



# Stadt Oldenburg

**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**

**&**

**Vorbereitende Untersuchungen**

## Untere Nadorster Straße



**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](mailto:info@reurban.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit / Inklusion</b> .....	<b>4</b>
2.1	Kommunaler Aktionsplan Inklusion.....	4
2.2	Erhöhung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum .....	5
2.3	Erhöhung der Barrierefreiheit der Wohnungen und des (privaten) Wohnumfeldes ..	8
<b>3</b>	<b>Grün in der Stadt</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Einrichtung eines Verfügungsfonds</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Abgrenzung des Sanierungsgebietes</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Ortsbildprägende Gebäude</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b> .....	<b>11</b>

## **1 Vorbemerkung**

Am 29.10.2015 fand mit Vertretern des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung sowie mit Vertretern des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems eine Bereisung des Gebietes Untere Nadorster Straße, für das eine Aufnahme in die Städtebauförderung – Programmkomponente Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – beantragt wurde, statt. Im Rahmen der Diskussion des vorgelegten Antrages wurden zu den folgenden Punkten Hinweise und Anregungen zu einer noch zu vertiefenden Darstellung gegeben.

Die nachfolgenden Ausführungen sind als ergänzende Konkretisierung der Vorbereitenden Untersuchungen „Untere Nadorster Straße“ mit Stand vom 03.06.2015 zu verstehen.

## **2 Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit / Inklusion**

### **2.1 Kommunalen Aktionsplan Inklusion**

Der Rat der Stadt Oldenburg hat im März 2015 „Vorschläge für den Kommunalen Aktionsplan Inklusion“ zur Kenntnis genommen. Hieraus abgeleitet schlägt die Verwaltung ein Maßnahmenpaket für 2016 vor, das aus den vier Handlungsfeldern

1. für die Wahrnehmung sowie den Abbau von „Barrieren in den Köpfen“ durch Veranstaltungen und Fortbildungen sensibilisieren
2. die Teilhabe aller Oldenburgerinnen und Oldenburger an Arbeit und Beschäftigung verbessern
3. die inklusive Öffnung des Kultur- und Freizeitbereiches weiter stärken
4. die Barrierefreiheit im baulichen Bereich optimieren

abgeleitet wird.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen, zu denen sich im Zusammenhang mit dem Erneuerungskonzept für das Gebiet Untere Nadorster Straße Anknüpfungspunkte ergeben:

- Barrierefreie Gestaltung öffentlicher / halböffentlicher Flächen des Wohnumfeldes. Hierzu sind Beleuchtung, Beläge, physische Barrieren uvm. zu zählen.
- *Das Erneuerungskonzept Untere Nadorster Straße sieht vielfältige funktionale und gestalterische Erneuerungen von Erschließungsanlagen sowie eine Weiterentwicklung der Freifläche „Sportplatz Lindenhofgarten“ (z. B. Öffnung der Fläche, Schaffung neuer Angebote, etc.) vor. Die Gestaltung dieser öffentlichen Flächen wird unter dem Aspekt der Barrierefreiheit in vielfältiger Hinsicht (physische Barrierefreiheit, Orientierungsmöglichkeiten, Sicherheitsgefühl) erfolgen.*

- Einrichtung einer Beratungsstelle zur Förderung der Barrierefreiheit von Gebäuden  
Vorgesehen ist die Schaffung eines offenen Beratungsangebotes bei der Stadtverwaltung (Amt für Umweltschutz und Bauordnung). Zudem ist geplant, ein „Konzept für bauliche Barrierefreiheit“ durch ein externes Büro erarbeiten zu lassen.
- *Innerhalb der Maßnahme Untere Nadorster Straße soll diese Beratung im Rahmen der Förderung von Gebäudemodernisierungen eingebunden werden, um im Zuge der Modernisierung auch die Barrierefreiheit innerhalb der Gebäude zu erhöhen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung einer Modernisierungsrichtlinie wird geprüft, ob ein eigener Fördertatbestand „Erhöhung der Barrierefreiheit“ für Maßnahmen am Gebäude und auf den privaten Aussenflächen aufgenommen wird.*  
  
*Zudem ist es denkbar das Beratungsangebot in den Citymanagement-Prozess einzubinden (Beratung von Gewerbetreibenden hinsichtlich Barrierefreiheit in Ladenlokalen)*
- Berücksichtigung der Förderung der Inklusion in der Ratsarbeit  
Die Kompetenz der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Oldenburg soll stärker in städtische Prozesse, Planungen, Entscheidungen einbezogen werden. Hierzu können die Seniorenvertretung, der Behindertenbeirat, das Integrationsforum oder Selbsthilfegruppen ihre Ressourcen und Kompetenzen zur Verfügung stellen.
- *Im Rahmen der Maßnahme Untere Nadorster Straße wird eine Bürgerbeteiligung erfolgen – die Form der Beteiligung ist noch offen (z.B. Beirat, Forum, Workshops). Im Rahmen der Beteiligung werden unterschiedliche Bevölkerungsgruppen des Stadtteils berücksichtigt.*

## 2.2 Erhöhung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

In der Stadt Oldenburg wurden Standards zur barrierearmen Gestaltung des öffentlichen Raumes bzw. der Straßen und Nebenanlagen definiert (vgl. Auszug „Prinzipskizzen Borabsenkungen“). Diese Standards wurden unter Berücksichtigung der DIN 18024-1 und in Abstimmung mit dem Behindertenbeirat sowie dem Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen entwickelt.

Sie umfassen u.a.

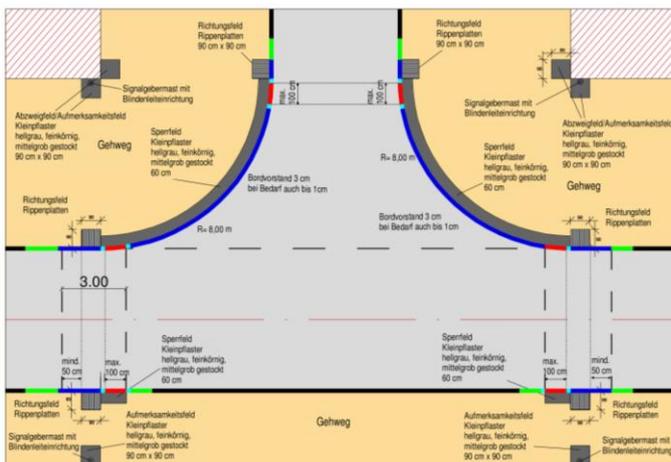
- Richtungsfelder
- Sperrfelder
- abgesenkte Bordsteine (in zwei Ausführungen nebeneinander: Schrägsteine mit 0 cm Bordvorstand sowie Rundborde mit 3 cm Bordvorstand; vgl. Fotos auf S. 7)
- taktil erfassbare Begrenzungstreifen zwischen Geh- und Radwegen
- akustische Lichtsignalanlagen, sofern vom Behindertenbeirat / Blinden- und Sehbehindertenverband gewünscht

## Standards zur barrierearmen Gestaltung

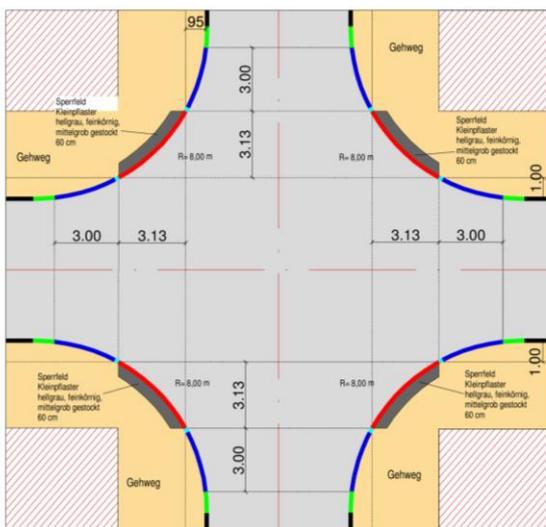
Auszug „Prinzipskizzen Bordabsenkungen“ der Stadt Oldenburg

### Prinzipskizze gemeinsamer Querungsstellen mit und ohne signalisierten Furten

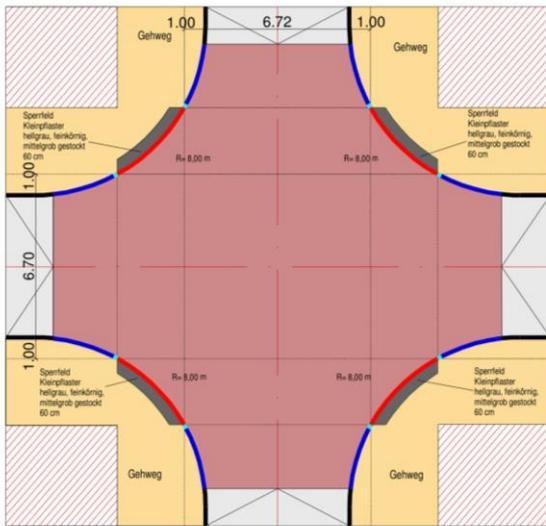
a.) Hauptverkehrsstraßen ohne Radwegebenutzungspflicht



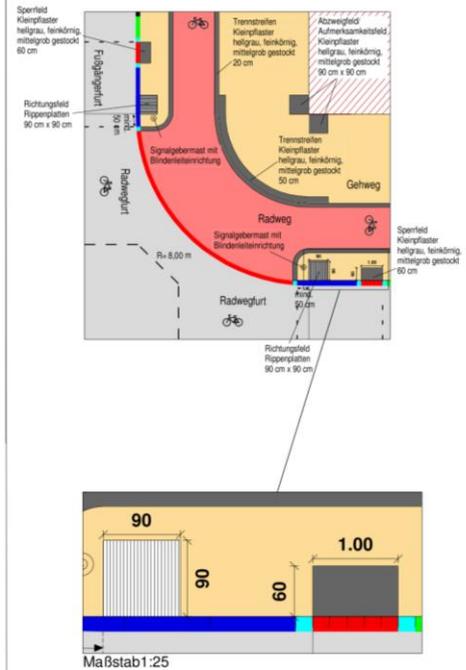
b.) Straßen in Wohngebieten



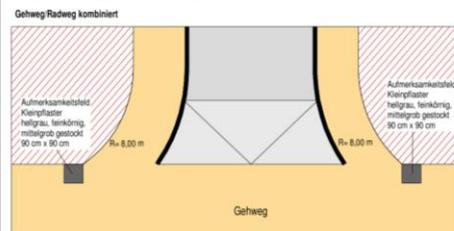
c.) Straßen mit Aufpflasterungen



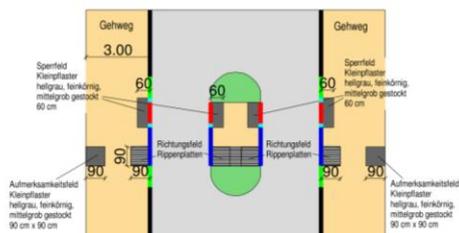
Prinzipskizze einer getrennten Querungsstelle mit signalisierten Furten



Prinzipskizze an aufpflasterten Einmündungen



Querungsstelle an Fußgängerüberweg mit Mittelinsel



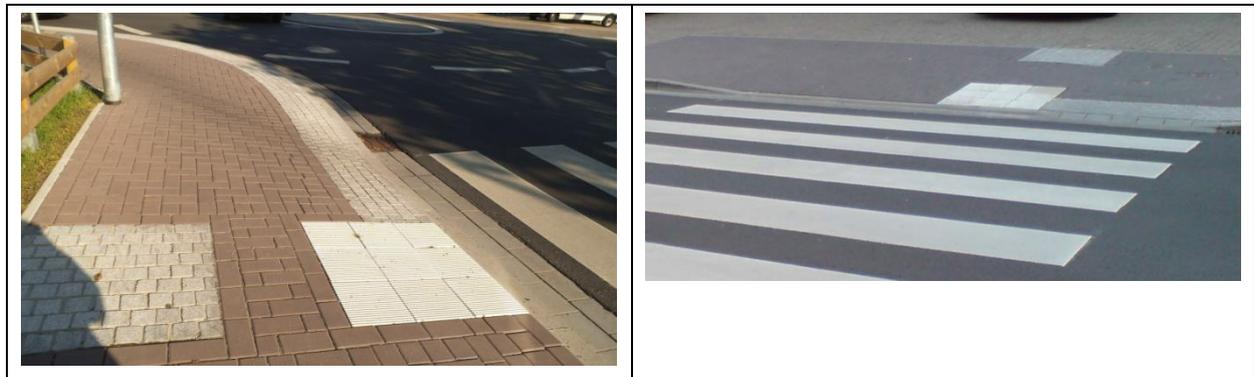
#### Ausführungshinweise:

- Situationsbedingte Verlängerung der Aufmerksamkeitsfelder
- Bei Abenkungen auf 0 cm muss der Übergangstein außerhalb der 1,00 m sein.
- Alle Ripperrippen mit Rippenabstand 30 mm
- An Querungsstellen sind Parkstände oder andere versperrende Objekte nur in einem Mindestabstand von jeweils 5 m zu realisieren.

Stadt Oldenburg  
Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen  
Untere Nadorster Straße

Legende Lageplan	
<b>Fahrbahn</b>	<b>Bordlinien</b>
 Fahrbahn	 Schrägsteine mit 0 cm Bordvorstand Breite 15 cm Höhe 22 cm Länge 19,5 cm
 Aufpflasterung	 Übergangstein, 3 cm auf 12 cm links/rechts R = 2 cm Breite 15 cm Höhe 22 cm Länge 100 cm
 Rampe	 Hochbord 12 cm Bordvorstand 15er Anlauf Breite 12/15 cm Höhe 30 cm
<b>Nebenanlagen</b>	 Rundbord mit 3 cm Bordvorstand R = 2 cm Breite 15 cm Höhe 22 cm
 Gehweg	 Übergangstein, 0 cm auf 3 cm links/rechts R = 2 cm Breite 15 cm Höhe 22 cm Länge 19,5 cm
 Radweg	

**Die Prinzipskizzen sind mit dem Behindertenbeirat und dem Blindenverband abgestimmt.**



Jede Einzelmaßnahme wird weiterhin während der Planungsphase mit dem Behindertenbeirat / Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen abgestimmt (insbesondere auch dann, wenn bei Maßnahmen an bestehenden Erschließungsanlagen die Standards z.B. aufgrund der räumlichen Situation nicht zu 100% umgesetzt werden können) und nach Fertigstellung durch Behindertenbeirat / Blinden- und Sehbehindertenverband geprüft. Die Mitglieder des Behindertenbeirates sind zudem beratend in den politischen Ausschüssen tätig.

Für die Gestaltung von Plätzen u.ä. gibt es keine definierten Standards, hier erfolgt eine Einzelfallabstimmung mit dem Behindertenbeirat / Blinden- und Sehbehindertenverband, um z.B. eine gesicherte Führung über die Fläche sowie einen problemlosen Zu- und Abgang zu gewährleisten.

Die dargestellten Standards und Vorgehensweise werden ebenfalls für die Erneuerung der Erschließungsanlagen sowie bei der Weiterentwicklung der Freifläche „Sportplatz Lindenhofgarten“ im Gebiet Untere Nadorster Straße angelegt.

Nach Rücksprache mit dem Fachdienst Verkehrsplanung sind unter dem Aspekt „Barrierefreiheit“ auch

- eine gute Ausleuchtung von Rad- und Fußwegen (entsprechend der Lage/Nutzungshäufigkeit des jeweiligen Weges)
- eine Vermeidung von Sackgassen bei der Rad- und Fußwegeführung

vorzusehen.

### **2.3 Erhöhung der Barrierefreiheit der Wohnungen und des (privaten) Wohnumfeldes**

Die barrierefreie Qualifizierung von Gebäuden ist Ziel der Sanierung.

Im Zusammenhang der Erarbeitung einer Modernisierungsrichtlinie wird geprüft, ob ein eigener Fördertatbestand „Erhöhung der Barrierefreiheit“ für Maßnahmen am Gebäude und auf den privaten Aussenflächen aufgenommen wird.

Ziel der Modernisierungsförderung in diesem Zusammenhang ist dabei auch die Herstellung barrierefreier Zugänge und ein barrierefreier Aufenthalt in Ladenlokalen sowie die generelle Erhöhung der Barrierefreiheit innerhalb der Gebäude bzw. Herstellung barrierefreier Wohnungen.

Eine bei der Stadt Oldenburg einzurichtende Beratungsstelle zur Förderung der Barrierefreiheit von Gebäuden (vgl. 2.1) soll auch im geplanten Sanierungsgebiet tätig werden. Denkbar ist z.B. eine Beratungsleistung im Zusammenhang mit dem geplanten Citymanagement (z.B. Thema Barrierefreie Geschäftsräume: breite Gänge, Sitzmöglichkeiten, Produktschilder in großer Schrift, etc.).

## **3 Grün in der Stadt**

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im Juni 2015 das Grünbuch Stadtgrün „Grün in der Stadt – für eine lebenswerte Zukunft“ veröffentlicht. Die Veröffentlichung ist Auftakt eines längeren Prozesses, mit dem neue, integrierte Strategien für das urbane Grün entwickelt und umgesetzt werden sollen<sup>1</sup>. Grundlage für diesen Prozess ist das Bewusstsein darüber, dass eine funktionierende Stadtgesellschaft qualitätsvolle Freiräume mehr denn je braucht - zur Begegnung, für Sport und Freizeit, zur Erholung, zur Gesundheitsprävention, zur Naturerfahrung, zum Klimaschutz, etc..

Im Untersuchungsgebiet Untere Nadorster Straße gibt es nur bedingt öffentliche Grünflächen /-räume. Bei der im nördlichen Untersuchungsgebiet gelegenen Freifläche Lindenhofsgarten handelt es sich um einen Sportplatz, der durch den VfL und Schulklassen genutzt wird. Gelegentlich finden hier Veranstaltungen statt. Der Zugang ist nur kontrolliert (Schlüssel)

---

<sup>1</sup> <http://www.gruen-in-der-stadt.de/index.html>

möglich - er erfolgt über einen Fußweg entlang der Sporthalle (von der Straße Lindenhofsgarten aus), d.h. es besteht kaum Einbindung in den Stadtteil.

Im Rahmen der Sanierung wird eine Erarbeitung und Umsetzung eines Nutzungs-/Erneuerungskonzeptes für den Lindenhofsgarten sowie eine bessere Einbindung der Fläche in den Stadtteil angestrebt.

Im Rahmen des Erneuerungskonzeptes Lindenhofsgarten und auch bei weiteren Gestaltungsmaßnahmen (Gestaltung Straßenraum/Nebenanlagen) werden die Ziele des Grünbuch-Prozesses berücksichtigt.

#### **4 Einrichtung eines Verfügungsfonds**

Die Einrichtung eines Verfügungsfonds ist vorgesehen; derzeit ist ein Finanzvolumen von ca. 50.000 Euro für die gesamte Laufzeit der Sanierung vorgesehen – davon 25.000 Euro aus der Städtebauförderung und 25.000 Euro aus der heimischen Wirtschaft, von Immobilien- und Standortgemeinschaften oder Privaten.

Als Gremium, das über die Mittelverwendung entscheidet, ist das einzurichtende Beteiligungsgremium vorgesehen, eine Begleitung des Gremiums erfolgt durch Verwaltung / Sanierungsträger/ Quartiersmanagement.

Die Mittel können für investionsvorbereitende / investitionsbegleitende Maßnahmen eingesetzt werden, die genauen Modalitäten für die Mittelvergabe werden gemeinsam mit dem Gremium nach einer Aufnahme in die Förderung und Konstituierung des Gremiums formuliert.

#### **5 Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet behält den Zuschnitt gemäß der Antragstellung vom 03.06.2015 mit einer Größe von 12,5 ha.

Nach Rücksprache mit dem Fachdienst Verwaltung Straßenbau besteht für das Grundstück Gertrudenfriedhof bei Herstellung der umgebenden Erschließungsanlagen (Radweg Nadorster Straße und Ehnernstr.) eine Erschließungsbeitragspflicht. Für den Eingang zum Friedhof wurde bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen vom 03.06.2015 die Maßnahme „Gestalterische Aufwertung des Haupt-Eingangsbereiches Gertrudenfriedhof“ formuliert und mit einem Kostenansatz i.H.v. 20.000 € versehen.

Zwar reicht das vorgeschlagene Sanierungsgebiet über den im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Oldenburg (Entwurf 2014) definierten Zentralen Versorgungsbereich hinaus. Allerdings übernimmt das gesamte Gebiet mit den vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten und den ansässigen sozialen und freizeitorientierten Einrichtungen (Grundschule, Hort, Sporthalle) eine bedeutende (Nah)Versorgungsfunktion. Vor diesem

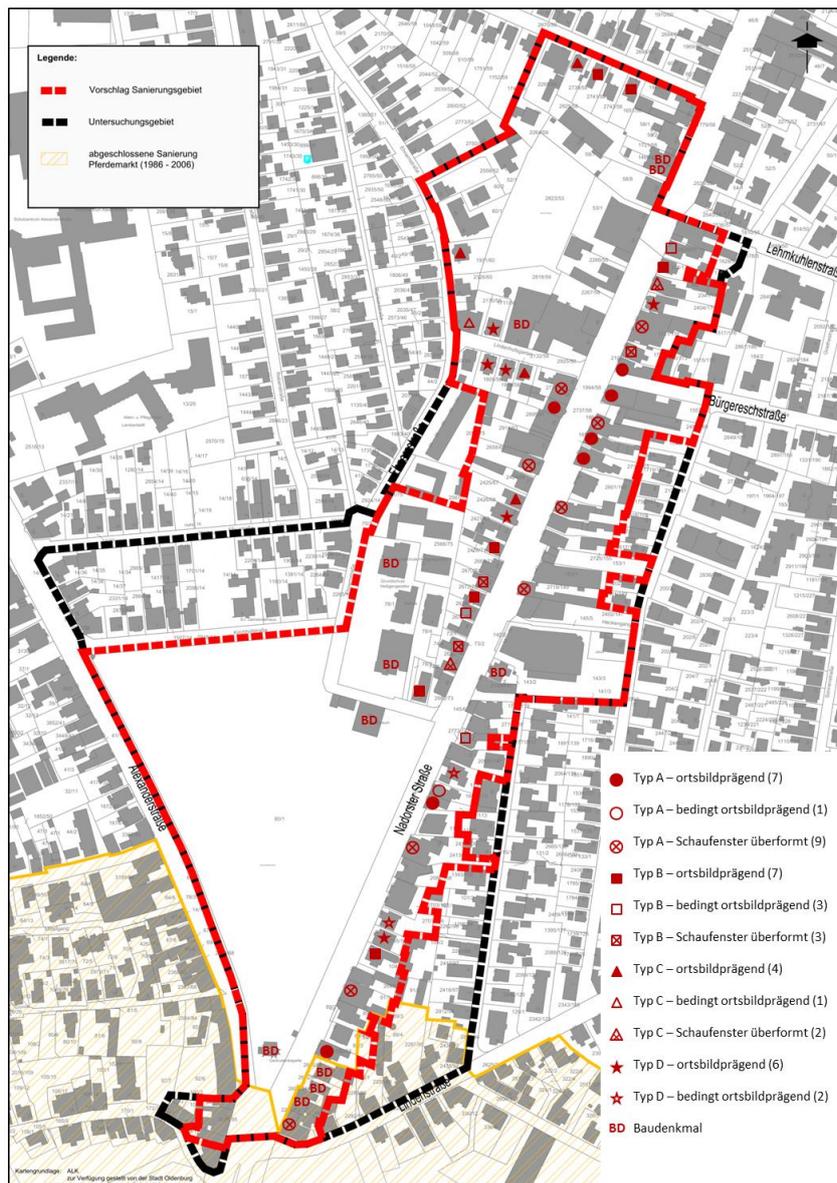
Hintergrund und in Anlehnung an das im step2025 definierte Stadtteilzentren wird das vorgeschlagene Sanierungsgebiet als zentraler Versorgungsbereich im Sinne der Städtebauförderung definiert.

Das Gebiet nördlich des Lindenhofgartens soll komplett in das Sanierungsgebiet einbezogen werden, um die Entwicklungsperspektive der Freifläche zu klären und ihre Einbindung in den umliegenden Stadtteil sicherzustellen.

Die weitere Abstimmung zum Zuschnitt des Sanierungsgebietes erfolgt im Zuge der Vorbereitung der Sanierungssatzung.

## 6 Ortsbildprägende Gebäude

Es wird davon ausgegangen, dass die Modernisierung/Instandsetzung aller im Gebiet liegenden (bedingt) ortsbildprägenden Gebäude förderfähig ist.



Stadt Oldenburg  
Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen  
Untere Nadorster Straße

## 7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde ein Ansatz für den Verfügungsfonds (vgl. Kap. 4) aufgenommen.<sup>2</sup>

Kosten- und Finanzierungsübersicht Untere Nadorster Straße (Stand 07.12.2015)		Einheit F (m <sup>2</sup> ), V (m <sup>3</sup> ), Stck	EP brutto	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (StBauF)	nicht förderf. Kosten	sonstige (z.B. Eigentümer)
<b>A</b>	<b>AUSGABEN</b>						
1.	Weitere Vorbereitung			455.000	430.000		25.000
1.1	Planung / weitere Vorbereitung (u.a. Bauleitplanung, Entwurf Freifläche, ...)	psch.		75.000	75.000		
1.2	Sanierungsbeauftragter / Treuhänder			300.000	300.000		
1.3	Öffentlichkeitsarbeit	psch.		30.000	30.000		
1.4	Verfügungsfond	psch.		50.000	25.000		25.000
2	Ordnungsmaßnahmen			5.653.600	5.653.600		
2.1	Grunderwerb			650.000	650.000		
2.1.1	Grunderwerb im Rahmen der Umgestaltung von Straßen und Plätzen	psch.		350.000	350.000		
2.1.2	Erwerb von Gebäuden (Substanzschädigung)*	psch.		300.000	300.000		
2.2	Freilegung von Grundstücken im Rahmen der Umgestaltung von Straßen und Plätzen			300.000	300.000		
2.3	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen			3.728.600	3.728.600		Kosten f. nicht förderfäh. Maßnahmen (z.B. Verkehrslenkung, RW-Kanal (anteilig))
2.3.1	Erneuerung / Gestalterische Aufwertung von Straßen / Nebenanlagen inkl. Beleuchtung, Begrünung, Möblierung - Nadorster Straße - südliche Ehernenstraße (bis Einmündung Kirchhofstraße) - Lindenhofgarten - Heckengang			2.798.600	2.798.600		
2.3.2	Herstellung / Gestaltung öffentlicher Plätze inkl. Beleuchtung, Begrünung, Möblierung - Freifläche Lindenhofgarten inkl. Zuwegung - Kreuzungsbereich Nadorster Str. / Kriegerstraße - Haupt-Eingangsbereich Gertrudenfriedhof*			830.000	830.000		
2.3.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit/Inklusion als Bestandteil der Erneuerung/Gestaltung von Erschließungsanlagen			100.000	100.000		
2.4	Verlagerung des Tagesaufenthalts			975.000	975.000		
3	Baumaßnahmen			2.300.000	840.000		1.460.000
3.1	Modernisierung und Instandsetzung			2.300.000	840.000		1.460.000
3.1.1	Instandsetzung ortbildprägender Gebäude - auf Grundlage einer vertraglichen Verpflichtung - Annahme: Fördersatz 30 %			2.000.000	600.000		1.400.000
3.1.2	Aufwertung / Modernisierung von Fassaden - innenstadtbedingter Mehraufwand* - Annahme: Fördersatz 80 %			300.000	240.000		60.000
4	Stärkung Einzelhandel durch Marketing, Koordination vorh. Potenziale - Citymanagement (Investitionsvorbereitend) - Citymanagement (Verstetigung)	psch. psch.		100.000 50.000 50.000	50.000	50.000	
	<b>Summe</b>			<b>8.508.600</b>	<b>6.973.600</b>	<b>50.000</b>	<b>1.485.000</b>
<b>B</b>	<b>EINNAHMEN</b>						
	zu erwartende Einnahmen (die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen können z.Zt. nicht genau ermittelt werden/ es handelt sich um Schätzwerte)				500.000		
<b>C</b>	<b>DURCH EINNAHMEN NICHT GEDECKTE KOSTEN</b>				<b>6.473.600</b>	<b>50.000</b>	
	davon 2/3 - Bund / Land				4.315.733		
	davon 1/3 Stadt Oldenburg				2.157.867		
	kommunaler Anteil pro Jahr (bei 10 Jahren Laufzeit)				215.787	5.000	

<sup>2</sup> Gleichzeitig wurde hierfür der Ansatz zur Verlagerung des Tagestreffs um 25.000 € reduziert, um die Gesamtkosten gegenüber der Antragstellung vom 03.06.2015 konstant zu halten.