

Stadt Oldenburg

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen

Käthe-Kollwitz-Str./Hoffkamp



Stand 03.06.2015

re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH



Escherweg 1
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 17 4 80
Telefax 0441/97 17 4 73

info@reurban.de

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung der Ergebnisse	6
1.1	Situation im Untersuchungsgebiet.....	6
1.2	Erneuerungskonzept	6
2	Das Untersuchungsgebiet	7
2.1	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	7
2.2	Übergeordnete Planaussagen.....	8
2.3	Grundlagen der Untersuchung	9
3	Einordnung in die gesamtstädtische Situation.....	10
3.1	step2025	10
3.2	Wohnkonzept 2025	12
4	Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur im Untersuchungsgebiet	15
4.1	Bevölkerung	15
4.2	Personenstandsrechtliche Haushalte	18
5	Soziale Situation	20
5.1	Bestimmung der Sozialen Situation im Untersuchungsgebiet	20
5.2	Ausstattung mit sozialer/religiöser/kultureller Infrastruktur	23
5.3	Probleme und Handlungsbedarf aus Sicht der sozialen Einrichtungen.....	24
6	Städtebauliche Struktur	26
6.1	Nutzungsstruktur	27
6.1.1	Flächennutzungsplan	28
6.1.2	Bebauungspläne	28
6.1.3	Wohnnutzung/Einwohnerdichte.....	29
6.1.4	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	30
6.1.5	Regenrückhaltung	31
6.1.6	Versorgungseinrichtungen	31
6.1.7	sonstige Nutzungen	31
6.1.8	untergenutzte Flächen/Leerstand.....	31
6.1.9	Nutzungskonflikte/Fehlnutzungen	32
6.1.10	Durch Lärm belastete Flächen	32
6.1.11	Kampfmittel.....	35
6.2	Freiraumsituation und Wohnumfeld	35
6.2.1	Öffentliche Freiflächen	35
6.2.2	Private Freiflächen	36
6.3	Erschließungsstruktur	43
6.3.1	Straßen	44
6.3.2	Straßenunabhängige Wege	46
6.3.3	ÖPNV.....	48
6.3.4	Ruhender Verkehr.....	48
6.4	Eigentümerstruktur.....	50
6.5	Denkmalschutz.....	51
7	Gebäudestruktur / bauliche Struktur	52
7.1	Wohngebäude.....	53
7.2	Nebengebäude.....	55
7.3	Garagen.....	55
7.4	Gewerbliche Gebäude/Sonstige Gebäude	56
7.5	Modernisierungs- und Anpassungsbedarf bei den Gebäuden	56

8	Wohnungsangebot im Untersuchungsgebiet	58
8.1	Struktur des Wohnungsangebotes	58
8.2	Miethöhe	60
8.3	Gebundene Wohnungen	60
9	Zusammenfassende Darstellung der sozialen und städtebaulichen Problematik .	61
9.1	Einleitung: wohnungspolitische Funktion des Untersuchungsgebietes	61
9.2	Soziale Problematik	61
9.3	Städtebauliche Missstände.....	62
9.3.1	Nutzungsstruktur	63
9.3.2	Lärmbelastung	63
9.3.3	Erschließungssystem	63
9.3.4	Mängel im Freiraumsystem	63
9.3.5	Modernisierungsbedarf	64
10	Erneuerungskonzept/Integriertes Handlungskonzept.....	65
10.1	Potentiale für die Entwicklung	65
10.2	Erneuerungskonzept/Integriertes Handlungskonzept	66
10.2.1	Entwicklung des Wohnens	67
10.2.2	Leitlinie soziale Entwicklung	67
10.2.3	Städtebauliche Leitlinie	68
10.2.4	Lokale Ökonomie	69
10.2.5	Teilhabe der Bewohner	69
10.3	Einbindung des Erneuerungskonzeptes in übergeordnete Handlungsstrategien....	70
11	Empfehlungen für das weitere Verfahren.....	72
11.1	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes/Fördergebietes	72
11.2	Sanierungsverfahren.....	74
11.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht	74
12	Erforderlichkeit der Sanierung.....	76
13	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	77
14	Information und Beteiligung der Bürger	79
Anhang 1 Pläne		80
Anhang 2: Nicht-Wohngebäude		81
Anhang 3: Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung.....		86
Anhang 4: Maßnahmenliste / Integriertes Handlungskonzept		96

Vorbemerkung

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 9. Februar 2015 für ein 50 ha großes Gebiet im Bereich Käthe-Kollwitz-Str./Hoffkamp die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beschlossen.

Anlass für diese Untersuchungen sind im Zuge einer vergleichenden Betrachtung mehrerer Gebiete offenkundig gewordene Häufungen von Problemlagen in diesem Gebiet. Dies betrifft insbesondere:

- Modernisierungs- und Anpassungsbedarf bei den Wohnungen,
- Defizite im Wohnumfeld,
- Erneuerungsbedarf bei den Erschließungsanlagen und Freiflächen,
- Häufung sozialer Problemlagen.

Weiterhin soll im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen geprüft werden, in welcher Weise die nördlich an die Siedlung Käthe-Kollwitz-Straße angrenzenden Freiflächen ein Potential für die Gebietsentwicklung darstellen könnten (Verbesserung der Erlebbarkeit u.a.).

Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes in der Stadt Oldenburg stellen die Wohnungsbestände im Untersuchungsgebiet ein wichtiges Angebot dar, das es zu sichern gilt – insbesondere auch als preiswerte Wohnungen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen die städtebaulichen Missstände und die soziale Problematik im Detail aufzeigen und Handlungsansätze für ihre Beseitigung bzw. Minderung formulieren.

Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen ist es, für das Gebiet ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten, es als städtebauliches Sanierungsgebiet förmlich festzulegen und für die Förderung im Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt“ anzumelden.

1 Zusammenfassung der Ergebnisse

1.1 Situation im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet ist in seinem Kern gekennzeichnet durch eine Baustruktur aus den 1960er und 1970er Jahren, die aus drei- bis viergeschossigen Gebäuden, breiten und in weiten Teilen unbegrüntem Straßen, einem umfangreichen Stellplatzangebot und – soweit noch erkennbar – gestalteten Grünanlagen zwischen den Gebäude besteht (dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt folgend).

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind städtebauliche Missstände festzustellen. Es besteht – in unterschiedlichem Umfang - Modernisierungsbedarf an den (Wohn)gebäuden. (Dies gilt ggf. nicht für einzelne Gebäude jüngeren Baualters oder bereits modernisierte Gebäude).

Weiterhin besteht Erneuerungsbedarf im Wohnumfeld. Dies betrifft zum einen die Erschließungsanlagen – diese sind teilweise unzureichend ausgebaut, teilweise überdimensioniert. Darüber hinaus mangelt es an öffentlichen Flächen für Spiel/Bewegung/Aufenthalt. Auch an den privaten Außenflächen besteht Erneuerungsbedarf.

Insbesondere die Mietwohnungen in den Mehrfamilienhäusern übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion als preiswerte Wohnungen am Oldenburger Wohnungsmarktes. Nach Schilderungen von Experten kommt es in den letzten Jahren zu einer zunehmenden Konzentration von Haushalten in problematischen Lebenssituationen, die besonders auf dieses Wohnungsangebot angewiesen sind.

Im Gebiet selber gibt es kaum Betreuungs- und Beratungsangebote für die Bewohner – eine Kindertagesstätte und eine Kirchengemeinde befinden sich im Gebiet, weitere Angebote befinden sich in fußläufiger Entfernung in angrenzenden Quartieren. Insbesondere die außerhalb liegenden Angebote werden jedoch aufgrund geringer Aktionsradien der Bewohner und einem generellen Mangel an Teilhabe/-nahme kaum in Anspruch genommen.

Im Zusammenhang der Gespräche mit den Experten wurde Bedarf an Angeboten (Freizeitgestaltung, Beratung,...) für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere jedoch für Jugendliche formuliert.

1.2 Erneuerungskonzept

Das Erneuerungskonzept zielt auf die Sicherung und Weiterentwicklung des Wohngebietes mit Sicherung seiner wohnungspolitischen Funktion:

- Modernisierung der Wohngebäude im gesamten Gebiet,
- Sicherung der preiswerten Wohnungsbestände,
- Erneuerung von Erschließungsanlagen (funktional, gestalterisch),
- Erneuerung des Wohnumfeldes im Bereich der Mehrfamilienhäuser (private Außenflächen, öffentliche Flächen für Spiel, Bewegung, Aufenthalt).

Seitens der sozialen Einrichtungen wird Bedarf an Betreuung und Beratung formuliert. Eine weitergehende Prüfung bzw. Konkretisierung der Bedarfe und Diskussion der Handlungsoptionen /-erfordernisse unter Einbindung der Akteure zu Beginn eines Erneuerungsprozesses ist erforderlich.

Dem Finanzierungskonzept ist zu entnehmen, dass für mögliche nicht-förderfähige Maßnahmen ein Ansatz im Haushalt vorgesehen ist.

2 Das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt im Norden der Stadt Oldenburg, nördlich des Autobahnringes, im Stadtteil Nadorst. Die Autobahn 293 (Richtung Wilhelmshaven) verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet.

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

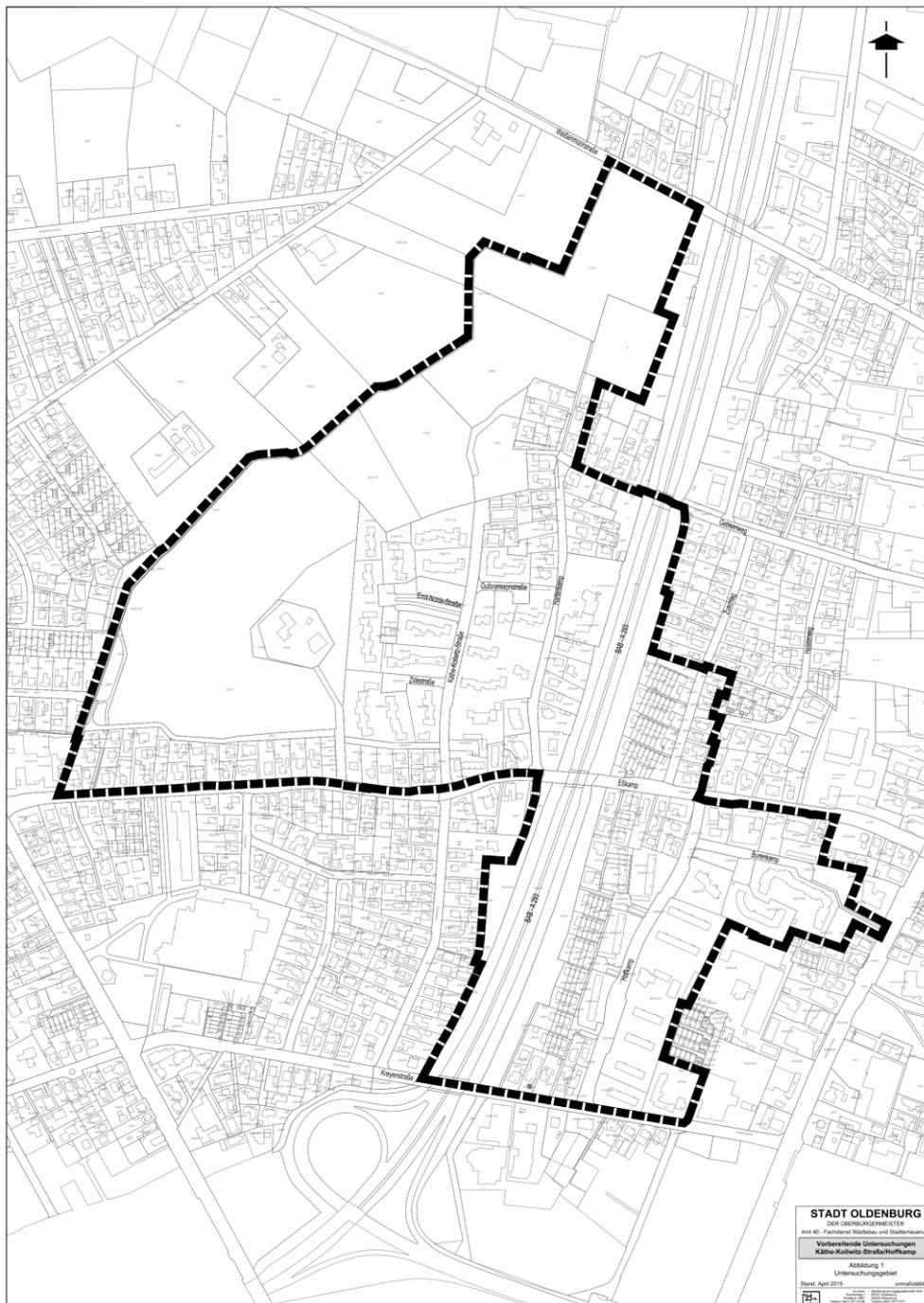
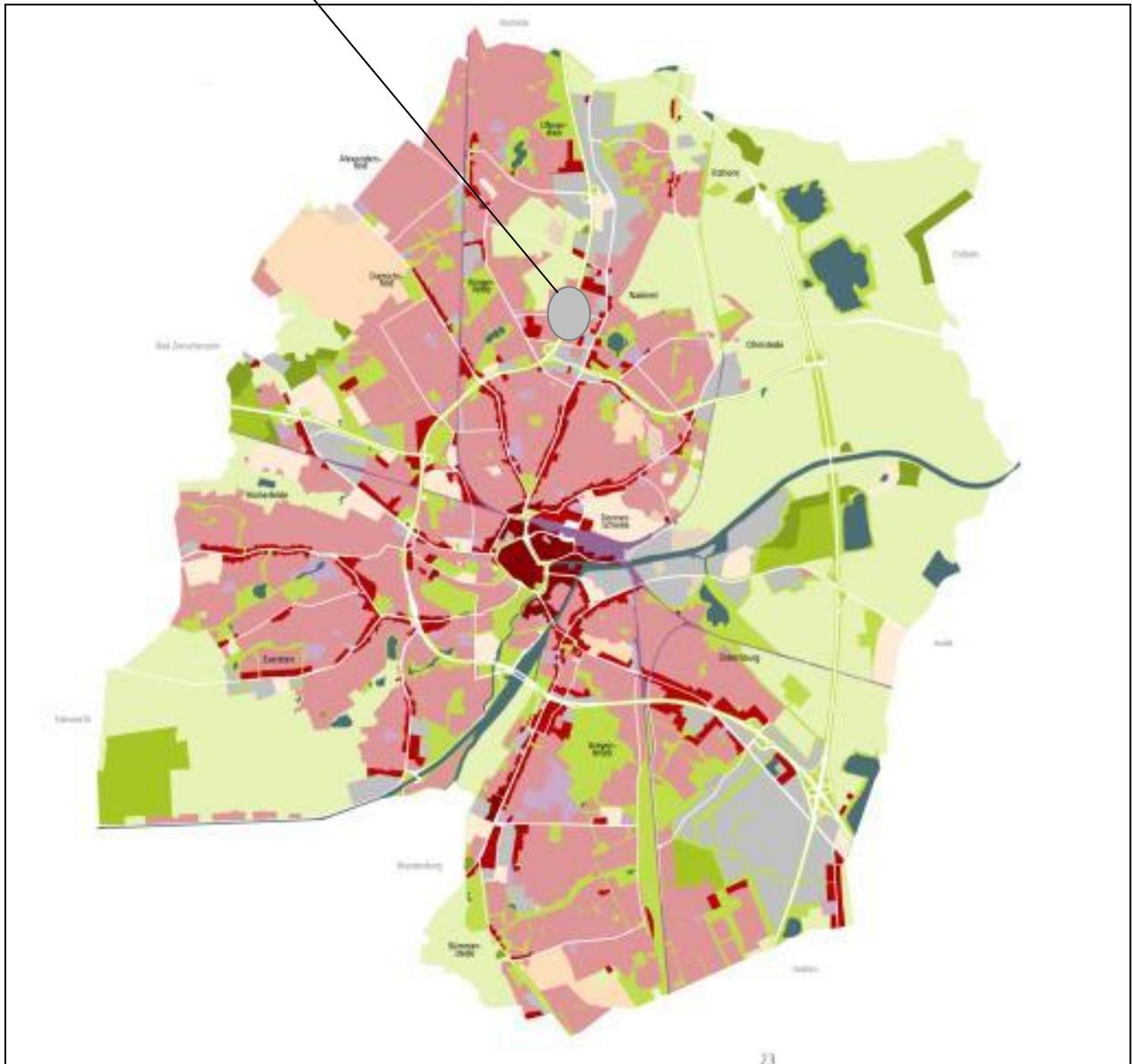


Abbildung 2: Einordnung in den Stadtzusammenhang
(Lage des Untersuchungsgebietes/grobe Umgrenzung des Gebietes)



Quelle: step2025, Abgrenzung Untersuchungsgebiet ergänzt

2.2 Übergeordnete Planaussagen

- **Landesraumordnungsprogramm**

Als Oberzentrum obliegt der Stadt Oldenburg die Aufgabe zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs bereit zu stellen.

- **Regionales Raumordnungsprogramm**

Für die kreisfreie Stadt Oldenburg: Flächennutzungsplan (vgl. Kapitel 6.1)

▪ **Metropolregion Bremen-Oldenburg im Nordwesten e. V.**¹

Die Stadt Oldenburg ist Bestandteil der Metropolregion Bremen-Oldenburg, die unter anderem die Zielsetzung Verbesserung der Struktur und Entwicklung durch Vernetzung und Kooperation innerhalb der Region, wie auch die Stärkung der Region nach außen verfolgt.

2.3 Grundlagen der Untersuchung

Die Ergebnisse der Untersuchung stützen sich auf:

- statistische Unterlagen,
- Bestandsaufnahmen vor Ort,
- Informationen einzelner Eigentümer,
- Informationen verschiedener Ämter der Verwaltung,
- Informationen von Einrichtungen im Untersuchungsgebiet.

¹ www.metropolregion-bremen-oldenburg.de

3 Einordnung in die gesamtstädtische Situation

3.1 step2025

Im März 2014 wurde das Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025) vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossen. Es befasst sich mit langfristigen Entwicklungsperspektiven und -konzepten für die Stadt in ihrer Gesamtheit. Als Steuerungsinstrument dient es dazu, Entwicklungsschwerpunkte und Leitlinien für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum zu entwickeln.

Zum step2025 wurden in einer breit angelegten und intensiven Beteiligung Anregungen, Vorstellungen, Wünsche und Visionen gesammelt: Neben Expertenworkshops und Abstimmungsgesprächen mit den Nachbarkommunen und den benachbarten Landkreisen fanden für die Oldenburger Bürgerinnen und Bürger vier Stadtbezirkskonferenzen statt. Zudem gab es im Rahmen einer Ferienpassaktion eine intensive Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sowie im November 2012 im Rahmen der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung einen Stadtdialog².

Das step2015 liegt den Unterlagen bei bzw. kann auf der Internetseite der Stadt Oldenburg eingesehen werden und stellt den gesamtstädtischen Teil des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes dar – es enthält Aussagen und Darstellungen zu den jüngeren Entwicklungstrends hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaft und Arbeit usw.

Im Folgenden werden ausgewählte Aussagen, die im Zusammenhang mit dem Untersuchungsgebiet/den im Untersuchungsgebiet benannten Handlungsfeldern stehen, dargestellt.

Zur Identität und zum Leitbild insgesamt formuliert das step die Orientierung auf die Internationalität und die Kreativität – eine Fortentwicklung der Wahrnehmung als „gemütliche Großstadt“.

Die nach wie vor kontinuierliche Bevölkerungszunahme und die Entwicklungen im Bildungs- und Gesundheitswesen (Einrichtung der European Medical School als Kooperationsprojekt mit Groningen) sind Bausteine dieser „Neuen Urbanität“, die das step propagiert.

Als **Tendenzen, Ziele und Herausforderungen** werden u.a. formuliert (S. 52/53):

Stadtstruktur und Stadtgestalt

„Die Innenentwicklung gestalten“

Struktur

- die Gliederung der Stadt weiterentwickeln
- die Stadtteile und Quartiere profilieren
- die Funktionen im Stadtbild stärker sichtbar machen
- die Stadtteilidentität entwickeln

Gestalt

- die Gestaltungs- und Bauqualität erhöhen

Strategien

- die Innenentwicklung hochwertig gestalten

² <http://www.oldenburg.de/microsites/step2025/ueber-das-projekt-step2025.html>

Wohnen und Bevölkerung

„Gutes und vielfältiges Wohnen anbieten“

Entwicklungen

- die Einwohnerzahl stabilisieren

Wohnort Oldenburg

- Raum schaffen für differenzierte Lebenslagen und -stile
- innovatives, energieeffizientes und Ressourcen schonendes Bauen bevorzugen

Stadtteile und Wohnquartiere

- das möglichst lange Verbleiben im vertrauten Umfeld ermöglichen
- die Durchmischung der Wohnquartiere fördern (Alter, soziale Schicht)
- das Wohnen in der Innenstadt ausbauen

Wohnumfeld

- die Wohnumfeldqualität steigern

Wohngebäude

- den Wohnungsbestand anpassen

Soziales

„Das Miteinander fördern“

Bedingungen

- Toleranz und Chancengleichheit fördern

Angebote

- die soziale Infrastruktur stabilisieren
- die Gesundheitsvorsorge in den Quartieren sicherstellen
- Angebote für Kinder und Jugendliche erhalten und ausbauen

Umwelt / Landschaft und Freiraum

Freizeit, Erholung und Sport

„Den Freiraum qualifizieren und die Pflege ermöglichen“

Struktur

- das Bild der Stadt erhalten und verdeutlichen

Struktur

- Ziele für ein neues Landschaftsbild formulieren
- Frei- und Landschaftsräume profilieren

Struktur

- Frei- und Landschaftsräume vernetzen
- den Freiraumbestand qualifizieren
- die Freiraum- und die Freizeitnutzung aufeinander abstimmen

Angebote

- Freiräume qualifizieren und ihre soziale Funktion stärken
- die Pflege öffentlicher Flächen ermöglichen
- die Vielfalt und das Nebeneinander der Sport- und Freizeitangebote ermöglichen

Strategien

- den Stellenwert des Landschafts- und Naturschutzes sichern
- Sport auf der Basis des Sportentwicklungsplans weiterentwickeln
- den Freizeitort Oldenburg profilieren und vermarkten

Im Bereich Weißenmoor/Südbäke (Westrand des Untersuchungsgebietes) sieht das step2025 Potentialflächen für 80 WE (mittel- bis langfristige Umsetzung).

(Auswahl der Themen im Hinblick auf die vorrangigen Handlungsfelder im Untersuchungsgebiet; auch die nicht dargestellten Themen wie Mobilität und Verkehr, Wirtschaft und Arbeit,... stehen natürlich in Zusammenhang mit der Situation und Entwicklung im Untersuchungsgebiet)

Die formulierten Ziele (vgl. oben) gelten für die Stadt insgesamt und bilden eine Grundlage, für das Untersuchungsgebiet Handlungsbedarf zu formulieren insbesondere im Hinblick auf das **Ziel des gesunden und vielfältigen Wohnens**.

Die gebietsbezogene Darstellung in den folgenden Kapiteln wird dies konkretisieren und die Missstände sowie Erneuerungsansätze darstellen.

3.2 Wohnkonzept 2025

Im Wohnkonzept 2025 – beschlossen im Oktober 2013 – werden Leitlinien und Strategien für die Wohnraumentwicklung der Stadt Oldenburg aufgestellt. Zentrale Fragen bei der Bearbeitung war, in welchen Lagen welche neuen Wohnbauflächen bereitgestellt werden können oder Bestandsgebiete modernisiert und nachverdichtet werden können (Marktgängigkeit) bzw. sollen (stadtplanerisch wünschenswert).

Im Folgenden werden Auszüge aus den städtebaulichen bzw. wohnungswirtschaftlichen Handlungsansätzen abgebildet, die sich auf Bestandsgebiete beziehen (Quelle: Wohnkonzept 2015, Kurzfassung S. 23-25):

Städtebauliche Handlungsansätze

Bestandsgebiete

Allgemein

- Angepasste Verdichtung von Bestandsgebieten zur Schaffung von Wohnraum: Im Bereich des 2. Rings (Stadtgürtel) und der beiden Stadtteilzentren Ofenerdiek und Kreyenzentrum durch Orientierung an dem im Bestand ablesbaren Verdichtungspotenzial, in den übrigen Gebieten an der Umgebungsbebauung.
- Beratung zu und Unterstützung durch Förderprogramme von Bund, Land und Stadt.
- Behutsame Modernisierung alter Bausubstanz unter Beachtung von Denkmalschutzaspekten.
- Erhalt der stadtbildprägenden Ensembles durch geeignete Instrumente, z.B. in Siedlungsgebieten und Blockrandgebieten.
- Es wird vorgeschlagen, bei größeren zusammenhängenden Gebieten mit hohem Anteil Älterer vergleichende sozialräumliche Konzepte als Pilotvorhaben zu erarbeiten, um den Generationenwechsel in Gebieten mit verschiedenen Lagewerten und Bodenrichtwerten beobachtend nachvollziehen und bei eventuellen Problemen städtebaulich steuernd eingreifen zu können.

Speziell je nach Siedlungstyp:

- Modernisierung des Gebäudebestandes. (Einfamilienhaus- und Siedlungsgebiete)
- Ein Umzug von Älteren aus ihren großen Wohnflächen kann durch die Schaffung attraktiver kleiner Wohnungen oder durch betreutes Wohnen im Quartier unterstützt werden. Ggf. Beratung und Unterstützung für den Erwerb von kostengünstigem Eigentum (Gebäudebörse), Erhalt des preisgünstigen Eigenheimbestandes. (Einfamilienhaus- und Siedlungsgebiete)
- Quartiersansätze entwickeln für die Möglichkeit zum Verbleib in der eigenen Häuslichkeit bis ins hohe Alter. (Gemischte Bauformen und Zeilensiedlungen)
- Erhalt der privaten Freiräume in den Blockinnenbereichen. (Oldenburger Blockrand und aufgelockerter Blockrand)
- Behutsame Ergänzung des Blockrandprinzips / Grundmusters im Einzelfall. (Oldenburger Blockrand und aufgelockerter Blockrand)
- Erhalt dörflicher Qualitäten. (Alte Dorfstruktur)
- Erhaltenswerte Bestände identifizieren und sichern. (Zeilensiedlungen)
- Erhalt der alten Bausubstanz. (Oldenburger Blockrand)
- Erhalt der Kombination von alter Bausubstanz und günstigem Wohnraum. (Aufgelockerter Blockrand)
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum an Ausfallstraßen. (Gemischte Gebiete an Ausfallstraßen)
- Förderung / Unterstützung durch Beratung für besondere Wohnformen. (Gemischte Gebiete an Ausfallstraßen)

- Kombination von verdichtetem Wohnen, Handel und Dienstleistung sowie Angeboten der sozialen Infrastruktur (Stadtteilzentrenentwicklung); Entwicklung von integrierten Quartiersansätzen. (Gemischte Gebiete an Ausfallstraßen)
- Stärkung der Strukturen für junge Menschen (Gebäude, urbane Freiräume, Umfeld, Mietpreise). (Besondere Lagen: Historische Altstadt und Bahnhofsviertel)
- Zentrum der Stadt mit einem hohen Anteil von Funktionsmischung anstreben. (Besondere Lagen)
- Beseitigung von Leerstand. (Besondere Lagen)
- Stärkung der Strukturen für urbanes Wohnen (Gebäude, Freiraum, Umfeld, Mietpreise, altersmäßige und soziale Mischung). (Konversionsgebiete)
- Hohen Anteil von Funktionsmischung anstreben. (Konversionsgebiete)

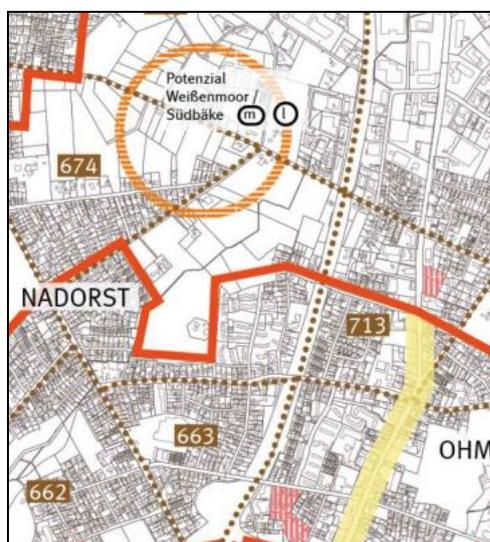
Wohnungswirtschaftliche Handlungsansätze

Bestandsgebiete

- Beteiligung an Wohnungs- und Gebäudebörse.
- Schaffung kleiner Wohnungen und betreuten Wohnens im Quartier.
- Vertikale Verdichtung an den Radialen und in den Stadtteilzentren.
- Nachverdichtung innerhalb des Stadtgürtels (s. Entwicklungsplan), auch in rückwärtigen Bereichen.
- Behutsame Nachverdichtung in Bereichen des aufgelockerten Blockrandes.
- Modernisierung älterer Einfamilienhäuser (Nutzung der „Stillen Reserve“ durch Wohnraum für weitere Personen).
- Energetische und barrierefreie Sanierung von Zeilensiedlungen bei Erhalt der günstigen Mieten.
- Nachverdichtung von Zeilensiedlungen in die Fläche und in die Höhe (z.B. Kopfbauten).
- Erhaltung privater Freiräume in Blockinnenbereichen.
- Information über Förderungsmöglichkeiten bei (u.a. energetischer oder barrierefreier) Modernisierung.
- Beseitigung von Leerständen in der Historischen Altstadt und im Bahnhofsviertel.
- (Hohen) Anteil von Funktionsmischung verstärken (v.a. in gemischten Gebieten, Stadtteilzentren).

Der Entwicklungsplan stellt ein mittel- bis langfristiges Potential im Bereich Weißenmoor/Südbäke (nicht verortet) dar.

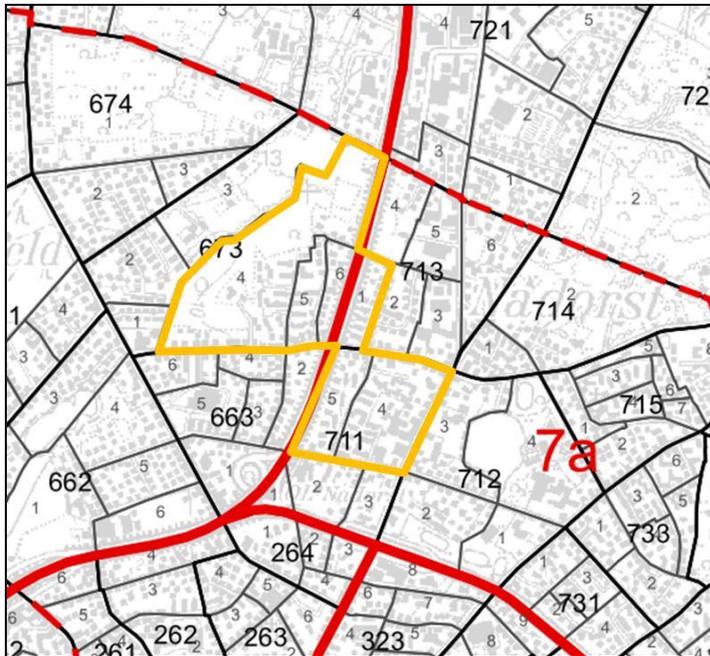
Auszug aus: Wohnkonzept 2025, Entwicklungsplan



4 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur im Untersuchungsgebiet

Die in den folgenden Kapiteln dargestellten Daten zur Bevölkerung beziehen sich auf die in der Karte umgrenzten Blöcke – diese Abgrenzung entspricht bis auf kleine Abweichungen dem Untersuchungsgebiet.

Abbildung 3: räumliche Grundlage der stat. Daten



Quelle: Stadt Oldenburg; eigene Ergänzung

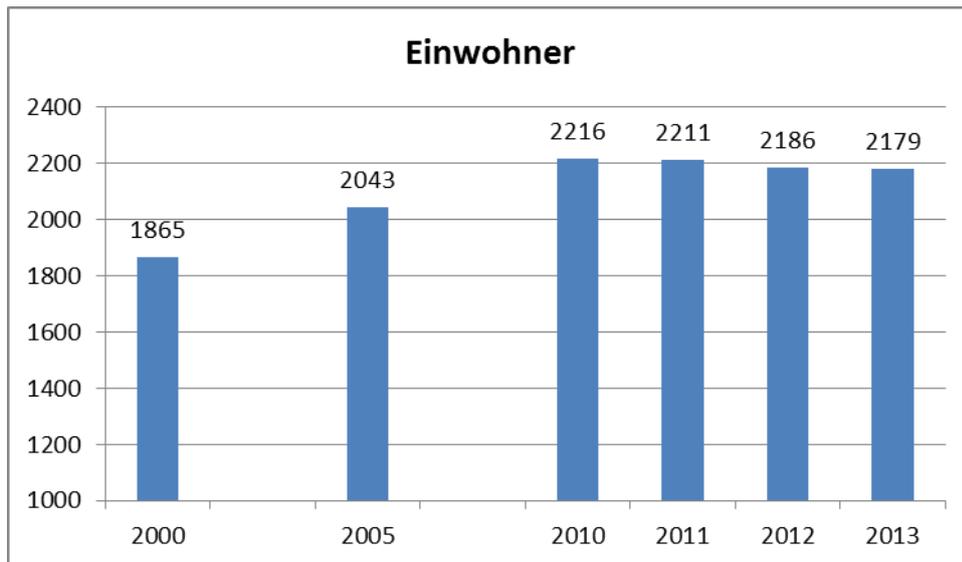
4.1 Bevölkerung

Im Untersuchungsgebiet leben ca. 2.200 Einwohner.

□ Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 4 zeigt, dass im Zeitraum 2000-2010 eine deutliche Einwohnerzunahme vorlag (19%), seit 2010 ist die Einwohnerzahl stabil bzw. leicht rückläufig.

Abbildung 4: Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet



Daten: Stadt Oldenburg

Nichtdeutsche Bewohner

Der Anteil der nichtdeutschen Bewohner lag 2013 bei 11% und damit deutlich über dem Mittel der Stadt Oldenburg von 6,6 %³.

Im Untersuchungsgebiet ist der Anteil nichtdeutscher Bewohner von 7,2% im Jahr 2000 auf 11% im Jahr 2013 angestiegen.

Altersstruktur

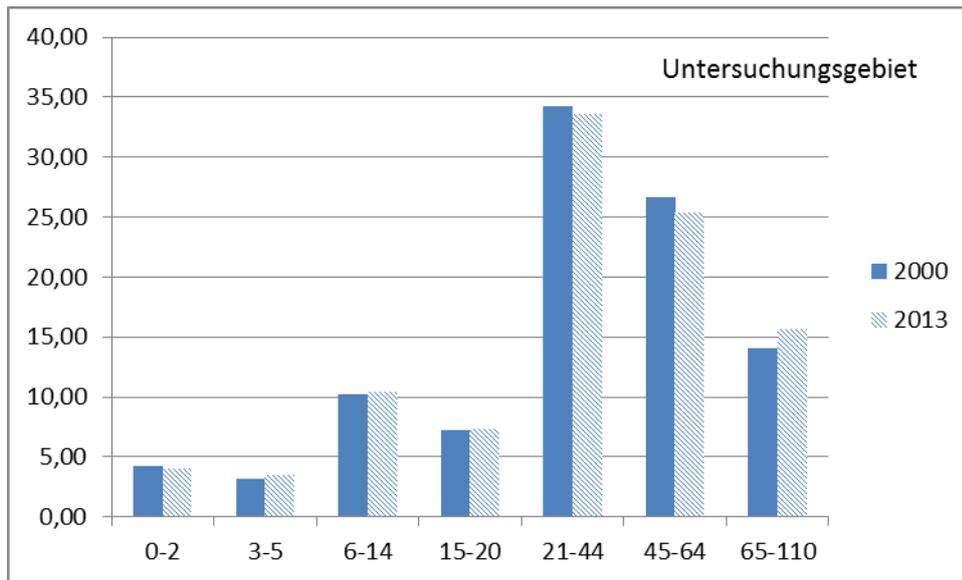
Abbildung 5 zeigt, dass im Zeitraum 2000-2013

- der Anteil über 65jähriger zugenommen hat,
- die Anteile aller Gruppen unter 20 Jahren leicht zugenommen haben.

Die Altersgruppen der 21-65jährigen haben dagegen leicht an Bedeutung verloren.

³ Stat. Jahrbuch Tab. 0227

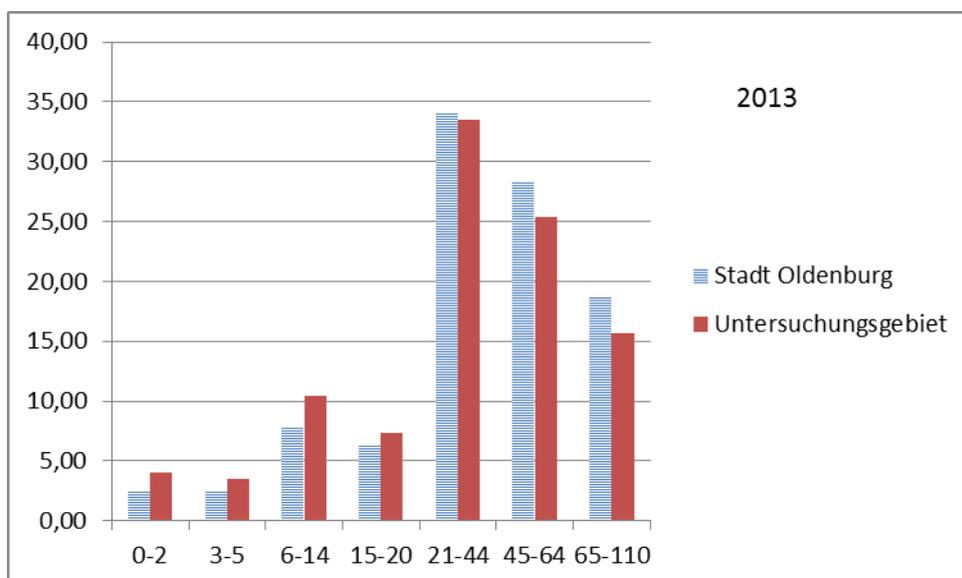
Abbildung 5: Veränderung der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet 2000-2013



Daten: Stadt Oldenburg

Der Vergleich mit der gesamtstädtischen Altersstruktur zeigt, dass die Bewohner im Untersuchungsgebiet jünger sind, als im städt. Durchschnitt – der Anteil der bis 20jährigen insgesamt liegt im Untersuchungsgebiet bei 25%, in der Gesamtstadt bei 19%; alle Altersgruppen unter 20 Jahre sind im Untersuchungsgebiet anteilig stärker besetzt, als im städtischen Mittel.

Abbildung 6: Altersstruktur im Vergleich – Gesamtstadt und Untersuchungsgebiet



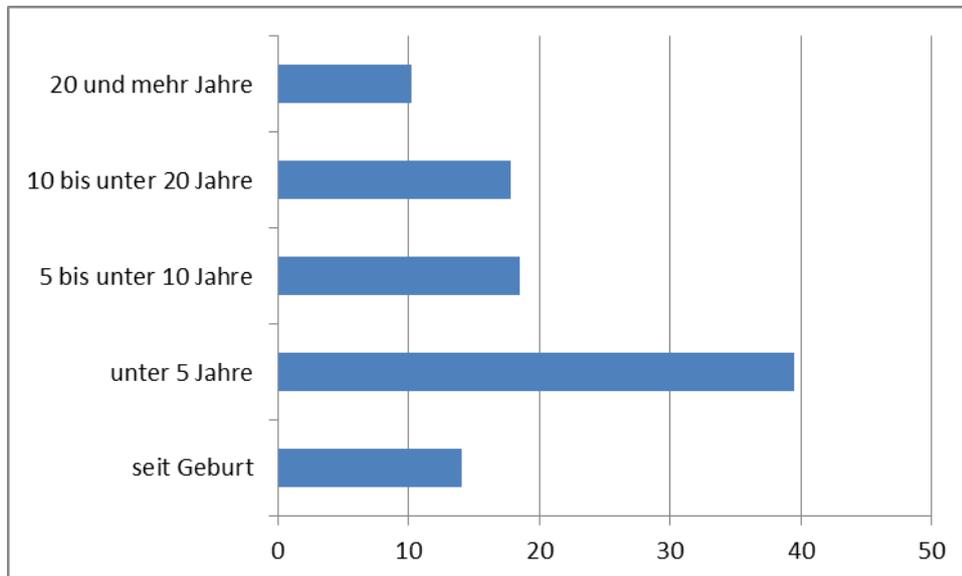
Daten: Stadt Oldenburg

Fluktuation/Wohndauer

Abbildung 7 zeigt, dass mit knapp 40% der Bewohner ein relativ hoher Anteil der Bevölkerung seit weniger als 5 Jahren im Gebiet lebt, während der Anteil derjenigen, die 20 Jahre und länger im Gebiet leben mit rd. 10% vergleichsweise gering ist.

Im Betrachtungsjahr lag der Anteil derer, die maximal ein Jahr im Gebiet lebten, bei 13%.

Abbildung 7: Wohndauer



Quelle: Stadt Oldenburg

4.2 Personenstandsrechtliche Haushalte⁴

Insgesamt leben im Untersuchungsgebiet 1.379 Haushalte, davon 300 mit Kindern. 168 (56%) der Familien mit Kindern sind Familien mit nur einem Elternteil („Alleinstehende“) – dieser Anteil liegt deutlich über dem städtischen Wert von 30%.

Insgesamt ergibt sich – bezogen auf alle Haushalte –, ein Anteil Alleinstehender mit Kindern von 12% (gegenüber 7,9% gesamtstädtisch) und ein Anteil Alleinstehender ohne Kinder (Einpersonenhaushalte) von 65% (gegenüber 43,5% gesamtstädtisch).

⁴ Diese Statistik gibt die personenstandsrechtlichen Verzeigerungen Verheirateter, Eltern und Elternteile zu Kindern wieder und ist melderechtlich als „Familienstatistik“ zu betrachten.

Da allerdings die personenstandsrechtlichen Verzeigerungen einer Familie (Eltern und minderjährige Kinder) zu über 90 Prozent realitätsnah auch den wirtschaftlichen Privathaushalt einer Familie wiedergeben, kann diesbezüglich de facto von einer Statistik über die Privathaushalte gesprochen werden.

Bei der Statistik über personenstandsrechtliche Haushalte handelt es sich im eigentlichen Sinn nicht um eine Statistik über Privathaushalte als wirtschaftliche Gemeinschaften, da keine konkreten Merkmale der wirtschaftlichen Haushaltsverknüpfung nach § 22 des Nds. Meldegesetzes erhoben werden. Mögliche plausible Verknüpfungen durch den Bevölkerungsbestand und die Bevölkerungsbewegung (z. B. übereinstimmende Zuzugsdaten von zwei alleinstehenden Personen an eine Anschrift zur Paarbildung) können hiermit auch nicht vorgenommen werden.

Diese Statistik gibt die personenstandsrechtlichen Verzeigerungen verheirateter, Eltern und Elternteile zu Kindern wieder und ist melderechtlich als „Familienstatistik“ zu betrachten.

Da allerdings die personenstandsrechtlichen Verzeigerungen einer Familie (Eltern und minderjährige Kinder) zu über 90 Prozent realitätsnah auch den wirtschaftlichen Privathaushalt einer Familie wiedergeben, kann diesbezüglich de facto von einer Statistik über die Privathaushalte gesprochen werden.

Tabelle 1: personenstandsrechtliche Haushalte

	keine Kinder	Kind(er)	Kinder					gesamt
			1	2	3	4	5 und mehr	
HH gesamt	1079	300	172	95	24	8	1	1379
davon HH Alleinstehender	889	168	112	47	7	2	0	1057

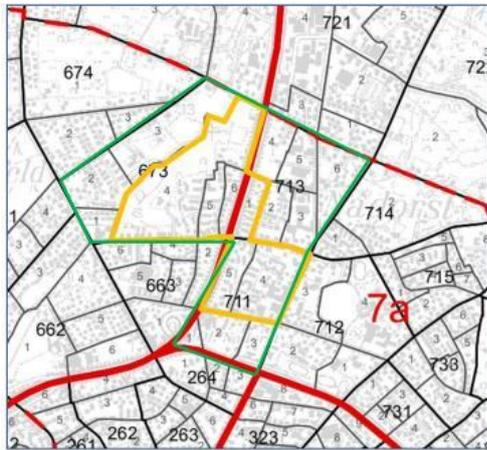
Quelle: Stadt Oldenburg

5 Soziale Situation

5.1 Bestimmung der Sozialen Situation im Untersuchungsgebiet

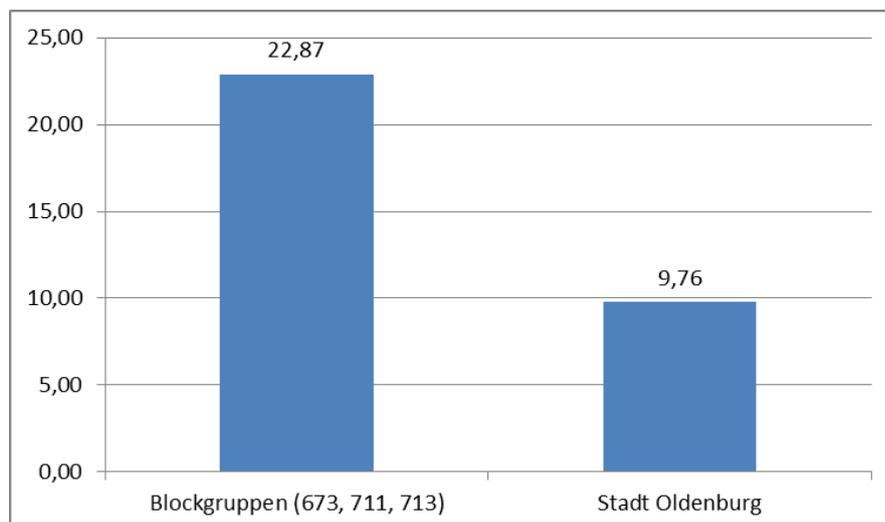
□ SGBII-Bezug

Hinweis: die diesem Kapitel zugrunde liegenden Daten stehen auf Ebene der Blockgruppen zur Verfügung, beziehen sich also auf einen größeren Teilraum (grün umrandet) als das Untersuchungsgebiet.



In den drei betrachteten Blockgruppen liegt der Anteil der Personen, die im SGBII-Bezug stehen, bei knapp 23% und damit deutlich über dem städtischen Mittel von rd. 10%.

Abbildung 8: Anteil der hilfebedürftigen Personen an der Bevölkerung in Prozent



Quelle: Stadt Oldenburg

Tabelle 2: Personen im SGB-II-Bezug

	Einwohner gesamt	Personen in SGBII Bezug	Anteil in %
Blockgruppen (673, 711, 713)	3.284	751	22,87
Stadt Oldenburg	171.567	16.752	9,76

Quelle: Stadt Oldenburg

In den drei betrachteten Blockgruppen sind rd. 17% der Haushalte im SGBII-Bezug, gesamtstädtisch 10%.

Tabelle 3: Bedarfsgemeinschaften

	Haushalte gesamt	Bedarfs- gemeinschaften	Anteil in %
Blockgruppen (673, 711, 713)	2.125	370	17,41
Stadt Oldenburg	87.000	9.416	10,82

Quelle: Stadt Oldenburg

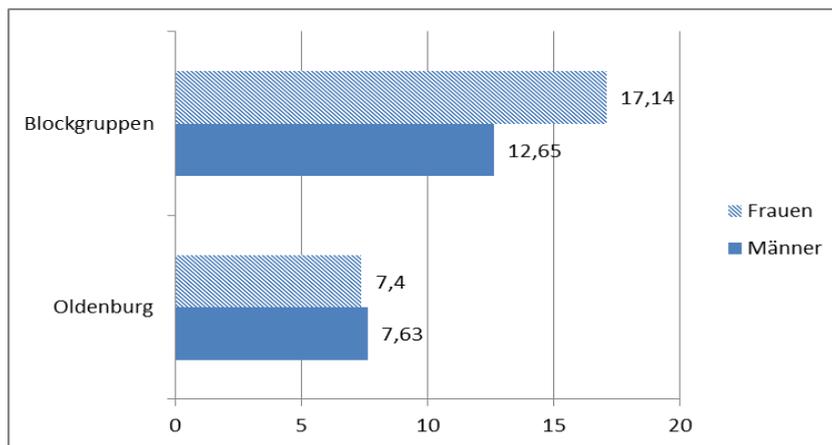
Weiterhin gilt:

- Bei knapp 40% der Bedarfsgemeinschaften in den betrachteten Blockgruppen handelt es sich um Bedarfsgemeinschaften mit Kindern (Gesamtstadt: 30%) – damit befindet sich gut ein Drittel (34%) der Haushalte mit Kindern im Untersuchungsgebiet im SGBII-Bezug.
- In den drei betrachteten Blockgruppen sind die Bedarfsgemeinschaften mit im Mittel 2,03 Personen etwas größer, als im gesamtstädtischen Mittel (1,78 Personen).
- Von den 751 Personen, die in den drei betrachteten Blockgruppen in einer Bedarfsgemeinschaft leben, sind 494 erwerbsfähige Hilfebedürftige und 257 nicht-erwerbsfähig (z.B. Kinder, Rentner oder Menschen mit Behinderung). 34,22% sind demnach nicht erwerbsfähig (Oldenburg: 28,06%).

Eine hohe Abhängigkeit von Transferleistungen gibt es bei den Frauen und insbesondere bei den Alleinerziehenden:

- Von den 1750 Frauen in den betrachteten Blockgruppen sind 300 (17,14%) erwerbsfähig hilfebedürftig (Oldenburg: 7,4%, Anteil bei den Männern in den drei Blockgruppen: 12,65%) (vgl. Abbildung 9).
- In den drei betrachteten Blockgruppen gibt es 112 alleinerziehende erwerbsfähig hilfebedürftige Personen. Im Verhältnis zur Gesamtzahl der Frauen sind das 6,40%, nimmt man nur die Anzahl der erwerbsfähigen hilfebedürftigen Frauen als Vergleichsbasis sind es sogar 37,3% (Oldenburg: 2,16%, bzw. 29,21%).

Abbildung 9: Anteil der erwerbsfähigen Hilfebedürftigen unter den Einwohnern nach Geschlecht in Prozent



Quelle: Stadt Oldenburg

□ **Beistandschaften⁵**

- Blockgruppe 673 hat stadtweit die meisten Beistandschaften absolut,
- Blockgruppe 711 liegt bei den absoluten Zahlen ebenfalls im Spitzenfeld (Platz 8),
- pro 1.000 EW sind beide Werte fast doppelt so hoch wie der gesamtstädtische Wert.

Tabelle 4: Beistandschaften

Beistandschaften		
Blockgruppe	Beistandschaften >10*	Beistandschaften je 1000 EW
673	42	133,8
711	33	143,5
713	*	*
StOL	1872	76,0

Quelle: Stadt Oldenburg

*Beistandschaften unter 10 werden aus Datenschutzgründen nicht abgebildet

⁵ Die Beistandschaft ist ein kostenloses Hilfsangebot des Amtes für Jugend, Familie und Schule bei der Feststellung der Vaterschaft und der Geltendmachung des Kinderunterhalts.
 (Quelle: <http://www.oldenburg.de/microsites/familie/angebote-fuer-eltern/beratung-und-hilfe/beistandschaften.html>)

□ Hilfen zur Erziehung⁶

Blockgruppe 673

- hat stadtweit die zweithöchste Zahl an Hilfen zur Erziehung absolut,
- die Zahl pro 1000 EW liegt knapp 3fach über dem städt. Durchschnitt,
- knapp 48 % der Hilfeempfänger ist zwischen 11-17 Jahre alt.
- Auch die Zahl der Inobhutnahmen ist 2fach erhöht im Vergleich zum städt. Durchschnitt.

In Blockgruppe 711

- ist die Zahl der Hilfen zur Erziehung pro 1000 EW doppelt so hoch wie gesamtstädtisch,
- die Zahl der Inobhutnahmen 3fach erhöht im Vergleich zum städt. Durchschnitt.

Tabelle 5: Hilfen zur Erziehung (HzE)

Hilfen zur Erziehung						
Blockgruppe	HZE >4*	ambulant	stationär	Quotient ambulant/ stationär	HZE je 1000 Min- derj.	Inobhutnahmen
673	44	29	15	1,9	140,1	9,6
711	23	17	6	2,8	100,0	13,0
713	*	*	*	*	*	*
StOL	1308	829	479	1,7	52,3	4,8

Quelle: Stadt Oldenburg

*Werte unter 4 werden aus Datenschutzgründen nicht abgebildet

5.2 Ausstattung mit sozialer/religiöser/kultureller Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich

- die Kindertagesstätte Hartenkamp. Ca. 45% der Kinder, die die Einrichtung besuchen, spricht eine andere Familiensprache als Deutsch – ein Schwerpunkt der Arbeit liegt auf der Sprachförderung,
- das Gemeindezentrum Hartenkamp der ev.-luth. Kirchengemeinde Ohmstede. Der Standort Nadorst ist einer der drei Standorte der Kirchengemeinde. In Nadorst sieht die Kirchengemeinde den Schwerpunkt der eigenen Arbeit unter dem Stichwort „Familienzentrum“. Ziel ist die Entwicklung weiterer Aktivitäten in diesem Zusammenhang (z.B. Einrichtung einer Fahrrad-Selbsthilfwerkstatt, intensivere Nutzung der Wiese neben dem Gemeindezentrum). Die Kirchengemeinde betreibt eine Kinderkleiderkammer (2x wöchentlich geöffnet außer in den Schulferien, auch Kleidung für Erwachsene ist im Angebot).

Weitere soziale Einrichtungen befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebietes:

- In großer räumlicher Nähe befindet sich die Grundschule Nadorst (Grundschule, in deren Einzugsbereich das Gebiet liegt). Montessori-Pädagogik, Integrationsarbeit, ganzheitliche Gesundheitsförderung sowie Gewaltvorbeugung und Suchtprävention sind nach Internetseite der Schule wichtige

⁶ Daten: Stadt Oldenburg / Hilfe zur Erziehung: SGB VIII, § 27

Bestandteile der Arbeit. Es handelt sich um eine verlässliche Grundschule (verlässliche Schulzeit am Vormittag) mit Offener Ganztagschule (längere Betreuungszeit sowie eine Ferienbetreuung).

Die IGS Flöteich führt Sonntagsnachmittags in der Grundschule Nadorst das Projekt Open Sunday durch – Spiele, Bewegung, Sport und Zirkuskünste für Kinder der 1.-6 Klasse (vgl. Kasten).

- Die Schule am Bürgerbusch (Förderschule mit dem Schwerpunkt Lernen) grenzt im Westen unmittelbar an das Untersuchungsgebiet an.
- Die nächstgelegene städtische Gemeinwesenarbeit ist das Kulturzentrum Rennplatz.
- In der Stadtteilkonferenz Nord-Ost haben sich die sozialen Einrichtungen im weiteren Sinne (auch Bürgervereine, große Wohnungseigentümer) im Norden/Nordosten des Stadtgebietes zusammengeschlossen. Es finden jährlich vier Treffen statt. (Weiterhin organisiert die Stadtteilkonferenz regelmäßig ein Fest).

04.04.2014

Sonntags in der Schul-Sporthalle: Integratives Sportprojekt "Open Sunday"

Kinder sonntags zu Sport und Bewegung animieren, das will ein neues inklusives Sportprojekt der Universität Oldenburg. Zum Auftakt des Projekts "Open Sunday" kamen an den vergangenen vier Sonntagen 170 Kinder in die Sporthalle der Grundschule Nadorst. Angeleitet von eigens dafür geschulten Jugendlichen der Zirkusschule Seifenblase und der Integrierten Gesamtschule (IGS) Flöteich konnten sie dort etwa an Ringen schwingen, auf Schwebebalken balancieren oder zirkusreife Sprünge trainieren.

Das kostenlose Freizeitangebot in einer der sonst sonntags häufig ungenutzten Schul-Sporthallen sei auf eine beeindruckende Resonanz gestoßen, freut sich Dr. Ulf Gebken, Sportpädagoge und Leiter des An-Instituts "Integration durch Sport und Bildung". Nur knapp ein Sechstel der Kinder sei Mitglied in einem Sportverein, manche hätten Beeinträchtigungen. "Vor allem aber ist es gelungen, auch migrantische Schüler sowie Jungen und Mädchen gleichermaßen anzusprechen", stellt Gebken fest. Dies spreche für das Konzept, eine Vielzahl an Bewegungsformen anzubieten und vor allem weibliche "Junior Coaches" einzusetzen – sonst träfen sich bei offenen Angeboten oft nur Jungen.

Annegret Meyer, Leiterin des IGS-Ganztagsbereichs, lobt das "enorme inklusive Potenzial" des sonntäglichen Sportangebots. "Es freut uns, dass Schülerinnen und Schüler unserer Jahrgänge 9 bis 11 dieses Projekt mit großer sozialer Verantwortung, Umsicht und Verbindlichkeit umgesetzt haben." Das Projekt der Universität Oldenburg geht nach einer Sommerpause weiter, in der die Sportpädagogen die bisherigen Erfahrungen auswerten wollen.

Quelle:<https://www.uni-oldenburg.de/news/art/sonntags-in-der-schul-sporthalle-integratives-sportprojekt-open-sunday-909/>

5.3 Probleme und Handlungsbedarf aus Sicht der sozialen Einrichtungen

Im Rahmen der Stadtteilkonferenz Nord-Ost am 19. Februar 2015 sowie einem ergänzenden Gespräch mit der Kindertagesstätte bzw. Kirchengemeinde wurden Einschätzungen und Hinweise zur Situation im Untersuchungsgebiet eingeholt.

Weiterhin wurden Gespräche mit den beiden großen Wohnungseigentümern geführt; auch deren Einschätzung findet sich in den folgenden Ausführungen wieder.

Das Gebiet wird wie folgt charakterisiert:

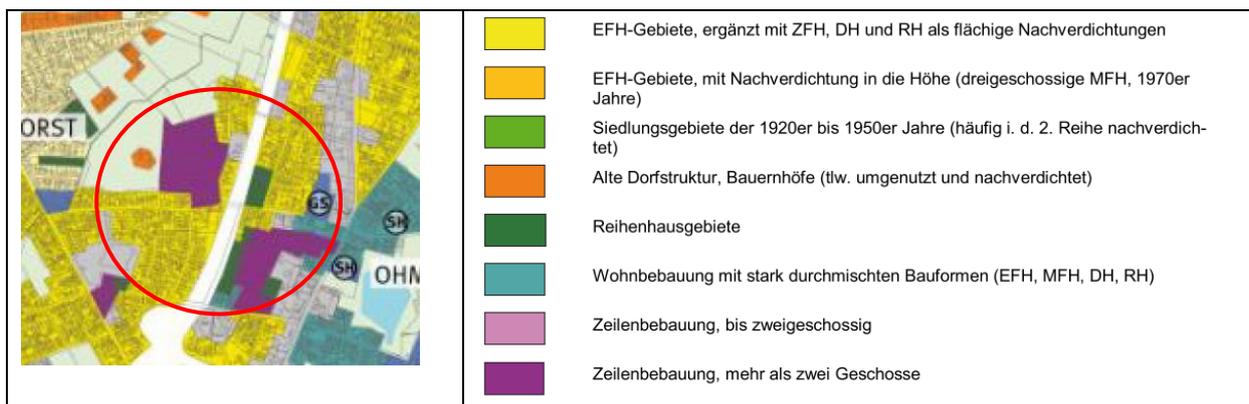
- das Gebiet um das Käthe-Kollwitz-Viertel hat außer der Kita keine soziale Einrichtung im Nahraum - vor allem für Jugendliche fehlt ein Anlaufpunkt/Angebot,
 - es fehlen Angebote für Beratung und Unterstützung bzw. geht das, was vorhanden ist, teilweise an den Bedarfen vorbei,
 - es wird der Bedarf nach niedrigschwelligen Angeboten formuliert, parallel jedoch von einzelnen Einrichtungen die Erfahrung geschildert, dass insbesondere regelmäßige Angebote trotz vorheriger Ankündigung nicht besucht werden – Bedarf nach Aktivierung,
 - die Kinderkleiderkammer der Kirchengemeinde übernimmt Funktion einer Anlaufstelle,
 - im Untersuchungsgebiet gibt es eine hohe Konzentration an Bedürftigen,
 - die Kinder werden ärmer,
 - der Wortschatz der Kinder wird erkennbar kleiner und die Sprache gewaltorientierter,
 - die Fähigkeit der Kinder, soziale Kontakte zu knüpfen, nimmt ab,
 - Gewalt (zwischen den Kindern, in den Familien) nimmt zu,
 - die Situation verschlechtert sich spürbar – es gibt keine Durchmischung mehr, in den Mehrfamilienhäusern leben fast ausschließlich sozial Benachteiligte,
 - viele Bewohner leben schon lange dort (teilweise in dritter Generation), die Bindung an das Gebiet ist hoch⁷,
 - es fehlt insbesondere an Angeboten für Jugendliche,
 - es müsste Angebote für alle Altersgruppen geben,
 - der Aktionsradius der Bewohner ist eingeschränkt; die Nadorster Str. wird als Grenze wahrgenommen (daher nur geringe Präsenz der Bewohner im Kulturzentrum Rennplatz),
 - der Drogenkonsum ist hoch (insbesondere bei Jugendlichen; es mangelt an Alternativen/Angeboten für diese),
 - das Gebiet und die darin lebenden Menschen sind stigmatisiert,
 - es fehlt an einem Spielplatz/Spielmöglichkeiten (es gibt nur einen guten Spielplatz, die übrigen Flächen sind in kaum nutzbaren Zustand),
 - in den Wohnungen gibt es Schimmelbefall, der Zustand der Wohnungen wird als problematisch geschildert (die Bäder seien in vielen Fällen seit Errichtung der Häuser in den 1960er Jahren nicht erneuert worden) – es besteht Modernisierungsbedarf,
 - in der Folge treten bei den Kindern Erkrankungen auf (Bronchitis, Hauterkrankungen),
 - die Mieten müssen niedrig bleiben, die preiswerten Wohnungen sind wichtig,
 - die Grundrisse sind für Familien gut geeignet.
-
- Das dauerhafte regelmäßige Zahlen von Miete stellt für viele Haushalte durchaus ein Problem dar.

⁷ Hierbei handelt es sich um die subjektive Darstellung im Rahmen der Stadtteilkonferenz; Daten zur Wohndauer vgl. S. 15.

6 Städtebauliche Struktur

Das Gebiet besteht aus einem West- und einem Ostteil, die von der Autobahn getrennt werden. Weiterhin stellt der Eßkamp eine Teilung in einen Nord- und einen Südteil dar. An den Rändern wird das Gebiet durch Einfamilienhausbebauung (freistehend bzw. als Reihenhäuser) geprägt, in den inneren Bereichen durch die beiden Mehrfamilienhaus-Bereiche Käthe-Kollwitz-Str. und Hoffkamp, die wiederum in sich relativ homogen sind. Die Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser wurden überwiegend in den 1960er und 1970er Jahren gebaut.

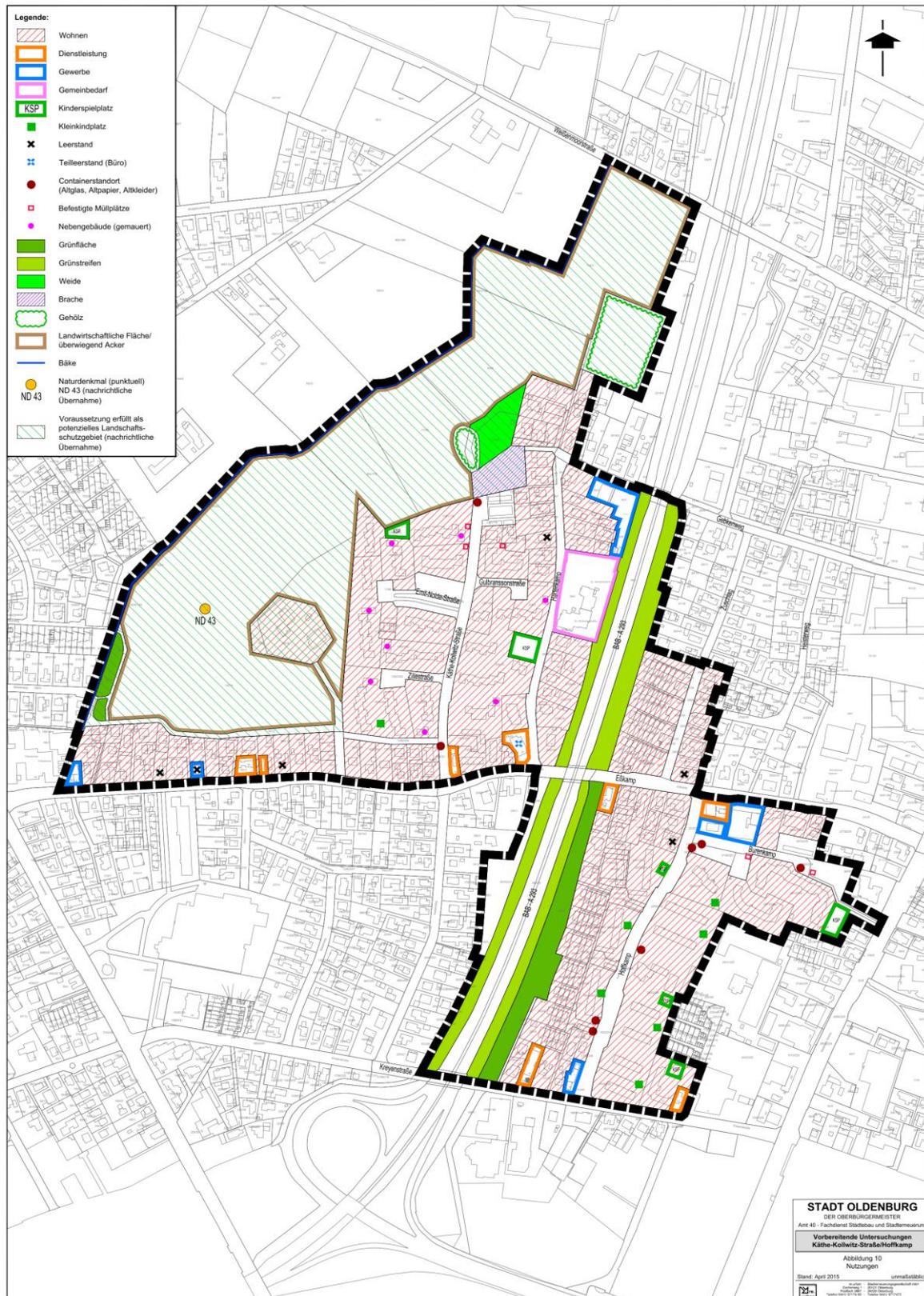
Das Wohnkonzept 2015 der Stadt Oldenburg beinhaltet eine Analyse der Siedlungstypen; für den Bereich des Untersuchungsgebietes (grob durch die Umrandung gekennzeichnet) werden Einfamilienhausgebiete, Reihenhausergebiete und Zeilenbebauung, mehr als zwei Geschosse abgebildet.



Quelle: Wohnkonzept 2015 der Stadt Oldenburg, Endbericht/Kurzfassung, S. 15/16 (Auszüge)

6.1 Nutzungsstruktur

Abbildung 10: Nutzungen (vgl. Anhang)



6.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 1996 als Neubekanntmachung inkl. Änderungen und Berichtigungen mit Stand Februar 2014 bildet ab:

- Wohnbauflächen,
- eine (kleine) Gewerbefläche am Eßkamp,
- Mischgebietsfläche am östlichen Gebietsrand nördlich der Kreyenstraße,
- Autobahn mit begleitenden Grünflächen,
- Sportfläche (*bisher nicht umgesetzt*),
- Hochspannungsleitung über der Freifläche (*real nicht vorhanden*),
- Flächen für die Landwirtschaft – davon erheblicher Teil „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Abbildung 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 2014
(Untersuchungsgebiet: \)



Quelle: Stadt Oldenburg, Internetseite

6.1.2 Bebauungspläne

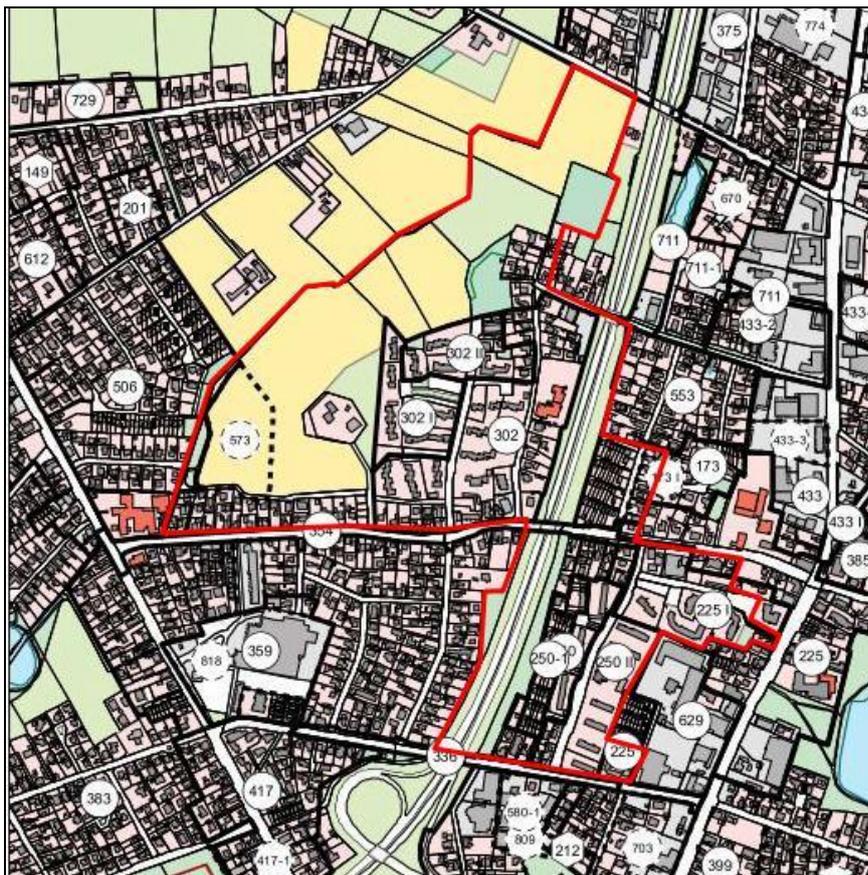
Für den überwiegenden Teil der Wohnbauflächen liegen Bebauungspläne vor (WA); auch die Gewerbe- und Mischgebietsflächen sind mehrheitlich in Bebauungsplänen dargestellt (Am Eßkamp gibt es eine GEE-Fläche, die gewerbliche Nutzung am Gebkenweg befindet sich gemäß FNP bzw. B-Plan in einem Wohngebiet).

Keine Bebauungspläne liegen vor für die Autobahntrasse, die landwirtschaftlichen Flächen, die Flächen zwischen Eßkamp und landwirtschaftlichen Flächen sowie Teilflächen am Eßkamp am östlichen Gebietsrand sowie an der Kreyenstraße am westlichen Gebietsrand.

Für die im Flächennutzungsplan abgebildete, bisher aber nicht realisierte Sportfläche nördlich des Eßkamps wurde im Jahr 1979 ein Aufstellungsbeschluss gefasst (573). Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nicht.

Für den Bereich östlich Zuschlag/Heisterweg wurde im Jahr 1994 ein Aufstellungsbeschluss gefasst (173-I) mit dem Ziel der Reduzierung von GRZ und GFZ (Anpassung an die vorhandenen Bestände). Auch hier liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Abbildung 11: Übersicht Bebauungspläne



Quelle: Stadt Oldenburg

6.1.3 Wohnnutzung/Einwohnerdichte

Die Wohnnutzung stellt die zentrale Nutzung im Untersuchungsgebiet dar.

Die Einwohnerdichte liegt zwischen 20 und 40 Einwohnern je ha.

Die geringe Dichte in der Blockgruppe 673 ergibt sich durch die große unbebaute Fläche in dieser Blockgruppe – aber auch die am dichtesten bewohnte Blockgruppe 711 hat mit 38 Einwohnern / ha eine im Vergleich eher geringe Dichte (im Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord beispielsweise liegen die Werte in zwei von drei Blockgruppen über 70 Einwohner/ha und damit fast doppelt so hoch).

Blockgruppe	Einwohner /ha
673 (Untersuchungsgebiet)	23,74
711 (Untersuchungsgebiet)	37,94
713 (Untersuchungsgebiet)	19,24
Zum Vergleich:	
914 (Kreyenbrück-Nord)	72,67
916 (Kreyenbrück-Nord)	45,80
921 (Kreyenbrück-Nord)	70,35
555 (Kennedyviertel)	66,54
561 (Kennedyviertel)	43,90

6.1.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Nordwestlich an das Wohngebiet Käthe-Kollwitz-Straße angrenzend gibt es größere zusammenhängende überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flächen befinden sich bis auf eine Teilfläche in privatem Eigentum; sie sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Nach Auskunft der Verwaltung erfüllen die Flächen die Voraussetzung als Landschaftsschutzgebiet.

Auf diesen Flächen befindet sich ein Einzelbaum, der als punktuelles Naturdenkmal geführt wird.

Es gibt keine Wege über die Flächen, lediglich am Südrand führt ein öffentlicher Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen Käthe-Kollwitz-Straße und Scheideweg (über Möwenweg/Wilkenweg) an der Grünfläche entlang.



Landwirtschaftliche, eingezäunte Flächen



Unzugängliche Bereiche nördliche Käthe-Kollwitz-Straße

6.1.5 Regenrückhaltung

Die Regenrückhaltung im Bereich Gebkenweg ist derzeit problematisch. Die Einrichtung eines Regenrückhaltebeckens ist daher von der Stadt Oldenburg und dem OOWV beabsichtigt.

6.1.6 Versorgungseinrichtungen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es keine Versorgungseinrichtungen.

Südwestlich des Gebietes befindet sich in fußläufiger Entfernung ein Familien-Verbrauchermarkt (Einkaufszentrum; je nach Standort im Gebiet ca. 600-800 m entfernt). Weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es an der Nardorster Straße nördlich des Gebkenweges (Discounter) und südlich der Kreyenstraße (Lebensmittelmarkt mit russischen Spezialitäten).

6.1.7 sonstige Nutzungen

Gewerbliche Nutzungen:

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es eine als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche südlich des Eßkamps/östlich des Hoffkamps. Diese Fläche umfasst mehrere Gebäude und Nutzungen:

- Heilpädagogische Praxis,
- Zimmerreibeetrieb,
- Möbeldienst der Diakonie (Buntes Kaufhaus).

Weiterhin finden sich vor allem entlang der Straßen Eßkamp und Kreyenstraße einzelne gewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungen, darüber hinaus gibt es am Gebkenweg eine gewerbliche Nutzung (Lagerfläche, Betrieb für Blitzschutz und Sicherheitstechnik; vgl. Abbildung 10).

Die Auflistung im Anhang (ab S. 72) gibt im Detail Aufschluss über die „Nicht-Wohnnutzungen“ im Untersuchungsgebiet.

Gemeinbedarfseinrichtungen:

Im Gebiet befindet sich eine Kindertagesstätte sowie die Gebäude der Kirchengemeinde; am Rand des Gebietes befinden sich zwei Schulen (vgl. Kap. 5.2).

6.1.8 untergenutzte Flächen/Leerstand

Innerhalb des Gebietes gibt es

- in den Mehrfamilienhäusern Leerstände nur im Rahmen von Mieterwechseln bzw. zur Durchführung erforderlicher Renovierungsarbeiten,
- in den Teilbereichen mit freistehenden Einfamilienhäusern nach Augenschein insgesamt sieben Leerstände, davon einer gewerblich, sowie ein Teilleerstand (Büronutzung) (ca. 3 % des gesamten Gebäudebestandes),
- Teilflächen der landwirtschaftlichen Flächen liegen dem Augenschein nach brach bzw. werden (sehr) extensiv genutzt.

6.1.9 Nutzungskonflikte/Fehlnutzungen

Nutzungskonflikte treten dort auf, wo gewerbliche Betriebe unmittelbar an die Wohngebiete angrenzen bzw. innerhalb der Wohngebiete liegen. Nachbarschaften von Gewerbe und Wohnen innerhalb des Gebietes und unmittelbar angrenzend finden sich an folgenden Stellen:



Lagerplatz Gebkenweg



Gebkenweg, Blitzschutz und Sicherheitstechnik



Zimmereibetrieb am Eßkamp



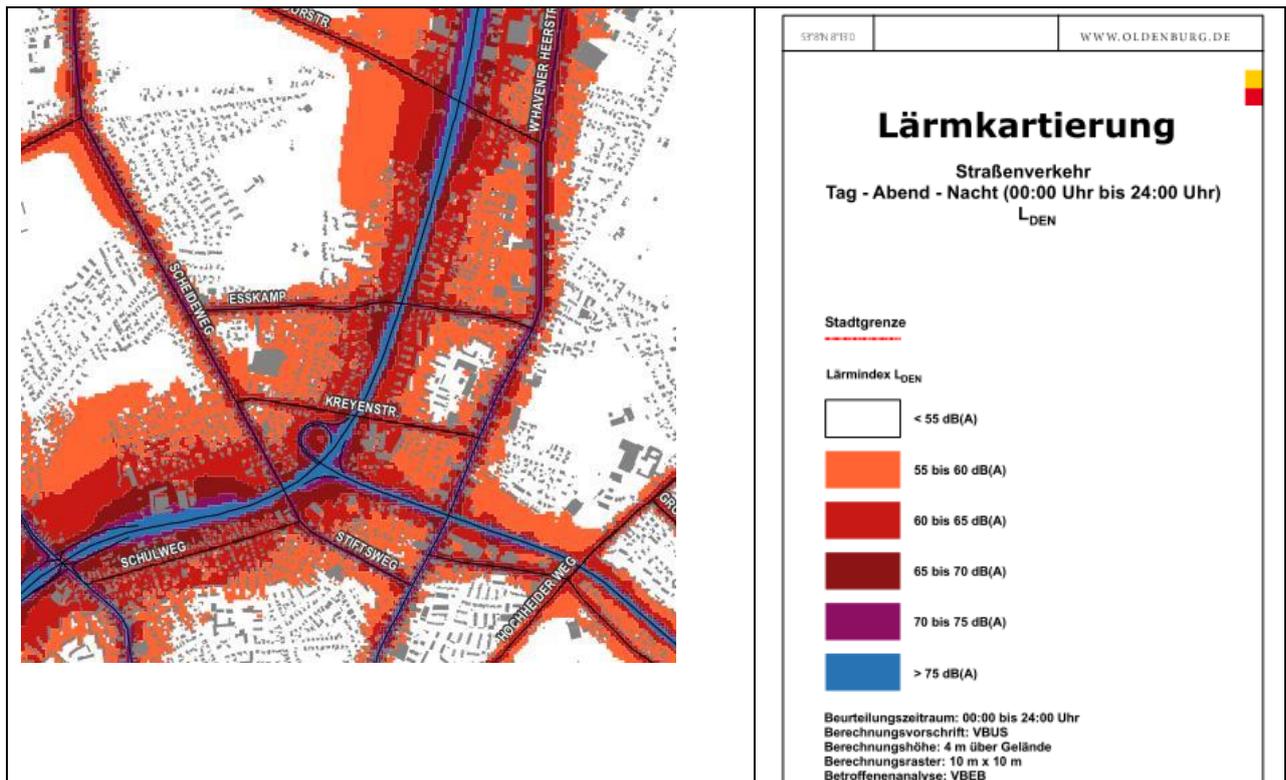
Gewerbe im Kreyenhof

Neben den möglichen Beeinträchtigungen durch direkten Gewerbelärm und Zu- und Anlieferungsverkehr sind es auch die visuellen Aspekte, die ggf. zu Nutzungseinschränkungen in den benachbarten Wohnbereichen führen.

6.1.10 Durch Lärm belastete Flächen

Entlang der Autobahn ergibt sich ein durch Lärm belasteter Korridor

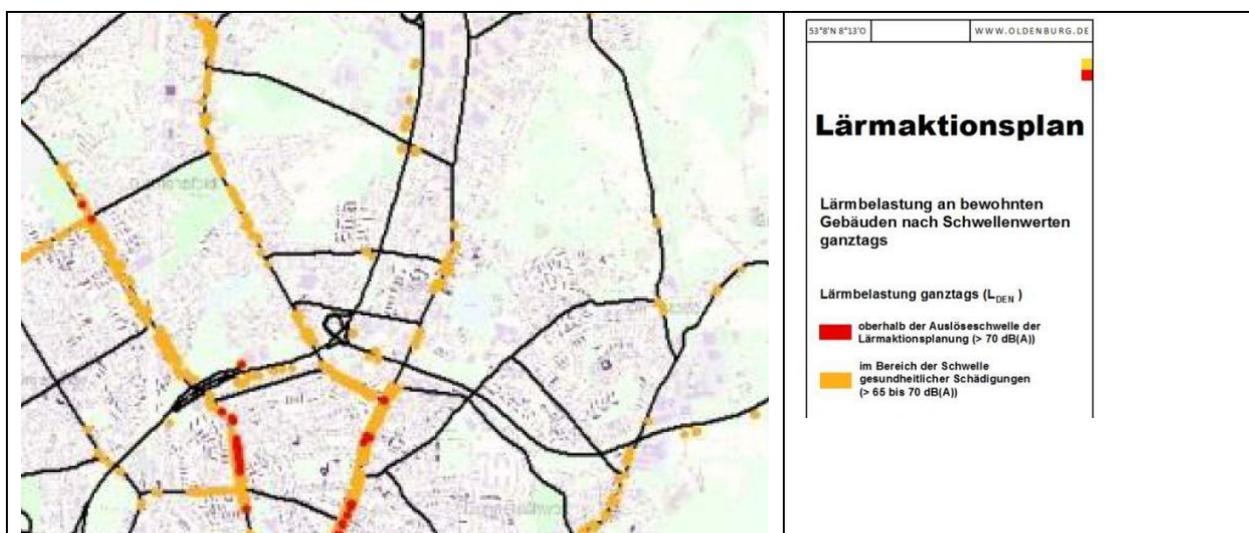
Abbildung 12: Lärmkartierung

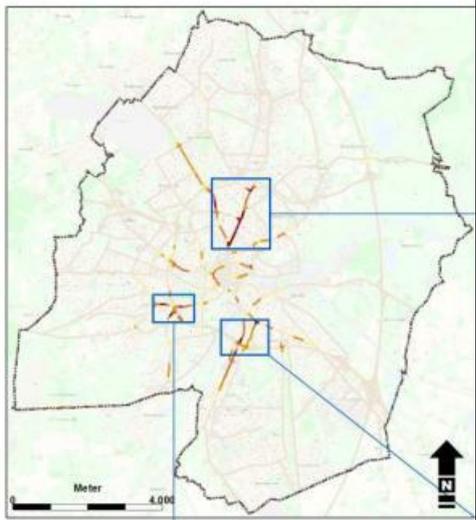


Quelle: Stadt Oldenburg

Die im Lärmaktionsplan der Stadt (Stand Entwurf Juli 2014) dargestellten besonders belasteten Bereiche liegen allerdings nur punktuell im Untersuchungsgebiet; der Vorschlag der Verwaltung für Gebiete mit Priorität bei der Lärmaktionsplanung betrifft infolgedessen das Untersuchungsgebiet nicht.

Abbildung 13: Auszüge aus dem Lärmaktionsplan



	<p>(vorgeschlagene Maßnahmebereiche lt. Lärmaktionsplan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nadorster Str.• Eversten• Osternburg) <p>Vorgeschlagene Maßnahmen stadtweit: u.a. passiver Lärmschutz⁸ (sofern keine Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes greifen)</p>
---	--

Quelle: Stadt Oldenburg

Der Lärmaktionsplan enthält Ausführungen explizit zum Autobahnlärm sowie den Perspektiven für eine Verbesserung des Lärmschutzes an der Autobahn:

16. Autobahnlärm

Bei der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung nach der Veröffentlichung der Lärmkarten hat die Mehrzahl der Beteiligten den durch die Autobahnen hervorgerufenen Lärm bemängelt und diesbezüglich nach Maßnahmen verlangt. Aus diesem Grund enthält der vorliegende Lärmaktionsplan ein besonderes Kapitel zum Autobahnlärm, auch wenn sich aus der Analyse der Betroffenheiten mit Hilfe der Lärmkennziffern nicht die Priorität ergibt, die von den zuvor betrachteten Stadtstraßen ausgelöst wird.

Die „Ertüchtigung“ des aktiven Lärmschutzes ist nicht nur nach Auffassung vieler Bürgerinnen und Bürger, sondern auch der Stadtverwaltung Oldenburgs wünschenswert und erforderlich. Dementsprechend wurden in der Vergangenheit mehrfach Bemühungen unternommen, die für die Bundesautobahnen zuständige Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) zur Durchführung von Lärminderungsmaßnahmen zu bewegen.

Aufgrund der geltenden Rechtslage, ist die NLStBV jedoch nicht in der Lage, mit aktiven Maßnahmen an den Verkehrswegen eine Lärminderung herbeizuführen. In einem Schreiben der (NLStBV) vom 17.07.2013 wird die Situation in Oldenburg ausführlich erläutert:

(Auszüge)

⁸ Im Entwurf des Lärmaktionsplanes wird vorgeschlagen, passive Lärmschutzmaßnahmen an besonders vom Lärm betroffenen Wohnräumen finanziell zu fördern (auf Grundlage einer städt. Richtlinie)

Eine etwas abweichende Situation hinsichtlich des bereits „geleisteten“ Verkehrslärmschutzes stellt sich für die A293 von der nördlichen Stadtgrenze bis zum Autobahndreieck Oldenburg West einschließlich kurzer Abschnitte der angrenzenden A28 dar. Hier wurde seinerzeit keine „nachträgliche Lärmvorsorge“ betrieben, sondern – und dies auch nur südlich der AS OL-Etzhorn – „nur“ Lärmsanierung als freiwillige Leistung des Bundes mit gegenüber der Vorsorge deutlich höheren Immissionsgrenzwerten. In der Zwischenzeit hat der Bund die „Sanierungsgrenzwerte“ gesenkt. Seit 2010 betragen die Immissionsgrenzwerte für Lärmsanierung in reinen und allgemeinen Wohngebieten 67 / 57 dB(A) tags / nachts. Damit gibt es jetzt die

Möglichkeit, für diese Streckenabschnitte der A293 und der A28 auf der Grundlage einer noch zu erarbeitenden Untersuchung ergänzende Lärmschutzmaßnahmen als Lärmsanierung durchzuführen.

6.1.11 Kampfmittel

Westlich der Emil-Nolde-Str. sind nach Auskunft der Verwaltung gemäß Kampfmittelbelastungskarte zwei Bombentrichter eingezeichnet - diese wären vor einer Bebauung zu beräumen, ggf. ist eine Luftbildauswertung durchzuführen. (Auch das LGLN gibt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einen entsprechenden Hinweis – vgl. Kap. 13)

6.2 Freiraumsituation und Wohnumfeld

6.2.1 Öffentliche Freiflächen

Innerhalb des Gebietes gibt es kaum öffentliche Frei- und Spielflächen. Die einzige nutzbare Freifläche bildet der Grünstreifen östlich der Autobahn mit Trampelpfad zwischen Eßkamp und Kreyenstraße. Diese Fläche ist nicht als Grün-/Aufenthaltsfläche ausgestattet und hat den Charakter einer Abstandfläche.

Öffentliche Spielplätze oder Bolzplätze gibt es im Untersuchungsgebiet nicht; die nächst gelegenen öffentlichen Spielplätze sind die Schulhöfe der Grundschule Nadorst (östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend) und der Schule am Bürgerbusch (früher Fröbelschule) (westlich angrenzend). Westlich des Untersuchungsgebietes liegt der Bürgerbusch (Park mit Aufenthalts- und Spielangeboten) - je nach Standort im Untersuchungsgebiet etwa 800-1200 m entfernt, östlich liegt in vergleichbarer Entfernung der Flötenteich.

Am Westrand des Untersuchungsgebietes befindet sich an der Bäke eine kleinere öffentliche Grünfläche bzw. Rasenfläche ohne sonstige Gestaltungselemente oder Aufenthaltsangebote.

Die Wiese an der Kindertagesstätte Hartenkamp ist öffentlich zugänglich.



Grünstreifen neben der Autobahn



Grünfläche an der Bäke

6.2.2 Private Freiflächen

Private Spielplätze

Auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser gibt es mehrere (private) Spielplätze und Kleinkinderplätze. Diese sind zum überwiegenden Teil (bis auf Hartenkamp und Burenkamp) erneuerungs- und ergänzungsbedürftig, einige Flächen sind kaum noch als Spielplatz zu erkennen.

Die Spielplätze Hartenkamp und Burenkamp wurden nach Auskunft des Eigentümers in den letzten Jahren erneuert. Insbesondere die Kleinkinderspielplätze wurden im Gegenzug vom Eigentümer zurückgebaut.



Spielplatz Hartenkamp



Spielplatz Burenkamp



Spielplatzfläche Käthe-Kollwitz-Straße



Spielplatz Hoffkamp



Kleinkinderplatz Hoffkamp



Kleinkinderplatz Käthe-Kollwitz-Str.

Auf dem Gelände der Kita Hartenkamp befindet sich neben dem Spielplatz der Einrichtung eine Freifläche (Wiese), die öffentlich zugänglich ist.

Privates Wohnumfeld

Den Einfamilienhäusern und einem geringen Teil der Mehrfamilienhäuser sind private, nutzbare Garten- und Freiflächen zugeordnet.

Die privaten Freiflächen der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind individuell gestaltet und in ausreichendem Maße vorhanden. Generell weisen auch die Reihenhausbestände diese Freiflächenqualitäten auf, jedoch in einem oft geringeren Umfang. Die Reihenhausbebauung im Bereich Brunnenkamp verfügt allerdings über auffallend große Vorbauten, die den Eingangsbereich stark einengen und keinen Raum für individuell gestaltete Vorgärten lassen.

Alle Mehrfamilienhäuser sind mit Balkonen ausgestattet. Nur wenige haben im Erdgeschoss einen direkten Zugang zu Gärten oder Terrassen.

Nach Auskunft des Eigentümers wurden im Bereich Käthe-Kollwitz-Straße in den letzten Jahren die Balkon-Brüstungen in weiten Teilen erneuert und im Zuge dessen für die Erdgeschosswohnungen die Brüstungen mit Türen ausgerüstet; die sich ergebende Möglichkeit der Einrichtung einer Terrasse wird nach Auskunft des Eigentümers nur von sehr wenigen Mietern nachgefragt.



Balkonabgrenzung mit Tür

Bei dem überwiegenden Teil der Mehrfamilienhäuser sind die Abstandsflächen funktional nicht gegliedert und es fehlt die Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem/halböffentlichem Raum durch entsprechende Einfriedungen (Zäune oder Hecken).

Dadurch ergeben sich für die ebenerdigen Erdgeschosszonen unattraktive und unsichere Situationen: die niedrigen Brüstungen der Balkone im EG sind vom öffentlichen Raum aus einsehbar und leicht zu überwinden. In einigen Fällen schafft eine schmale Bepflanzung eine Mindestdistanz.



Erdgeschosszonen Käthe-Kollwitz-Str.



Erdgeschosszonen Käthe-Kollwitz-Str



Erdgeschosszonen Hoffkamp



Erdgeschosszonen Hoffkamp

Bei den Abstandsflächen zwischen den Gebäuden handelt es sich überwiegend um Rasenflächen mit zum Teil Gehölzanpflanzungen und Hecken. Insgesamt weisen die Abstandsbe-
reiche im Bereich Käthe-Kollwitz-Straße eine höhere Bepflanzungsdichte auf.
Grundsätzlich ist der Nutzwert der Flächen aber aufgrund der fehlenden Funktionszuord-
nung und Abtrennung gering.



Abstandsgrün Käthe-Kollwitz-Str



Abstandsgrün Käthe-Kollwitz-Str.



Abstandsgrün Hoffkamp



Abstandsgrün Burenkamp

Auch die Eingangsbereiche weisen hinsichtlich Funktionalität und Gestaltung teilweise deut-
lich Mängel auf. Es fehlt z.B. an Überdachungen, Beleuchtung, systematisch angeordneten
sowie angemessen gestalteten Fahrradständern oder Müllplätzen sowie Bepflanzungen in
den Eingangsbereichen.

Die zahlreichen Müllsammelcontainer und Parkplätze/Garagenhöfe wirken sich auf die
Wahrnehmung des Wohnumfeldes aus und mindern die Aufenthaltsqualität.

Die massiven Nebengebäude (teilweise ehemalige Waschkhäuser), die es in Teilen des Ge-
bietes gibt, sind hinsichtlich ihrer Funktion als Nebengebäude durchaus positiv zu bewerten,
sofern sie der Unterstellung von Fahrrädern, Müll usw. dienen; die Gebäude befinden sich
jedoch in stark vernachlässigtem Zustand (baulich und gestalterisch) (vgl. Kap. 7.2).

Im Bereich Hoffkamp sind insbesondere die Eingangsbereiche der achtgeschossigen Ge-
bäude herauszustellen: Die Eingänge Hoffkamp 34/36 liegen einige Stufen unter Straßenni-
veau, der Eingang Hoffkamp 18 über Straßenniveau. Trotz der im Inneren vorhandenen
Fahrstühle ergibt sich somit keine Barrierefreiheit.



Eingang Hoffkamp 36



Eingang Hoffkamp 18



Wohnumfeld Hoffkamp



Wohnumfeld Hoffkamp



Wohnumfeld Hoffkamp



Wohnumfeld Burenkamp



Wohnumfeld Burenkamp



Erdgeschoss Burenkamp

Im Bereich Käthe-Kollwitz-Str. sind die Eingangsbereiche z.B. unzureichend überdacht und beleuchtet.



Eingangsbereiche Käthe-Kollwitz-Str.



Beispiel Erdgeschossnutzung Käthe-Kollwitz-Str.



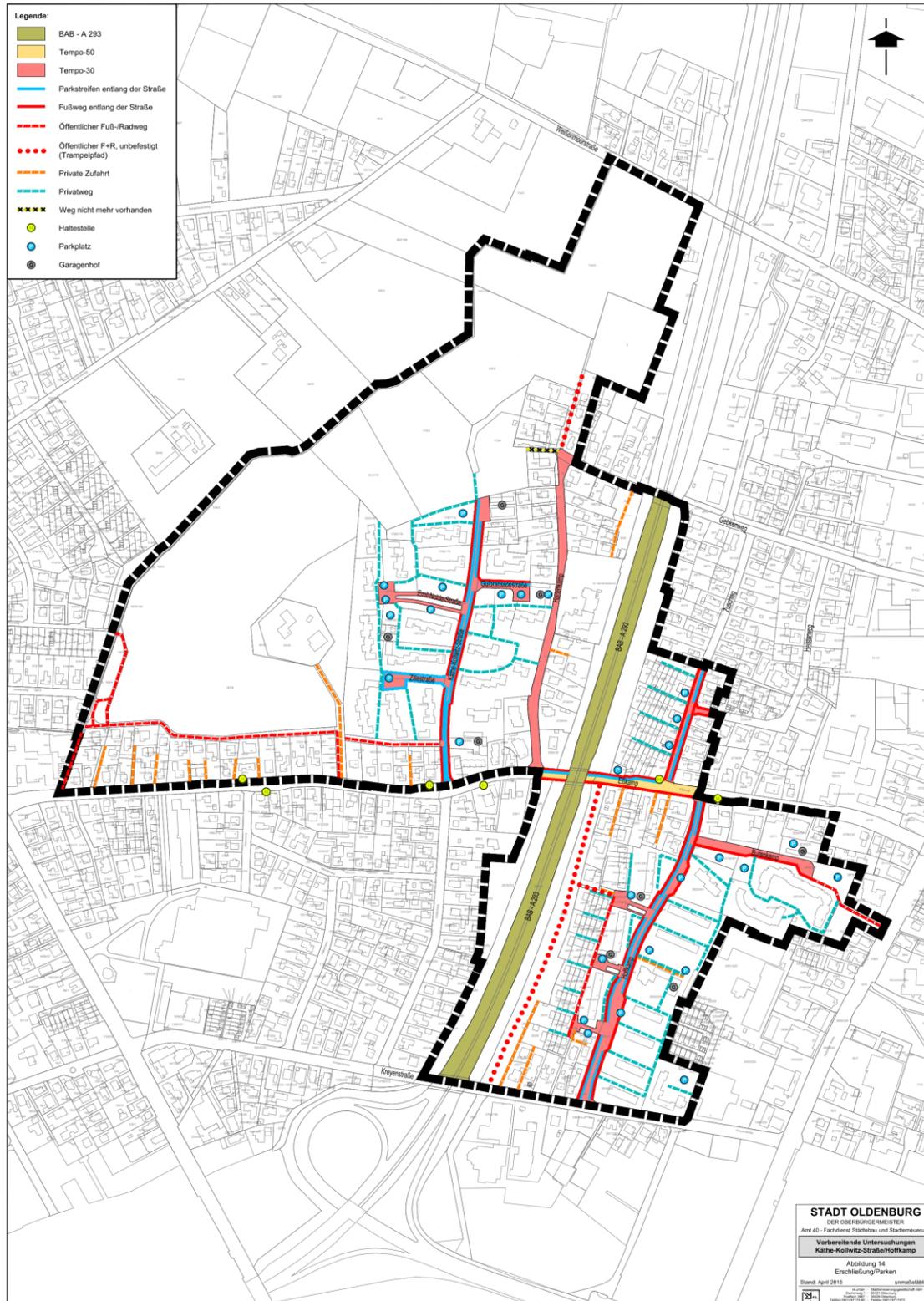
Nebengebäude Käthe-Kollwitz-Str. / Hartenkamp



Wohnumfeld Gulbranssonstraße

6.3 Erschließungsstruktur

Abbildung 14: Erschließungsstruktur (vgl. Anhang)



6.3.1 Straßen

Die Hapterschließung erfolgt im westlichen Gebietsteil durch die Käthe-Kollwitz-Str. sowie den Hartenkamp, die jeweils das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchqueren und an das städtische übergeordnete Straßennetz anbinden.

Im östlichen Gebietsteil übernimmt die Straße Hoffkamp die Hapterschließung.

Die Straßen Brunnenkamp, Zuschlag und Burenkamp dienen der inneren Erschließung.

Alle Erschließungsstraßen liegen in einer Tempo-30-Zone.

Vor allem die Verkehrsfläche der Emil-Nolde-Str. ist, bedingt durch die Parkplatzanlagen auf der Nordseite und die Schrägparkplätze auf der Südseite in Verbindung mit dem mittig zwischen den Fahrgassen angeordneten Grünstreifen, mit über 40 m sehr breit.



Käthe-Kollwitz-Straße



Hoffkamp



Emil-Nolde-Straße



Burenkamp



Gulbranssonstraße



Brunnenkamp (Erschließungsstich)



Zillestraße



F+R Brunnenkamp



Eßkamp



Zuschlag

Der Hartenkamp ist in seinem jetzigen Zustand funktional unzureichend. Auf gesamter Länge fehlen straßenbegleitende Gehwege, die insbesondere für die Erschließung der an der Straße liegenden Kindertagesstätte und zur Schulwegsicherung aus Verkehrssicherheitsgründen als erforderlich anzusehen sind. Der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und die Berücksichtigung der offenen Entwässerungsgräben wird beim Entwurf und Ausbau des Hartenkamps zu berücksichtigen sein.



Hartenkamp



Hartenkamp

Die Reihenhaussiedlung westlich des Hoffkamps wird durch den Brunnenkamp, bestehend aus drei vom Hoffkamp abgehende Stichstraßen und einem als Geh-/Radweg ausgemerkten Verbindungsriegel, erschlossen. In den Stichstraßen stehen Wendeanlagen sowie Stell- und Parkplätze zur Verfügung.

Alle untergeordneten Straßen der Ost-West-Erschließung sind als Sackgassen ausgebaut: Im Ostteil der Burenkamp und die Stichstraßen zum Brunnenkamp, im Westteil die Gulbranssonstraße, die Emil-Nolde- und die Zillestraße.

Das Reihenausbaugesamt nördlich des Eßkamps wird durch die Straße Zuschlag mit entsprechenden Anliegerwegen (nicht befahrbar) erschlossen.

Am nördlichen Hartenkamp gibt es einige Grundstücke in zweiter Reihe, die offensichtlich vom Gebkenweg aus über den Lagerplatz des angrenzenden Betriebes erschlossen werden. Eine eigene Wegeparzelle gibt es nicht.

6.3.2 Straßenunabhängige Wege

- Am Rand der landwirtschaftlich genutzten Flächen verläuft ein straßenunabhängiger Geh- und Radweg (Verbindungsweg Möwenweg/Wilkenweg, Eßkamp, Käthe-Kollwitz-Straße).
- Am Ostrand des Gebietes gibt es einen öffentlichen Geh- und Radweg als Verbindung vom Burenkamp zur Nadorster Straße.
- Der Brunnenkamp ist als öffentlicher Fuß- und Radweg ausgebaut. (Auf den privaten Grundstücken befinden sich Wegeparzellen zur inneren Erschließung).
- Ein unbefestigter Weg bzw. Trampelpfad befindet sich in der Grünfläche neben der Autobahn zwischen Kreyenstraße und Eßkamp; es gibt einen ebenfalls unbefestigten Anschluss zum Brunnenkamp.

Wege über die im Nordwesten das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen oder entlang der Bäke gibt es nicht.



Geh-/Radweg entlang der landwirtschaftlichen Fläche – Blick nach Westen



Blick nach Osten



Weg vom Burenkamp zur Nadorster Str.



Unbefestigter Weg vom Brunnenkamp in die Grünfläche entlang der Autobahn



Grünfläche entlang der Autobahn mit Trampelpfad

6.3.3 ÖPNV

Das Gebiet wird über die Buslinie 304 mit der Streckenführung *Bümmerstede - Lappan - Nadorst – Ofenerdiek* angebunden.

Die Haltestellen befinden sich in der Straße Eßkamp. Die Taktung ist werktags zwischen 6:30 Uhr und 19:00 Uhr viertelstündlich. In den frühen Morgen- und späten Abendstunden wird die Strecke halbstündlich bedient. Ergänzt wird das Angebot durch die Buslinien auf dem Scheideweg (Linie 301) und der Nadorster Straße (Linien 314, 324).

6.3.4 Ruhender Verkehr

Das Parken findet statt

- entlang der Straßen,
- auf Parkplätzen und
- in Garagenhöfen
- sowie insbesondere bei den freistehenden Einfamilienhäusern auf den privaten Grundstücken.

Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es ein umfangreiches Angebot an Parkplätzen und Garagen.



Emil-Nolde-Straße -
Parken entlang der Straße



Gulbranssonstraße - Garagenhof



Hoffkamp/Brunnenkamp - Parkplatz



Garagenhof Käthe-Kollwitz-Straße-Nord



Garagenhof Käthe-Kollwitz-Str.-Süd



Parkplatz Käthe-Kollwitz-Str.-Süd

6.4 Eigentümerstruktur

(die Informationen unterliegen dem Datenschutz)

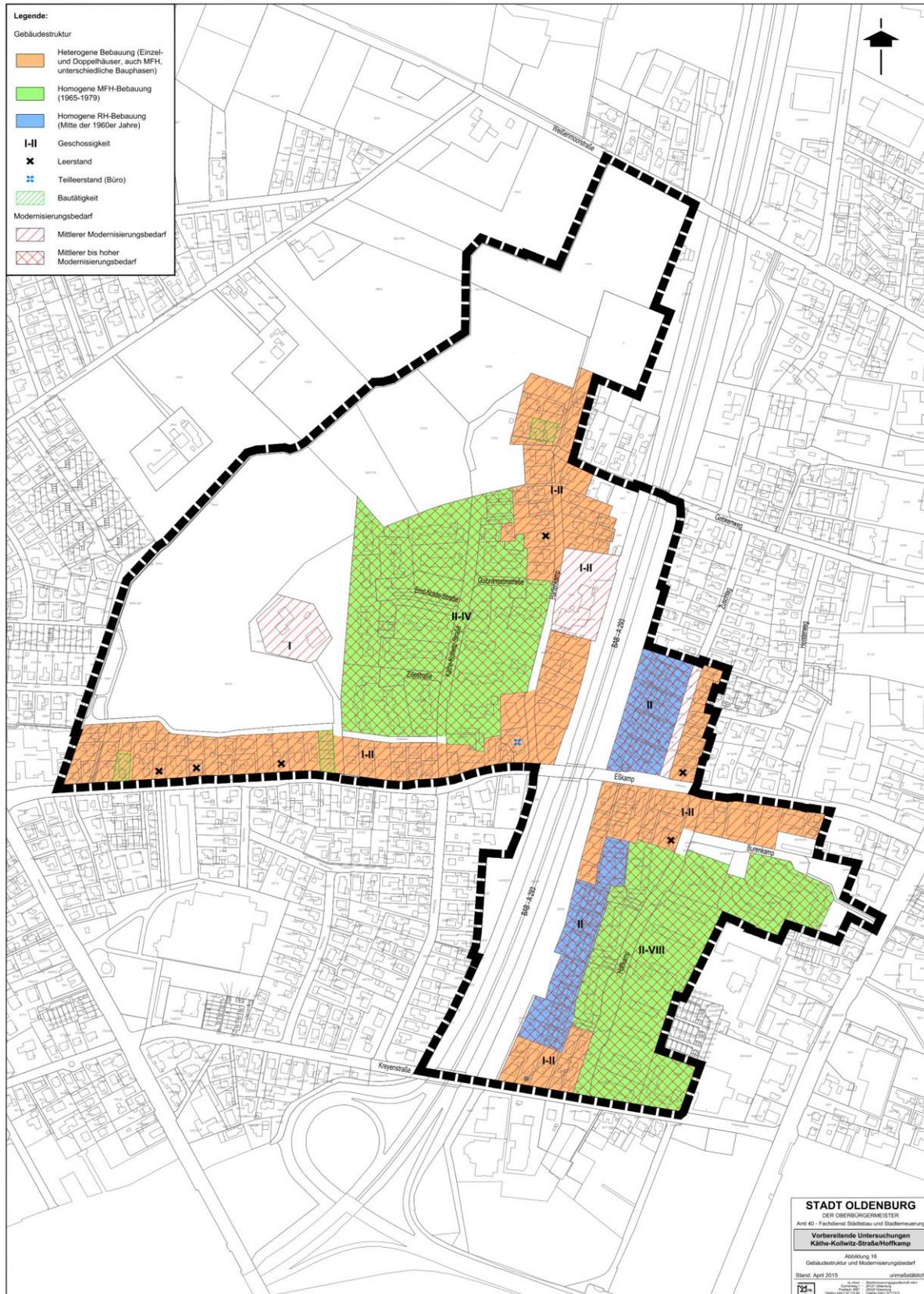
6.5 Denkmalschutz

Es gibt keine Baudenkmale im Untersuchungsgebiet.

Als Naturdenkmal wird ein Baum im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen geführt.

7 Gebäudestruktur / bauliche Struktur

Abbildung 16: Gebäudestruktur (vgl. Anhang)



7.1 Wohngebäude

Die Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser im Innern des Gebietes sind in den 1960er und 1970er Jahren errichtet worden. Es ergeben sich vier Teilbereiche mit in sich sehr homogener Bebauung:

1. die Reihenhäuser im Bereich Zuschlag und am Brunnenkamp,
2. die Mehrfamilienhäuser in der Käthe-Kollwitz-Straße,
3. die Mehrfamilienhäuser am Hoffkamp/Burenkamp,
4. die Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Hartenkamp/Gebkenweg, Eßkamp, Hoffkamp und der Kreyenstraße mit individueller Bauweise, die in unterschiedlichen Zeiten entstanden und daher deutlich heterogener ist.

Im Gebiet gibt es⁹:

- 41 Mehrfamilienhäuser mit 124 Hauseingängen (zusammenhängende Gebäude werden als eine Einheit gezählt) aus den 1960er/1970er Jahren.
- Einfamilienhäusern unterschiedlichen Typs und unterschiedlichen Baualters:
 - 69 Reihenhäuser der 1966/67er Jahre im Zuschlag und im Brunnenkamp,
 - 101 freistehende Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlichen Baualters am Eßkamp, Zuschlag, Hartenkamp/Gebkenweg und in der Kreyenstraße.

Mehrfamilienhäuser:

Die Mehrfamilienhäuser sind überwiegend drei- bis viergeschossig. Vereinzelt finden sich auch zweigeschossige Gebäude (Burenkamp) sowie zwei Punkthäuser mit acht Geschossen im Bereich Hoffkamp.

Überwiegend finden sich sechs bis acht Wohnungen pro Gebäudeeingang, in den achtgeschossigen Gebäuden befinden sich je 32 Wohneinheiten.

Reihenhäuser:

Die Reihenhäuser sind alle zweigeschossig mit Satteldach. Im Vergleich zum Brunnenkamp scheint im Bereich Zuschlag der Ausbaugrad der Dächer höher (ausreichende Fensteröffnungen). Die Reihenhäuser sind etwa 100 qm groß.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Die Einfamilienhäuser sind zumeist ein- bis zweigeschossig mit geneigten Dächern, vereinzelt finden sich auch Bungalows und moderne Staffelgeschoss-Gebäude. Der überwiegende Teil der Gebäude ist zwischen 1960 und 1990 entstanden.

⁹ Quelle: eigene Bestandsaufnahme; Abweichungen sind möglich



Reihenhäuser im Brunnenkamp



Reihenhäuser im Zuschlag



Beispiele von Ein- und Zweifamilienhäusern im Eßkamp



Punkthaus am Hoffkamp



Mehrfamilienhaus am Hoffkamp



Mehrfamilienhaus Käthe-Kollwitz-Str.



Mehrfamilienhaus Käthe-Kollwitz-Str.

7.2 Nebengebäude

Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung in der Käthe-Kollwitz-Straße/Hartenkamp gibt es massive Nebengebäude auf einem Teil der Grundstücke. Hierbei handelt es sich um ehemalige Waschhäuser (Bereich Käthe-Kollwitz-Str.), die heute nicht mehr genutzt werden.

Im Bereich Hoffkamp finden sich Nebengebäude, die der Unterbringung von Fahrrädern u.ä. dienen. Zusätzlich finden sich auch an einigen Stellen ummauerte Müllsammelplätze- insbesondere im Burenkamp.



7.3 Garagen

Insgesamt gibt es ca. 90 Garagen im Untersuchungsgebiet.

Nach Auskunft der Eigentümer sind diese komplett vermietet – überwiegend an Bewohner aus dem Gebiet - und dienen der Unterbringung von Autos.

7.4 Gewerbliche Gebäude/Sonstige Gebäude

Rein gewerbliche Nutzungen gibt es im Untersuchungsgebiet kaum:

- am Gebkenweg (Lagerplatz, Blitzschutz-Unternehmen),
- am Hoffkamp Ecke Burenkamp (Zimmereibetrieb),
- einzelne Gebäude am Eßkamp (Buntes Kaufhaus der Diakonie, ansonsten Handel und Dienstleister).

Als sonstige Gebäude sind noch die Kita Hartenkamp und das Gemeindezentrum am Hartenkamp zu nennen. Es handelt sich um ein eingeschossiges bzw. in Teilen zweigeschossiges Gebäude.



7.5 Modernisierungs- und Anpassungsbedarf bei den Gebäuden

Wohngebäude

Ausgehend vom Baualter der Gebäude (ca. 1965-1975) wird angenommen, dass es flächendeckend mindestens mittleren, überwiegend eher mittleren bis hohen Modernisierungsbedarf gibt - insbesondere im Hinblick auf den energetischen Zustand.

Bei dieser Einschätzung ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Begehungen nur bedingt eingeschätzt werden kann, ob ggf. bereits Maßnahmen der energetischen Erneuerung durchgeführt wurden; eine gebäudescharfe, detaillierte Erhebung möglicher Einzelmaßnahmen (Fenster,...) ist im Rahmen der VU nicht möglich¹⁰. (Entsprechend ist die Darstellung in der Abbildung „städtebauliche Missstände“ nicht als gebäudescharfe Bewertung zu verstehen).

Vor diesem Hintergrund wurden weder einzelne neuere Gebäude besonders hervorgehoben noch einzelne Gebäude mit nach Inaugenscheinnahme höherem Modernisierungsbedarf.

Auch für die Reihenhäuser wird ausgehend vom Baualter (1966/67) von mittlerem bis hohem Modernisierungsbedarf ausgegangen.

Nach Auskunft des Eigentümers wurden im Bereich Käthe-Kollwitz-Straße in den letzten Jahren die Balkonbrüstungen erneuert, umfassende Maßnahmen insbesondere der Energie

¹⁰ Aussagen von Eigentümern über erfolgte Modernisierungen an Gebäuden anderer Eigentümer wurden bei der Einschätzung nicht berücksichtigt

tischen Erneuerung stehen jedoch aus. Auch bei den Treppenhäusern und Eingangsbereichen besteht auch aus Sicht des Eigentümers Handlungsbedarf.

Im Bereich Hoffkamp wurden nach Auskunft des Verwalters Erneuerungen von Fenstern und Eingangstüren sowie weitere kleinere Maßnahmen durchgeführt.

Sonstige Gebäude

Es ist davon auszugehen, dass an einem Teil der gewerblich genutzten Gebäude und auch der sozialen Einrichtungen Modernisierungsbedarf besteht (insbesondere energetische Maßnahmen).

8 Wohnungsangebot im Untersuchungsgebiet

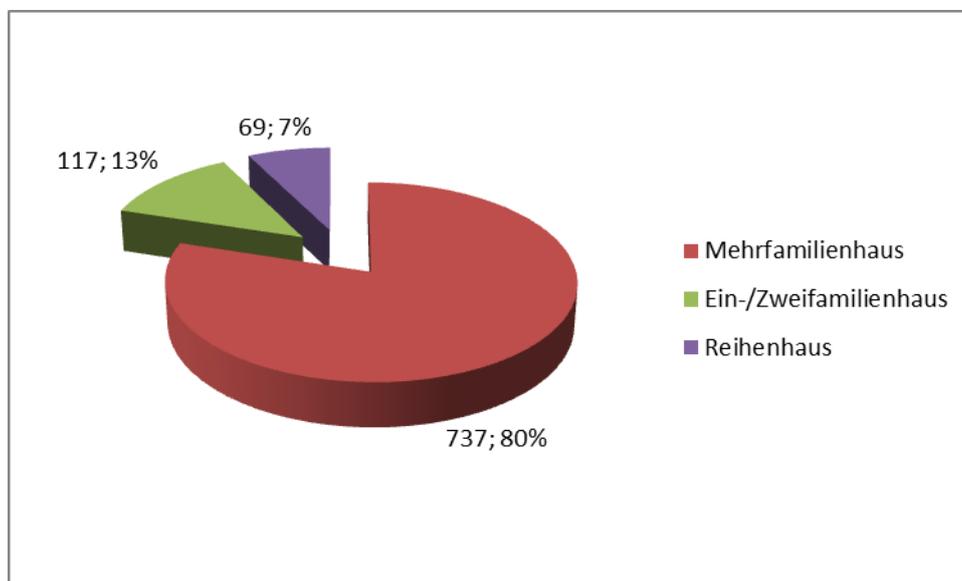
8.1 Struktur des Wohnungsangebotes

□ Zahl der Wohnungen

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergibt sich die Zahl von 923 Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Davon

- 737 (80%) in Mehrfamilienhäusern,
- 117 (13%) in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern,
- 69 (7%) in Reihenhäusern.

Abbildung 17: Verteilung der Wohneinheiten nach Haustypen im Untersuchungsgebiet



Quelle: eigene Erhebungen

□ Wohnangebote für Senioren

Spezielle Wohnangebote für Senioren gibt es nicht; im Bereich Burenkamp und Käthe-Kollwitz-Straße gibt es jeweils ein Gebäude (insgesamt 51 Wohnungen), in dem sich Wohnungen befinden, die ursprünglich für Senioren (mit entsprechender Förderung) errichtet wurden. Das Gebäude am Burenkamp ist mit einem Fahrstuhl ausgestattet, das Gebäude an der Käthe-Kollwitz-Str. mit Rampen, über die das Obergeschoss erreichbar ist.

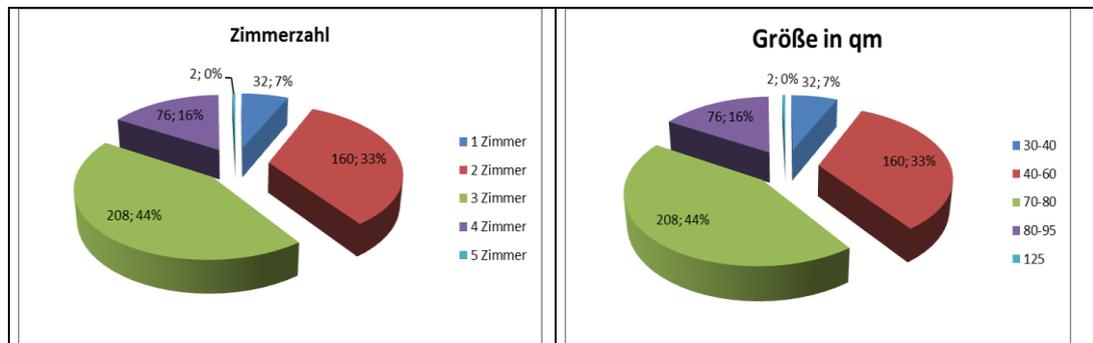
(Auch das Nachbargebäude am Burenkamp ist mit einem Fahrstuhl ausgestattet.)

Nach heutigen Maßstäben sind diese Wohnungen dennoch nicht als „barrierefrei“ zu bezeichnen.

☐ Wohnungsgrößen

Zu 478 Wohnungen liegen weitergehende Informationen vor:
Es handelt sich überwiegend um 2- und 3-Zimmerwohnungen – mit 44% stellen die 3-Zimmerwohnungen bzw. die Wohnungen mit 70-80qm Größe die größte Gruppe.

Abbildung 18: Wohnungsgrößen (Informationen zu 478 Wohnungen)



Quelle: Informationen des Eigentümers

☐ Leerstand

(Diesem Kapitel liegen die Schilderungen der Eigentümer zugrunde).

- Marktbedingte Leerstände gibt es in den Mehrfamilienhäusern im Untersuchungsgebiet nicht (der Oldenburger Wohnungsmarkt insgesamt ist nach wie vor angespannt, insbesondere im unteren Preissegment).
- Die Fluktuation liegt zwischen 0-16% (je nach Gebäude)¹¹.
- Die Wohnungen in den 3. Obergeschossen sind am schwierigsten zu vermieten,
- wenn Wohnungen in den Erdgeschossen frei werden, gibt es Nachfrage nach Umzug im Gebäude (von oben nach unten).
- Die Bindung der Mieter an das Gebiet ist hoch¹².

¹¹ In Deutschland beträgt die durchschnittliche Wohndauer eines Mieterhaushaltes nach Erkenntnissen der Schader-Stiftung 12 Jahre. Das entspricht einer Fluktuationsrate von etwa 8. (Von 100 Wohnungen eines Wohnungsbestandes werden in einem Jahr 8 vermietet). Bei Privathauseigentümern liegt die durchschnittliche Wohndauer bei 11 Jahren (Fluktuationsquote = 9). Wohnungsunternehmen behalten ihre Mieter im Schnitt 15 Jahre (Fluktuationsquote = 6,6). Regional hohe Fluktuationsquoten können bei gleichzeitig hohen Wohnbauaktivitäten auch zu hohen Leerstandsquoten führen. In solchen Fällen findet ein qualitativer Ausleseprozess im Wohnungsbestand statt. Wohnungen der niedrigsten Qualitätsstufe bleiben dann dauerhaft unvermietet. Statistisch wird von Leerstand erst dann gesprochen, wenn eine Wohnung länger als 3 Monate unvermietet bleibt. (Quelle: <http://lexikon.immobiliens-fachwissen.de>)

¹² Aussage der Vertreter der Eigentümer – Daten zur Wohndauer vgl. S. 15

8.2 Miethöhe

- Die Miethöhe im Bereich Käthe-Kollwitz-Str. liegt nach Auskunft des Eigentümers zwischen 3 € und 6,5-7€/qm – je nach Wohnungsgröße.
- Die Miethöhe im Bestand am Hoffkamp liegt nach Auskunft des Verwalters bei 5,20-5,50 €/qm.

8.3 Gebundene Wohnungen

183 Wohnungen im Bereich Käthe- sind mit Bindungen belegt, darunter die 31 oben genannten Wohnungen für Senioren am Burenkamp. Die Bindungen laufen bei 24 Wohnungen Ende 2016 aus, bei den übrigen 159 Wohnungen Ende 2021.

9 Zusammenfassende Darstellung der sozialen und städtebaulichen Problematik

9.1 Einleitung: wohnungspolitische Funktion des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet hat eine wichtige Funktion

- bei der Bereitstellung von preiswerten Wohnungen bzw. familiengerechten Wohnungen (vornehmlich in Mehrfamilienhäusern) und
- als Standort für Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser.

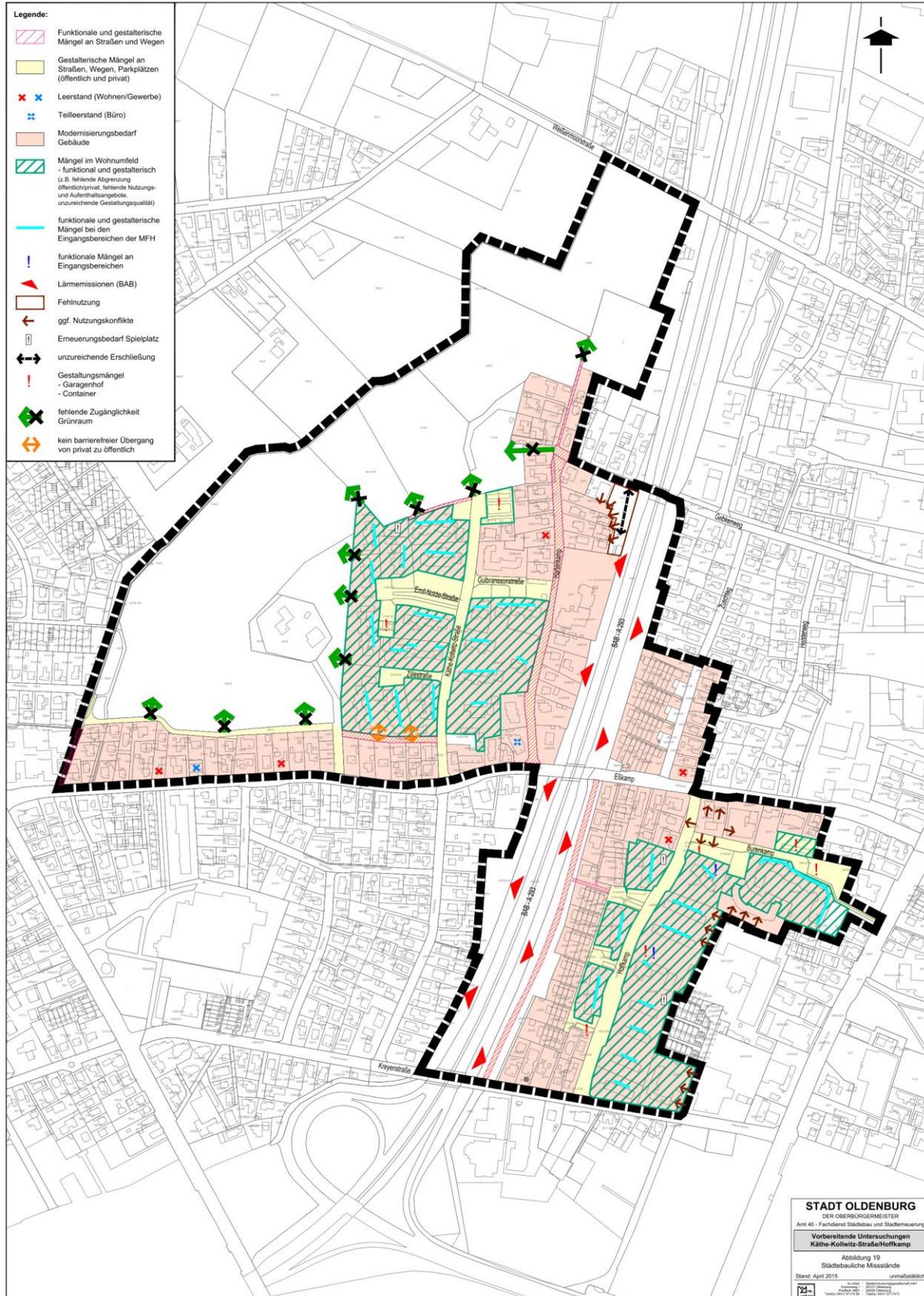
9.2 Soziale Problematik

Auf Grundlage der vorliegenden Daten und auch der Schilderungen der Experten

- Gibt es im Gebiet eine Häufung sozialer Probleme (mit zunehmender Tendenz) – nach Einschätzung der Experten auch aufgrund des Zustandes eines Teiles der Wohnungen, die nur von denjenigen Haushalten akzeptiert werden, die sehr wenig oder keine Wahlfreiheit am Wohnungsmarkt haben (bei künftig ggf. wieder entspannteren Wohnungsmärkten wird sich dies möglicherweise noch verschärfen, wenn es nicht gelingt, das Gebiet wieder attraktiver zu machen).
- Gibt es keine ausreichenden wohnungsnahen Betreuungs-/ Beratungsangebote (die vorhandenen Angebote liegen vornehmlich „jenseits der Nadorster Straße“ und werden aufgrund deren Trennwirkung und der geringen Aktionsradien der Bewohner nicht in Anspruch genommen).
- Werden auch die im Gebiet vorhandenen Angebote der Einrichtungen kaum in Anspruch genommen, was auf ein hohes Maß an Zurückgezogenheit, Vereinzelung und Deaktivierung hindeutet.
- Gibt es insgesamt keine Angebote für Jugendliche.
- Ist ein zunehmendes Vorkommen von Verhaltensauffälligkeiten Vernachlässigung, Gewalt,... bei den Kindern zu verzeichnen.
- Kommt Drogenmissbrauch häufig vor.

9.3 Städtebauliche Missstände

Abbildung 19: Städtebauliche Missstände (vgl. Anhang)



9.3.1 Nutzungsstruktur

Im Bereich Hoffkamp und am Gebkenweg besteht eine direkte Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe mit ggf. vom Gewerbe ausgehenden Emissionen für das Wohnen.

9.3.2 Lärmbelastung

Anhand der Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung für den Straßenverkehrslärm ergeben sich für Teile des Gebietes Lärmbelastungen aufgrund der Nähe zur Autobahn A 293.

9.3.3 Erschließungssystem

Es liegen folgende Misstände im Erschließungssystem vor:

- Die Straße Hartenkamp weist gravierende funktionale und gestalterische Mängel auf.
- Die Straßen (inkl. angrenzender Parkplätze) sind zum Teil überdimensioniert.
- Es mangelt an Grün im öffentlichen Raum.
- Die Straßen und Parkplatzflächen dominieren den öffentlichen Raum.
- Es gibt einige unbefestigte Wege.
- Zum Teil fehlen barrierefreie Übergänge von den privaten Mehrfamilienhausgrundstücken auf die öffentlichen Wege.
- Wege in/über die angrenzenden unbebauten Flächen sind nicht vorhanden.
- Im Bereich Hartenkamp Nord/Gebkenweg ist bei einzelnen Grundstücken die Erschließung unzureichend.

9.3.4 Mängel im Freiraumsystem

- Im Gebiet insgesamt - sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen – ist die absolute Menge an Müllcontainern sehr hoch – es handelt sich hierbei um Container für Hausmüll in den Eingangszonen der Mehrfamilienhäuser und auch um Wertstoffcontainer.

Öffentliche Flächen:

- Die vorhandenen Spielplätze/Aufenthaltsangebote sind zum Teil erneuerungsbedürftig, zum Teil kaum noch existent.
- Es fehlt eine größere Freifläche/Bewegungsfläche im Gebiet bzw. in unmittelbarer Nähe. (Im Zusammenhang der Expertengespräche wurde dieser Mangel von den Experten nicht gesehen, weil die Kinder zunehmend weniger draußen spielen würden; dennoch kommt aus Sicht der Bearbeiter einer zentralen Freifläche, die für verschiedene Zwecke nutzbar ist, eine wichtige Bedeutung zu. Weiterhin wird ggf. durch ein adäquates Angebot die Nachfrage geweckt).
- Die Erlebbarkeit der an das Wohngebiet Käthe-Kollwitz-Straße angrenzenden unbebauten Flächen (und ihrer landwirtschaftlichen Nutzung) ist aufgrund fehlender Wege nur sehr eingeschränkt möglich.
- Die Erschließungsflächen (Straßen, Parkplätze) dominieren den öffentlichen Raum.

Private Flächen:

- Die Nebengebäude zur Unterbringung von Ergänzungsfunktionen (Fahrräder, Müll) sind überwiegend gestalterisch unzureichend.
- Die Gestaltung des Wohnumfeldes der Mehrfamilienhäuser ist in Teilen funktional
- und gestalterisch unzureichend - es fehlen Abgrenzungen zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Flächen, an den Eingangsbereichen mangelt es an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, die Flächen sind als schlichte Rasenflächen gestaltet,...

9.3.5 Modernisierungsbedarf

Es wird für das Gebiet insgesamt von mindestens mittlerem, in weiten Teilen auch hohem Modernisierungsbedarf ausgegangen (insbesondere auch Maßnahmen der energetischen Modernisierung).

10 Erneuerungskonzept/Integriertes Handlungskonzept

Ziel der Erneuerung ist die Stabilisierung und Weiterentwicklung als Wohngebiet – insbesondere auch als Wohngebiet mit einem umfangreichen Angebot an preiswerten Wohnungen.

10.1 Potentiale für die Entwicklung

- Die Lage eines Teils des Gebietes am Siedlungsrand im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen stellt eine Standortqualität dar, die sich nicht beliebig häufig in der Stadt Oldenburg findet. (Allerdings stellt diese Umfeldqualität nach Einschätzung verschiedener Experten zumindest derzeit für die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern kein Kriterium bei der Suche dar).
- Die im städtischen Vergleich eher geringe Bevölkerungsdichte stellt ebenfalls ein Potential dar – als Qualität des Standortes, ggf. aber auch als Potential für Nachverdichtung.
- Die Abstandsflächen zwischen den Mehrfamilienhäusern sind relativ groß, so dass sich Spielraum für Gestaltung und Nutzung ergibt. In der Käthe-Kollwitz-Str. sind die Flächen teilweise leicht modelliert – Ansätze für eine Grüngestaltung liegen bereits vor.
- Es gibt ausreichend Stellplatzflächen, so dass mangelnder Parkraum kein attraktivitätsmindernder Faktor ist.
- Die Dimensionierung der Straßen lässt in vielen Fällen Spielraum für gestalterische Maßnahmen.

10.2.1 Entwicklung des Wohnens

Ziel ist die Stabilisierung und Weiterentwicklung des Wohngebietes in seinen unterschiedlichen Ausprägungen und mit einem Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Vorgesehen ist die Erarbeitung einer kommunalen Richtlinie als Grundlage für die Förderung der Modernisierung der Wohnungsbestände, die die wohnungspolitische Funktion der Bestände berücksichtigt¹³.

Folgendes Konzept wird verfolgt:

- Modernisierung der Wohngebäude im gesamten Gebiet¹⁴,
- Modernisierung der Mehrfamilienhäuser unter Sicherung der wohnungspolitischen Funktion der Bestände,
- Sicherung familiengerechter Wohnangebote und Sicherung eines Angebotes an kleinen, altengerechten Wohnungen,
- Erneuerung des öffentlichen und privaten Wohnumfeldes zur Verbesserung der Nutzungs-, Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten,
- Verbesserung der Freizeit-/Betreuungsangebote für alle Altersgruppen.

□ Vorgesehene Maßnahmen im Rahmen der Sanierung

- Modernisierung der Wohngebäude,
- Erneuerung der Außenflächen der Mehrfamilienhäuser (inkl. Eingangsbereiche, Nebenanlagen) zur Erhöhung der Nutzbarkeit und Verbesserung der Gestaltung,
- Herstellung barrierefreier Eingangssituationen in die Gebäude, die mit einem Fahrstuhl ausgestattet sind,
- gestalterische Verbesserung der Garagenhöfe,
- Erneuerung des öffentlichen Wohnumfeldes: Straßen, Wege, Plätze (inkl. Herstellung neuer Flächen),
- Prüfung von Möglichkeiten der Siedlungsergänzung/Arrondierung (gemäß step bzw. Vorschlag der Verwaltung/vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes) (für Teilflächen – die Siedlungsrandlage sollte vom Grundsatz her als Potential gesichert werden),
- Mobilisierung des Potentials der Siedlungsrandlage - Erhöhung der Erlebbarkeit der Freiraumqualitäten.

10.2.2 Leitlinie soziale Entwicklung

Im Rahmen der Expertengespräche wurde Bedarf an Angeboten unterschiedlicher Art unmittelbar vor Ort geäußert sowie an einer Aktivierung der Bevölkerung, damit diese (bestehende und mögliche neue) Angebote in Anspruch nimmt und sich auch selber für sich und ihre Belange einsetzt.

Dies sollte im Rahmen einer Sanierung unter Einbindung der Akteure konkretisiert werden.

¹³ Generell wird auch die Kombination mit den Wohnraumfördermitteln des Landes Niedersachsen angestrebt, angesichts der niedrigen Zinsniveaus sind die Wohnraumfördermittel aus Sicht der Eigentümer jedoch zumindest derzeit nicht attraktiv.

¹⁴ Seitens der Verwaltung ist Ziel, für das Gebiet ein energetisches Quartierskonzept erarbeiten zu lassen, um den Modernisierungsprozess zu befördern.

Folgende Ansätze zeichnen sich derzeit ab:

- Die Kirchengemeinde sieht den Standort am Hartenkamp als Familienzentrum und hat Interesse an einer Entwicklung unter diesem Leitziel über das jetzige Angebot hinaus. Die Möglichkeiten der Kirchengemeinde, selber Angebote zu machen, sind allerdings sehr begrenzt, es besteht durchaus Interesse seitens der Kirchengemeinde, dass sich auch andere Akteure am Standort engagieren.
- Die Hofstelle am Westrand der Siedlung stellt ebenfalls ein Potential dar, das im weiteren Prozess zu konkretisieren ist.

Diese Ansätze sollten hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit geprüft und zu einem inhaltlichen, personellen und baulichen Konzept weiterentwickelt werden. Dabei sollte der Bedarf der Bewohner berücksichtigt werden, um zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt eine möglichst breite Verankerung im Stadtteil zu erreichen.

Der geschilderte Bedarf an Aktivierung der Bewohner sollte im Zusammenhang einer solchen Konzeptionierung berücksichtigt und Aktionen zur Aktivierung durchgeführt werden.

□ Vorgesehene Maßnahmen im Rahmen der Sanierung

- Erarbeitung eines Konzeptes für die soziale Betreuung unter Einbindung der Akteure,
- Ggf. Ausbau der sozialen Infrastruktur (baulich, personell) – je nach Ergebnis des Konzeptes
- Aktivierung der Bewohner.

10.2.3 Städtebauliche Leitlinie

Ziel für die Erneuerung des Stadtraumes ist

- die Verbesserung der Nutzbarkeit sowohl der öffentlichen/öffentlich nutzbaren Teilräume als auch der privaten Zonen und
- die Verbesserung der Gestaltqualität

durch

- funktionale und gestalterische Verbesserungen an den Erschließungsanlagen (z.B. Erneuerung Hartenkamp, ggf. Teilrückbau der sehr breiten Straßen, Begrünung,...),
- Erneuerung/Ergänzung der öffentlichen Freiflächen als Spiel-/Bewegungs-/Aufenthaltsflächen,
- funktionale und gestalterische Erneuerung der privaten Freiflächen (ggf. auf Grundlage eines für das gesamte Gebiet zu erstellenden Freiflächenkonzeptes); zu bearbeitende Themen sind: Wegebeziehungen, Zuordnung und Zonierung der Freiräume, Beleuchtung, Nebengebäude, Spiel- und Aufenthalt, Eingangszonen, Ergänzungsfunktionen (Müll, Fahrräder,...),
- eine grundsätzliche Sicherung der Siedlungsrandlage als Standortpotential und auch unter stadtklimatischen Gesichtspunkten bei Prüfung von Potentialen für eine ergänzende Siedlungsentwicklung/Arrondierung (vgl. Leitlinie Wohnen),
- eine Erhöhung der Erlebbarkeit der Siedlungsrandlage.
- Anzustreben ist auch die Minderung der Lärmbelastung durch die Autobahn – dies wird jedoch nicht als Aufgabe der Sanierung verstanden.
- Die Stadt Oldenburg und der OOWV planen die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen.

Die Hofstelle am Westrand des Wohngebietes wird – inkl. der südlich angrenzenden Flächen – als Potential für die Gebietsentwicklung gesehen. Mögliche Funktionen sind im Zusammenhang der Konkretisierung der Planung zu prüfen.

☐ Vorgesehene Maßnahmen im Rahmen der Sanierung

- Erneuerung/Herstellung sowie ggf. Rückbau von Erschließungsanlagen,
- Erneuerung/Herstellung von öffentlichen Freiflächen,
- Erneuerung der privaten Freiflächen.

10.2.4 Lokale Ökonomie

Ausgehend von der Struktur des Gebietes - überwiegend Wohngebiet - und den Erfahrungen, dass der Schaffung von Arbeit im Rahmen der Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme enge Grenzen gesetzt sind, nimmt das Thema „lokale Ökonomie“ im vorliegenden Fall keine zentrale Rolle ein.

Im Rahmen der vorgeschlagenen Entwicklung eines Konzeptes für die soziale Entwicklung sollte jedoch mit berücksichtigt werden, ob bzw. welche Ansätze für Qualifizierung und Beschäftigungsförderung sich ergeben.

10.2.5 Teilhabe der Bewohner

- Es wird empfohlen, ein zentrales Gremium der Beteiligung und Information zu etablieren (ggf. einen Sanierungsbeirat; mit dieser Form gibt es bereits Erfahrungen aus den Gebieten „Kennedy-Viertel“ und „Kreyenbrück-Nord“).
- Die weitergehende Konkretisierung der Ziele der Sanierung (Rahmenplan) sollte unter Beteiligung dieses zentralen Gremiums erfolgen.
- Zur kontinuierlichen Information der Betroffenen sind Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit vorgesehen (z.B. Sanierungszeitung).
- Für die Mitwirkung von unmittelbar Betroffenen sind direkte Formen der Beteiligung zu praktizieren: Mietermitwirkung bei Wohnungsmodernisierungen und Verbesserungen des wohnungsnahen Umfeldes, ggf. Anliegerversammlungen, Workshops und Projektarbeiten mit den Schulen, Kindertagesstätten und Freizeiteinrichtungen, z.B. bei der Planung von Spielplätzen und Treffpunkten.
- Zur Initiierung und Koordination der Teilhabe sowie Koordination der sozialen Akteure ist ggf. die Einrichtung eines Quartiersmanagements mit Präsenz vor Ort vorgesehen.
- Ggf. wird in einem parallel laufenden Prozess zur energetischen Stadterneuerung auch hierfür ein Quartiersmanagement eingerichtet.
- Weiterhin ist die Einrichtung eines Verfügungsfonds vorgesehen; Vergabegremium könnte der Sanierungsbeirat sein, die Begleitung kann über das Quartiersmanagement erfolgen.

□ **Vorgesehene Maßnahmen im Rahmen der Sanierung**

- Einrichtung eines Beteiligungsgremiums, Betreuung durch die Verwaltung und den Sanierungsträger/-beauftragten,
- Beteiligung an Einzelmaßnahmen (Betreuung durch Verwaltung/Planer und ggf. Sanierungsträger/-beauftragten),
- Ggf. Einrichtung Quartiersmanagement/Quartiersmanagement energetische Stadt-sanierung,
- Öffentlichkeitsarbeit,
- Einrichtung Verfügungsfonds.

10.3 Einbindung des Erneuerungskonzeptes in übergeordnete Handlungsstrategien

Die Zielsetzung der Zugänglichkeit i.S. von Artikel 9 der UN-Behindertenkonvention, insbesondere die Belange von sehbehinderten Menschen, wird bei der Konkretisierung der Planung bzw. Umsetzung von Maßnahmen insbesondere im öffentlichen Raum Berücksichtigung finden.

Das Erneuerungskonzept bzw. die geplanten Maßnahmen entsprechen zudem folgenden operativen Zielen/Maßnahmen, die im Rahmen der **Regionalen Handlungsstrategie Weser-Ems 2014-2020** formuliert werden:

- Handlungsfeld „Wirtschaft und Arbeit“:
 - Bereitstellung eines attraktiven Angebotes für Familien (Wohnraum, Arbeitsplätze, Kinderbetreuung,...),
 - Verbesserung der Rahmenbedingungen zur Erhöhung der Erwerbsquote von Frauen, Verbesserung der Willkommenskultur zur Steigerung der Erwerbsquote unter Einwanderern.
- Handlungsfeld „Verkehr, Mobilität und Infrastruktur“:
 - Ausbau des untergeordneten Wegenetzes.
- Handlungsfeld „Bildung und Qualifizierung“:
 - Verbesserung der Bildungschancen durch ganztägige Bildung und Betreuung,
 - Frauenspezifische Beratungsprojekte,
 - Bildungschancen für Zuwanderer verbessern,
 - Sozialarbeit an Schulen stärken,
 - u.a.
- Handlungsfeld „Umwelt und Natur“:
 - Vorhaben zur Reduzierung des Flächenverbrauchs,
 - Energetische Sanierung öffentlicher Infrastrukturen,
 - Reduzierung der CO₂-Emissionen und Nutzung erneuerbarer Energien (im Wohngebäudebestand).
- Handlungsfeld „Soziale Innovation und Daseinsvorsorge“:
 - Schaffung einer Willkommenskultur für Zuwanderer aus dem Aus- und Inland,
 - Schaffung von Angeboten für neue Wohnbedarfe (barrierefrei, bezahlbar,...).

- Handlungsfeld „Kultur“:
 - Förderung der energetischen Gebäudesanierung.

11 Empfehlungen für das weitere Verfahren

11.1 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes/Fördergebietes

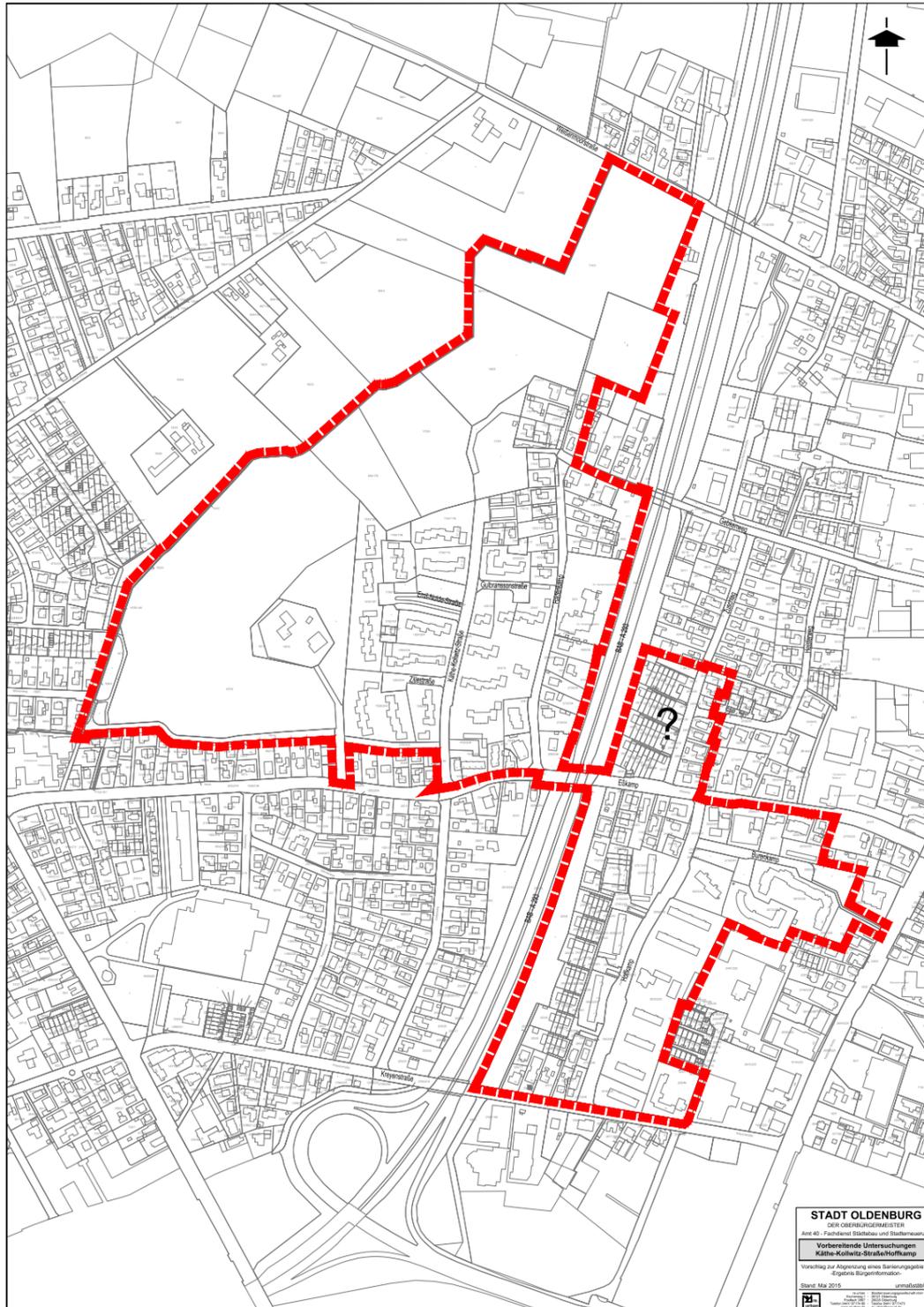
Es wird vorgeschlagen,

- die Autobahn nicht in das Sanierungsgebiet einzubeziehen,
- die Einfamilienhausbebauung nördlich des Eßkamps nicht in das Sanierungsgebiet einzubeziehen, weil von mangelnder Mitwirkungsbereitschaft seitens der Eigentümer auszugehen ist,
- ggf. die Reihenhäuser am Zuschlag nicht in das Sanierungsgebiet einzubeziehen. Hier werden von den Betroffenen vor allem Maßnahmen zum Lärmschutz als erforderlich angesehen. Welche Möglichkeiten bestehen, im Rahmen der Sanierung Lärmschutzmaßnahmen zu finanzieren, sollte im weiteren Fortgang der Antragstellung (Begehung) mit dem nds. Sozialministerium abgestimmt werden. Das Ergebnis dieser Abstimmung sollte dann im Zusammenhang des Satzungsbeschlusses bzw. Fördergebietsbeschlusses entsprechend Berücksichtigung finden.

Es ergibt sich der folgende Vorschlag mit einer Größe von 42,4 ha für das Sanierungsgebiet.

Über die Abgrenzung wird nach einer Aufnahme in die Förderung abschließend zu entscheiden sein.

Abbildung 21: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes/Fördergebietes



11.2 Sanierungsverfahren

Der Antrag zielt auf eine Aufnahme in das Programm „**Soziale Stadt**“.

Das Erneuerungskonzept strebt eine ganzheitliche Entwicklung des Gebietes an, die auch die wohnungspolitische Funktion der Wohnungsbestände als preiswertes Wohnungsangebot berücksichtigt und die soziale Infrastruktur einbindet.

Es ist davon auszugehen, dass nach derzeitigem Stand der R-StBauF des Landes Niedersachsen für eine Inanspruchnahme von Fördermitteln das umfassende Sanierungsverfahren gem. §§ 142 ff BauGB i.V.m. §§ 152 ff BauGB zu wählen wäre (ausgehend von den geplanten Ordnungs- u. Baumaßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen entstehen, deren Abschöpfung zur Mitfinanzierung der Sanierung grundsätzlich erforderlich ist.) – mit den entsprechenden Rechtsfolgen für die Eigentümer (Genehmigungspflichten, Sanierungsvermerke, Ausgleichsbeträge,...).

Im Entwurf der neuen Städtebauförderrichtlinie ist die Möglichkeit vorgesehen, Verfahren im Programm Soziale Stadt nach § 171 e BauGB umzusetzen; die Stadt Oldenburg strebt entsprechend eine Umsetzung nach § 171 e BauGB an.

Über die Wahl des Verfahrens wird im Zusammenhang der entsprechenden Beschlüsse nach einer Aufnahme in die Förderung in Abstimmung mit dem Land Niedersachsen abschließend zu entscheiden sein.

11.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Vgl. Folgeseite

Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp

Kosten- und Finanzierungsübersicht Käthe-Kollwitz-Str. / Hoffkamp		EP brutto (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (StBauF)	nicht förderf. Kosten / investive Maßnahmen	soziale Maßnahmen	andere Förderungen (Wohnraumförderung)	sonstige (z.B. Eigentümer)
1.	Weitere Vorbereitung (R-StBauF 5.3.1)		480.000	480.000				
	- Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes/ Rahmenplan, Sozialstudie		50.000	50.000				
	- Sanierungstreuhand /-beauftragter / Quartiersmanagement		400.000	400.000				
	- Öffentlichkeitsarbeit		30.000	30.000				
2.	Ordnungsmaßnahmen (R-StBauF 5.3.1)		8.163.500	7.663.500	200.000	0	0	300.000
2.1	Grunderwerb pauschal		800.000	800.000				
	- z.B. zur Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen/Freiflächen							
	- z.B. zur Herstellung / Änderung Stadtteileinrichtung							
2.2	Freilegung von Grundstücken pauschal		500.000	500.000				
2.3	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen		6.863.500	6.363.500	200.000 sowie Kosten f. nicht förderfäh. Maßnahmen (z.B. Verkehrslenkung, RW-Kanal (anteilig))	0	0	300.000
2.3.1	Erneuerung von Straßen (inkl. Nebenanlagen, Randbegrünung u. Möblierung)				200.000			
2.3.2	Erneuerung / Herstellung von Wegen		6.263.500	6.063.500				
2.3.3	Erneuerung / Herstellung von Plätzen /Freiflächen							
2.3.4	Erneuerung des Wohnumfeldes unabhängig von Baumaßnahmen (auch Maßnahmen auf privaten Grundstücken)	pauschal, Annahme Förderung 50%	600.000	300.000				300.000
3.	Baumaßnahmen		14.000.000	4.250.000				9.750.000
	- Modernisierung / Ausbau einer Stadtteileinrichtung	pauschaler Ansatz	1.000.000	1.000.000				
	- Modernisierung Wohngebäude	pauschaler Ansatz, Annahme Förderung 25%	12.000.000	3.000.000				9.000.000
	- Erneuerung privates Wohnumfeld im Zusammenhang der Modernisierung (Zuwegungen, Aufenthaltsflächen, Nebenanlagen)	pauschaler Ansatz, Annahme Förderung 25%	1.000.000	250.000				750.000
4.	Sonstiges		300.000	0	0	300.000	0	0
	Personal Stadtteileinrichtung					300.000		
	Summe		22.943.500	12.393.500	200.000	300.000	0	10.050.000
	zu erwartende Einnahmen - z.B. Ausgleichsbeträge			500.000				
	(50 ha abzgl. 50% für Straßen, LW-Flächen usw. = 25ha *2 €/qm)							
	nicht gedeckte Kosten			11.893.500				
	davon 2/3 - Bund / Land			7.929.000				
	davon 1/3 Stadt Oldenburg (kommunaler Eigenanteil)			3.964.500				
	ergibt bei einer Laufzeit von 10 Jahren jährlich			396.450				
	nicht förderfähige Kosten (ggf. fallen weitere nicht-förderfähige Kosten an/ in Abhängigkeit der Maßnahmen)				200.000	300.000		0

12 Erforderlichkeit der Sanierung

Die zusammenfassende Darstellung der Probleme im Untersuchungsgebiet hat die Defizite umfassend dargestellt. Der Handlungsbedarf liegt sowohl im baulichen und städtebaulichen Bereich als auch ergänzend in der sozialen Betreuung.

Die Beseitigung der dargelegten städtebaulichen, baulichen und sozialen Probleme liegt im besonderen öffentlichen Interesse (gem. § 136 Abs. 1 BauGB).

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet sowie die Stadt Oldenburg selbst sind angesichts des Handlungsbedarfes und der entstehenden Kosten nicht in der Lage, diese Probleme ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln in absehbarer Zeit zu beheben. Die Städtebauförderung ist daher als zentrales Finanzierungsinstrument zur Behebung der aufgelisteten Missstände notwendig.

Die Stadt Oldenburg wird im Rahmen ihrer Haushaltsplanung die erforderlichen Haushaltsmittel entsprechend den zu erwartenden Bewilligungsbescheiden bereitstellen.

13 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Mai 2015 beteiligt (Rücklauf wurde bis 03.06. erbeten). Folgende Rückmeldungen sind bis zum 04.06.2015 eingegangen:

TÖB	Anregung	Entscheidung über das weitere Vorgehen
LGLN	Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planbereich vorliegt.	Über die Beauftragung einer Luftbildauswertung ist noch zu entscheiden.
TenneT	keine	TenneT wünscht keine weitere Beteiligung am Verfahren.
Verkehr und Wasser GmbH (VWG)	Eißkamp und Kreyenstraße: keine Fahrbahnverengungen oder andere, den ÖPNV störende Einbauten vorsehen!	Im weiteren Planung- und Abwägungsprozess gegebenenfalls zu berücksichtigen
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Keine	Kenntnisnahme
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Keine	Kenntnisnahme
Abfallwirtschaftsbetrieb Stadt Oldenburg	Keine	Kenntnisnahme
Untere Naturschutzbehörde	Verschiedene Anregungen zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung ökologischer Qualitäten im Naturschutz Kampfmittelverdacht westlich Emil-Nolde-Straße Hinweis auf vorhandene Lärmbelastung (Autobahn, vereinzelt auch durch Gewerbe) und Lärmaktionsplan. Anregung von Lärmschutzfenstern	Im weiteren Planung- und Abwägungsprozess gegebenenfalls zu berücksichtigen Über die Beauftragung einer Luftbildauswertung ist noch zu entscheiden. Im weiteren Planung- und Abwägungsprozess gegebenenfalls zu berücksichtigen
Untere Denkmalbehörde	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
OOWV	Hinweis auf geplante Retentionsfläche im Bereich des Südbäketals (Rückhaltebecken/Gräben/ Gewässeraufweitung der Südbäke) und mögliche weitere Ret.fläche parallel zur BAB A 293. Sicherung der Straßengräben am Hartekamp. Hinweis auf evtl. nötige Hebeanlagen sowie auf die erforderliche Berücksichtigung von Rückstau- und Überflutungsebenen (Hochwasserschutz) bei Neubau von Schmutzwasseranlagen. Notwendigkeit	Im weiteren Planung- und Abwägungsprozess gegebenenfalls zu berücksichtigen

Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp

	<p>von Rückhalte- und/oder Drosselungsmaßnahmen für die Regenwasserkanalsysteme. Hierfür sind ggf. Sonderflächen und/oder Leitungstrassen/-rechte einzuplanen. Hinweise auf Versickerungsmaßnahmen und auf Überflutungsschutz bei der Gestaltung von Verkehrs- und Freiflächen sowie Gebäuhöhen.</p>	
Deutsche Telekom	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
Haaren Wasseracht	<p>Bauliche Anlagen jeglicher Art, Einfriedigungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante und Anpflanzungen im Abstand von mindestens 5,00 m von der Böschungsoberkante (Unterhaltungstreifen) dürfen nicht vorgenommen werden.</p> <p>Bei der Südbäke handelt es sich um ein hydraulisch stark ausgelastetes Gewässer. Der Abfluss darf durch die geplanten Maßnahmen nicht verschärft werden. Der Gewässerentwicklungsplan des OOWV sieht in den landwirtschaftlich genutzten Flächen die Schaffung von Retentionsräumen vor. Dies ist in den städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen.</p>	

14 Information und Beteiligung der Bürger

Die Information der Bürger fand am 6. Mai 2015 im Gemeindesaal der Kirchengemeinde, Hartenkamp, statt.

Die Ergebnisse der Bürgerinformation lassen sich wie folgt zusammenfassen (Protokoll im Anhang 3):

- Viele Anwesende stehen der geplanten Sanierungsmaßnahme grundsätzlich kritisch gegenüber und befürchten mehr Nach- als Vorteile davon für sich. Städtebaulichen Missstände sehen sie allenfalls im Bereich der Mehrfamilienhäuser.
- Die Bürger wünschen mehr konkrete Informationen, etwa über die Notwendigkeit dieser Sanierungsmaßnahme, über die geplanten Maßnahmen im Detail und mit welchen Konsequenzen rechtlicher und finanzieller Art sie im Fall des Inkrafttretens einer Sanierungssatzung zu rechnen haben. Einige Anwesende schlagen daher die Verschiebung der Antragstellung um ein Jahr vor.
- Es wird ein verkleinerter Zuschnitt des zukünftigen Sanierungsgebietes gewünscht – wenn es denn zu einer Sanierungsmaßnahme kommen soll. Eine Reihe von Flächen soll aus dem vorgeschlagenen Sanierungsgebiet herausgenommen werden (die betreffenden Flächen sind in der Anlage zum Protokoll in einem Lageplan dargestellt):
 - Bebauung nördlich des Eßkamps (Fläche a)
 - landwirtschaftliche Flächen (Fläche b)
 - Hofstelle (Fläche g)
 - Flächen nördlich des Gebkenweges (Fläche e)
 - Fläche westlich der Autobahn südlich Eßkamp (Fläche f)
 - Autobahn
 - Die Anwohner der Straße „Zuschlag“ sehen in ihrem Bereich keine städtebaulichen Missstände, hätten aber großes Interesse daran, ein mögliches Sanierungsverfahren zur Verbesserung der Lärmschutzsituation nutzen zu wollen (Fläche c).

Anhang 1 Pläne

Anhang 2: Nicht-Wohngebäude

Standort-Nummer	Adresse / Nutzung	Fotodokumentation
1a	Lagerplatz Gebkenweg	
1b	Gebkenweg 51: Hans Schrader, Blitzschutz und Sicherheitstechnik	
2	Hartenkamp 16-18 Ev. Kindertages- stätte und Ev. Ge- meindezentrum	

Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp

Standort-Nummer	Adresse / Nutzung	Fotodokumentation
3	Eßkamp 78 Hofstelle (kein Haupterwerb)	
4	Eßkamp 118 Autohandel	
5	Eßkamp 102 AWE Antennentechnik (Leerstand)	
6	Eßkamp 96 Steuerberater (im Anbau)	
7	Eßkamp 92 Frisör (Teil der un- teren Etage)	

Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp

Standort-Nummer	Adresse / Nutzung	Fotodokumentation
8	Käthe-Kollwitz-Str. 2 (4) Arzt für Allgemeinmedizin	
9	Eßkamp 54 Parenterale Therapien Hundetrainer – Ausbildung (leer) Steuerberater	
10	Eßkamp 39 Fahrschule	
11	Eßkamp 25 Heilpädagogische Praxis	

Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp

Standort-Nummer	Adresse / Nutzung	Fotodokumentation
12	Eßkamp/ Burenkamp Zimmereibetrieb Reichert	
13	Eßkamp 23 Buntes Kaufhaus (Möbeldienst Diakonie)	
14	Kreyenstraße 46 Arzt, Unfallchirurg	
15	Kreyenstraße / Hoffkamp 1 Autoteileverkauf Boldin	

Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp

Standort-Nummer	Adresse / Nutzung	Fotodokumentation
16	Kreyenstraße 18 Spielothek (Neueröffnung)	

Anhang 3: Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung

Stadt Oldenburg (Oldb)
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

Oldenburg, 6.5.2015

Sanierungsgebiet Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp

Bericht über die vom Stadtplanungsamt durchgeführte Bürgerinformationsveranstaltung zur Information über die Vorbereitenden Untersuchungen (VU)
6.5.2015, 19:00 - 21.30 Uhr, Gemeindezentrum Nadorst, Hartenkamp 16, Oldenburg

Teilnehmer:

Ca. 70 Bürgerinnen und Bürger
Elke Wicherts, Stadtplanungsamt
Siegfried Preuß, Stadtplanungsamt
Elke Dannemann, Stadtplanungsamt
Thomas Ponef, Stadtplanungsamt
Karen Strack, Büro re.urban, Oldenburg

Nach der Begrüßung und thematischer Einleitung durch Frau Wicherts stellte Frau Strack den Anlass und gegenwärtigen Stand der Planung vor. Sie umriss die gesetzlichen Grundlagen und Förderverfahren, stellte die gewählte und vom Stadtrat beschlossene Abgrenzung des Untersuchungsgebiets vor, erläuterte den Zweck und das Wesen Vorbereitender Untersuchungen und präsentierte deren Ergebnisse (siehe Anlage).

Danach seien im Untersuchungsgebiet zahlreiche städtebauliche Missstände vorgefunden worden, denen im Rahmen eines Erneuerungskonzeptes mit verschiedenen Maßnahmen begegnet werden kann – bei einer Förderung in Höhe von insgesamt etwa 12 Mio. Euro, davon etwa 8 Mio. Euro aus Bundes- und Landesmitteln, wenn dieses Sanierungsgebiet ins Förderprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wird. Der entsprechende Aufnahmeantrag müsse zum 1.6.2015 der bewilligenden Behörde vorliegen.

Es folgten Erläuterungen zur Umsetzung und Finanzierung der geplanten Sanierungsmaßnahme und zu sich daraus ergebenden Konsequenzen für Mieter und Eigentümer. Im weiteren Verfahren würden sich vielfältige Möglichkeiten der Bürgerinformation und -beteiligung ergeben.

In der sich anschließenden Diskussion wurden eine Vielzahl von Fragen und Anregungen vorgebracht, die sich im Wesentlichen sieben Themenbereichen zuordnen lassen:

1. Anlass der Sanierungsmaßnahme
2. Räumlicher Zuschnitt des Sanierungsgebietes
3. Grün- und landwirtschaftliche Flächen
4. Straßenausbau, neue Wegeverbindungen
5. Lärmschutz
6. Rechtliches und finanzielle Konsequenzen
7. Informationsbedürfnisse, Mitwirkungsbereitschaft an Planung und Finanzierung

1. Anlass der Sanierungsmaßnahme

Mehrere Anwesende fragten nach dem Anlass und Auftraggeber für die VU. Sie bezweifelten insbesondere die Existenz städtebaulicher Missstände in weiten Teilen des Untersuchungsgebietes. Diese lägen allenfalls im Bereich der Mehrfamilienhäuser vor. Sie wollten wissen, wer für die Auswahl und den Zuschnitt dieses Untersuchungsgebietes verantwortlich gewesen ist.

Ein Bürger vermochte überhaupt nicht nachvollziehen, wo denn am Hoffkamp städtebauliche Missstände vorliegen sollen. Er wohne dort seit 40 Jahren, und bis auf ein seien alle Gebäude gut in Schuss und nicht modernisierungsbedürftig.

Die Verwaltungsvertreter erklärten, dass auf gesamtstädtischer Ebene Voruntersuchungen verschiedener räumlicher Bereiche anhand von Erkenntnissen und Datenerhebungen durchgeführt worden sind. Als ein möglicher Bereich wurde Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp analysiert und als möglicher Untersuchungsbereich dem Stadtrat vorgeschlagen, der sodann am 9.2.2015 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme beschlossen hat.

Die dabei festgestellten städtebaulichen Missstände wurden von Frau Strack erläutert.

Die Verwaltungsvertreter stellten fest, dass es bezüglich der Feststellung städtebaulicher Missstände und des Sanierungsbedarfes offensichtlich unterschiedliche Einschätzungen gebe.

2. Räumlicher Zuschnitt des Sanierungsgebietes

Mehrere Anwesende kritisierten die Notwendigkeit der Einbeziehung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen in das Untersuchungs- bzw. mögliche spätere Sanierungsgebiet. Diese würden für die Sanierung nicht benötigt werden.

Mehrere Anlieger des Eßkamps wünschten, dass ihre Grundstücke nicht mit in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden. Sie befürchteten für sich mehr Nach- als Vorteile durch ein Sanierungsverfahren. Gleiches gelte für den Gebkenweg und für ein Solitärgrundstück an der Autobahn.

Die Verwaltungsvertreter erläuterten, dass das Untersuchungsgebiet bewusst so groß gewählt worden ist. Das Gebiet, in dem sich die geschilderten städtebaulichen Missstände konzentrieren, ist somit nur ein Teilbereich für die Gesamtbetrachtung. Das sei ein im Stadium der Vorbereitenden Untersuchungen durchaus übliches Verfahren und diene letztlich auch der Sicherung von Flächen für die Schaffung neuer Sport- und Grünanlagen sowie Wegeverbindungen, an denen es zurzeit mangelt. Mit jeder Verkleinerung des Sanierungsgebietes beraube man sich auch der Entwicklungsmöglichkeiten.

3. Grün- und landwirtschaftliche Flächen

Anwesende berichten von der kürzlich erfolgten Abholzung eines Wäldchens am nördlichen Hartenkamp. Die Fläche befindet sich offensichtlich in privater Hand. Hier sollte die Verwaltung die Rechtmäßigkeit überprüfen. In diesem Zusammenhang wurde auch gefragt, ob ein Bauvorbescheid oder ähnliches vorliegt.

Ein Anwohner befürchtete Zwangsenteignungen, wenn jetzige Grünlandflächen als Sportflächen oder Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen werden sollen. Auf das Ziel der Erstellung eines Sportplatzes sollte verzichtet werden.

Die Notwendigkeit der Schaffung eines neuen Regenrückhaltebeckens durch den OOWV wurde als verzichtbar eingeschätzt. Eine dort vorhandene natürliche Senke übernehme schon heute dessen Funktion.

Die Verwaltungsvertreter erklärten auf weitere Nachfragen, dass für die Fläche des ehemaligen Wäldchens weder eine Bauvoranfrage noch ein Bauantrag bekannt sei und dass zurzeit dort auch kein Baurecht bestehe. Die Bitte um Prüfung der Rechtmäßigkeit werde an die Untere Naturschutzbehörde weitergegeben.

Die rechtlichen Hürden für eine Enteignung seien sehr hoch. Ihr müssen stets Gespräche mit den jeweiligen Grundstückseigentümern vorausgehen, um einen freihändigen Erwerb zu erreichen.

Der OOWV plane die Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens in diesem Bereich. Seine genaue Lage und Größe würden zu gegebener Zeit noch festzulegen sein. Dies sei aber keine Maßnahme der Sanierung, ebensowenig wie die Einrichtung eines Sportplatzes, für den der Rat bereits vor längerem die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen habe.

4. Straßenausbau, neue Wegeverbindungen

Anwohner des Hartenkamps fragten nach dem Zeitpunkt des Ausbaus dieser Straße, die derzeit als nicht ausgebaut gilt und noch nicht einmal über einen Gehweg verfügt. Sie wollten auch wissen, ob eine Straßenverlängerung geplant sei.

Andere Anwesende sprechen sich gegen die Schaffung weiterer Wegeverbindungen im Untersuchungsgebiet aus. Dafür gebe es keinen Bedarf.

Die Verwaltungsvertreter erläuterten, dass über den Zeitpunkt des Ausbaus des Hartenkamps – unabhängig vom Zustandekommen der Sanierungsmaßnahme – zu gegebener Zeit zu entscheiden ist – selbstverständlich mit Information bzw. unter Beteiligung der Anlieger. Eine Straßenverlängerung sei nicht geplant.

Der Bedarf an neuen Wegeverbindungen werde von dem Büro und von der Stadtverwaltung gleichermaßen als gegeben eingeschätzt, weil ein vernetztes Wegesystem und die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes erklärte Sanierungsziele seien.

5. Lärmschutz

Mehrere Anwohner regten an, das Sanierungsverfahren zu einer Verbesserung des Lärmschutzes zu nutzen. Ein Vertreter der Anwohner (Reihenhäuser) der Straße Zuschlag beklagte die Belastung der Bürger durch von der nahe gelegenen Autobahn ausgehenden Straßenlärm und andere Emissionen und kündigte private Lärmmessungen an. Die Anwohnerschaft sehe in ihrem Bereich keine städtebaulichen Missstände, hätte aber großes Interesse daran, ein mögliches Sanierungsverfahren zur Verbesserung der Lärmschutzsituation nutzen zu wollen.

Andere Anwesende kritisierten die Planung für einen neuen Sportplatz und befürchteten dadurch eine weitere Verlärmung ihres Wohnumfelds.

Die Verwaltungsvertreter erklärten, dass Lärmschutzmaßnahmen nur sehr eingeschränkt im Rahmen der Städtebauförderung finanzierbar sind und dass für Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn der jeweilige Straßenbaulastträger verantwortlich ist – in diesem Fall also der Bund. Die Chancen, im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahme Fördermittel insbesondere für aktive Lärmschutzmaßnahmen zu erhalten, seien als sehr gering einzuschätzen, weil die vorgegebenen Kostenobergrenzen überschritten werden würden.

Nach diesen Ausführungen der Verwaltung erklärte der Vertreter der Anwohner der Straße „Zuschlag“, deren Position erneut mit den Eigentümern abstimmen zu wollen. Stellungnahmen seien bereits zum Lärminderungsplan und Lärmaktionsplan abgegeben worden.

6. Rechtliches und finanzielle Konsequenzen

Mehrere Anwesende äußerten ihre Sorgen wegen auf sie zukommender finanzieller Belastungen durch die gesetzlich vorgesehenen Ausgleichsbeträge zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme.

Die Verwaltungsvertreter erklärten, dass gemäß § 154 Baugesetzbuch während der Dauer einer Sanierungsmaßnahme innerhalb des förmlich festgelegten Satzungsgebietes für den Aus- oder Neubau von Straßen und Wegen keine Erschließungsbeiträge oder andere Beiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz erhoben werden - stattdessen Ausgleichsbeträge, mit denen die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts erhoben wird. Die Höhe der Ausgleichsbeträge werde von einem unabhängigen Gremium (Gutachterausschuss) festgelegt.

Die Verwaltungsvertreter erteilten ferner Auskünfte zu den sanierungsrechtlichen Themenbereichen Vorkaufsrecht (übt die Stadt nur dann aus, wenn es der Umsetzung der Sanierungsziele dient), Grundbucheintrag (sichert die Umsetzung der Sanierungsziele, dient dem Schutz vor Spekulation) und Ausgleichsbeträge (schöpfen die sanierungsbedingten Wertsteigerungen der Grundstücke ab).

7. Informationsbedürfnisse, Mitwirkungsbereitschaft an Planung und Finanzierung

Mehrere Anwesende fragten, warum sie erst jetzt, wenige Tage vor Abgabe des Aufnahmeantrags, über die geplante Sanierungsmaßnahme informiert worden seien. Andere dagegen zeigten sich besser informiert, hatten die Debatte im Stadtrat im

Fernsehen verfolgt und sich öffentliche Ausschussvorlagen aus dem Internet heruntergeladen.

Insgesamt wurde jedoch das Bedürfnis nach mehr konkreten Informationen über die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen und nach mehr Beratungszeit erkennbar. Man möge doch die ganze Maßnahme um ein Jahr verschieben, um mehr Zeit für die Verfeinerung der Planung und Abstimmung mit den Bürgern zu gewinnen.

Die Verwaltungsvertreter erläuterten noch einmal die gesetzlichen Vorgaben und handlungsleitenden Ratsbeschlüsse, die den zeitlichen Ablauf der Antragstellung und des späteren Sanierungsverfahrens vorgeben, und die vielfältigen Möglichkeiten der Anwohner, sich dort einzubringen. Es werde noch zahlreiche Bürgerversammlungen und zum Beispiel auch ein begleitendes Gremium wie den Sanierungsbeirat geben, wie Frau Strack in ihrem Vortrag bereits erläutert hatte.

Auch wenn der Zeitpunkt für diese erste Bürgerinformation bewusst frühzeitig gewählt worden war, obwohl die Planung noch recht unkonkret und mit vielen Fragezeichen versehen ist, sei es bereits für die Antragstellung wichtig, dass die Anwohner ihre grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft signalisieren.

Die guten Erfahrungen der abgeschlossenen bzw. im Abschluss befindlichen Sanierungsmaßnahmen wie Pferdemarkt- oder Kennedy-Viertel belegten, dass sich letztlich alle daran Mitwirkenden sehr zufrieden mit den erzielten Ergebnissen und der erreichten Aufwertung ihres Stadtquartiers gezeigt haben.

Zusammenfassung

Die Ergebnisse der Bürgerinformation lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Viele Anwesende stehen der geplanten Sanierungsmaßnahme grundsätzlich kritisch gegenüber und befürchten mehr Nach- als Vorteile davon für sich. Städtebaulichen Missstände sehen sie allenfalls im Bereich der Mehrfamilienhäuser.
2. Die Bürger wünschen mehr konkrete Informationen, etwa über die Notwendigkeit dieser Sanierungsmaßnahme, über die geplanten Maßnahmen im Detail und mit welchen Konsequenzen rechtlicher und finanzieller Art sie im Fall des Inkrafttretens einer Sanierungssatzung zu rechnen haben. Einige Anwesende schlagen daher die Verschiebung der Antragstellung um ein Jahr vor.
3. Es wird ein verkleinerter Zuschnitt des zukünftigen Sanierungsgebietes gewünscht – wenn es denn zu einer Sanierungsmaßnahme kommen soll. Eine Reihe von Flächen soll aus dem vorgeschlagenen Sanierungsgebiet herausgenommen werden (die betreffenden Flächen sind in der Anlage zum Protokoll in einem Lageplan dargestellt):
 - Bebauung nördlich des Eßkamps (Fläche a)
 - landwirtschaftliche Flächen (Fläche b)
 - Hofstelle (Fläche g)
 - Flächen nördlich des Gebkenweges (Fläche e)
 - Fläche westlich der Autobahn südlich Eßkamp (Fläche f)
 - Autobahn

- Die Anwohner der Straße „Zuschlag“ sehen in ihrem Bereich keine städtebaulichen Missstände, hätten aber großes Interesse daran, ein mögliches Sanierungsverfahren zur Verbesserung der Lärmschutzsituation nutzen zu wollen (Fläche c).

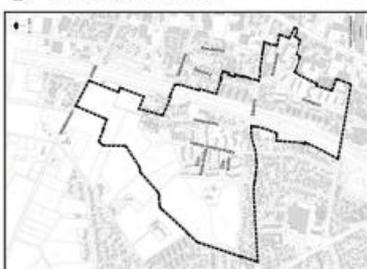
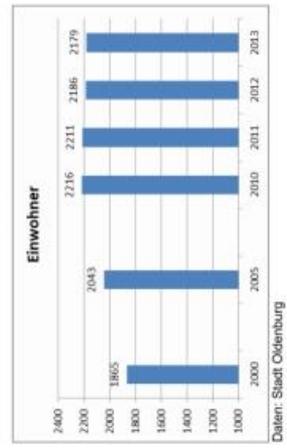
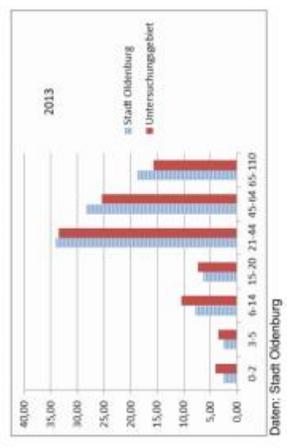
Die Veranstaltung endete gegen 21.30 Uhr. Die Diskussion wurde noch in Einzelgesprächen fortgesetzt, und Fragen wurden beantwortet. Dabei regten einzelne Anwohner an, das Untersuchungsgebiet im Bereich Weißenmoorstraße-Gebkenweg mit dem Ziel der Schaffung einer Wegeverbindung zu erweitern (Fläche d im anliegenden Lageplan).

W i c h e r t s
(Versammlungsleiterin)

P o n e l
(Protokoll)

Anlagen:

1. Präsentation „Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen“
2. Lageplan mit Darstellung der Bereiche, die auf Wunsch der Anwesenden aus dem vorgeschlagenen Sanierungsgebiet herausgenommen werden sollen.
3. Anwesenheitsliste

<p>Vorbereitende Untersuchungen Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp</p> <p>Vorbereitende Untersuchungen Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp</p> <p>Informationsveranstaltung 06. Mai 2015</p>	<p>Vorbereitende Untersuchungen Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp</p> <p>Vorbereitende Untersuchungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundlage für die Bewerbung auf Aufnahme in die Städtebauförderung • Darstellung des Bestandes, der städtebaulichen Missstände, • Erneuerungskonzeptes (beispielhaft) und der Kosten/beantragten Fördermittel • Antragstellung zum 01. 06. 2015 • Entscheidung über Aufnahme frühestens im Frühjahr 2016 	<p>Vorbereitende Untersuchungen Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp</p> <p>Ergebnisse</p> 																
<p>Vorbereitende Untersuchungen Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp</p> <p>Tagesordnung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Begrüßung 2. Erläuterung Vorbereitende Untersuchungen 3. Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen 4. Verfahren/Ausblick 	<p>Vorbereitende Untersuchungen Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp</p> <p>Untersuchungsgebiet</p> <p>Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen mit Ratsbeschluss vom 09. Februar 2015</p> <p>Ziel: Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung, Programm Soziale Stadt</p> 	<p>Vorbereitende Untersuchungen Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp</p> <p>Bevölkerungsentwicklung</p> <p>Abbildung 4: Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet</p>  <table border="1"> <caption>Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet</caption> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Einwohner</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1865</td> <td>~1800</td> </tr> <tr> <td>2043</td> <td>~2000</td> </tr> <tr> <td>2005</td> <td>~2000</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>2216</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>2211</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>2186</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>2179</td> </tr> </tbody> </table>	Jahr	Einwohner	1865	~1800	2043	~2000	2005	~2000	2010	2216	2011	2211	2012	2186	2013	2179
Jahr	Einwohner																	
1865	~1800																	
2043	~2000																	
2005	~2000																	
2010	2216																	
2011	2211																	
2012	2186																	
2013	2179																	
<p>Vorbereitende Untersuchungen Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp</p> <p>TOP 2</p> <p>Erläuterung Vorbereitende Untersuchungen</p>	<p>Vorbereitende Untersuchungen Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp</p> <p>TOP 3</p> <p>Ergebnisse der Vorbereitende Untersuchungen</p>	<p>Vorbereitende Untersuchungen Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp</p> <p>Altersstruktur</p> <p>Abbildung 6: Altersstruktur im Vergleich – Gesamtstadt und Untersuchungsgebiet</p>  <p>Daten: Stadt Oldenburg</p>																

21	www.oldenburg.de		STADT OLDENBURG
Ausblick			
<p>Nach einer Aufnahme in die Förderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschluss des Rates – Sanierungssatzung • Veröffentlichung der Sanierungssatzung • Eintragung Sanierungsvermerke in die Grundbücher • Bürgerbeteiligung (Form noch zu wählen) <ul style="list-style-type: none"> – Konkretisierung der Planung – Begleitung der Umsetzung <p>(Dauer der Sanierung ca. 10-12 Jahre)</p>			

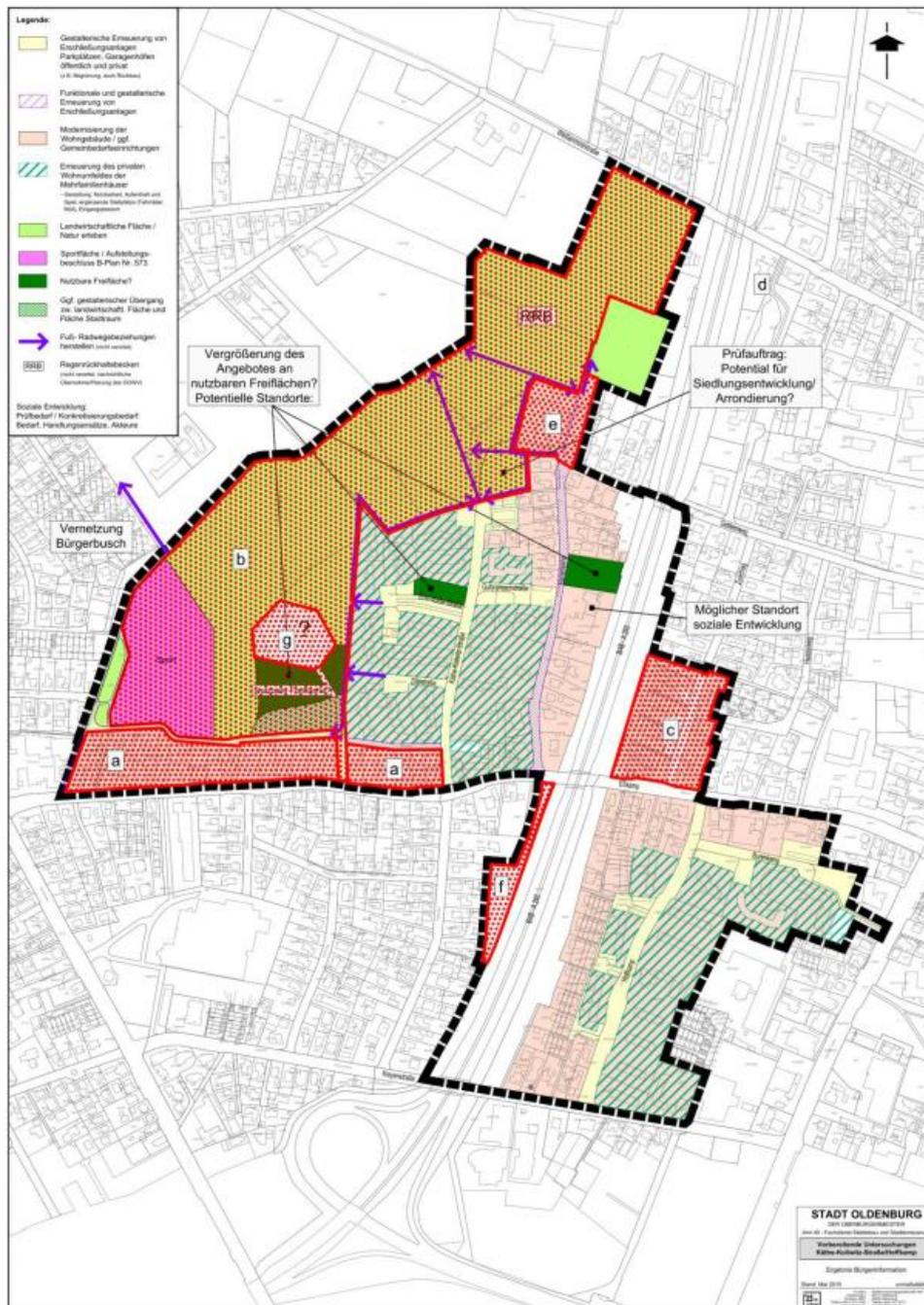
20	www.oldenburg.de		STADT OLDENBURG
Antragstellung – nächste Schritte			
<ul style="list-style-type: none"> • Einarbeitung der Ergebnisse in die VU <ul style="list-style-type: none"> • Bürgerinformation • Beteiligung Träger öffentlicher Belange • Einholen der notwendigen Beschlüsse • Antragstellung zum 01.06.2015 für das Programmjahr 2016 • Entscheidung für Programmjahr 2016 ca. Frühjahr 2016 			

23	www.oldenburg.de	<h2 style="margin: 0;">Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!</h2>	STADT OLDENBURG
----	------------------	--	-----------------

19	www.oldenburg.de		STADT OLDENBURG
Verfahren – Soziale Stadt			
<p>Genehmigung durch Rat/Beirat: Maßnahmen müssen zweifelsfrei durchführbar Antragsfrist: die Stadtratsperiode ist mit den allen Betroffenen möglichst frühzeitig zu eröffnen, die Betroffenen sind zu beteiligen Antragsunterlagen mit Formblatt § 14 Abs. 1 BauStB: Entwurf der Maßnahmen, die im Rahmen der SoSt durchzuführen sind nicht genehmigte „Zustimmung- oder antragspflichtig sind“ (Verständnis ist, wenn Ziele befristet werden). Bei befristungsunfähigen Maßnahmen ist die Zustimmung des Rates erforderlich Sanierungssatzung (Gesetz § 14 Abs. 2 BauStB) auf die Genehmigung Maßnahmen sowie Vorplanung, Teilung, Beauftragte, Grundstückseigentümer (Schutz des Grundbesitzvermerks) Erneuerung des Sanierungsvermerks in die Grundbücher (nach Rechtsverordn. Sozialz.) (Schutz des Grundbesitzvermerks) Voranmeldung über den Katasteramt, das genehmigte Vorhaben wird über den Grundbesitz eingetragen, wenn dies durch die Wahl der Abgrenzung gerechtfertigt wird. Besondere stadtentwicklungspolitische Vorschriften §§ 150 bis 155 BauStB: - Erhebung von Ausweisungspflichten - Vermeidung von höheren Verkehrswert - Erhebung von Ausweisungspflichten (in Höhe der Bodenwertverteilung) - keine Befreiung nach AGG - AGG, BauStB und 6462 § 127 (AGG) verbindliche soziale Absicherung für Investitionen z.B. in die Gebäude für die Privaten</p>			

22	www.oldenburg.de		STADT OLDENBURG
Ausblick			
<ul style="list-style-type: none"> • Städtebaufördermittel: für investive Maßnahmen einzusetzen, falls möglich (z.B. Wohnraumfördermittel) • für Soziale Maßnahmen (Personal); andere Fördermittel (ESF,...), Haushaltsmittel der Stadt 			

Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp



Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp

Anhang 4: Maßnahmenliste / Integriertes Handlungskonzept

Maßnahmenliste Integriertes Handlungskonzept (Käthe-Kollwitz-Str./Hoffkamp)

	Projekte	Kurzbeschreibung	Trägerschaft	Gesamtkosten (EUR)	Förderanteil Stbauf (EUR)
1. Verbesserung der städtebaulichen Qualität					
1.1	Erneuerung und Umbau von Straßen zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung (inkl. Kanalbaumaßnahmen)	Erhöhung der Sicherheit für verschiedene Verkehrsteilnehmer (z.B. durch Rad-/ Fußwege, Verkehrsminderung...), Verbesserung von Verkehrsorganisation und Gestaltqualität	Stadt Oldenburg		
1.1.1	Erneuerung Hartenkamp	Ansatz: 4800 qm à 220 Euro	Stadt Oldenburg	1.056.000	856.000
1.1.2	sonstige Straßen (Aufwertungsmaßnahmen punktuell)	Ansatz: 37.000 à 110 Euro	Stadt Oldenburg	4.070.000	4.070.000
1.2	Aufwertung Fuß- und Radwegsystem (Herstellung neuer Wege am Rande der landwirtschaftlichen Flächen, ggf. über die Fläche, Verbesserung vorhandener Wege)	Ansatz: 4750 qm à 50 Euro	Stadt Oldenburg	237.500	237.500
1.3	Aufwertung des öffentlichen Raumes				
1.3.1	Aufwertung von Straßen und Wegen - siehe oben				
1.3.2	Erhöhung der Seniorengerechtigkeit	im Zuge der Erneuerung der Straßen und Wege			
1.3.3	Erhöhung der Verkehrssicherheit	im Zuge der Erneuerung der Straßen und Wege			
1.3.4	Spielplätze / Sportstätten				
	Qualifizierung vorhandener Flächen (z.B. Teilflächen der Emil-Nolde-Str.)	Ansatz: 1500 qm à 180 Euro		270.000	270.000
	Herstellung einer neuen Freifläche	Ansatz: 3500 qm à 180 Euro	Stadt Oldenburg	630.000	630.000
1.3.5	Aufwertung des Wohnumfeldes (vgl. 2.4)		Eigentümer		
1.4	Grunderwerb	zur Umsetzung der Maßnahmen (inkl. 31), pauschaler Ansatz	Stadt Oldenburg	800.000	800.000
1.5	Freilegung von Grundstücken	zur Umsetzung der Maßnahmen (inkl. 31), pauschaler Ansatz	Stadt Oldenburg	500.000	500.000
Teilsumme				7.563.500	7.363.500

Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp

	Projekte	Kurzbeschreibung	Trägerschaft	Gesamtkosten (EUR)	Förderanteil StbauF (EUR)
2. Attraktivierung und Weiterentwicklung des Wohnens - Verbesserung des Wohnens und des Wohnumfeldes					
2.1	Erarbeitung einer Modernisierungsrichtlinie	Erstellung der Richtlinie für die Vergabe der Fördermittel bei der Modernisierung; Beteiligung der Eigentümer (Arbeitsgruppe)	Stadt Oldenburg / Sanierungsmanagement		
2.2	Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude und Wohnungen:				
2.2.1	Modernisierung der Mehrfamilienhäuser	Erneuerung der Gebäude und des wohnungsnahen Umfeldes / pauschaler Ansatz	Eigentümer	12.000.000	3.000.000
2.2.2	Modernisierung der Einfamilienhäuser	Modernisierung der Gebäude / pauschaler Ansatz	Eigentümer		
2.3	ggf. Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes durch Ergänzung um z.B.:				
2.3.1	seniorengerechter Angebote		Investoren		
2.3.2	ggf. sonstiger fehlender Größen / Qualitäten (familiengerechte Mietwohnungen, hochwertige Wohnungen,...)		Investoren		
2.4	Erneuerung und Aufwertung der privaten Freiflächen	Erhöhung des Nutzwertes der Freiflächen zwischen den Mehrfamilienhäusern, Umgestaltung der Eingangsbereiche, Aufwertung Garagenhöfe			
2.4.1	im Zusammenhang der Modernisierung		Eigentümer	1.000.000	250.000
2.4.2	unabhängig von Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden		Eigentümer	600.000	300.000
2.5	Ergänzung der Wohnungen um individuell nutzbare Außenräume	Balkonanbauten, Einrichtung von Erdgeschoßgärten/ Mietergärten	Eigentümer	im Zusammenhang mit 2.4	
2.6	ggf. Ergänzung der Wohnbebauung durch Sekundärstrukturen (Werkstätten, Nebenräume,...)	Schaffen von Räumen für die Bewohner (z.B. Nebenräume, Werkstätten) z.B. durch Umnutzung von Gebäudeteilen im Zuge von Modernisierungen	Eigentümer		
2.7	Verbesserung der Einbindung der Wohnquartiere in die angrenzenden Grünbereiche (vgl. 1.2)		Eigentümer		
Teilsumme				13.600.000	3.550.000

Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp

	Projekte	Kurzbeschreibung	Trägerschaft	Gesamtkosten (EUR)	Förderanteil StbauF (EUR)
3. Soziale Infrastruktur					
3.1	Modernisierung / Ausbau einer Stadtteileinrichtung (inkl. Freifläche)		Stadt Oldenburg bzw. Träger der Einrichtung	1.000.000	1.000.000
3.2	Ausweitung der vorhandenen Angebote	Ausweitung der Kapazitäten und der Betreuungszeiten	Stadt Oldenburg bzw. Träger	300.000	0
3.3	Ergänzung der Angebote für die verschiedenen Bewohnergruppen:	Kinder und Jugendliche, Familien, Alleinerziehende, Migranten, Ältere, Menschen ohne Arbeit / Ausbildung	Stadt Oldenburg bzw. Träger		0
3.3.1	Sprachförderung				
3.3.2	Gesundheitsförderung				
3.3.3	Bildungsangebote				
3.3.4	Freizeitangebote				
3.3.5	Musische und kulturelle Angebote				
3.3.6	spezielle Angebote für Multiproblemfamilien				
3.4	Aktivierung / Unterstützung bewohnerschaftlichen Engagements				
3.5	Vernetzung und Koordination der Angebote	Stadtteilkonferenz			
3.6	Erhöhung der Verkehrssicherheit und Seniorengerechtigkeit (vgl. 1.3)				
3.7	Verbesserung der Spielplatzsituation (vgl. 1.3.4 & 3.1)	möglichst Einrichtung betreuter Spielplätze			
Teilsumme				1.300.000	1.000.000

Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp

	Projekte	Kurzbeschreibung	Trägerschaft	Gesamtkosten (EUR)	Förderanteil StbauF (EUR)
4. Lokale Ökonomie					
4.1	Umsetzung der durch Fördermittel ausgelösten Investitionen in Arbeitsplätze/Qualifizierung	erfahrungsgemäß nicht umsetzbar - zu Prüfung im Vorfeld von Einzelmaßnahmen			
4.1.1	bei öffentlichen Baumaßnahmen: Beteiligung von Beschäftigungsträgern, die Bewohner des Gebietes einstellen				
4.1.2	Bildung eines Pools aus Gebietsbewohnern, aus dem die Handwerksfirmen zusätzliche Mitarbeiter abrufen können				
4.1.3	Gestaltung von Maßnahmen unter Einsatz von arbeitslosen Gebietsbewohnern				
4.2	Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen für Gebietsbewohner	im Zusammenhang mit 3.2, 3.3 & 3.4			
4.3	Gründung einer gebietsbezogenen Firma zur Übernahme von einfachen Pflege- und Unterhaltungsarbeiten	im Zusammenhang mit 3.2, 3.3 & 3.4			
4.4	Aufbau eines Bürgerservices für Alltagsdienste durch ein gebietsbezogenes Unternehmen	im Zusammenhang mit 3.2, 3.3 & 3.4			
4.5	Förderung von Ich-AG's bei den Unterhaltungs-, Pflege- und Serviceaktivitäten	im Zusammenhang mit 3.2, 3.3 & 3.4			
4.6	Förderung gebietsbezogener Existenzgründungen	im Zusammenhang mit 3.2, 3.3 & 3.4			
4.7	Bereitstellung von Räumlichkeiten für kleingewerbliche Nutzungen	im Zusammenhang mit 3.2, 3.3 & 3.4			
4.8	Bereitstellung von Beratungskapazität für die Organisation von Beschäftigung	im Zusammenhang mit 3.2, 3.3 & 3.4			
4.9	Übergang Schule - Beruf	im Zusammenhang mit 3.2, 3.3 & 3.4			
Teilsomme				0	0

Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp

	Projekte	Kurzbeschreibung	Trägerschaft	Gesamtkosten (EUR)	Förderanteil StbauF (EUR)
5. Projektinitiierung, Management und Beteiligung					
5.1	Einrichtung eines Sanierungsmanagements	unter Beteiligung eines externen Beauftragten mit Beratungs, Koordinierungs- und Moderationsfunktionen		400.000	400.000
5.2	Beteiligung der Betroffenen	Einrichtung einer "offenen" Beteiligungsform & maßnahmebezogene Beteiligung	Sanierungsmanagemen t/ Maßnahmeträger		
5.3	Einrichtung und Begleitung von Arbeitsgruppen / Projektgruppen	Begleitung der Erarbeitung der Ziele der Sanierung bzw. erster Maßnahmen	Sanierungsmanagemen t		
5.4	Öffentlichkeitsarbeit	Sanierungszeitung, Infoblätter, Stadteifeste u.ä.		30.000	30.000
5.5	weiterführende Gutachten und Planungen			50.000	50.000
Teilsumme				480.000	480.000
Gesamtsumme				22.943.500	12.393.500