

Sanierungsgebiet „Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp“

Städtebaulicher Rahmenplan



Beschlussfassung des
Rates: 27. Mai 2019



1. Einleitung	3
2. Aufgaben und Inhalte des Rahmenplanes	4
3. Geltungsbereich des Rahmenplanes	5
4. Programm „Soziale Stadt“	6
5. Bestehende Planungen	7
6. Ergebnisse aus der Vorbereitenden Untersuchung	10
6.1 Bevölkerungsstruktur/Haushaltsstruktur	10
6.2 Nutzungsstruktur/Siedlungsstruktur	10
6.3 Gebäudezustand	11
6.4 Verkehrsstruktur	12
6.5 Grün- und Freiflächen	14
6.6 Soziale/religiöse/kulturelle Infrastruktur	17
7. Ziele	18
7.1 Baustruktur/Nutzung/städtebauliche Qualität	18
7.2 Freiraum	18
7.3 Verkehr	18
7.4 Soziale Infrastruktur	19
8. Maßnahmen	20
8.1 Baustruktur/Nutzungen/städtebauliche Qualität	20
8.2 Freiraum	21
8.3 Verkehr	24
8.4 Soziale Infrastruktur	26
8.5 Lokale Ökonomie	26
9. Übersicht der Maßnahmen	28
10. Kosten- und Finanzierungsübersicht	30

1. Einleitung

Im Jahr 2016 ist der Bereich Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp in das Bund-Länder-Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden. Grundlage für die Aufnahme waren die zuvor erarbeiteten „Vorbereitenden Untersuchungen“.

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

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Amtsblatt im Jahr 2017 wurde das Sanierungsgebiet Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp förmlich festgelegt.

Amtsblatt für die Stadt Oldenburg

2017 Oldenburg, den 13. April 2017 Nr. 6

Stadt Oldenburg (Oldb)

Inkrafttreten der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp“

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 27. 03. 2017 auf Grund des § 142 Abs. 3 BauGB (BauGB) in Verbindung mit § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und neu geordnet werden. Das insgesamt 25 ha umfassende Gebiet wird gemäß § 143 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp“.

§ 2 Abgrenzung

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücke innerhalb der in dem Lageplan im Maßstab 1 : 1000 des Stadtgebietes Oldenburg abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

§ 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 a BauGB finden Anwendung.

§ 4 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Lageplan



Hinweise

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen.

Unbeschädigt werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind;

Amtsbl. für die Stadt Oldenburg Nr. 6 v. 13. 4. 2017

der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB wird besonders hingewiesen.

Nach diesen Vorschriften haben die Eigentümer - stark vereinfacht ausgedrückt - für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichbeitrag an die Gemeinde zu zahlen. Grundstücksgeschäfte unterliegen zudem in diesem Umfang einer Kontrolle und Wertbegrenzung. Im Gegenzug entfallen insoweit Erschließungsbeiträge.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp“ sowie die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit im Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung, Technisches Rathaus, Industriestraße 1, Zimmer 228, 26121 Oldenburg eingesehen werden.

Stadt Oldenburg (Oldb)

- Der Oberbürgermeister -



Herausgeber: Stadt Oldenburg, Postfach 2427, 26105 Oldenburg
Redaktion, Druck und Verlag: Günther Seyler GmbH, Gaststraße 17, 26122 Oldenburg,
Tel. (0441) 1 51 63, Fax (0441) 248 85 54, E-Mail: seyler.amtsblatt@swetel.net
Bezugspreis: Vierteljährlich 5,50 Euro plus Postzeitungsbeitrag (36,00 Euro im Jahr) plus Mehrwertsteuer.
Aufträge für Bekanntmachungen sind an die Druckerei Seyler,
Gaststraße 17, 26122 Oldenburg, zu senden.
Laufender Bezug des Amtsblattes nur durch den Verlag.

Redaktionschluss jeweils dienstags, 11.00 Uhr für den Erscheinungstag (Freitag) der gleichen Woche.

12

2. Aufgaben und Inhalte des Rahmenplanes

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

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

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

Der Inhalt des Rahmenplanes gliedert sich in fünf Handlungsfelder:

- Nutzungsstruktur
- Baustruktur
- Verkehr
- Grün- und Freiflächen (öffentlich/privat)
- Soziales

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

Aufbauend auf den Ergebnissen dieser Analyse werden anschließend Ziele für die einzelnen Handlungsfelder definiert.

Daran anschließend werden Maßnahmen beschrieben, die der Umsetzung dieser Ziele dienen. Abschließend folgt eine Übersicht der einzelnen Maßnahmen sowie ihrer voraussichtlichen Kosten und deren Finanzierung.

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

4. Programm „Soziale Stadt“

Das Sanierungsgebiet wird im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ gefördert. Seit 1999 unterstützt der Bund mit dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile. Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des Wohnens sorgen für mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier und verbessern die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration. Ziel ist es, vor allem lebendige Nachbarschaften zu fördern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken.

Die Einbindung der Bewohnerschaft/der Eigentümerinnen und Eigentümer und der Vertreterinnen und Vertreter der im Stadtteil arbeitenden Einrichtungen erfolgt über die frühzeitige und fortlaufende Beteiligung.

Kern der Beteiligung ist der Sanierungsbeirat, der je nach Bedarf und zu verschiedenen Fragestellungen einberufen wird. Der Beirat setzt sich zusammen aus gewählten Mieter- und Eigentümervertreterinnen und Mieter- und Eigentümervertretern sowie Vertreterinnen und Vertretern der Grundschule Nadorst, dem Bürgerverein und der Evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde. Der Sanierungsbeirat ist eine offene Form der Beratung über alle Angelegenheiten der Sanierung des Gebietes.

Im weiteren Fortgang der Sanierung bleibt der Sanierungsbeirat das zentrale Beratungsgremium: Die Vorbereitung von Maßnahmen wird unter enger Einbindung des Sanierungsbeirates erfolgen, bei Bedarf kann der Beirat Projektgruppen einrichten, in denen „Detaildiskussionen“ geführt werden.

Auch nach Abschluss des Sanierungsverfahrens bietet die beschriebene Organisationsform eine solide Grundlage, um darauf aufbauend die entstandenen Netzwerke selbstorganisiert für die nachhaltige Gebietsentwicklung zu nutzen. Wünschenswert wäre eine Verstetigung der Beteiligungsformen im Sinne

einer dauerhaften Vernetzung/eines dauerhaften Austausches.

Darüber hinaus hat sich die Stadt Oldenburg entschlossen, einen Verfügungsfonds einzurichten. Dieser Fonds kann dabei zu 100 Prozent aus Städtebaufördermitteln gespeist werden und dient der Unterstützung der gewählten Beteiligungsformate und damit einer Steigerung der Bürgeraktivierung. Der Verfügungsfonds kann für einzelne Investitionen, beispielsweise im privaten Bereich oder auch für Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers und des Zusammenhaltes im Stadtteil, eingesetzt werden. Pro Jahr stehen derzeit 5.000 Euro aus dem Fonds zur Verfügung. Anträge auf die Förderung von Maßnahmen können bei der Sanierungsstelle gestellt werden.

5. Bestehende Planungen

Das Sanierungsgebiet Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp weist große Erneuerungs- und Weiterentwicklungsbedarfe auf. Der Handlungsbedarf leitet sich aus vielschichtigen Problemlagen ab. Hierzu zählen unter anderem

- Funktionsverluste wichtiger öffentlicher Räume,
- Bedarfe der baulichen Weiterentwicklung und Qualifizierung im Bestand.

Grundlage für die Formulierung von planerischen und gestalterischen Maßnahmen im Sanierungsgebiet ist eine Bestandsaufnahme und Analyse der aktuell im Gebiet vorzufindenden Situation sowie eine Auseinandersetzung mit den bereits für den Stadtteil formulierten Zielen aus weiteren und übergeordneten Planungen. In den Vorbereitenden Untersuchungen wurden sowohl die städtebauliche Bestandssituation als auch die allgemeinen Strukturdaten zum Gebiet umfangreich dokumentiert. Die in den Vorbereitenden Untersuchungen von 2015 formulierten Befunde werden im Weiteren aufgegriffen und bei Bedarf ergänzt und aktualisiert.

Die nachfolgende Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation fasst daher nur die wesentlichen Merkmale des Sanierungsgebietes zusammen:

Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen weist die Stadt Oldenburg als Oberzentrum aus. Hierdurch obliegt der Stadt Oldenburg die Aufgabe, zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs bereitzustellen. Natürlich ist auch die Bereitstellung von Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs weiterhin zu gewährleisten.

Metropolregion Bremen-Oldenburg im Nordwesten e. V.

Die Stadt Oldenburg ist Bestandteil der Metropolregion Bremen-Oldenburg, die unter anderem die

Zielsetzungen Verbesserung der Infrastruktur und Entwicklung durch Vernetzung und Kooperation innerhalb der Region sowie auch die Stärkung der Region nach außen verfolgt.

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.

Als Ziele und Herausforderungen werden unter anderem formuliert:

- Stadtstruktur und Stadtgestalt/„Die Innenentwicklung gestalten“,
- Wohnen und Bevölkerung/„Gutes und vielfältiges Wohnen anbieten“,
- Soziales/„Das Miteinander fördern“,
- Umwelt/Landschaft und Freiraum, Freizeit, Erholung und Sport/„Den Freiraum qualifizieren und die Pflege ermöglichen“.

Diese formulierten Ziele gelten für die Stadt insgesamt und bilden eine Grundlage für das Untersuchungsgebiet, Handlungsbedarfe zu formulieren, insbesondere im Hinblick auf das Ziel des guten und vielfältigen Wohnens.

Wohnkonzept 2025

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

Städtebauliche Handlungsansätze: Bestandsgebiete

- 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 Ensemble durch geeignete Instrumente, zum Beispiel 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 Wohnungen kann durch die Schaffung attraktiver kleiner Wohnungen oder durch Betreutes Wohnen im Sanierungsgebiet unterstützt werden. Gegebenenfalls 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 Betreutes Wohnen im Sanierungsgebiet.
- Vertikale Verdichtung an den Radialen und in den Stadtteilzentren.
- Nachverdichtung innerhalb des Stadtgürtels (siehe 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 (zum Beispiel Kopfbauten).
- Erhaltung privater Freiräume in Blockinnenbereichen.
- Information über Förderungsmöglichkeiten bei (unter anderem energetischer oder barrierefreier) Modernisierung.
- Beseitigung von Leerständen in der historischen Altstadt und im Bahnhofsviertel.
- (Hohen) Anteil von Funktionsmischung verstärken (vor allem in gemischten Gebieten, Stadtteilzentren).

6. Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

6.1 Bevölkerungsstruktur/Haushaltsstruktur

Im Sanierungsgebiet leben circa 2.100 Einwohnerinnen und Einwohner. Seit 2010 ist die Einwohnerzahl leicht rückläufig.

Im Vergleich zu der gesamtstädtischen Altersstruktur ist die Bewohnerschaft im Untersuchungsgebiet jünger als im städtischen Durchschnitt: Der Anteil der bis 20-jährigen insgesamt liegt im Gebiet bei 25 Prozent, in der Stadt Oldenburg bei 19 Prozent; alle Altersgruppen unter 20 Jahren sind im Untersuchungsgebiet anteilig stärker besetzt als im städtischen Mittel. Mit circa 25 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner lebt ein nahezu durchschnittlicher (Stadt Oldenburg gesamt circa 24 Prozent) Anteil der Bevölkerung seit weniger als fünf Jahren im Gebiet, während der Anteil derjenigen, die 20 Jahre und länger im Gebiet leben, mit 40 Prozent um circa 5 Prozent höher ist im Vergleich zur gesamten Stadt.

Insgesamt befinden sich im Untersuchungsgebiet 1.329 Haushalte, davon 275 mit Kindern. 140 (51 Prozent) der Familien mit Kindern sind Familien mit nur einem Elternteil (personenstandsrechtlich alleinstehend mit Kind/Kindern) – dieser Anteil liegt deutlich über dem städtischen Wert von gut 35 Prozent aller Haushalte mit Kindern.

Insgesamt, bezogen auf alle Haushalte, liegt ein Anteil Alleinstehender mit Kindern von circa 11 Prozent (gegenüber circa 6,5 Prozent gesamtstädtisch) und ein Anteil personenstandsrechtlich Alleinstehender ohne Kinder (Einpersonenhaushalte) von 62 Prozent (gegenüber circa 50 Prozent gesamtstädtisch) vor.

6.2 Nutzungsstruktur/Siedlungsstruktur

Die innerhalb des Sanierungsgebietes liegenden Flächen teilen sich in vier Nutzungsbereiche auf:

- Wohnbaufläche,
- gemischt genutzte Flächen (Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen entlang des Eßkamps und am Gebkenweg),
- Flächen für den Gemeinbedarf (Kita und Kirche am Hartenkamp) und
- landwirtschaftlich genutzte Fläche (Weißenmoor) im Randbereich.

Wie bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen im Jahre 2015 festgestellt, zeigt sich eine überwiegende Wohnnutzung. Autobahn und die Straße Eßkamp trennen das Gebiet in einen nordwestlichen und einen südöstlichen Teil. Das Wohnkonzept 2025 der Stadt Oldenburg identifiziert für das Satzungsgebiet überwiegend eine Zeilenbebauung mit mehr als zwei Geschossen (siehe Abbildung 3).

An den Rändern wird das Gebiet durch Einfamilienhausbebauung (freistehend beziehungsweise als Reihenhäuser) geprägt, in den inneren Bereichen durch die beiden Mehrfamilienhausbereiche Käthe-Kollwitz-Straße und Hoffkamp, die wiederum in sich relativ homogen sind. Die Mehrfamilienhäuser (MFH) und Reihenhäuser (RH) wurden überwiegend in den 1960er und 1970er Jahren gebaut.

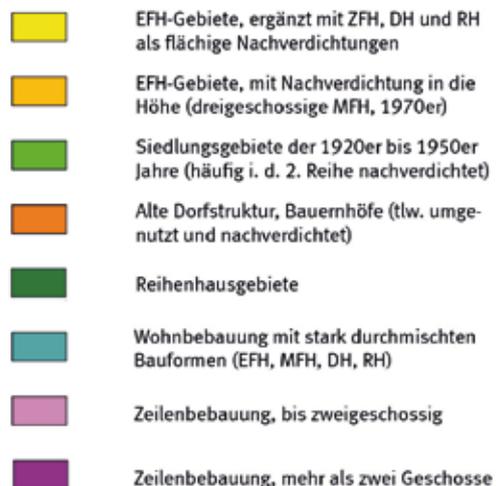
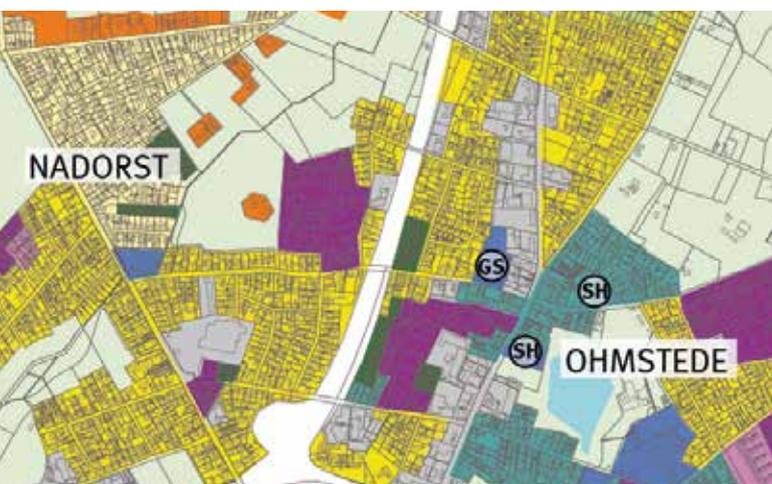


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Wohnkonzept 2025



Abbildung 4: Käthe-Kollwitz-Straße (links) und Hoffkamp (rechts)

6.3 Gebäudezustand

Bedingt durch die unterschiedlichen Errichtungszeiträume ist bei der Betrachtung des Gebäudezustandes ein weites Spektrum des Sanierungsaufwandes festzustellen. So ist für die erst in den letzten Jahren errichteten Gebäude kein oder nur ein sehr geringer Sanierungsbedarf festzustellen. Anders hingegen ist für viele weitere Gebäude, insbesondere im energetischen Bereich, ein mittlerer oder auch erhöhter Sanierungsbedarf zu erkennen. Altersbedingt ist hier vor allem

für die Dach-, Fassaden- und Fensterflächen von einer zu geringen Wärmedämmung auszugehen. Darüber hinaus besteht auch im Bereich Haustechnik bei einigen Gebäuden Sanierungsbedarf. Bauliche Mängel sind außerdem an den untergeordneten Bauteilen, wie Balkone, Treppen- und Terrassenanlagen, aber auch an den Nebengebäuden festzustellen. Ebenfalls sind die Eingangsbereiche bei vielen Mehrfamilienhäusern stark sanierungsbedürftig (siehe Abbildung 5).



Abbildung 5: sanierungsbedürftige Eingangsbereiche

Für das Handlungsfeld „Gebäudezustand“ lässt sich Folgendes feststellen:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • einheitliche Baustruktur 	<ul style="list-style-type: none"> • viele Gebäude weisen bauliche Mängel auf • mangelhafte/fehlende Unterhaltungsmaßnahmen • energetischer Sanierungsbedarf

6.4 Verkehrsstruktur

Die Straßenräume im Sanierungsgebiet sind nach heutigen Standards teilweise überdimensioniert, zumal die zur Verfügung stehenden Flurstücksbreiten bei fast allen Straßen komplett befestigt wurden. Auf Grund der fehlenden Stellplätze auf den Privatgrundstücken wurden oftmals Parkplätze in Senkrechtaufstellung ausgeführt, was insbesondere bei Teilen der Emil-Nolde-Straße zu einer für ein Wohngebiet völlig maßstabsfremden Gesamtstraßenbreite führt, die das Wohnumfeld in einem starken Maße negativ beeinflusst.

Die Straße Hartenkamp weist gravierende funktionale wie gestalterische Mängel auf. Die folgenden Bilder zeigen Beispiele für den sanierungsbedürftigen Zustand der Verkehrsflächen.



Abbildung 6: sanierungsbedürftiger Zustand der Straßen, Quelle NLG

Ruhender Verkehr

Im gesamten Wohnbereich wird auf Grund fehlender Stellplätze auf den Privatgrundstücken in der Regel am Straßenrand geparkt. Zusammen mit den auf den Baugrundstücken erstellten privaten Stellplätze und den Garagen steht damit in den meisten Bereichen ausreichend Platz für die Fahrzeuge der Gebietsbewohnerinnen und Gebietsbewohner zur Verfügung. Parkende Fahrzeuge prägen vielfach das Bild der Straßen im gesamten Sanierungsgebiet. Diesem Aspekt muss im Rahmen der hier vorliegenden Entwicklungsplanung ein besonderes Augenmerk geschenkt werden, da einerseits aufgrund der kleinteiligen Wohnstrukturen mit geringem Angebot an privaten Stellplätzen ein hoher Bedarf an öffentlichen Parkräumen entsteht. Andererseits prägt der ruhende Verkehr besonders den öffentlichen Raum und dies zumeist im negativen Sinne. Es gilt hier also einen möglichst gerechten Ausgleich zwischen Notwendigkeit und Gestaltungsmöglichkeiten zu finden.



Abbildung 7: Parkplatzsituationen

ÖPNV

Das Planungsgebiet ist gut in das Versorgungsnetz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden. An der Straße Eßkamp befindet sich der Haltepunkt der VWG, der aus allen Teilen des Sanierungsgebietes in fünf bis zehn Minuten zu Fuß zu erreichen ist.

Für das Handlungsfeld „Verkehr“ lässt sich Folgendes feststellen:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">• zahlreiche Parkmöglichkeiten für PKW• gute Anbindung an den ÖPNV	<ul style="list-style-type: none">• Parkplätze in Senkrechstellung• bauliche Mängel (insbesondere der Hartenkamp)• Parken am Straßenrand• starke Emissionen durch Kfz-Verkehr



6.5 Grün- und Freiflächen

Seit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen im Frühjahr 2015 hat sich die Gestaltung der Grün- und Freiflächen kaum geändert.

Öffentliche Freiflächen

Innerhalb des Sanierungsgebietes gibt es kaum öffentliche Frei- und Spielflächen. Die einzige nutzbare Freifläche bildet der Grünstreifen östlich der Autobahn mit Trampelpfad zwischen Eßkamp und Kreyenstraße (Abbildung 8). Diese Fläche ist nicht als Grün-/Aufenthaltsfläche ausgestattet, sondern weist den Charakter einer Abstandsfläche auf. Als besonders problematisch ist hier zu nennen, dass sowohl eine Beleuchtung sowie ein befestigter Wegebelag als auch klar strukturierte beziehungsweise öffentlich zugängliche Zuwegungen fehlen. Zudem ist durch die direkte Lage entlang der Autobahn aufgrund der hohen Lärmbeeinträchtigung nur eine geringe Aufenthaltsqualität gegeben.

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

Die Abbildungen auf der folgenden Seite zeigen zudem noch einige Beispiele von halböffentlichen Freiflächen, die sich insbesondere in den Bereichen Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp befinden. Besonders deutlich wird hierbei die unklare Funktion beziehungsweise Unternutzung der Flächen und damit einhergehend die mangelhafte Aufenthaltsqualität.



Abbildung 8: Grünzug an der Autobahn sowie Anbindung Schulgelände Eßkamp, Quelle NLG



Abbildung 9: Frei- und Spielflächen

Private Freiflächen/Spielplätze

Auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser gibt es mehrere (private) Spielplätze und Kleinkinderspielplätze. Diese sind zum überwiegenden Teil (bis auf Hartenkamp und Burenkamp) umfänglich 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 jedoch im Gegenzug von den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern zurückgebaut.



Abbildung 10: Spielplatz Burenkamp

Privates Wohnumfeld

Den Einfamilienhäusern (EFH) und einem geringen Teil der Mehrfamilienhäuser sind private 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 wenig Raum für individuell gestaltete Vorgärten lassen.



Abbildung 11: Reihenhausbebauung Bereich Brunnenkamp, Quelle NLG

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 Balkonbrüstungen 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 Mieterinnen und Mietern nachgefragt.

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 Erdgeschoss sind vom öffentlichen Raum aus einsehbar und leicht zu überwinden. In einigen Fällen schafft eine schmale Bepflanzung eine Mindestdistanz.



Bei den Abstandsflächen zwischen den Gebäuden handelt es sich überwiegend um Rasenflächen mit zum Teil Gehölzanpflanzungen und Hecken. Insgesamt weisen die Abstandsbereiche im Bereich Käthe-Kollwitz-Straße eine höhere Bepflanzungsdichte auf.

Grundsätzlich ist der Nutzwert der Flächen aber aufgrund der fehlenden Funktionszuordnung und Abtrennung gering.

6.6 Soziale/religiöse/kulturelle Infrastruktur

Landwirtschaftliche Fläche

Nordwestlich an das Sanierungsgebiet angrenzend gibt es größere zusammenhängende, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flächen befinden sich fast ausschließlich in privatem Eigentum und sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Ein kleiner Teil dieser Flächen liegt auch im räumlichen Bereich dieses Rahmenplanes.

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.

Der vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossene Rahmenplan Weißenmoor/Südbäke weist in Teilbereichen eine Überschneidung mit dem Rahmenplan für das Sanierungsgebiet auf. Es ist beabsichtigt, Teilbereiche des Rahmenplanes Weißenmoor/Südbäke als Baulandfläche zu entwickeln. Weiteres wird die Bauleitplanung konkretisieren.

Für das Handlungsfeld „Grün- und Freiflächen“ lässt sich Folgendes feststellen:

Im Sanierungsgebiet befindet sich:

- die Kindertagesstätte Hartenkamp und
- das Gemeindezentrum Hartenkamp der Evangelisch-lutherischen 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“.

Weitere soziale Einrichtungen befinden sich außerhalb des Sanierungsgebietes:

- In circa 300 Metern Entfernung befindet sich die Grundschule Nadorst (in deren Einzugsbereich das Gebiet liegt).
- Die Schule am Bürgerbusch (Förderschule) grenzt im Westen in circa 700 Metern Entfernung an das Untersuchungsgebiet an.
- Die nächstgelegene städtische Gemeinwesenarbeit ist das Kulturzentrum Rennplatz in circa 1.000 Metern Entfernung.
- Im weiteren Umfeld befindet sich ein Seniorentreffpunkt in privater Trägerschaft auf dem Gelände des Versorgungsmarktes an der Kreyenstraße in circa 900 Metern Entfernung.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • große Grünflächen an den Mehrfamilienhäusern vorhanden, • Mehrfamilienhäuser sind alle mit Balkonen ausgestattet 	<ul style="list-style-type: none"> • fehlende öffentliche Frei- und Spielflächen • Grünflächen weisen Charakter von Abstandsflächen auf • mangelnde Beleuchtung, Gestaltung, Lärmbelästigung durch Autobahn • Abgrenzung zwischen öffentlichen und halböffentlichen Flächen fehlen • halböffentliche Flächen, unklare Funktion, mangelnde Aufenthaltsqualität • heruntergekommene Spielplätze

7. Ziele

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

Ziele sind Leitlinien, sie zeigen den Rahmen des wünschenswerten auf. Nicht alle Ziele können zeitlich und finanziell im Rahmen der Sanierung umgesetzt werden.

7.1 Baustruktur/Nutzung/städtebauliche Qualität

Insgesamt muss für das Sanierungsgebiet festgestellt werden, dass es an einem zentralen Quartiersmittelpunkt fehlt, der als funktionale und gestalterische Mitte des Sanierungsgebietes dienen könnte. Aufgrund der bereits beschriebenen besonderen Situation, dass die Autobahn und der Eßkamp das Sanierungsgebiet in einen nordwestlichen und südöstlichen Teil trennen, ist die Schaffung eines zentralen Quartiersmittelpunktes schwierig. Diese räumliche Trennung wird zudem noch durch die unterschiedliche Nutzungsstruktur im Bereich Wohnen verstärkt, so dass hier eine besondere Herausforderung liegt. Es gilt somit, eine städtebauliche Mitte zu finden, die von allen Bewohnerinnen und Bewohnern gleichermaßen anerkannt und genutzt wird.

In diesem Zusammenhang ist möglicherweise auch die Suche nach zwei Treffpunkten zu diskutieren, wobei die jeweiligen Zentralorte unterschiedliche, aufeinander abgestimmte Nutzungsinhalte aufweisen könnten, um somit keine Konkurrenz, sondern eine Ergänzung zueinander zu bilden.

Ein weiteres Gestaltungsziel ist die Sicherung der kleinbetrieblichen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur.

7.2 Freiraum

Im gesamten Sanierungsgebiet soll das bisher defizitäre Angebot an Grün-, Freizeit- und Spielflächen verbessert werden. Dabei sollen sowohl vorhan-

dene Flächen aufgewertet als auch neue Flächen geschaffen werden.

Hierbei sollen die vorhandenen Grün- und Spielflächen auf ihre Notwendigkeit, beispielsweise in Bezug auf die Altersstruktur, überprüft werden, um anschließend entsprechend aufgewertet beziehungsweise durch neue Angebote ergänzt oder zugunsten größerer Anlagen aufgegeben zu werden.

Ein weiteres Augenmerk ist auf die wohnungsnahen Freiflächen zu legen. Hier gilt es einerseits, Angebote für die direkt angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen. Andererseits ist in Teilbereichen die besondere Baustruktur zu berücksichtigen, wo Außenbereiche auf Zuwegungen treffen und damit unterschiedliche Anforderungen und Nutzungskonflikte an die Flächen hervorrufen.

Bei der Gestaltung der öffentlichen Straßenräume, die sich derzeit vor allem als befestigte Flächen für den Autoverkehr darstellen, sollte ein stärkerer Fokus auf die Begrünung zur Steigerung der Gestaltungsqualitäten im Gebiet gelegt werden.

Des Weiteren soll bei allen Entwicklungsabsichten die Barrierefreiheit besondere Berücksichtigung erhalten.

7.3 Verkehr

Hieran schließen sich auch die verkehrsplanerischen Ziele an, die eine Verbesserung der Gestaltung im öffentlichen Straßenraum vorsehen. Dabei sind sowohl der ruhende Verkehr als auch die Nebenanlagen besonders zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sollen im gesamten Gebiet fehlende Zuwegungen und Wegeverbindungen zu den Wohnsiedlungen ergänzt werden, um eine hohe Durchlässigkeit im Gebiet zu erlangen.

Besonders hervorzuheben ist die Neugestaltung des Hartenkamps. Bezüglich der Umgestaltung der

Emil-Nolde-Straße sind noch weitere Prüfungen erforderlich. Die Umgestaltung wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen benannt, da hier ein hoher Versiegelungsgrad vorliegt. Andererseits ist durch die mittig liegende öffentliche Freifläche eine hohe ökologische Bedeutung vorhanden.

7.4 Soziale Infrastruktur

Ziel ist die Entwicklung weiterer Aktivitäten für die Bewohnerinnen und Bewohner im Sanierungsgebiet (zum Beispiel neue soziale, kulturelle Nutzung der Wiese neben dem Gemeindezentrum). Derzeit besteht das von der Evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde betriebene Angebot aus einer Kinderkleiderkammer, einer Fahrradwerkstatt und einer Bücherei.

Grundsätzliches Ziel der Sanierung ist die Schaffung eines zentralen Quartiersmittelpunktes in Form einer möglichst konfessionell ungebundenen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung. Hier bietet sich das Evangelisch-lutherische Gemeindezentrum mit seinen Außenflächen an. Inwieweit die Flächen zur Verfügung stehen, wird im laufenden Sanierungsverfahren mit den betroffenen Institutionen geklärt.



Abbildungen 12: Ausschnitt Rahmenplan (links) und Gemeindezentrum Nadorst, Hartenkamp 18 (rechts)

8. Maßnahmen

Die bestehenden Planungen sehen eine Vielzahl von Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung des Sanierungsgebietes vor. Da kurzfristig die Umsetzung aller Maßnahmen nicht möglich ist, soll sich im Rahmen der laufenden Sanierung vorerst auf folgende Schwerpunktmaßnahmen konzentriert werden.

8.1 Baustruktur/Nutzungen/städtebauliche Qualität

Ein Großteil der vorhandenen Wohngebäude befindet sich im Eigentum von zwei größeren Wohnungsbauunternehmen. Hier gilt es, einvernehmliche Lösungen zu finden, so dass eine schrittweise Modernisierung und Instandsetzung der Mietwohnungsbauten umgesetzt wird. Dabei sollten sowohl die nutzbaren Außenräume (Terrassen beziehungsweise Balkone) als auch die Barrierefreiheit und Raumaufteilung in den Gebäuden berücksichtigt werden. Dieser Aspekt ist insbesondere in Bezug auf die Altersstruktur (beispielsweise seniorengerechte Gestaltung) aber auch in Bezug auf die Veränderung der heutigen Lebenssituationen (Single-Haushalte, Alleinerziehende et cetera) zu betrachten.

Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass die Zugänglichkeit der Wohngebäude für die Feuerwehr gewährleistet wird.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Gestaltung und damit der Attraktivitätssteigerung im Bereich der Wohnbebauung ist die Umgestaltung der Eingangsbereiche. Auch hier ist der barrierefreie Zugang zu den Wohnungen als oberstes Ziel zu nennen. Darüber hinaus gilt es jedoch auch, das weitere Umfeld neu zu organisieren. Hier sind zu nennen, Briefkästen, Beleuchtung, Stellplätze für Mülltonnen und Fahrräder beziehungsweise Kinderwagen.



Abbildung 13: Positivbeispiele aus dem Kennedy-Viertel

Abschließend ist auch die Umnutzung beziehungsweise Wiedernutzbarmachung der zum Teil noch vorhandenen Waschkäuser oder anderer untergenutzter Abstellräume für Sekundärnutzungen ein wichtiges Gestaltungsziel. Hierüber werden die derzeit unattraktiv wirkenden Räume wieder aktiviert und steigern damit die Attraktivität des Sanierungsgebietes. Zudem können hierüber im Sinne der „Sozialen Stadt“ Eigeninitiativen der Bürger zur Stärkung des Zusammenhaltes gefördert werden.

Einen Schwerpunkt der Gestaltungsmaßnahmen bildet die Schaffung eines öffentlichen Quartiersmittelpunktes, der zurzeit im Planungsgebiet noch nicht besteht. Ein solcher Mittelpunkt muss möglichst zentral im Gebiet liegen und sollte durch ein besonderes Nutzungsangebot einen Zielpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner darstellen.

Das Angebot an Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen im Sinne eines Quartiersmittelpunktes für die Bewohnerinnen und Bewohner soll erweitert werden, um die Wohnzufriedenheit und Identifikation mit dem Quartier zu verbessern. Hierzu sind insbesondere zusätzliche Räumlichkeiten erforderlich. Das derzeitige Evangelisch-lutherische Gemeindezentrum bietet diese Räumlichkeiten und Freiflächen an. In gemeinsamen Gesprächen mit der Evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde und der Stadt Oldenburg soll hier eine mögliche Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtung geschaffen werden. Der neue Quartiersmittelpunkt soll als Ergänzung zu dem Angebot der bereits vorhandenen öffentlichen Räume (zum Beispiel Grundschule Nadorst) genutzt werden.

Im Einzelnen könnte dieser Bereich dann folgende Freiflächen- und Nutzungsangebote bieten:

- Bolzplatz,
- Kinderspielplatz,
- Rollschuh- und Skaterbereich,
- Spazierwege,
- Sitzbänke und
- Grillplatz.

Die Planungen sollen unter intensiver Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils zu gegebener Zeit weiter konkretisiert werden.

Der Neubau eines Quartiersmittelpunktes soll durch eine ansprechende Umfeldgestaltung entsprechend ihrer Bedeutung für das gesamte Wohnquartier ergänzt werden. Neben der Anpflanzung von Bäumen sind Maßnahmen, wie der Einbau von einheitlichem Material im Fußwegbereich und die Anordnung von

Sitzgelegenheiten, dazu geeignet, die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Der zeichnerische Teil der Rahmenplanung enthält Standortvorschläge für eine solche Einrichtung. Der Standort für diese neue Quartiersmitte sollte möglichst für alle Anwohnerinnen und Anwohner fußläufig gut erreichbar sein (maximal circa 10 Minuten).

Solch ein barrierefrei zugänglicher Quartiersmittelpunkt soll vorrangig für die Gruppen zur Verfügung stehen, die sich im Quartier selbst gebildet haben und die für ihre Interessen oder Aktivitäten entsprechende Räumlichkeiten benötigen. Weiterhin könnte im Gebäude ein Arbeitsbereich für das Quartiersmanagement vorgesehen werden, so dass diese wichtige Kontaktperson in zentraler Lage des Sanierungsgebietes gut erreichbar ist.

Zusätzlich zum Quartiersmittelpunkt sollen in erster Linie für die Jugendlichen im Sanierungsgebiet weitere spezielle Angebote für eine aktive Freizeitgestaltung geschaffen werden.

Die Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandorte entlang des Eßkamps sollen weiterhin erhalten bleiben. Eine verbesserte, attraktive Gestaltung des Umfeldes soll hier zu einer Standorterhaltung beitragen.

8.2 Freiraum

Die Aussagen des Freiraum- und Gestaltungskonzeptes beziehen sich in erster Linie auf die öffentlich zugänglichen Flächen, wie Straßen, Plätze und Grünbereiche, sowie auf die in diesen öffentlichen Raum hineinwirkenden privaten Gebäude und Grundstücksbereiche.

Für alle Maßnahmen im öffentlichen Raum gilt allgemein, dass mit einem vordefinierten Gestaltungskatalog für die Oberflächenmaterialien der Wege und Plätze sowie für die Beleuchtung und weiteren Ausstattungselemente (zum Beispiel Bänke) die Zusammengehörigkeit des Quartiers gestärkt wird.

Insofern sollten diesbezüglich frühzeitig konkrete Entscheidungen getroffen werden, die dann bei allen nachfolgenden baulichen Umsetzungen Berücksichtigung finden. Dabei ist aber für die öffentlichen Flächen zu beachten, dass es stadtweite Standards gibt, die mit zu berücksichtigen sind.

Der gesamte Wohnbereich des Planungsgebietes ist zwar von begrünten Flächen durchzogen, aber insbesondere bei den mehrgeschossigen Häuserzeilen weist dieses „Abstandsgrün“ bis auf wenige Ausnahmen kaum markante Grünbereiche oder besonders gestaltete Aufenthaltsflächen auf. Diese Flächen sollten

- durch entsprechende Baum- und Strauchanpflanzungen gestaltet oder
- durch eine Umwandlung in Mieterinnengärten und Mietergärten und
- durch die Anlage von nutzbaren Spielflächen

zur Verbesserung des Wohnumfeldes unter aktiver Mitarbeit der Anwohnerinnen und Anwohner aufgewertet und dann als zusätzlicher, attraktiver Lebensraum genutzt werden.

Das unmittelbare Wohnumfeld soll so entwickelt werden, dass es für eine Kurzzeiterholung und die Freizeitgestaltung genutzt werden kann und somit die Wohnqualität im Quartier aufwertet.

Die nachfolgenden Bilder zeigen ein Beispiel der erfolgreichen Neugestaltung einer öffentlichen Frei-

fläche im Kennedy-Viertel (Stadt Oldenburg). Das Viertel befand sich von 1999 bis 2015 im Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf die soziale Stadt“.

Die Stadt Oldenburg hat im Jahr 2007 das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ beschlossen. Darin ist ausdrücklich enthalten, dass die Stadt Oldenburg sich verpflichtet, sich an die Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes zu halten.

Darüber hinaus ist im § 9 Absatz 3 der Niedersächsischen Bauordnung festgelegt, dass bei einer Errichtung eines Gebäudes mit mehr als fünf Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck durch Baulast gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kinder bis zu sechs Jahren anzulegen ist.

Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe ein sonstiger, für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder bereits vorhanden ist. Die unmittelbare Nähe definiert sich in einer Distanz von maximal 100 Metern (Wegstrecke, nicht Luftlinie), wobei ergänzend das Erfordernis des Augen- und Rufkontaktes möglich sein muss. Zudem sollte keine öffentliche Straße dazwischen liegen und Garagenzufahrten nur, wenn diese nicht stark frequentiert werden. Diese Aspekte sind im Detail auf den betroffenen Grundstücksbereichen im weiteren Verfahren zu prüfen und zu berücksichtigen.



Abbildung 14: Beispiel der erfolgreichen Neugestaltung einer öffentlichen Freifläche im Kennedy-Viertel



Abbildung 15: Beispiele einer erfolgreichen Neugestaltung von Aufenthaltsflächen/Spielplätzen

Innerhalb des gesamten Gebietes sollten die vorhandenen Grün- und Spielflächen auf ihre Notwendigkeit, beispielsweise in Bezug auf die Altersstruktur, überprüft werden, um anschließend entsprechend aufgewertet beziehungsweise durch neue Angebote ergänzt zu werden.

Im direkten Umfeld der Wohnbebauung bieten sich die zwischen den Gebäuden liegenden Freiflächen für die Anlage von Spielmöglichkeiten für die Kleinkinder an, die immer auch mit Aufenthaltsmöglichkeiten für erwachsene Aufsichtspersonen kombiniert werden sollten. Diese mit dem Bau der Mehrfamilienhäuser angelegten Flächen wurden in den letzten Jahren an vielen Stellen nicht gepflegt und sind häufig nur noch rudimentär vorhanden (Ausnahme: Zwei Spielbereiche am Hartenkamp und Burenkamp). Für die Spielinteressen und -gewohnheiten von älteren

Kindern und von Jugendlichen ist zudem ein größerer Platzbedarf erforderlich, der im Wohngebiet selbst nicht angeboten werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es durch die sich beim gemeinschaftlichen Spielen entwickelnden Geräusche oft zu Interessenkonflikten mit den Ruhebedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner in den angrenzenden Wohnungen kommt.

Bei der Gestaltung der öffentlichen Straßenräume, die sich derzeit vor allem als befestigte Flächen für den Autoverkehr darstellen, sollte die Begrünung zur Steigerung der Gestaltungsqualitäten im Sanierungsgebiet hervorgehoben werden.

Exkurs Kriminalprävention

Die Stadt Oldenburg beabsichtigt eine enge Zusammenarbeit mit der örtlichen Polizei bei allen städtebaulichen Maßnahmen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass bereits frühzeitig im Planungsprozess die polizeilichen Erkenntnisse zur Konfliktvermeidung mit in die Planung eingestellt werden.

Grundlage hierfür ist die Erfahrung, dass zwischen dem räumlichen Umfeld und dem individuellen Verhalten von Menschen ein Zusammenhang besteht. Bestimmte Bau- und Nutzungsstrukturen können dabei die Gefahr, von kriminellen Handlungen betroffen zu sein, erhöhen oder auch hemmen. Sie wirken sich darüber hinaus auch negativ oder positiv auf das innere Sicherheitsgefühl des Menschen aus.

Für den städtebaulichen Bereich sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

Wohnumfeld

Die Freiraumgestaltung hat eine große Bedeutung sowohl für die Einstellung der Bewohnerinnen und Bewohner zu ihrer Wohnumgebung als auch auf die Einschätzung durch Außenstehende. Eine ansprechende individuelle Gestaltung und ein gepflegter Zustand beeinflussen dabei das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner positiv, was wiederum dazu beiträgt, dass diese Bereiche von den Nutzerinnen und Nutzern besser erhalten werden (Verhinderung von Vandalismus).

Ein intaktes Wohnumfeld ist auch Voraussetzung für eine funktionierende soziale Kontrolle. Saubere und gepflegte Treffpunkte und Freizeitflächen vermitteln ein intaktes Gemeinschaftsleben und vermindern damit die Gefahr krimineller Handlungen.

Grün- und Freiflächen

Ähnlich wie beim Wohnumfeld kommt unter kriminalpräventiven Gesichtspunkten auch der Gestaltung von Außenfreiräumen und Grünflächen eine große Bedeutung zu. Betroffen sind Spielplätze sowie Freizeit- und Aufenthaltsflächen mit Sitzgelegenheiten. Bei der Gestaltung dieser Plätze sind die Wünsche der Zielgruppen möglichst zu berücksichtigen, um so eine hohe Akzeptanz der Angebote zu erreichen, wodurch eine schnelle Verwahrlosung oft vermieden werden kann. Ein wesentlicher Aspekt für die Identifikation und Erhaltung solcher städtebaulichen Räume ist die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in den Planungs- und Realisierungsprozess.

Beleuchtung

Nicht nur der Straßenraum, sondern auch Fuß- und Radwege sind ausreichend zu beleuchten. Helligkeit ist von größter Bedeutung für das Sicherheitsgefühl der Nutzerinnen und Nutzer und trägt zu einer Verringerung der Tatgelegenheiten bei.

Bepflanzung

Um potentiellen Täterinnen und Tätern keinen Sichtschutz zu bieten, ist immer ein ausreichender Pflanzabstand zu Wegen und Gebäuden vorzusehen und die Pflanzhöhe bei Hecken und Büschen zu beschränken. Oftmals ist es besser, stattdessen kleinwüchsige Bäume anzupflanzen, da so die freie Sicht nicht behindert wird.

8.3 Verkehr

Ruhender Verkehr

Im Wohnquartier werden auch zukünftig, bis auf die wenigen Straßen mit einem sehr geringen Querschnitt, alle öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Seitenraum Parkmöglichkeiten aufweisen müssen, um den bestehenden Bedarf zu decken. Zur Gliederung der vielfach sehr breiten Verkehrsflächen sollten

jedoch Anpflanzungen vorgenommen werden. Im Einzelfall muss in der örtlichen Situation jeweils geprüft werden, inwieweit eine beidseitige oder nur eine einseitige Pflanzung möglich ist, denn solche Maßnahmen sind auch immer von der Lage der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen abhängig.

Ergänzt wird das Angebot durch die auf den privaten Grundstücken angelegten Stellplatzflächen und Garagenanlagen. Diese sind sowohl in den von Einfamilienhäusern wie auch in den von Geschosswohnungsbauten geprägten Bereichen städtebaulich weitestgehend verträglich in das Stadtviertel eingefügt worden.

Als Ausnahme sind die Garagenhöfe im Bereich der Käthe-Kollwitz-Straße zu benennen, wie in der nachfolgenden Abbildung 15 dargestellt. Hier sollten entsprechende Gestaltungsmaßnahmen neben den bisherigen vorhandenen Eingrünungen vorgenommen werden, um die städtebauliche Einbindung deutlich zu verbessern.



Abbildung 16: Garagenhöfe Käthe-Kollwitz-Straße und Parkplatz Emil-Nolde-Straße, Quelle NLG

Punktuelle Straßengestaltungsmaßnahmen

Die innerhalb des Planungsgebietes liegenden Wohnstraßen stammen zumeist aus den 1960er Jahren und weisen nach heutigen Vorstellungen erhebliche Defizite in ihrer an den Bedürfnissen des motorisierten Verkehrs orientierte Gestaltungsqualität auf. Darüber hinaus befindet sich insbesondere der Hartenkamp auch baulich in einem relativ schlechten Zustand. Im Rahmen der Sanierung ist aufgrund der Größenordnung der vorhandenen Verkehrsflächen hier keine vollständige Beseitigung aller gestalterischen Mängel möglich; aber es soll versucht werden, durch den Umbau einiger Teillabschnitte innerhalb des Straßennetzes eine Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes und damit auch des Wohnumfeldes zu erzielen.

Die im Plan gekennzeichneten Maßnahmenpunkte sollen dabei einige der Möglichkeiten aufzeigen, an denen solche Gestaltungsmaßnahmen und funktionale Aufwertungsmaßnahmen vorgenommen werden können. Es handelt sich im Wesentlichen um den Hartenkamp, welcher unter anderem durch die Anlage eines durchgängigen Gehweges funktional aufgewertet werden soll. Dabei ist natürlich darauf zu achten, dass alle angedachten Einzelmaßnahmen in ihrer Gesamtheit ein zusammenhängendes Bild ergeben, was durch die Verwendung von gleichen Materialien und Ausbaustandards erzielt werden kann.

Im Zuge der weiteren Entwicklungen ist zu entscheiden, welche von diesen oder eventuell auch anderen Einzelpunkten umgesetzt werden. Eventuell

kann eine Maßnahme auch mit anderen Bauvorhaben, wie Kanalsanierung, Straßenausbesserung oder Projekten im angrenzenden privaten Umfeld, kombiniert werden.

- Gestaltung der Straßenräume durch Baumanpflanzungen,
- Aufwertung der Radwegeverbindungen.

Fuß- und Radwege

Es ist im gesamten Sanierungsgebiet ein gut vernetztes Fuß- und Radwegesystem zu entwickeln. Von besonderer Bedeutung sind dabei auch die gebietsübergreifenden Wegebeziehungen:

Für diese Wegeverbindung soll eine weitestgehend eigenständige, von den Straßen losgelöste Trassenführung erreicht werden, indem zum Teil schon vorhandene Wege um neue Abschnitte ergänzt werden.

Durch die Zeilenbauweise in Teilen des Plangebietes bestehen neben den straßenbegleitenden Gehwegen zusätzliche Erschließungswege zu den jeweiligen Hauseingängen. Diese bilden bereits ein relativ gut vernetztes Fußwegesystem, so dass sich vielfältige Gehmöglichkeiten ergeben. Viele Wegeabschnitte können jedoch durch bauliche Maßnahmen in funktionaler wie auch in gestalterischer Hinsicht aufgewertet werden.

Im Bereich Eßkamp finden sich zwei Querungshilfen mit Lichtsignalanlagen. Eine im Bereich Eßkamp/Käthe-Kollwitz-Straße, eine im Bereich Eßkamp/Hoffkamp.



Abbildung 17: Gestaltungsvorschlag Hartenkamp

Flankierende Wegebeziehungen

Zukünftig soll am westlichen Gebietsrand noch eine ergänzende Wegeführung angeboten werden, die von der Straße Eßkamp zum Gebkenweg führt.

Eine weitere zusätzliche Wegeverbindung ist im südlichen Teil des Sanierungsgebietes parallel zur Autobahn vorgesehen. Hier besteht bereits ein kleiner Trampelpfad. Dieser sollte durch einen festen Belag sowie durch eine zusätzliche Beleuchtung aufgewertet werden. Weiterhin sind ausreichend Zuwegungen zu den Wohnsiedlungen neu zu schaffen, damit die angedachte Vernetzung und Durchlässigkeit des Gebietes erreicht werden kann.

Öffentlicher Personennahverkehr/Busse

Eine Erweiterung des Angebotes für den öffentlichen Nahverkehr erscheint aufgrund der Bestandssituation nicht erforderlich.

Im Bereich des Sanierungsgebietes Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp sind vier Bushaltestellen, je zwei für die Richtung stadtein- und auswärts, vorhanden. Die Haltestellen in Richtung Innenstadt sind, wie im übrigen Stadtgebiet auch, mit Fahrgastunterständen und Sitzmöglichkeiten versehen. Alle Haltestellen sind barrierefrei hergestellt, eine Erneuerung ist daher nicht erforderlich.

8.4 Soziale Infrastruktur

Ziel ist die Schaffung weiterer Angebote für die Bewohnerinnen und Bewohner im Sanierungsgebiet (zum Beispiel Einrichtung einer Fahrrad-Selbsthilfewerkstatt, intensivere Nutzung der Grünfläche neben dem Gemeindezentrum). Derzeitig beschränkt sich das Angebot auf eine Kinderkleiderkammer, die von der Evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde betrieben wird.

Die zentrale Maßnahme ist die Schaffung eines zentralen Quartiersmittelpunktes, der für unterschiedliche Bewohnergruppen vielfältige Möglichkeiten aufzeigt. Dies sowohl für ganzjährig nutzbare Räumlichkeiten als auch attraktive Außenbereiche. Das beinhaltet,

dass sowohl unterschiedliche Altersgruppen als auch unterschiedliche soziale beziehungsweise ethnische Gruppen dort Angebote auffinden. Hier bietet sich das Evangelisch-lutherische Gemeindezentrum mit seinen Außenflächen an. Inwieweit die Flächen zur Verfügung stehen, wird im laufenden Sanierungsverfahren mit den betroffenen Institutionen geklärt.

Dabei sollte zudem das bereits vorhandene Angebot mit einbezogen beziehungsweise gestärkt werden. Als kleinere Maßnahmen zur Aktivierung und Unterstützung des bewohnerschaftlichen Engagements wären zum Beispiel Angebote zur Sprachförderung und zur Gesundheitsförderung aber auch Bildungsangebote, kulturelle Angebote oder beispielsweise ein Mittagstisch vorstellbar.

Zur langfristigen Sicherung dieses angedachten Treffpunktes ist die Vernetzung und Koordination der Angebote erforderlich. Hierzu zählt neben der finanziellen Absicherung der Einrichtung auch die soziale Komponente und Verlässlichkeit der handelnden Personen, um eine Akzeptanz im Gebiet zu erreichen.

8.5 Lokale Ökonomie

Zur Unterstützung der lokalen Ökonomie sind beispielsweise Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen für Gebietsbewohnerinnen und Gebietsbewohner, gegebenenfalls verknüpft mit dem Möbellager der Diakonie, vorstellbar. Auch die Gründung einer gebietsbezogenen Firma zur Übernahme von einfachen Pflege- und Unterhaltungsarbeiten ist eine Möglichkeit, sowohl die halböffentlichen beziehungsweise privaten Freiflächen dauerhaft zu pflegen und damit die angestrebte Verbesserung der Aufenthaltsqualität langfristig zu sichern als auch Beschäftigungsangebote vor Ort anzubieten.

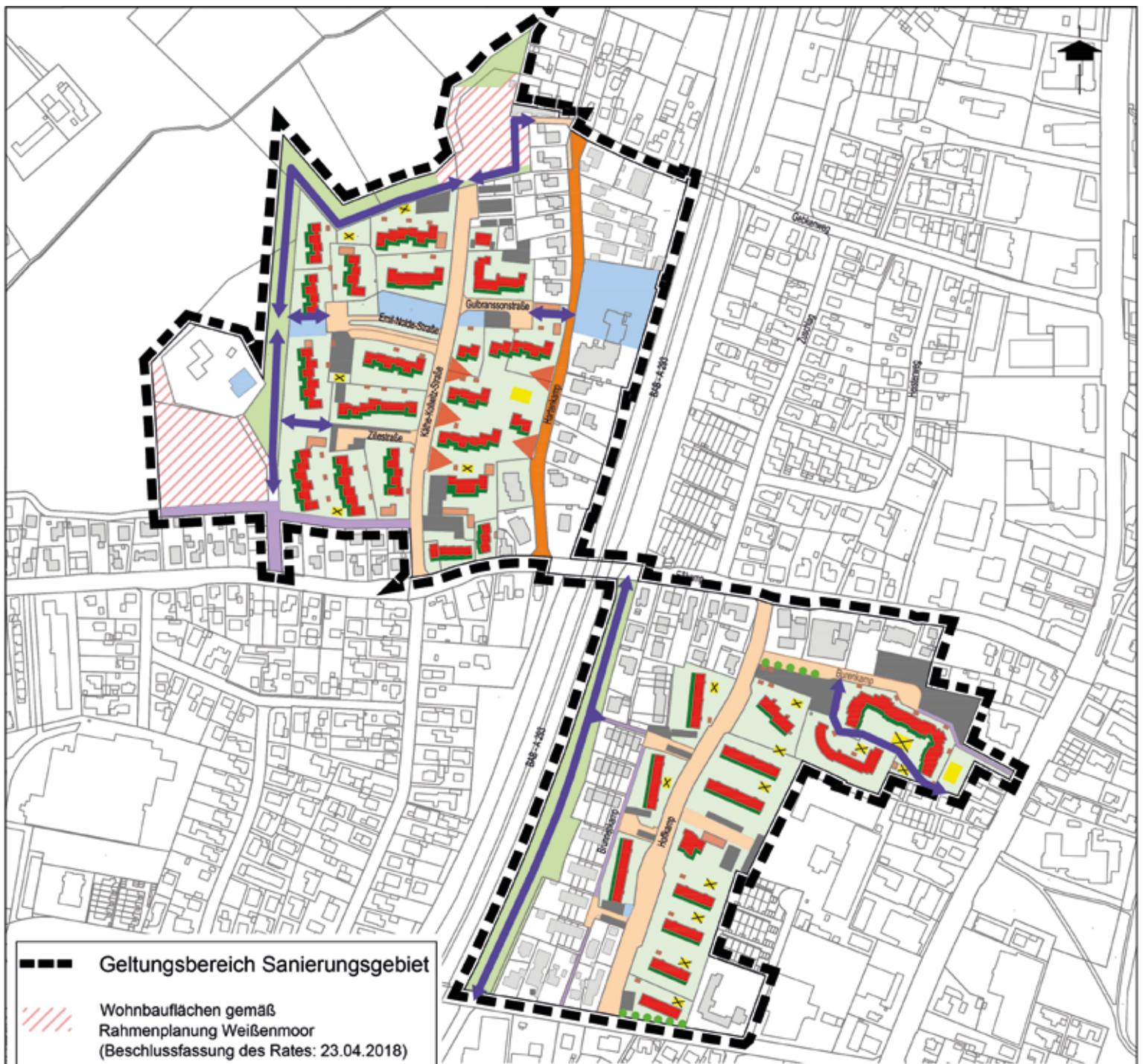
Gleiches gilt für einen Aufbau eines Bürgerservices für Alltagsdienste durch ein gebietsbezogenes Unternehmen. In diesem Zusammenhang können möglicherweise auch Angebote geschaffen werden, die Jugendlichen den Übergang von Schule zu Beruf erleichtern.

Neben diesen Maßnahmen, die sich auf eine Initiierung konkreter wirtschaftlicher Betriebe beziehen, kann auch die Bereitstellung von Beratungskapazitäten für die Organisation von Beschäftigung eine sinnvolle Maßnahme zur Förderung der lokalen Wirtschaft darstellen.

Abschließend ist zudem die Bereitstellung von Räumlichkeiten für kleingewerbliche Nutzungen, beispielsweise in den ehemals als Waschhäuser angedachten Gebäuden im Bereich Käthe-Kollwitz-Straße, als flankierende Maßnahme zu benennen.

9. Übersicht der Maßnahmen

Bereich	Maßnahmen zur Verbesserung
1. Baustruktur/Nutzung/städtebauliche Qualität	<ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung der Wohnungen um individuell nutzbare Außenräume, Balkonanbauten, Einrichtung von Terrassen/Gärten, Mietergärten. • Erhöhung des Nutzwertes der Freiflächen zwischen den MFH, Umgestaltung der Eingangsbereiche, Aufwertung der Garagenhöfe. • Erhöhung der Barrierefreiheit (unter anderem seniorengerecht). • Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude und Wohnungen (MFH, EFH). • gegebenenfalls Ergänzung sonstiger fehlender Größen/Qualitäten bei den Wohnungsangeboten (zum Beispiel familiengerecht, hochwertige Wohnungen ...). • Ergänzung der Wohnbebauung durch Sekundärstrukturen (Werkstätten, Nebenräume, ...), zum Beispiel durch Umnutzung von Gebäudeteilen im Rahmen der Modernisierungen. • Verbesserung der Einbindung der Wohnquartiere in die angrenzenden Grünbereiche (siehe unten). • Grunderwerb.
2. Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionale und gestalterische Aufwertung, • Aufwertung Wegeverbindung, • Herstellung einer neuen Freifläche, • Aufwertung/Ergänzung des Spielangebotes, • Aufwertung Fuß- und Radwegsystem, • (Herstellung neuer Wege im Randbereich der landwirtschaftlichen Flächen, Verbesserung vorhandener Wege) siehe unten
3. Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionale und gestalterische Aufwertung, • Aufwertung Fuß- und Radwegsystem (Herstellung neuer Wege im Randbereich der landwirtschaftlichen Flächen, Verbesserung vorhandener Wege), • bessere Einbindung, • Ausbau/Qualifizierung des vorhandenen Fußweges, • Erneuerung und Umbau von Straßen zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung (inklusive Kanalbaumaßnahmen), • Erhöhung der Verkehrssicherheit, • Qualifizierung vorhandener Flächen (zum Beispiel Teilflächen der Emil-Nolde-Straße), • sonstige Straßen (Aufwertungsmaßnahmen punktuell).
4. Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Spielplatzsituation siehe oben, • Modernisierung/Ausbau einer Stadtteileinrichtung (inklusive Freifläche), • Ausweitung der vorhandenen Angebote, • Ergänzung der Angebote für die verschiedenen Bewohnergruppen, • Sprachförderung, Gesundheitsförderung, Bildungsangebote, Freizeitangebote, musische und kulturelle Angebote, • Aktivierung/Unterstützung bewohnerschaftlichen Engagements, • Vernetzung und Koordination der Angebote, • seniorengerechte Angebote, • Einrichtung eines möglichst konfessionell ungebundenen Gemeinschaftshauses gegebenenfalls an mehreren Standorten.
5. Lokale Ökonomie	<ul style="list-style-type: none"> • Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen für Gebietsbewohnerinnen und Gebietsbewohner, • kombinierbar mit Möbellager der Diakonie, • Gründung einer gebietsbezogenen Firma zur Übernahme von einfachen Pflege- und Unterhaltungsarbeiten, • Aufbau eines Bürgerservices für Alltagsdienste durch ein gebietsbezogenes Unternehmen, • Bereitstellung von Räumlichkeiten für kleingewerbliche Nutzungen, • Bereitstellung von Beratungskapazität für die Organisation von Beschäftigung, Übergang Schule-Beruf.
6. Management und Beteiligung	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung eines Sanierungsmanagements, • Beteiligung der Betroffenen, • Einrichtung und Begleitung von Arbeitsgruppen/Projektgruppen, • Öffentlichkeitsarbeit, • weiterführende Gutachten und Planungen.



--- Geltungsbereich Sanierungsgebiet
 Wohnbauflächen gemäß Rahmenplanung Weißenmoor (Beschlussfassung des Rates: 23.04.2018)

Baustruktur/Nutzung/städtebauliche Qualität

- Wohngebäude mit Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf
- Nebengebäude/Waschhäuser: Abriss/Neugestaltung
- Terrassenerneuerung
- Müllentsorgung: teilweise Neugestaltung
- Stellplatz/Garagenanlagen (privat), teilweise Neugestaltung

Freiraum

- Möglichkeiten für Naherholung/Naturerlebnis schaffen
- Neugestaltung/Abgrenzung Wohnumfeld
- neue Abpflanzungen

Infrastruktur

- Durchlässigkeit erhöhen
- Fuß-/Rad-Wegeverbindung: schaffen
- "-": auf Verbesserungsbedarf überprüfen
- Spielplatz/Aufenthalt: Erneuerung
- Rückbau ehemaliger Spielplatz/Aufenthalt (ggf. Ersatz)
- Erneuerung von öffentlichen Erschließungsanlagen:**
 - Gestaltung
 - Funktion und Gestaltung
 - potentielle Standorte für Freizeiteinrichtungen/ Gemeinbedarf/Quartiersplatz

Maßnahmen im gesamten Quartier:

- Modernisierung der Wohngebäude
- Abfallkonzept inkl. Neugestaltung der Abfallsammelstellen
- Strukturierung des Freiraums (Zonierung)
- Sicherung des Grünbestandes inkl. der Großbäume
- Barrierefreiheit (z.B. Absenken der Fußwege)
- Verbesserung der Beleuchtung

STEN 8130		WWW.OLDENBURG.DE	
OLDENBURG		STADTPLANUNGSAMT FACHDIENST STÄDTEBAU UND STADTERNEUERUNG INDUSTRIESTRASSE 1A, 26109 OLDENBURG	
Projekt: SANIERUNGSGEBIET KÄTHE-KOLLWITZ-STRASSE/10FFKAMP Rahmenplan Beschluss vom 27.05.2019			
Datenerstellung:	Ac:	Blatt:	Maßstab 1:
Bearbeiter:	Da:	Datum:	05.19
Geprüft:	Ky:	Datum:	05.19
FD 402 FACHDIENST GEOINFORMATION UND STATISTIK			

Abbildung 16: Rahmenplan

10. Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Kosten- und Finanzierungsübersicht/Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp	
1.	Weitere Vorbereitung (R-StBauF 5.3.1)	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fortschreibung des Eneuerungskonzeptes/Rahmenplan, Sozialstudie • Sanierungstrehänder/-beauftragte/Quartiersmanagement • Öffentlichkeitsarbeit 	
	Einrichtung Verfügungsfond	
2.	Ordnungsmaßnahmen (R-StBauF 5.3.1)	
2.1	Grunderwerb <ul style="list-style-type: none"> • zum Beispiel zur Herstellung/Änderung von Erschließungsanlagen/Freiflächen • zum Beispiel zur Herstellung/Änderung Stadtteileinrichtung • zum Beispiel Ausbau Fuß- und Radwege 	pauschal
2.2	Freilegung von Grundstücken	pauschal
2.3.	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	
2.3.1	Erneuerung von Straßen (inklusive Nebenanlagen, Randbegrünung und Möblierung) <ul style="list-style-type: none"> • barrierefreier Ausbau Hartenkamp • barrierefreier Ausbau Emil-Nolde-Straße • Aufwertung Eßkamp • gestalterische Erneuerung Hoffkamp • gestalterische Erneuerung Käthe-Kollwitz-Straße 	
2.3.2	Erneuerung/Herstellung von Wegen <ul style="list-style-type: none"> • Wegeverbindung Eßkamp-Gebkenweg • Aufwertung durch Beleuchtung der Wegeverbindung entlang Autobahn (Eßkamp/Kreyenstraße) • Aufwertung von Fuß-/Radwegeverbindungen 	
2.3.3	Erneuerung/Herstellung von Plätzen/Freiflächen <ul style="list-style-type: none"> • „Freizeitpark/Bürgerpark/Quartierspark“ • Erneuerung Spielplätze/Umnutzung der Freiflächen (zum Beispiel Skaterbereich/Abenteuerspielplatz/Grillecke) 	
2.3.4	Erneuerung des Wohnumfeldes unabhängig von Baumaßnahmen (auch Maßnahmen auf privaten Grundstücken) <ul style="list-style-type: none"> • Mietergärten • Baum/Strauchbepflanzung • Anlagen kleinerer Spielflächen 	Freiflächen laut Richtlinie 40 Prozent Förderung
2.3.5	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit und Verbesserung der Inklusion	
3.	Baumaßnahmen	
	<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung/Ausbau einer Stadtteileinrichtung 	pauschaler Ansatz
	<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung Wohngebäude 	pauschaler Ansatz, Förderung 25 Prozent
	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung privates Wohnumfeld im Zusammenhang der Modernisierung (Zuwegungen, Aufenthaltsflächen, Nebenanlagen) • Umgestaltung der Waschkeller • Umgestaltung der Fahrradkeller • Abgrenzung privater/öffentlicher Flächen (Hecken, Zäune) 	pauschaler Ansatz, Förderung 40 Prozent laut Richtlinie (Freiflächen)
4.	Sonstiges	
	Personal Stadtteileinrichtung	
	Summe	
	zu erwartende Einnahmen – zum Beispiel Ausgleichsbeiträge	
	50 Hektar abzüglich 50 Prozent für Straßen, LW-Flächen und so weiter = 25 Hektar *2 Euro pro Quadratmeter	
	nicht gedeckte Kosten	
	davon ⅓ bund/Land	
	davon ⅓ Stadt Oldenburg (kommunaler Eigenanteil)	
	ergibt bei einer Laufzeit von 10 Jahren jährlich	
	nicht förderfähige Kosten (gegebenenfalls fallen weitere nicht förderfähige Kosten an/in Abhängigkeit der Maßnahmen)	

* Die finanziellen Mittel können innerhalb des Rahmenplans verschoben werden

Gesamtkosten (Euro)	förderfähige Kosten (Städtebauförderung (StBauF))	nicht förderfähige Kosten/ investive Maßnahmen	soziale Maßnahmen	sonstige (zum Beispiel Eigentümerinnen und Eigentümer)
530.000	530.000			
50.000	50.000			
400.000	400.000			
30.000	30.000			
50.000	50.000			
8.163.500	7.663.500	140.000	0	360.000
800.000	800.000			
500.000	500.000			
6.863.500	6.363.500	140.000 sowie Kosten für nicht förderfähige Maßnahmen (zum Beispiel Verkehrslen- kung, RW-Kanal (anteilig))	0	360.000
		140.000		
6.063.500	5.923.500			
600.000	240.000			360.000
200.000	200.000			
13.950.000	4.200.000			9.750.000
950.000	800.000			150.000
12.000.000	3.000.000			9.000.000
1.000.000	400.000			600.000
300.000	0	0	300.000	0
			300.000	
22.943.500	12.393.500	140.000	300.000	10.110.000
	500.000			
	11.893.500			
	7.929.000			
	3.964.500			
	396.450			
		140.000	300.000	

Herausgeber

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

Redaktion

Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

Fotos und Pläne

Wenn nicht anders angegeben: Stadt Oldenburg

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

Gefördert durch:

STADT OLDENBURG i.O.

Unter Beteiligung der Sanierungsbeauftragten

Niedersächsische Landgesellschaft
Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17
26122 Oldenburg



**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**