Stadtteilen.“

Handlungsfeld Wohnen

„Oldenburg fördert das Wohnen vorrangig in der Innenstadt, innerhalb des Autobahnringes, in den Stadtteilzentren und entlang der Radialen also dort, wo die nötigen Infrastruktureinrichtungen erreichbar und urbane Lebenswelten vorhanden sind oder geschaffen werden.“

„Mit dem Ausbau zu urbanen ‚Orten der Begegnung‘ entwickeln sich [...] die Stadtteilzentren zu lebendigen Mitten. Ihr Umfeld ist bevorzugte Lage für Altenwohnen und barrierefreies Wohnen.“

Handlungsfeld Freiraum und Landschaft

„Urbanität und Dichte bedingen eine intensive Freiraumnutzung. Wohnen in höherer Dichte erfordert daher allgemein nutzbare öffentliche Grünflächen und Plätze, die in ein stadtweites System von Freiflächen eingebunden sind.“

„Das Orientierungssystem des ‚Grünen (Wege)Sterns‘ wird um [...] urbane Radiale ergänzt. Die Einfallstraßen werden zu urbanen Radialen und, wo möglich, zu Alleen.“

Handlungsfeld Stadtbild und Baukultur

„Oldenburg räumt der Pflege von Stadtbild und Baukultur einen hohen Stellenwert ein: [...] Oldenburg begreift die intensive Auseinandersetzung mit Stadtbild und Stadtgestalt nicht nur als kulturelle Aufgabe, sondern auch als wichtigen weichen Standortfaktor für die ökonomische Entwicklung.“

„Das gewachsene Stadtbild ist an geeigneten Abschnitten durch Gestaltungssatzungen vor übermäßiger Kommerzialisierung und großflächiger Werbung zu schützen.“

„Die Verantwortung für das Stadtbild bezieht die gesamte Stadt mit ein. Hierzu zählt insbesondere auch die Gestaltung der Ortsränder, der Stadteingänge und -zufahrten, der Hauptverkehrsstraßen sowie der Nebenzentren und Stadtteile.“

Handlungsfeld Technologie, Energie und Mobilität

„Oldenburg sichert und schafft verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstrukturen. Mit dem Ausbau der Stadtteilzentren zu urbanen Quartieren mit wohnungsnaher Versorgung und der Mischung von Wohnen, Ausbildung und Arbeitsplätzen entstehen trotz des konzentrischen Stadtaufbaus Siedlungsstrukturen der kurzen Wege. So kann einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs entgegengewirkt werden.“

„Die Funktion der Oldenburger Straßen geht weit über ihre Verbindungs- und Erschließungsaufgaben hinaus. Mit einer hochwertigen Straßengestaltung sind sie Lebensraum für Kinderspiel, Aufenthalt, Einkauf und Besichtigungen und fördern die Orientierung und das Zurechtfinden in der Stadt. Besondere Beachtung genießen dabei die Hauptverkehrsstraßen, die in ausgewählten Bereichen von Verkehrsradien zu gut gestalteten Stadtteilbändern werden. Gut gestaltet, an den Rändern verdichtet und um städtische Nutzungen ergänzt, werden sie [...] zu einem Imageträger der Stadt.“

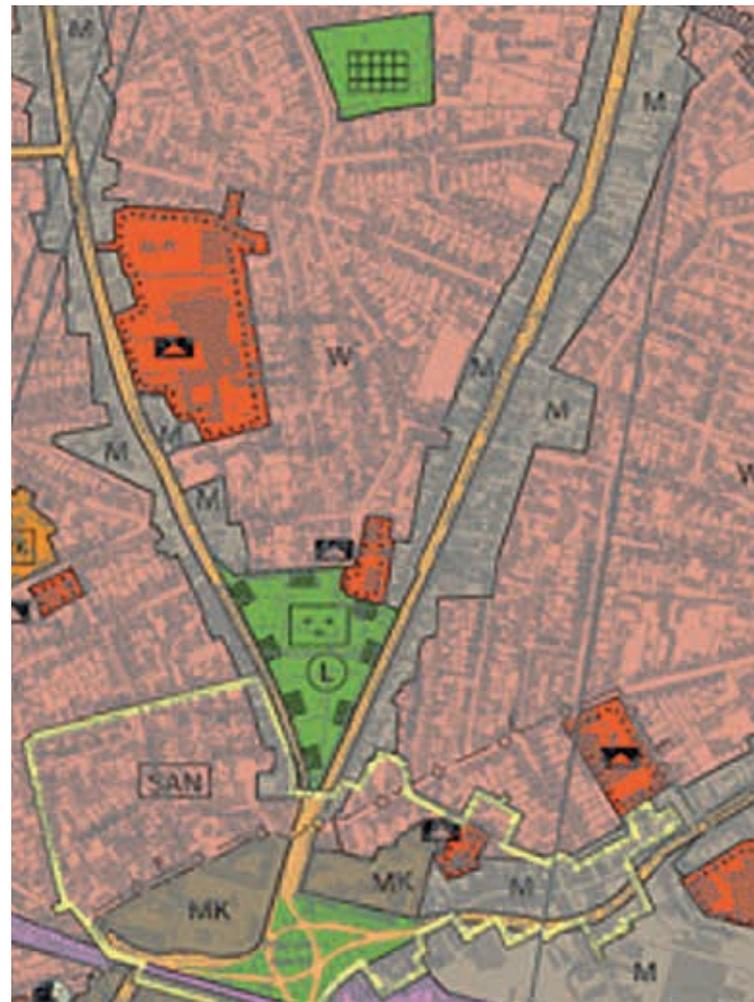
5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg stellt innerhalb des Untersuchungsgebietes folgende bauliche Nutzungen dar:

- Entlang der Nadorster Straße, nördlich des Friedhofs an der Alexanderstraße, sowie entlang der Steubenstraße: Gemischte Bauflächen (M).
- Entlang der Ehernstraße, im Bereich Kirchhofstraße/Efeustraße, entlang der Kriegerstraße sowie im Dreieck Nelkenstraße/Alexanderstraße (unter anderem Rose 12): Wohnbauflächen (W).

Die Fläche der Grundschule Heiligengeisttor ist als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule dargestellt.

Die Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof (Gertrudenfriedhof) ist als Landschaftsschutzgebiet dargestellt (Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzes).



5.3 Bebauungspläne

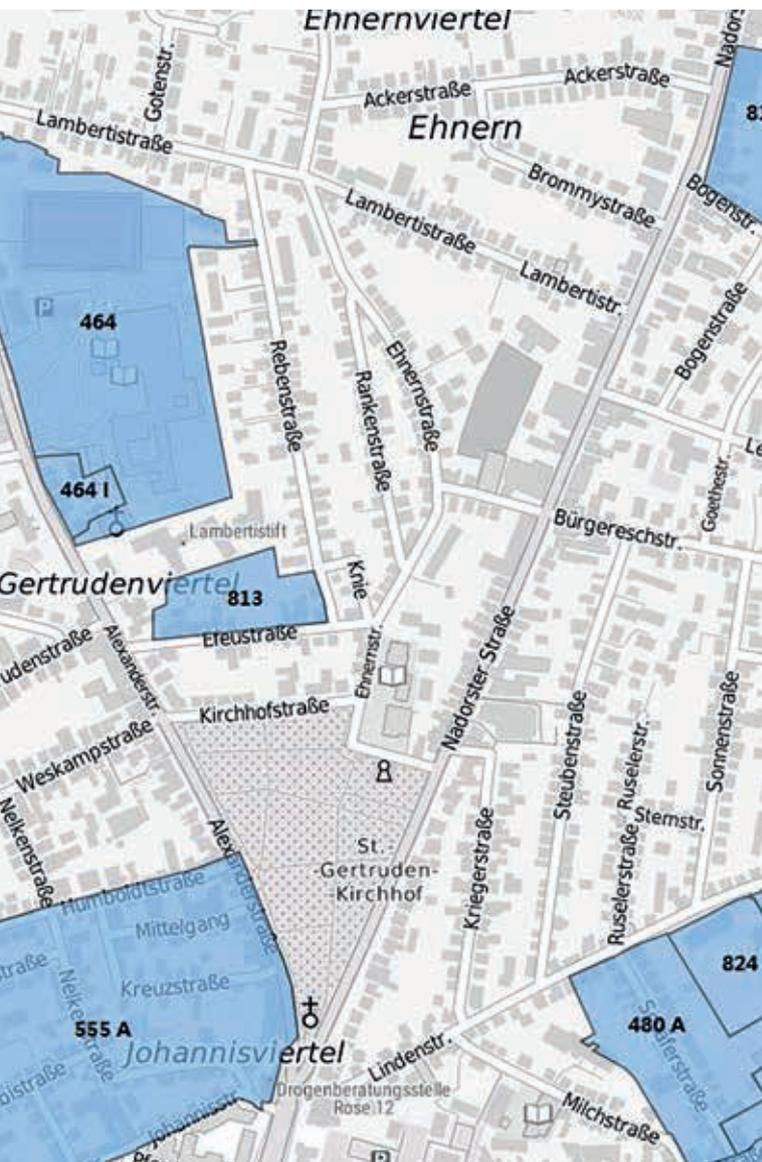
Im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes gibt es keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Es gilt hier jedoch entlang der gesamten Nadorster Straße der übergeleitete Fluchtlinienplan 122, der im Sinne eines einfachen Bebauungsplanes die Straßenbegrenzungslinie, die nicht überbaubaren Flächen und die Bauflucht festlegt. Alle weiteren planungsrechtlichen Belange richten sich nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

Ein kleiner südwestlicher Teilbereich des Sanierungsgebietes an der Alexanderstraße liegt im Geltungsbereich eines im Jahr 1995 aufgestellten Bebauungsplanes:

Bebauungsplan M-555 A (Johannisviertel)

Dieser setzt für den Bereich Alexanderstraße 17 bis 20 a Folgendes fest:

Besonderes Wohngebiet – Ausnahmen nach § 4 a Absatz 3 Ziffer 1 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind ferner Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, [...]. Zudem dürfen oberhalb des 1. OG nur Wohnungen zugelassen werden.



5.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK)

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) der Stadt Oldenburg dient der Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Das EEK wurde 2005 vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossen und zuletzt in 2015 fortgeschrieben. Im EEK wird der zentrale Bereich des Sanierungsge-

bietes als eines von zwei Stadtteilzentren des Typ B ausgewiesen.

Dieser Typ zeichnet sich dadurch aus, dass sein Einzugsbereich, anders als bei den Stadtteilzentren anderen Typs, stadtteilübergreifend ist und er, ähnlich wie die Innenstadt, alle Bedarfsbereiche (nicht nur nahversorgungsrelevante) abdeckt. Gemäß EEK weist die Nadorster Straße im Vergleich zu anderen Standorten eine besonders große Anzahl an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf und zeichnet sich zudem durch eine hohe funktionale und städtebauliche Dichte aus.

Das EEK stellt jedoch auch Mängel fest, unter anderem Leerstände, Sanierungsstau, mangelnde Qualität des öffentlichen Raums, und empfiehlt, dass „das lebendige Quartier [...] in seiner Struktur als funktionierendes Stadtteilzentrum dringend gestärkt werden [sollte].“

5.5 Lärmaktionsplan

Ballungsräume mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, wie die Stadt Oldenburg, sind nach den Regelungen des deutschen Immissionsschutzrechts und der Europäischen Umgebungs-lärmrichtlinie verpflichtet, eine Lärmkartierung vorzunehmen und eine darauf aufbauende Lärmaktionsplanung mit Information und Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Der 2015 durch den Rat beschlossene Lärmaktionsplan definiert Ziele, Strategien und konkrete Maßnahmen zur Verringerung der durch Lärm verursachten Belastungen.

Für den Abschnitt der Unteren Nadorster Straße stellt der Lärmaktionsplan fest, dass hier die „mit Abstand höchsten Lärmkennziffern 6 [...] vorliegen“.

Als eine mögliche Maßnahme zur Lärmreduzierung wird die Einflussnahme auf die Fahrzeuggeschwindigkeit angeführt. Variantenberechnungen zufolge wird empfohlen, „die Anordnung einer Geschwin-

digkeitsbegrenzung auf 30 Kilometer pro Stunde auf der Nadorster Straße im Abschnitt zwischen der Einmündung Lambertistraße (gegebenenfalls Hochheider Weg) und dem Übergangsbereich zur Heiligengeiststraße (Gertrudenfriedhof) in Betracht zu ziehen. Unter Berücksichtigung, dass sich im Nahbereich der Nadorster Straße die Grundschule Heiligengeisttor (Ehnenstraße 8) befindet, spräche auch der Aspekt einer höheren Verkehrssicherheit für eine derartige Regelung. [...] Die Gefahr, dass Verkehre von der Nadorster Straße infolge einer geringeren zulässigen Geschwindigkeit auf andere Straßenabschnitte ausweichen, wird als gering angesehen, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.“

5.6 Strategieplan Mobilität und Verkehr

Im März 2014 hat der Rat der Stadt Oldenburg den Strategieplan Mobilität und Verkehr verabschiedet. Dieser Plan stellt den Rahmen für die planerische Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2025 dar. Die im Plan formulierten konkreten Maßnahmen werden dabei nach kurz-, mittel- und langfristig differenziert.

Mit Blick auf das Untersuchungsgebiet sind folgende Maßnahmen relevant:

Fußgängerverkehr – Querung von Straßen, Sicherheit:

Nadorster Straße: Verringerung Straßenbreite, Verbesserung für Radverkehr, Querungen schaffen (kurzfristig).

Radverkehr - Bauliche Standards:

Nadorster Straße (insbesondere Abschnitt Friedhofsmauer): Radweg verbreitern (kurzfristig).

Motorisierter Individualverkehr, Kraftfahrzeugverkehr, Straßennetz – Hauptverkehrsstraßen als multifunktionale Achsen:

Nadorster Straße: Verringerung Straßenbreite, Verbesserung für Radverkehr, Querungen schaffen (kurzfristig).

Als eines von neun Schlüsselprojekten des Strategieplans wird die Gestaltung einer „multifunktionalen Hauptverkehrsstraße“ genannt.

Ziel dieses Projektes ist es, unter Sicherstellung des Verkehrsflusses gemäß den geltenden Richtlinien eine Einfallstraße als multifunktionalen Stadtraum zu gestalten.

Unterziele sind:

- Die Verbesserung der subzentralen Funktion, Gestaltung, Flächenaufteilung und Aufenthaltsqualität,
- die Stärkung der Wohnfunktion und
- eine konkrete Straße als Modellprojekt zu benennen.

5.7 Wohnkonzept 2025

Der Rat der Stadt Oldenburg hat 2013 die Kurzfassung des Wohnkonzeptes 2025 beschlossen. Hierin werden Leitlinien und Strategien für die Wohnraumentwicklung der Stadt Oldenburg aufgestellt.

Für den Bereich des Sanierungsgebietes sind insbesondere folgende Aussagen relevant:

Die Siedlungstypen des Sanierungsgebietes werden als „Oldenburger Blockrand überwiegend mit freistehenden Giebelhäusern“ und „Aufgelockerter Blockrand“ kategorisiert. Diese sollen „erhalten und nur im Rahmen der Grundstruktur verändert“ [werden] [...]. Sie bieten hohe Wohnqualitäten, die durch Teilung oder Nachverdichtung gemindert würden.“

Darüber hinaus nimmt das Wohnkonzept Stellung zu der Entwicklung der Stadtteilzentren, dabei greift es unter anderem Aussagen aus dem step2025 auf (siehe oben). So sollen die Stadtteilzentren – zu diesen zählt auch die Nadorster Straße Süd – ein wichtiges Rückgrat der Quartiersentwicklung bilden und grundsätzlich folgende Aspekte

der Stadtentwicklung sichern oder entwickeln:

- wohnortnahe Versorgung
- Wohnen für weniger mobile Bevölkerungsteile
- Orte der Begegnung mit Aufenthaltsqualität
- Orte der Stadtteilidentität, Nachbarschaft und Nähe
- soziale und gesundheitliche Dienstleistungen
- urbane Qualitäten

[...] Der Aspekt des Wohnens – und zwar auch für die weniger mobile Bevölkerung Oldenburgs – und das Konzept der Stadtteilzentren sind eng miteinander verbunden. Wohnen wird durch die Nähe zu einem Stadtteilzentrum attraktiver und alltagserleichternd, andererseits können die Stadtteilzentren nur stabil sein und sich entwickeln, wenn viele Menschen in unmittelbarer Nähe wohnen und die Stadtteilzentren regelmäßig in ihrer möglichen Bandbreite nutzen. Demnach gilt es, neben der grundsätzlichen Stärkung und Weiterentwicklung der Stadtteilzentren das Wohnen in der Nähe der Stadtteilzentren zu fördern. Dies soll erfolgen, indem um die Versorgungsbereiche eine stärker verdichtete (Wohn-)Bebauung zugelassen werden kann als es der gegenwärtigen Umgebungsbebauung entspricht.“

Als Leitlinie und Strategie formuliert das Wohnkonzept 2025 unter anderem, dass für die Stadtteilzentren spezifische Rahmenpläne aufgestellt werden sollen, in denen zur Entwicklung des attraktiven Wohnens die Leitziele des step2025 und des Wohnkonzeptes 2025 in konkrete Handlungs- und Projektansätze übertragen werden.

5.8 Leerstandskonzept

Dauerhafte Leerstände im Innenstadtbereich und die gleichzeitig positiven aktuellen Wohnungsmarktentwicklungen in Oldenburg waren 2013 Ausgangspunkt für die Erstellung eines Leerstandskonzeptes.

Ziel des Konzeptes ist es, genauere qualitative und quantitative Daten zur Leerstandssituation auf dem Oldenburger Wohnungsmarkt zu erhalten, räumliche Schwerpunkte herauszuarbeiten und mögliche Handlungsempfehlungen zur Mobilisierung von Wohnraumreserven zu erarbeiten.

Für den Bereich des Sanierungsgebietes sind insbesondere folgende Aussagen relevant:

„Bei den Ausfallstraßen ist zu vermuten, dass ein Grund des Leerstandes die Lärmproblematik darstellt. Als eine weitere Ursache kann vermutet werden, dass auch Umstrukturierungen eine Rolle spielen: Gebäude mit für diesen Standort zu kleinen Läden oder verwinkelten Büroräumen, die für einen Abriss vorbereitet werden. Die Interessenslage wäre dann als ein Mix aus mangelnder Nachfrage, höheren Renditeerwartungen durch einen Neubau und schlechterer Wohnlage zu beschreiben.“

Zur Behebung überproportionaler und dauerhafter Leerstände werden unter anderem folgende Handlungsempfehlungen gemacht:

- Beratung [...] über die Wirtschaftsförderung und das Stadtmarketing/Citymarketing;
- Identifizierung und Festlegung von Einzelhandelsclustern („Fachhandelsschwerpunkte“) zur straßenbezogenen Markenbildung an Ausfallstraßen in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung/Citymarketing.

Das Sanierungsgebiet „Untere Nadorster Straße“ wurde 2016 in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen.

Dieses Förderprogramm wurde 2008 von Bund und Ländern ins Leben gerufen, um den in vielen Kommunen festzustellenden Funktionsverlusten und Gebäudeleerständen in „zentralen Versorgungsbereichen“ zu begegnen. Durch eine Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt mit Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen sollen die Kommunen in die Lage versetzt werden, die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und für die Zukunft weiterzuentwickeln.

Als zentrale Versorgungsbereiche werden insbesondere Innenstadtzentren, vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen – aber auch von kleinen Gemeinden – bezeichnet.

Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ soll zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben dienen. Als Ziele werden definiert:



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit

- Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als Orte zum Wohnen und Arbeiten, für Wirtschaft und Handel, Kultur und Bildung sowie für Versorgung, Gesundheit und Freizeit.
- Nutzungsvielfalt durch Stärkung der Wohnfunktion, kultureller und öffentlicher Einrichtungen.

Soziale Kohäsion (soziale und kulturelle Vielfalt fördern)

- Vielfältige Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen.
- Sozialer Zusammenhalt durch Gemeinschaftseinrichtungen für Gruppen/übergreifende Begegnungen und Austausch.

Aufwertung des öffentlichen Raumes

- Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume für alle gesellschaftlichen Gruppen.
- Belebung der Zentren durch Raum für Aktivitäten und Orte zum Verweilen.

Stadtbaukultur

- Räumliche Vielfalt durch Erhalt und behutsame Anpassung kleinteiliger Raumstrukturen sowie durch Aktivierung und stadtverträgliche Integration freier Räume und Flächen.
- Pflege des Stadtbildes durch Erhalt und Schaffung stadtbaukultureller Qualitäten (zum Beispiel mithilfe von städtebaulichen und Architekturwettbewerben).

Stadtverträgliche Mobilität

- Integration und Optimierung von Bahn-, Bus-, Kfz-, Rad- und Fußverkehr.
- Barrierefreie und qualitätsvolle Gestaltung der Verkehrsräume.

Partnerschaftliche Zusammenarbeit

- Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in die Zentrenentwicklung.
- Aktivierung, effektive Mitwirkung und partnerschaftliche Kooperation aller Akteursgruppen der Zentrenentwicklung und Verstetigung kooperativer Prozesse (unter anderem mithilfe von Immobilien- und Standortgemeinschaften).

7. Bürgerbeteiligung

Zu der auch schon aufgrund des § 137 BauGB vorzunehmenden Einbindung von Bürgerinnen und Bürgern und lokalen Interessensgruppen wurde im Rahmen des Sanierungsverfahrens ein Sanierungsbeirat gegründet.

Dieses Gremium setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern von Eigentümerinnen und Eigentümern, Mieterinnen und Mietern (Wohnen/Gewerbe), der Nadorster Werbegemeinschaft, des Bürgervereins sowie Vertreterinnen und Vertretern der vor Ort tätigen sozialen Einrichtungen zusammen.

Die Aufgaben des regelmäßig öffentlich tagenden Sanierungsbeirates sind im Wesentlichen:

- Informationsvermittlung an Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer und Akteurinnen und Akteure,
- Mitwirkung an Konzepten und Planungen für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerung,
- Aktivierung von Eigentümerinnen und Eigentümern und Bewohnerinnen und Bewohnern (Schwerpunkt Aktivierung Einzelhandel),
- Unterstützung bei der Beseitigung von Entwicklungshemmnissen,
- Bildung von themenorientierten Arbeitsgruppen,
- Initiierung von Projekten des Verfügungsfonds und Fürsprache für die Vergabe der Mittel.

Der Sanierungsbeirat und andere interessierte Bürgerinnen und Bürger wurden in die Erarbeitung des Rahmenplanes eingebunden. In einer Beiratssitzung wurden zunächst erste Ideen zum Rahmenplan und Beispiele aus anderen Kommunen vorgestellt und diskutiert. In der folgenden Sitzung wurden dann im Rahmen eines Workshops eigene Ideen entwickelt und dokumentiert. Die detaillierten Ergebnisse finden sich in der Anlage dieses Textes.



8. Bestand und Bewertung

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zusammengefasst und, bei Bedarf, aktualisiert und ergänzt. Auf Basis der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Bewertung der einzelnen Handlungsfelder, die im folgenden Abschnitt als Grundlage zur Entwicklung von Leitbildern und Zielen dienen.

8.1 Wohnen

Das Sanierungsgebiet wird durch vielfältige Nutzungen geprägt. Wohnungen sind in nahezu allen Gebäuden zu finden.

Entlang der Nadorster Straße befinden sich diese in der Regel in den oberen Stockwerken. Reine Geschäftsgebäude gibt es im Sanierungsgebiet nur vereinzelt (zum Beispiel Biosupermarkt, Sparkasse). Die Nebenstraßen (Lindenhofgarten, Ehnernstraße, Lambertistraße) sind hingegen nahezu reine Wohnstraßen, in denen sich kleinteiligere Ein- und Mehrfamilienhäuser befinden.

Der größte Teil der Gebäude im Sanierungsgebiet wurde Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet. Vielfach sind diese Gebäude in den vergangenen Jahrzehnten erweitert oder vollständig umgebaut worden. Wohngebäude jüngeren Datums sind kaum vorhanden. Es ist daher davon auszugehen, dass der Zuschnitt und die Ausstattung der Wohnungen heutigen Standards nicht mehr gerecht wird. Dies gilt insbesondere auch für die Barrierefreiheit.

Das Gebiet zwischen Nadorster und Alexanderstraße ist der Siedlungsbereich mit der höchsten Einwohnerdichte in Oldenburg. 2016 lebten hier rund 46 Einwohnerinnen und Einwohner (EW) pro Hektar, in der Gesamtstadt liegt der Durchschnitt bei rund 16 EW pro Hektar. Östlich der Nadorster Straße liegt der Wert bereits bei rund 31 EW pro Hektar (Stadt Oldenburg 2018).

Einwohnerinnen und Einwohner der Altersgruppe der 21- bis 44-jährigen sind im Sanierungsgebiet

deutlich überrepräsentiert. Der Anteil liegt 2018 bei 58 Prozent (Gesamtstadt 34 Prozent). Alle anderen Altersgruppen sind dadurch entsprechend unterrepräsentiert. Dies gilt für ältere Einwohnerinnen und Einwohner über 65 Jahren, aber auch für jüngere unter 21 Jahren. In 93 Prozent der 396 Haushalte im Untersuchungsgebiet leben keine Kinder (Stadt Oldenburg: 86 Prozent). Rund 79 Prozent aller Haushalte sind 1-Personen-Haushalte (Diese können mit zwei oder mehreren Personen einen wirtschaftlichen Haushalt bilden).

Diese Zahlen lassen darauf schließen, dass die Wohnungen und/oder das Wohnumfeld für diese Altersgruppen wenig attraktiv sind. Dies hängt mit Größe und Ausstattung der vorhandenen Wohnungen (siehe oben), aber auch mit der Attraktivität des öffentlichen Raumes zusammen. Hier spielen Faktoren wie Barrierefreiheit, Sicherheit und Aufenthaltsmöglichkeiten (zum Beispiel Spielplätze) eine wichtige Rolle.

Der Wohnungsmarkt ist zudem von einer überdurchschnittlichen Fluktuation geprägt. Rund 50 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner wohnen seit weniger als drei Jahren im Gebiet, weitere 12 Prozent seit weniger als fünf Jahren. Nur 25 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner leben seit mehr als zehn Jahren im Sanierungsgebiet.

Der Wohnstandort lässt sich also durch folgende Eigenschaften charakterisieren:



Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • innenstadtnahe Lage • gute Verkehrsanbindung • hohe Nutzungsvielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigungen durch Verkehr auf der Nadorster Straße • die Ausstattung der Wohnungen entspricht in der Regel nicht mehr heutigen Standards (Zuschnitt, Barrierefreiheit) • teilweise hoher Modernisierungsbedarf von Gebäuden und Wohnungen • fehlende öffentliche Plätze/Grünanlagen • Beeinträchtigungen durch Nutzungskonflikte (Tagesaufenthalt, Wohnungsprostitution) • durch Funktionsverluste des zentralen Versorgungsbereiches fehlende wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten

Vor allem kleinere Fachgeschäfte (Elektro, Porzellan, Juweliere et cetera) sind durch den Strukturwandel im Einzelhandel betroffen. Dies hängt nicht nur mit der Zunahme des Online-Handels, sondern auch mit der Konzentration auf großflächigeren Einzelhandel und Filialisten zusammen. Insbesondere die Geschäfte entlang der Nadorster Straße haben aufgrund der Innenstadtnähe und der gleichzeitigen Ausrichtung über den täglichen Bedarf hinaus unter dieser Entwicklung gelitten.

Als Folge der oben beschriebenen Entwicklungen stehen aktuell viele Ladenlokale leer, werden nicht mehr vollständig genutzt oder zweckentfremdet (Unternutzung). Dieser Leerstand und die Ansiedlung von Angeboten aus unteren Preissegmenten und geringer Qualität führt wiederum dazu, dass die noch bestehenden Betriebe weiter geschwächt werden (Trading-down-Effekt).

Trotz der Vielfalt an Geschäften fehlen derzeit ausreichende Angebote des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerie et cetera). Für das Handlungsfeld „Gewerbe“ lässt sich daher Folgendes feststellen:

8.2 Gewerbe

Entlang der Nadorster Straße findet sich eine Vielzahl von Gewerbebetrieben. Es handelt sich um größtenteils inhabergeführte Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Nur wenige Gewerbeeinheiten werden von Filialen größerer Unternehmen genutzt (Supermarkt, Banken et cetera).

Die Betriebe nutzen in der Regel die Ladenflächen im Erdgeschoss. In den oberen Stockwerken befinden sich meist Wohnungen (siehe 8.1, Absatz 2).

Ähnlich wie bei den Wohnungen entsprechen auch die Zuschnitte und Ausstattungen der Ladenlokale oft nicht mehr den heutigen Standards. Ladenflächen sind nach heutigen Gesichtspunkten zu klein und es fehlen ausreichende Lager- und Büroräume im rückwärtigen Bereich.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • innenstadtnahe Lage • wohnortnahe Lage • gute Erreichbarkeit • breites Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> • mangelhafter Zuschnitt und Ausstattung der Ladenlokale • Leerstand und Unternutzung • fehlende Angebote des täglichen Bedarfs



8.3 Baustruktur

Die Bebauung des Sanierungsgebietes erfolgte im Rahmen der Stadterweiterungen Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts. Der größte Teil der Gebäude stammt aus dieser Zeit und auch die städtebauliche Gliederung entspricht dem damaligen Muster der Blockrandbebauung. Entlang der Nadorster Straße ist dieser Blockrand nahezu geschlossen, im Bereich der Nebenstraßen locker bebaut. Die Gebäude sind in der Regel zwei- bis dreigeschossig, entlang der Nadorster Straße auch viergeschossig. Aus städtebaulicher Sicht lassen sich vier Teilbereiche abgrenzen:

1. Die dichte, kleinteilige und nahezu geschlossene Bebauung entlang der Nadorster Straße;
2. die offeneren, mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Nebenstraßen Lindenhofgarten und Lambertistraße;
3. der mit größeren Strukturen bebaute Bereich der Grundschule und der nördlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser, die in den 20er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden sind
4. sowie das rund 3,7 Hektar große Gelände des Gertrudenfriedhofes. Neben einem alten Baumbestand findet sich hier eine Vielzahl an kulturhistorisch bedeutenden Grabmalen. Hierzu zählen das imposante Mausoleum der Herzöge von Oldenburg sowie die Gertrudenkapelle, das älteste und einzig erhalten gebliebene mittelalterliche Sakralgebäude der Stadt.

Neben diesen auf dem Friedhof befindlichen Gebäuden zählen das Ensemble der Grundschule Heiligengeisttor und auch die neuzeitlichen Gewerbebauten des Biosupermarktes und der Sparkasse/Lamberti-Apotheke zu den besonders prägnanten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes.

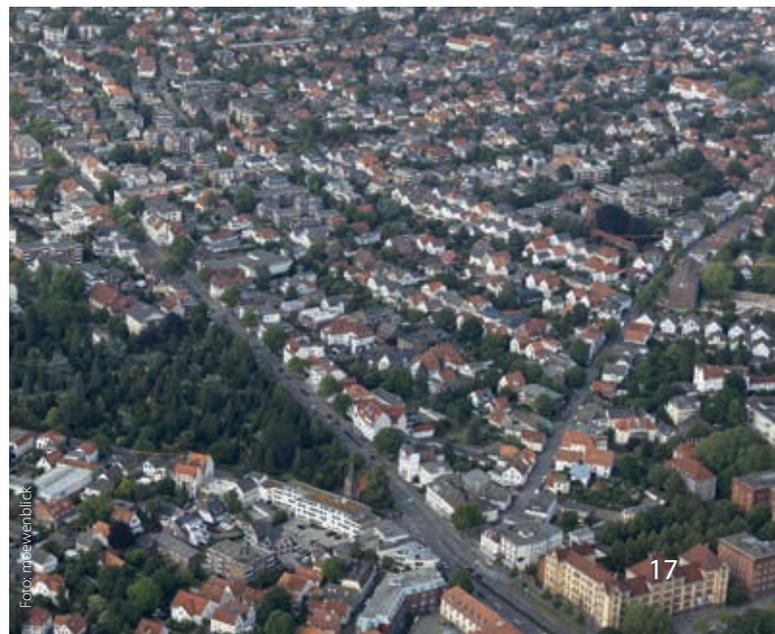
Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden zudem „ortsbildprägende Gebäude“ definiert. Hierbei handelt es sich um Gebäude „die sich ‚einprägen‘ als Teil eines Bildes, das man sich von einem Ort macht. Häufig zeugen sie von der baugeschichtlichen Tradition beziehungsweise der lokalen Nutzungsgeschichte eines Ortes.“(re.urban2015).

Es wurden insgesamt 67 Gebäude identifiziert, die diesen Kriterien entsprechen. Es handelt sich um historische Wohn- und Geschäftsgebäude, die von besonderer Bedeutung für die Stadtgestaltung und den öffentlichen Raum sind. Die Gebäude prägen den Eindruck, den Bewohnerinnen und Bewohner und Besucherinnen und Besucher vom Quartier gewinnen, und spielen damit eine wichtige Rolle für eine positive Entwicklung des Sanierungsgebietes.

Wie bereits in den vorherigen Kapiteln festgestellt wurde, befinden sich viele Gebäude im Sanierungsgebiet in einem schlechten Erhaltungszustand. Dies gilt insbesondere für die Bebauung entlang der Nadorster Straße. Durch bauliche Mängel und mangelhafte Unterhaltung vermitteln diese Gebäude einen negativen Eindruck, der sich auch auf die Umgebung auswirkt. Dieser Effekt wird durch Leerstände und gestalterische Mängel, zum Beispiel Außenwerbung und Fassadengestaltung, weiter verstärkt.

Für das Handlungsfeld „Baustruktur“ lässt sich daher Folgendes feststellen:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">• viele Gebäude sind von hoher Gestaltqualität• durch die einheitliche Entstehungszeit besitzt das Quartier eine klare, zusammenhängende Struktur	<ul style="list-style-type: none">• viele Gebäude weisen bauliche Mängel auf• mangelhafte/fehlende Unterhaltungsmaßnahmen• gestalterische Mängel bei Außenwerbung und Fassadengestaltung



8.4 Öffentlicher Raum

Öffentlicher Raum innerhalb des Sanierungsgebietes umfasst in erster Linie den Straßenraum inklusive Nebenanlagen, wie Fuß-/Radwege und Stellplätze, sowie die Fläche des Gertrudenfriedhofs. Weitere öffentliche Plätze oder Grünanlagen sind nicht vorhanden.

Der Sportplatz am Lindenhofsgarten ist zurzeit nicht öffentlich zugänglich. Die zukünftige Nutzung ist noch offen, soll aber weiterhin in Form einer Freifläche bestehen bleiben, so dass hier großes Potential, hier eine neue wohnortnahe Grünfläche zu erschließen.

Im Allgemeinen erfüllt der öffentliche Raum vielfältige und wichtige Funktionen, die für das Leben innerhalb eines Quartiers von hoher Bedeutung sind. Neben seiner Funktion als Verkehrsraum trägt der öffentliche Raum zum Beispiel wesentlich zur Identität der Stadt bei, er ist Raum für Begegnungen, bietet Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung und erfüllt gleichzeitig wichtige ökologische Funktionen, wie die Regulierung von Kleinklima und Wasserhaushalt.

Innerhalb des Sanierungsgebietes sind viele dieser Funktionen beeinträchtigt oder gar nicht vorhanden. Dies hängt vor allem mit der starken Fokussierung auf den PKW-Verkehr zusammen. In Verbindung mit der dichten Bebauung und den fehlenden Parkanlagen oder Plätzen steht so nur wenig Raum für andere Funktionen zur Verfügung.

Durch Mängel in der Gestaltung und Unterhaltung dieser Flächen werden diese Funktionen weiter eingeschränkt. Vielfach sind Schäden an Gehwegen und Ausstattung vorhanden.

Der Gertrudenfriedhof ist zwar öffentlich zugänglich, durch seine besondere Zweckbestimmung erfüllt er aber nur wenige Funktionen einer öffentlichen Grünfläche.

Für das Handlungsfeld „Öffentlicher Raum“ lässt sich Folgendes feststellen:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">• gute Anbindung von Rad-/Fußwegen	<ul style="list-style-type: none">• fehlende öffentliche Freiflächen• Beeinträchtigungen durch den Verkehr• bauliche Mängel an Wegebelaag und Ausstattungsgegenständen• Müll im öffentlichen Raum



8.5 Verkehr

Das Handlungsfeld Verkehr spielt innerhalb des Sanierungsgebietes eine wesentliche Rolle. Alle anderen Handlungsfelder werden, direkt und indirekt, durch den Verkehr auf der Nadorster Straße beeinflusst.

Neben den Anforderungen an Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Raum sind jedoch auch die Ansprüche an eine Hauptverkehrsstraße zu beachten. Die Nadorster Straße stellt die Hauptanbindung des Stadtzentrums in Richtung Norden (Etzhorn, A 293, A 29, Nordtangente) dar. In den späten 1960er Jahren wurde die Straße daher, entsprechend dem Leitbild der autogerechten Stadt, großzügig ausgebaut. Die Fahrbahnbreite beträgt heute durchgängig acht Meter, im Bereich von Abbiegespuren 12 Meter. Zusätzlich sind auf nahezu ganzer Länge Parkstreifen vorhanden. Für Nebenanlagen verbleibt daher wenig Platz. Fuß- und Radwege werden auf einer Ebene geführt. Insbesondere in Bereichen, in denen Bäume, Bushalte-

stellen und (temporär) Mülltonnen stehen, führt dies zu gegenseitigen Behinderungen und Gefahrensituationen. Die Nebenanlagen entsprechen in dieser Form nicht den in den Regelwerken geforderten Mindestbreiten. Für die derzeitige Bepflanzung der Nebenanlagen kann festgehalten werden, dass die heutige Sumpfeiche als Baumart durchaus standortgeeignet ist, jedoch sind die Lage der Bäume sowie die Situation der Wurzelbereiche unbefriedigend. Mit einem neuen Konzept der Nadorster Straße sollte das berücksichtigt werden (bessere Gliederung, besserer Standort für die Bäume, Baumart, Raumwirkung).

Die Querung der Nadorster Straße durch Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer ist im Bereich der Einmündungen über Fußgängerampeln möglich. Dazwischen ist eine sichere Querung durch die breite Straße und die in Längsrichtung parkenden Autos nicht gewährleistet.

Bei den weiteren Straßen des Sanierungsgebietes handelt es sich um Wohnstraßen, die in erster Linie der Erschließung anliegender Grundstücke dienen. Lediglich die Ehnernstraße wird, insbesondere von Radfahrerinnen und Radfahrern, als Verbindung in Richtung Norden genutzt. Für PKW ist das Befahren dieser Straße nur in Richtung Süden möglich. Der gesamte Bereich ist als „Tempo-30-Zone“ ausgewiesen. Die Anwohnerstraßen sind größtenteils in einem sehr schlechten Unterhaltungszustand.

Nördlich des Biosupermarktes besteht eine Rad- und Fußwegeverbindung in Richtung Steubenstraße (Heckengang). Der genaue Verlauf ist jedoch unübersichtlich, die Wegedecke sanierungsbedürftig.

Die Nadorster Straße wird von drei Linien der Stadtbusverkehre sowie zwei Regional- und einer Nachtbuslinie befahren. Im Gebiet liegen die barrierefrei ausgebauten Haltestellen Kriegerstraße und Bürgereschstraße.

Öffentliche Parkplätze sind, wie beschrieben, entlang der Nadorster Straße vorhanden. Hier kann, teilweise beidseitig, in Längsaufstellung geparkt werden. In den Nebenstraßen wird innerhalb des Straßenraumes geparkt. Das Parken ist im gesamten Bereich kostenfrei, jedoch auf zwei Stunden begrenzt. Private Parkplätze sind auf vielen Grundstücken vorhanden. Größere Kundenparkplätze befinden sich auf den Grundstücken der Sparkasse und des Biosupermarktes. Für das Handlungsfeld „Verkehr“ lässt sich Folgendes feststellen:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • gute Anbindung an das Stadtzentrum und in Richtung Norden • Anbindung an den ÖPNV • zahlreiche Parkmöglichkeiten für PKW 	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Breite der Nebenanlagen an der Nadorster Straße • bauliche Mängel (insbesondere Fuß-/Radwege und Nebenstraßen) • gestalterische Mängel (Bäume, Bushaltestellen als Hindernisse) • fehlende und unübersichtliche Querungsmöglichkeiten • starke Emissionen durch Kfz-Verkehr



In diesem Kapitel werden Leitbilder und Ziele für die einzelnen Handlungsfelder beschrieben. Grundlage hierfür sind die ermittelten Stärken und Schwächen sowie die Vorgaben und Ziele bestehender Planungen und des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Leitbilder sind Zukunftsvisionen, sie stellen einen Idealzustand dar.

9.1 Wohnen

Leitbild

Die Untere Nadorster Straße ist in Zukunft ein attraktiver, innerstädtischer Wohnort, der sich durch ein lebendiges Quartierzentrum und unterschiedlichste Gruppen an Bewohnerinnen und Bewohnern auszeichnet. Diese Vielfalt spiegelt sich auch im Angebot an Wohnraum wider, welches sich an Menschen in allen Lebensphasen richtet. Wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten und fußläufig erreichbare öffentliche Plätze und Grünflächen werden nicht nur von Familien und Senioren genutzt, sondern bieten allen Bewohnerinnen und Bewohnern Möglichkeiten zur Begegnung und Erholung.

Ziele

- Modernisierung des Wohnungsbestandes.
- Schaffung von Wohnungen für Senioren und Familien.
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und öffentlichen Flächen.
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch die Anlage/ Erschließung von Plätzen und Grünflächen.
- Ausweitung des Angebotes im Bereich „Nahversorgung“.

9.2 Gewerbe

Leitbild

Das Stadtteilzentrum an der Nadorster Straße ist zukünftig ein attraktiver Einkaufsstandort mit einem vielfältigen Angebot. Neben Dingen des täglichen Bedarfs findet man hier auch Fachgeschäfte, die

durch die Konzentration im zentralen Versorgungsbereich an Attraktivität gewonnen haben. Neben den Bewohnerinnen und Bewohnern des umliegenden Stadtteils kaufen hier auch auswärtige Kunden gerne ein. Ein attraktives Straßenbild und eine hohe Aufenthaltsqualität laden zum Verweilen ein. Durch eine gute Anbindung und die vorhandene Infrastruktur ist das Stadtteilzentrum auf vielfältige Mobilitätsformen ausgerichtet.

Ziele

- Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches.
- Erhaltung und Entwicklung des Einzelhandels-/ Dienstleistungsbesatzes/Sicherung eines attraktiven Nutzungsmixes im gesamten Sanierungsgebiet.
- Modernisierung vorhandener Ladenlokale.
- Konzentration von Neuansiedlungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.
- Etablierung des Stadtteilzentrums als Knotenpunkt für intermodale Mobilität.

9.3 Baustruktur

Leitbild

Das Quartier der Unteren Nadorster Straße ist auch in Zukunft ein attraktiver Ort zum Wohnen, Arbeiten und Einkaufen. Die Gestaltung und der Zustand von Gebäuden und öffentlichen Räumen tragen hierzu wesentlich bei.

Die historischen Gebäude sind mit Rücksicht auf ihre architektonischen Qualitäten modernisiert worden. Neubauten setzen zeitgemäße Akzente und fügen sich gleichzeitig in die Strukturen des Stadtteils ein.

Auch die Gestaltung von Fassaden und Außenwerbung entlang der Nadorster Straße vermittelt ein gepflegtes, einheitliches Bild. Hierzu trägt auch die regelmäßige Unterhaltung von öffentlichen und privaten Grundstücken bei.

Ziele

- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude.
- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums.
- Aufwertung und Vereinheitlichung von Außenwerbung und Fassadengestaltung.

9.4 Öffentlicher Raum

Leitbild

Neben dichter Bebauung und einer innenstadtnahen Lage zeichnet sich das Quartier an der Nadorster Straße insbesondere durch qualitativ hochwertige öffentliche Räume aus. Hier finden sich attraktive Fuß- und Radwege sowie kleine Plätze und Grünflächen. Hierbei handelt es sich um urbane Räume mit einer hohen Funktionalität, die Angebote für alle Nutzerinnen und Nutzer bereitstellen.

Ein Park am Lindenhofsgarten dient als wohnungsnaher Ort für Freizeit und Erholung und ist gleichzeitig wichtiger Begegnungsraum innerhalb des Quartiers.

Der öffentliche Raum leistet einen wesentlichen Beitrag zur hohen Wohnqualität und trägt gleichzeitig zur Attraktivität des Stadtteilzentrums bei.

Ziele

- Modernisierung bestehender öffentlicher Räume.
- Erschließung des Sportplatzes Lindenhofsgarten als öffentliche Freifläche.
- Anlage von kleineren Plätzen und Grünflächen als Orte zum Verweilen und für Aktivitäten.
- Erschließung von öffentlichen Flächen durch die Konzentration von PKW-Stellplätzen in einem Quartiersparkhaus/Quartiersparkplatz. Die Einrichtung einer solchen zentralen Parkmöglichkeit sollte im Rahmen von Neubauprojekten überprüft werden.
- Trennung von Fuß- und Radverkehrsflächen zur Vermeidung von Konflikten und Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

9.5 Verkehr

Leitbild

Die Nadorster Straße ist eine der wichtigen Hauptverkehrsstraßen Oldenburgs. Gleichzeitig ist sie aber auch ein Ort zum Wohnen und Arbeiten und verläuft durch ein Stadtteilzentrum mit gesamtstädtischer Bedeutung. Im Abschnitt der Unteren Nadorster Straße werden daher, neben den Bedürfnissen des Verkehrs (PKW, Rad, Fuß, ÖPNV), die Ansprüche der anliegenden Bewohnerinnen und Bewohner und Geschäfte berücksichtigt. Im Bereich des Stadtteilzentrums wird Fußgängerinnen und Fußgängern und der Aufenthaltsqualität Priorität eingeräumt. Dies spiegelt sich in der Gestaltung dieses Abschnittes und der verbesserten Querungsmöglichkeiten wider.

Als urbanes Quartier ist die Untere Nadorster Straße ein wichtiger Impulsgeber für moderne Mobilitätsformen. Bei der Umgestaltung des Straßenraumes sind diese entsprechend berücksichtigt worden.

Ziele

- Verringerung von negativen Auswirkungen des Verkehrs auf das Wohnumfeld und die Funktionen des Stadtteilzentrums.
- Schaffung von zusätzlichen Querungsmöglichkeiten, insbesondere im Bereich des Stadtteilzentrums.
- Ausgewogene Berücksichtigung aller Mobilitätsformen.
- Modernisierung und Ausbau von Fuß- und Radwegen.
- Integration der Radroute Nord in die Nadorster Straße.

Im Folgenden werden Maßnahmen zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände und zur Erreichung der in den einzelnen Handlungsfeldern definierten Ziele aufgeführt.

Grundlage der Maßnahmenbeschreibungen sind erste Ideen aus der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und den Abstimmungen innerhalb der Stadtverwaltung.

Konkrete Planungen und Kostenschätzungen liegen in der Regel noch nicht vor. Diese sind im Rahmen der weiteren Planungen der Einzelmaßnahmen zu erarbeiten.

Die Liste der aufgeführten Maßnahmen stellt den aktuellen Stand der Planungen dar und ist nicht abschließend. Zur Erreichung der Ziele werden im Verlauf der Sanierung fortlaufend Ideen für weitere Maßnahmen entwickelt und diskutiert.

10.1 Maßnahmen

Erneuerung und Umgestaltung der Nadorster Straße

Die Umgestaltung der Nadorster Straße ist die zentrale Maßnahme des Sanierungsverfahrens. Ziel ist es, die Straße für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer nutzbar zu machen und die negativen Auswirkungen auf das Quartier zu reduzieren.

Abgeleitet aus dem Lärminderungsplan der Stadt Oldenburg sind Maßnahmen zu ergreifen, die dauerhaft zur Verbesserung der Lärmsituation, beispielsweise durch Senkung der Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs, führen. Durch geeignete Mittel soll die Fahrgeschwindigkeit aktiv verringert werden.

Um den Abschnitt zwischen Lindenhofgarten und Ehnernstraße zukünftig als Stadteilzentrum zu etablieren, sollen seine Funktionen durch eine entspre-

chende herausgehobene Gestaltung unterstützt werden. Aufenthaltsqualität und die Ansprüche der anliegenden Bewohnerinnen und Bewohner und Gewerbetreibenden sollen hier im Fokus stehen.

Eine Entwicklung, die dazu führt, die Nadorster Straße als begrünten öffentlichen Raum wahrzunehmen, wird angestrebt.

Die Herstellung von Quartiersgaragen zur Reduzierung des ruhenden Verkehrs entlang der Nadorster Straße, zu Gunsten der Nebenanlagen und der Entstehung von Freiräumen kann im Sanierungsgebiet gefördert werden.

Erschließung und Umgestaltung von Plätzen und Grünflächen

Ein Missstand, der nahezu alle Handlungsfelder negativ beeinflusst, ist der Mangel an öffentlichen Räumen im Quartier. Es gilt daher, diese Räume zu erschließen und bestehende öffentliche Flächen so umzugestalten, dass sie mehr Funktionen wahrnehmen können. Durch die dichte Bebauung und begrenzten Flächen kann es sich hierbei nur um kleinere Projekte handeln, die in der Summe aber zur deutlichen Aufwertung des öffentlichen Raumes führen können.

Denkbar wären beispielsweise die Anlage von (zum Teil auch temporär) gestalteten Räumen, wie begrünten Aufenthaltsorte im urbanen Raum, Standorten für zeitgenössische Kunstobjekte, Graffitiwänden, Ausstellungsorten oder themenbezogenen Straßengalerien (nicht abschließende Aufzählung).

Die Ausgestaltung der Nadorster Straße mit ihren öffentlichen Räumen soll auch ein Impuls setzen zur Verknüpfung des Bereichs zwischen Ende der Innenstadt und Beginn der Nadorster Straße.

Bei der Anlage von öffentlichen Flächen innerhalb des Quartiers sind die bereits auftretenden Konflikte mit den Nutzern der sozialen Einrichtungen (Tagesaufenthalt, Cafe Caro) zu beachten.

Erneuerung und Umgestaltung der Straßen

Lindenhofsgarten und Ehernstraße

Neben der Nadorster Straße sind auch die Nebenstraßen zu verbessern. Im Rahmen der weiteren Planungen sollten hier insbesondere der Fahrradverkehr und die Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie Fragen des Umgangs mit dem ruhenden Verkehr im Fokus stehen.

Die Materialwahl soll auf das historische Objekt des Friedhofes angemessen reagieren.

Es ist zu prüfen, ob die vorhandene historische Anlage der Straße Lindenhofsgarten sowie deren Materialien instandgesetzt und erhalten werden können.

In die Erneuerung sollten auch die außerhalb des Sanierungsgebietes liegenden Abschnitte der Ehernstraße einbezogen werden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass für diese Maßnahmen keine Städtebauförderungs-mittel zur Verfügung stehen.

Aufwertung einer rad- und fußläufigen

Verbindung in Richtung Osten

Der „Heckengang“ stellt eine unmittelbare rad- und fußläufige Verbindung des Stadtteilzentrums in die östlich gelegenen Wohnquartiere her. Der Zustand dieses Weges ist jedoch mangelhaft. Durch eine Erneuerung und Umgestaltung einer Wegeverbindung, an dieser oder einer anderen Stelle, ließe sich nicht nur diese Anbindung verbessern, sondern auch eine öffentliche Fläche, die etwas abseits der Nadorster Straße liegt, gestalten.

Erschließung und Umgestaltung der Freifläche

Lindenhofsgarten

Der Sportplatz am Lindenhofsgarten ist aktuell nicht öffentlich zugänglich und wird lediglich für den Schul- und Vereinssport genutzt. Die Erschließung und Umgestaltung zu einer öffentlichen Freifläche würde sich äußerst positiv auf das Wohnumfeld und das soziale Leben im Quartier auswirken.

Voraussetzung hierfür ist eine attraktive Anbindung an das Wohnumfeld durch geöffnete räumliche Strukturen.

Eine Bewirtschaftung der Fläche durch gastronomische Einrichtungen wäre wünschenswert.

Erschließung und Umgestaltung des Gertrudenfriedhofes als öffentliche Grünfläche

Der Gertrudenfriedhof ist zwar öffentlich zugänglich, kann aber aufgrund der hier geltenden Restriktionen und fehlender Ausstattung nur eingeschränkt genutzt werden.

Ein großer Teil des Geländes wird heute nicht mehr für Bestattungen genutzt. Dieser Bereich lädt mit seinem alten Baumbestand und den teilweise aufwändig gestalteten Grabmälern Oldenburger Honoratioren bereits heute zum Verweilen ein.

Vor dem Hintergrund fehlender öffentlicher Grünflächen, insbesondere zur Erholung und Entspannung, wäre es daher wünschenswert, wenn ein Teil des Friedhofes für diese Nutzung geöffnet werden könnte.

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens ist jedoch zu beachten, dass auf Grundstücken der Kirche keine Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden können.

Erneuerung und Umgestaltung des Friedhofeingangs

Der südliche Eingangsbereich des Gertrudenfriedhofes weist aktuell funktionale und gestalterische Mängel auf. Unter Einbezug der Kapelle und der großen Gertrudenlinde besteht hier die Möglichkeit, einen kleinen Platz zu schaffen, der gleichzeitig als Eingang in das Quartier dient. Zu beachten ist jedoch, dass die Gertrudenkapelle auf dem Gelände des Friedhofes steht und es sich nicht um eine öffentliche Fläche im Eigentum der Stadt handelt.

Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

Die Modernisierung und Instandsetzung privater Wohn- und Geschäftsgebäude dient der Stärkung des Quartiers als vielfältiger Wohnort und wichtiges Stadtteilzentrum. Im Fokus steht hierbei, neben der Behebung baulicher Mängel, die Schaffung eines vielseitigen Angebotes an Wohnungen und Geschäftsräumen. Gleichzeitig hat die Instandsetzung von Gebäuden auch Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und wertet damit das Wohnumfeld und das Image des Quartiers auf.

Maßnahmen zur Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen

Als Stadtteilzentrum kommt der Unteren Nadorster Straße eine wichtige Rolle bei der Etablierung moderner Mobilitätsformen zu. Diese sind daher bei den Planungen zur Umgestaltung besonders zu beachten. Denkbar wäre beispielsweise die Einrichtung von Stellplätzen für Carsharing-Fahrzeuge oder Lastenräder.

Etablierung und Verstetigung eines Citymanagements

Aufgabe eines Citymanagements ist die Aktivierung und Koordination der Gewerbetreibenden. Hierzu gehören beispielsweise gemeinsame Veranstaltungen (Shoppingnacht oder ähnliches) und Standortmarketing. Neben den baulichen Maßnahmen kommt dem Citymanagement bei der Etablierung eines Stadtteilzentrums eine wesentliche Rolle zu.

Etablierung eines Leerstandsmanagements

Ziel eines Leerstandsmanagements ist die zügige Wiederbelebung ungenutzter Räume. Dies kann dauerhaft durch die Vermittlung neuer Mieterinnen und Mieter erfolgen oder temporär durch Zwischennutzungen, beispielsweise durch Künstlerinnen und Künstler und Kreative. Gleichzeitig entwickelt das Leerstandsmanagement Nachnutzungskonzepte für Immobilien, die ihren ursprünglichen Zweck nicht mehr erfüllen.

Maßnahmen zur Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen

Als Stadtteilzentrum kommt der Untere Nadorster Straße eine wichtige Rolle bei der Etablierung moderner Mobilitätsformen zu. Diese sind daher bei den Planungen zur Umgestaltung besonders zu beachten. Darüber wie beispielsweise die Einrichtung von Stellplätzen für Carsharing-Fahrzeuge oder Lastenräder.

Etablierung und Verstärkung eines Citymanagements

Aufgabe eines Citymanagements ist die Aktivierung und Koordination der Gewerbetreibenden. Hierzu gehören beispielsweise gemeinsame Veranstaltungen (Shopping-Nacht o. Ä.) und Standortmarketing. Neben den baulichen Maßnahmen kommt dem Citymanagement bei der Etablierung eines Stadtteilzentrums eine wesentliche Rolle zu.

Etablierung eines Leerstandsmanagements

Ziel eines Leerstandsmanagements ist die stägige Inwertbelegung ungenutzter Räume. Dies kann dauerhaft durch die Vermietung neuer Mieter erfolgen oder temporär durch Zeilumvermietungen, beispielsweise durch Künstler und Kreativ. Gleichzeitig entwickelt das Leerstandsmanagement Nachnutzungskonzepte für Immobilien, die ihrem ursprünglichen Zweck nicht mehr erfüllen.

Erschließung und Umgestaltung der Freifläche Lindenhofgarten

Der Sportplatz am Lindenhofgarten ist aktuell nicht öffentlich zugänglich und lediglich für den Schül- und Vereinsport genutzt. Die Einbindung und Umgestaltung dieser Fläche würde sich äußerst positiv auf das Wohnumfeld und das soziale Leben im Quartier auswirken. Die Einbindung der Freifläche in ihre Umgebung durch die Schaffung zusätzlicher Wegeverbindungen spielt hierbei eine wichtige Rolle. Voraussetzung hierfür ist eine attraktive Anbindung an das Wohnumfeld durch geöffnete öffentliche Strukturen. Eine Bewirtschaftung der Fläche durch gastronomische Einrichtungen wäre wünschenswert.

Erneuerung und Umgestaltung der Straßen Lindenhofgarten und Ehenstraße

Neben der Nadorster Straße sind auch die Nebenstraßen zu verbessern. Im Rahmen der weiteren Planungen sollte hier insbesondere der Fahrradverkehr und die Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie Fragen des Umgangs mit dem ruhenden Verkehr im Fokus stehen.

Die Materialwahl soll auf die historische Objekt des Friedhofes angemessen reagieren. Es ist zu prüfen, ob die vorhandene historische Anlage der Straße Lindenhofgarten sowie deren Materialien instand gesetzt und erhalten werden können.

In die Erneuerung sollten auch die außerhalb des Sanierungsbereiches liegenden Abschnitte der Ehenstraße einbezogen werden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass für diese Maßnahmen keine Städtebaulichen Anreize zur Verfügung stehen.

Erneuerung und Umgestaltung der Nadorster Straße

Die Umgestaltung der Nadorster Straße ist die zentrale Maßnahme des Sanierungsverfahrens. Ziel ist es, die Straße für alle Verkehrsteilnehmer nutzbar zu machen und die negativen Auswirkungen auf das Quartier zu reduzieren.

Abgeleitet aus dem Lärmvermeidungsplan der Stadt Oldenburg sind Maßnahmen zu ergreifen, die dauerhaft zur Verbesserung der Lärmexposition, beispielsweise durch Senkung der Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs führen. Durch geeignete Mittel soll die Fahrgeschwindigkeit aktiv verringert werden.

Um den Bereich der Nadorster Straße zukünftig als Stadtteilzentrum zu etablieren, sollen seine Funktionen durch eine entsprechende herausgehobene Gestaltung unterstützt werden. Außerdem sollte die Anreize für die Anwohner und Bewohner und Gewerbetreibenden sollen hier im Fokus stehen.

Eine Entwicklung, die dazu führt, die Nadorster Straße als begrünter öffentlicher Raum wahrzunehmen, wird angestrebt.

Die Herstellung von Quartiergaragen zur Reduzierung des ruhenden Verkehrs entlang der Nadorster Straße zu Gunsten der Nebenstraßen und der Einbindung von Freizeiteinrichtungen im Sanierungsgebiet gebietet werden.

Aufwertung einer rad- und fußläufigen Verbindung in Richtung Osten

Der „Hintergang“ stellt eine unattraktive rad- und fußläufige Verbindung des Stadtteilzentrums in die östlich gelegenen Wohnquartiere dar. Der Zustand dieses Weges ist jedoch mangelhaft. Durch eine Erneuerung und Umgestaltung einer Wegewendekung an dieser oder einer anderen Stelle, sollte sich nicht nur diese Anbindung verbessern, sondern auch eine öffentliche Fläche, die etwas abseits der Nadorster Straße liegt, gestalten.

Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

Die Modernisierung und Instandsetzung privater Wohn- und Geschäftsgebäude zielt auf die Stärkung des Quartiers als vitalen Wohnort und wichtiges Stadtteilzentrum. Im Fokus steht hierbei, neben der Behebung baulicher Mängel, die Diversifizierung des Angebotes an Wohnungen und Geschäftsräumen, gleichzeitig hat die Instandsetzung von Gebäuden auch Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und wertet damit das Wohnumfeld und das Image des Quartiers auf.

Erschließung und Umgestaltung des Gertrudenfriedhofes als öffentliche Grünfläche

Der Gertrudenfriedhof ist zwar öffentlich zugänglich, kann aber aufgrund der hier gelagerten Funktionen und fehlender Ausstattung nur eingeschränkt genutzt werden. Ein großer Teil des Geländes wird heute nicht mehr für Bestattungen genutzt. Dieser Bereich gibt mit seinem alten Baumbestand und den teilweise aufwändig gestalteten Grabsteinen Oldenburger Horizonten bereits heute zum Verweilen ein. Vor dem Hintergrund fehlender öffentlicher Grünflächen, insbesondere zur Erholung und Entspannung, wäre es daher wünschenswert, wenn ein Teil des Friedhofes für diese Nutzung geöffnet werden könnte. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens ist jedoch zu beachten, dass auf Grundstücken der Kirche keine Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden können.

Erschließung und Umgestaltung von Plätzen und Grünflächen

Ein Mischstand, der nahezu alle Handlungsfelder negativ beeinflusst, ist der Mangel an öffentlichen Räumen im Quartier. Es gilt daher, diese Räume zu erschließen und bestehende öffentliche Flächen so anzugestalten, dass sie mehr Funktionen wahrnehmen können. Durch die dichte Bebauung und begrenzte Flächenverfügbarkeit kann es sich hierbei nur um kleinere Projekte handeln, die in der Summe aber zur deutlichen Aufwertung des öffentlichen Raumes führen können.

Die Ausgestaltung der Nadorster Straße mit ihren öffentlichen Räumen soll auch ein Impuls setzen zur Verknüpfung des Bereichs zwischen Ende der Hauptstadt und Beginn der Nadorster Straße.

Bei der Anlage von öffentlichen Flächen innerhalb des Quartiers sind die bereits bestehenden Konflikte mit den Nutzern der installierten Einrichtungen (Fahrgeschwindigkeit, Café-Carol) zu beachten.

Erneuerung und Umgestaltung des Friedhofseingangs

Der südliche Eingangsbereich des Gertrudenfriedhofes weist aktuell funktionale und gestalterische Mängel auf. Unter Einbezug der Raselle und der großen Gertrudenriede sollte hier die Möglichkeit, einen kleinen Platz zu schaffen, der gleichzeitig als Eingang in das Quartier dient. Zu beachten ist jedoch, dass die Gertrudenriede auf dem Gelände des Friedhofes steht und es sich nicht um eine öffentliche Fläche im Eigentum der Stadt handelt.



- Abgrenzung Sanierungsgebiet**
- Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)**
gemäß Einzelhandelsentwicklungsplan (EHP)
- Mod.-Inst. privater Gebäude**
 - ortsbildprägende Wohn- und Geschäftsgebäude
 - ortsbildprägende Wohngebäude
- Erschließung und Aufwertung von Fuß- und Radwegeverbindungen**
(symbolhafte Darstellung)
- Erneuerung und Instandsetzung von öffentlichen Straßen und Wegen**
- Erschließung und Umgestaltung von Plätzen und Grünflächen (Potentialflächen)**
- Öffentliche Grünflächen (Potentialfläche)**
- optionale Neubepflanzung**

städtetechnischer
RAHMENPLAN
für das Sanierungsgebiet
UNTERE NADORSTER STRASSE
Beschlussfassung des Rates vom 27.05.2019

10.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

A Ausgaben	
1. Weitere Vorbereitungen	
1.1	Planung/weitere Vorbereitung
1.2	Sanierungsbeauftragte/Treuhänderinnen und Treuhänder
1.3	Öffentlichkeitsarbeit
1.4	Verfügungsfonds
Summe 1	
2. Ordnungsmaßnahmen	
2.1	Grunderwerb
2.1.1	Grunderwerb im Rahmen der Umgestaltung von Straßen und Plätzen
2.1.2	Erwerb von Gebäuden (Substanzentschädigung)
2.2	Freilegung von Grundstücken im Rahmen der Umgestaltung von Straßen und Plätzen
2.3	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
2.3.1	Erneuerung und gestalterische Aufwertung von Straßen/Nebenanlagen inklusive Beleuchtung, Begrünung, Möblierung
	• Nadorster Straße
	• Ehernerstraße
	• Lindenhofsgarten
	• Heckengang
2.3.2	Herstellung/Gestaltung öffentlicher Plätze inklusive Beleuchtung, Begrünung, Möblierung
	• Freifläche Lindenhofsgarten inklusive Zuwegung
	• Stadtteilzentrum Nadorster Straße
	• Eingangsbereich Gertrudenfriedhof
2.3.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit/Inklusion als Bestandteil der Erneuerung/ Gestaltung von Erschließungsanlagen
2.4	Verlagerung des Tagesaufenthaltes
Summe 2	
3. Baumaßnahmen	
3.1	Modernisierung und Instandsetzung
3.1.1	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude auf Grundlage einer vertraglichen Verpflichtung
	• Annahme: Fördersatz 30 Prozent
3.1.2	Aufwertung/ Modernisierung von Fassaden
	• innenstadtbedingter Mehraufwand
	• Annahme: Fördersatz 80 Prozent
Summe 3	
4. Stärkung Einzelhandel durch Marketing, Koordination vorhandener Ptenziale	
	• Citymanagement/Leerstandsmanagement (Investitionsvorbereitung)
	• Citymanagement/ Leerstandsmanagement (Verstetigung)
Summe 4	
Summe A	
B Einnahmen	
	zu erwartende Einnahmen (die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen können zur Zeit nicht genau ermittelt werden/es handelt sich um Schätzwerte)
Summe B	
C Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	
1.	förderfähige Kosten
2.	Einnahmen
Summe C	
D Finanzierung (Städtebauförderung)	
	davon ⅓ Bund und Land
	davon ⅓ Stadt Oldenburg
Summe D	

Gesamtkosten				
	Gesamtkosten	Aufteilung der Kosten		
	Kosten	förderfähige Kosten (StBauF)	nicht förderfähige Kosten	sonstige (zum Beispiel Eigentümerinnen und Eigentümer)
	75.000	75.000		
	300.000	300.000		
	30.000	30.000		
	50.000	25.000		25.000
	455.000	430.000		25.000
	350.000	350.000		
	300.000	300.000		
	300.000	300.000		
	2.798.600	2.798.600		
	830.000	830.000		
	100.000	100.000		
	975.000	975.000		
	5.653.600	5.653.600		
	2.000.000	600.000		140.000
	300.00	240.000		60.000
	2.300.000	840.000		1.460.000
	50.000	50.000		
	50.000		50.000	
	100.000	50.000	50.000	
	8.508.600	6.973.600	50.000	1.485.000
tzwerte)		500.000		
		500.000		
		6.973.600		
		500.000		
		6.473.600		
		4.315.733		
		2.157.867		
		6.473.600		
		Summe Stadt Oldenburg		2.157.867
		auf 10 Jahre verteilt		215.787

Anlage 1: „Ergebnisse des Workshops zur Bürgerbeteiligung“

Rahmenplan „Untere Nadorster Straße“

Ergebnisse des Workshops vom 20. Juni 2018

Thema	Gruppe	Ergebnisse	Themenbildung
Verkehr	Gruppe 1	<ul style="list-style-type: none"> Abfuhrfahrzeuge nicht zu Hauptverkehrszeiten Gullideckel geräuscharm mehr Fahrradständer Welche Effekte hätte Tempo 30? B+R an Haltestellen keine Tempo 30-Zone zu Lasten des ÖPNV Fußgängerquerungen <ul style="list-style-type: none"> südlich Lehmkuhlenstraße Höhe Netto Ecken Ehnernstraße/Nadorster Straße Breite Radwege (beide Richtungen) Problem „Rennstrecke“ Verkehrs-/Lärmkontrollen 	Querungsmöglichkeiten <ul style="list-style-type: none"> Fußgängerquerungen <ul style="list-style-type: none"> südlich Lehmkuhlenstraße Höhe Netto Ecken Ehnernstraße/Nadorster Straße barrierefreie Übergänge Fußgängerquerung Mitte Gertrudenfriedhof breite Furten breitere Insel für Fahrradanhänger
	Gruppe 2	<ul style="list-style-type: none"> barrierefreie Übergänge Tiefgarage? Nadorster Straße Untertunneln mehr Verweilmöglichkeiten (Bänke, Cafes) Einbahnstraße eigene Busspur zwischen Ehnern und Pferdemarkt (Ziel: ÖPNV schneller als MIV) Geschwindigkeitskontrollen Fußgänger- und Fahrradweg trennen (zum Beispiel Hecke) 30 km/h 	Radwege <ul style="list-style-type: none"> Breite Radwege (beide Richtungen) Fußgänger- und Fahrradweg trennen (zum Beispiel Hecke) Ehnernstraße = Fahrradstraße Nebenanlagen massiv verbreitern Oberflächenbelag = Asphalt am Gertrudenfriedhof Fuß und Radweg Radweg vor der Friedhofsmauer – weiche Separation prüfen Radroute Nord Haltelinien Fahrräder
	Gruppe 3	<ul style="list-style-type: none"> Parkplätze KFZ in Fahrradparkplätze umwandeln mehr Platz für die Bushaltestellen Tempo 30 im unteren Teil Parkplätze ganz vorn in Carsharing-Platz umwandeln Parkplätze insgesamt reduzieren (Platz wird für Allgemeinheit gebraucht) Parkraumbewirtschaftung Ehnernstraße = Fahrradstraße Nebenanlagen massiv verbreitern Oberflächenbelag = Asphalt Fußgängerquerung Mitte Gertrudenfriedhof am Gertrudenfriedhof Fuß und Radweg Parkplätze bis Ehnernstraße alle weg 	Ausstattung/Materialien/Verkehrsführung <ul style="list-style-type: none"> Gullideckel geräuscharm mehr Fahrradständer B+R an Haltestellen mehr Verweilmöglichkeiten (Bänke, Cafes) Anrampung Nebenstraße Verschwenkung der Fahrbahn
	Gruppe 4	<ul style="list-style-type: none"> Radweg vor der Friedhofsmauer – weiche Separation prüfen Parkplatzhinweis für private Parkflächen Radroute Nord breite Furten Haltelinien Fahrräder Prüfung Vorfahrtregelung Busse Einbahnstraßenregelung Anrampung Nebenstraße Verschwenkung der Fahrbahn breitere Insel für Fahrradanhänger 	Parken <ul style="list-style-type: none"> Tiefgarage? Parkplätze KFZ in Fahrradparkplätze umwandeln Parkplätze ganz vorn in Carsharing-Platz umwandeln Parkplätze insgesamt reduzieren (Platz wird für Allgemeinheit gebraucht) Parkraumbewirtschaftung Parkplätze bis Ehnernstr. alle weg Parkplatzhinweis für private Parkflächen
			Tempo-30-Zone <ul style="list-style-type: none"> Welche Effekte hätte Tempo 30? keine Tempo 30-Zone zu Lasten des ÖPNV 30 km/h Tempo 30 im unteren Teil
			Reduzierung Verkehrslärm und – Geschwindigkeit <ul style="list-style-type: none"> Gullideckel geräuscharm Problem „Rennstrecke“ Verkehrs-/Lärmkontrollen Geschwindigkeitskontrollen
			Verkehrsregelung <ul style="list-style-type: none"> Abfuhrfahrzeuge nicht zu Hauptverkehrszeiten Einbahnstraße eigene Busspur zwischen Ehnern und Pferdemarkt (Ziel: ÖPNV schneller als MIV) Prüfung Vorfahrtregelung Busse Einbahnstraßenregelung
			Nadorster. Untertunneln

Plätze/ Freiraum/ Grün	Gruppe 1	<ul style="list-style-type: none"> • Kinderspielplatz Lindenhofgarten • Erholungsinseln • Ladestationen E-Bikes • Blühende Pflanzen/Bäume • „Augenweide“ / Kontrast zur Technik • Kleines Gebäude auf VfL-Platz (Treffpunkt f. Quartier) • Grüner Radweg <ul style="list-style-type: none"> ○ Gertrudenfriedhof-Ehnenstraße-Sportplatz-Lambertstraße ○ Lindenstraße-Steubenstraße-Verlängerung bis Lehmkuhlenstraße/Bogenstraße 	Lindenhofgarten	<ul style="list-style-type: none"> • Kinderspielplatz Lindenhofgarten • Kleines Gebäude auf VfL-Platz (Treffpunkt für Quartier) • Teich, Spielplatz, Kiosk, Toiletten, Strom • Konzeption Innenstadtpark mit Eventnutzung • Zugang nur für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrende • Wenn Lindenhofgarten öffnen nur mit 2. Zugang • Sportplatz zu circa 10 Prozent für Sport genutzt, Alternative Nutzung zu 90 Prozent der Zeit • Variantenprüfung Sportplatz / Bebauung und Schaffung einer neuen Grünfläche • VfL-Platz / Elektro und Wasser / als Veranstaltungsplatz nutzen • Ruhebereiche sowie gesellige Bereiche
	Gruppe 2	<ul style="list-style-type: none"> • Teich, Spielplatz, Kiosk, Toiletten, Strom • Konzeption Innenstadtpark mit Eventnutzung • Zugang nur für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrende • Eigentümerinnen und Eigentümer animieren Vorgärten anzulegen • Ruhebereiche sowie gesellige Bereiche 	Nadorster Straße	<ul style="list-style-type: none"> • Erholungsinseln • Ladestationen E-Bikes • Blühende Pflanzen/Bäume • „Augenweide“ / Kontrast zur Technik • Eigentümerinnen und Eigentümer animieren Vorgärten anzulegen • Statt stark wurzelnden Bäumen neue, schlanke Tiefwurzler • Sitzmöglichkeiten (statt Bänken moderne Form) • breitere Nebenanlagen mit Grün von KFZ-Verkehr trennen • Hochbeete als Ausgestaltungsmöglichkeit für die kleineren Plätze (Patenschaften) • Fassadenbegrünung
	Gruppe 3	<ul style="list-style-type: none"> • Statt stark wurzelnden Bäumen neue, schlanke Tiefwurzler • Bäume an Friedhofsmauer • Thuja-Hecke entfernen • Pflanzgefäße auf Friedhofsmauer • Haus für Senioren mit öffentlichen Grünfläche • Wenn Lindenhofgarten öffnen nur mit 2. Zugang • Sportplatz zu circa 10 Prozent für Sport genutzt, Alternative Nutzung zu 90 Prozent der Zeit • Sitzmöglichkeiten (statt Bänken moderne Form) • Heckengang verbreitern und durch Grün und Bänke als Aufenthaltsort etablieren • breitere Nebenanlagen mit Grün von KFZ-Verkehr trennen 	Heckengang	<ul style="list-style-type: none"> • Heckengang verbreitern und durch Grün und Bänke als Aufenthaltsort etablieren
	Gruppe 4	<ul style="list-style-type: none"> • Fortführung Baumreihe auf dem Friedhof • Variantenprüfung Sportplatz / Bebauung und Schaffung einer neuen Grünfläche • Hochbeete als Ausgestaltungsmöglichkeit für die kleineren Plätze (Patenschaften) • Fassadenbegrünung • VfL-Platz / Elektro und Wasser / als Veranstaltungsplatz nutzen 	Friedhofsmauer	<ul style="list-style-type: none"> • Bäume an Friedhofsmauer • Thuja-Hecke entfernen • Pflanzgefäße auf Friedhofsmauer • Fortführung Baumreihe auf dem Friedhof
			Gestaltung von Radwegen	<ul style="list-style-type: none"> • Grüner Radweg <ul style="list-style-type: none"> ○ Gertrudenfriedhof-Ehnenstraße-Sportplatz-Lambertstraße ○ Lindenstraße-Steubenstraße-Verlängerung bis Lehmkuhlenst./Bogenstr • Haus für Senioren mit öffentl. Grünfläche

Herausgeber

Stadt Oldenburg
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung
Industriestraße 1 a
26121 Oldenburg
www.oldenburg.de/stadterneuerung
Stand: Juli 2019

Redaktion

Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

Fotos und Pläne

Wenn nicht anders angegeben: Stadt Oldenburg

Allgemeine Anfragen an die Stadt Oldenburg bitte an das ServiceCenter unter Telefon 0441 235-4444.

Gefördert durch:



STADT OLDENBURG ^{i.O.}

