



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

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	5
1.1	Grundlagen der Untersuchung	6
2	Zusammenfassung der Ergebnisse	6
2.1	Situation im Untersuchungsgebiet	6
2.2	Erneuerungskonzept	7
3	Das Untersuchungsgebiet	8
3.1	Lage in der Stadt.....	8
3.2	Abgrenzung und Größe des Untersuchungsgebietes	9
3.3	Übergeordnete Planaussagen	10
3.3.1	Stadtentwicklungsprogramm 2025	10
3.3.2	Flächennutzungsplanung	13
3.3.3	Bebauungspläne	14
3.4	Auswertung vorhandener Studien/Untersuchungen	16
3.4.1	Einzelhandelsentwicklungskonzept	16
3.4.2	Lärmaktionsplan für die Stadt Oldenburg	18
3.4.3	Strategieplan Mobilität und Verkehr.....	18
3.4.4	Wohnkonzept 2025	19
3.4.5	Leerstandskonzept der Stadt Oldenburg	21
4	Historische Entwicklung des Untersuchungsgebietes	22
5	Bevölkerung, Haushalte, soziale Lage	24
5.1	Bevölkerung	24
6	Städtebauliche und bauliche Struktur	27
6.1	Nutzungsstruktur	27
6.1.1	Versorgungseinrichtungen - Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie	27
6.1.2	Vergnügungsstätten	30
6.1.3	Leerstand	31
6.1.4	Öffentliche und soziale Infrastruktur	32
6.2	Erschließungsstruktur – Straßen, Wege, Parken	34
6.3	Gebäude	39
6.3.1	Gebäudebestand.....	39
6.3.2	Denkmalschutz.....	40
6.3.3	Ortsbildprägende Gebäude	42
6.4	Freiraumsituation	45
6.5	Eigentümerstruktur.....	46

7	Städtebauliche Missstände und Handlungsbedarf	47
7.1	Nutzungskonflikte.....	47
7.2	Funktionsverlust.....	49
7.3	Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum	50
7.4	Bauliche und gestalterische Mängel im privaten Raum	55
8	Erneuerungskonzept.....	58
8.1	Rahmenbedingungen/Ziele	58
8.2	Konzept.....	58
8.3	Maßnahmen.....	61
9	Kosten- und Finanzierungsübersicht	67
10	Empfehlungen für das weitere Verfahren	68
10.1	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	68
10.2	Sanierungsverfahren.....	70
11	Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung	72
12	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	73
13	Information und Beteiligung der Bürger.....	74
14	Anhang.....	75
14.1	Anhang 1 – ortsbildprägende Gebäude (s. Kap. 6.3.3).....	75
14.2	Anhang 2 - Ergebnisprotokoll Bürgerinformationsveranstaltung	88
14.3	Anhang 3 – Pläne in DIN A3 / Kosten-/Finanzierungsübersicht	96

1 Vorbemerkung

Am 09. Februar 2015 hat der Rat der Stadt Oldenburg den Beginn von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für die Untere Nadorster Straße beschlossen.

Die Anlässe für die Untersuchungen sind vielfältig: zum einen basieren sie auf Ergebnissen vorangegangener Untersuchungen (u. a. Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Oldenburg, Lärmaktionsplan für die Stadt Oldenburg):

- zunehmende Mindernutzungen und Leerstände verdeutlichen, dass dem Versorgungsstandort Untere Nadorster Straße ein Funktionsverlust droht,
- mangelnde gestalterische Qualität und Sauberkeit im öffentlichen und privaten Außenraum sowie fehlende Verweilmöglichkeiten mindern die Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet,
- von sozialen Einrichtungen wie dem Tagerstreff für Wohnungslose und der Anlaufstelle für Suchtkranke „Rose 12“ sowie den bordellartigen Betriebe gehen Nutzungskonflikte aus,
- es besteht ein hoher Sanierungsstau an den Gebäuden.

Zum anderen ist der Anlass der Untersuchungen auf den Diskussionsprozess einer dezer-natsübergreifenden Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung Oldenburg zurückzuführen, der sich maßgeblich auf die Nutzungskonflikte im Gebiet und den daraus resultierenden Trading-Down-Effekt fokussierte.

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

Die Vorbereitenden Untersuchungen Untere Nadorster Straße sind dabei als ein Instrument zu verstehen, das bereits bekannte Erkenntnisse unterschiedlicher Fachdisziplinen zusammenfasst, um einen gebündelten Überblick über die Problemlagen zu erhalten. Als Handlungsansätze können dabei teilweise nur Prüfaufgaben formuliert werden, die dann im weiteren Vorgehen in Zuständigkeit der jeweiligen Fachdienste der Stadt Oldenburg konkretisiert werden müssen.

Auch in anzumerken, dass im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Untere Nadorster Straße Nutzungskonflikte thematisiert werden, die zwar durchaus einen städtebaulichen Missstand im weiteren Sinne darstellen, deren Behebung aber von einer Vielzahl von Bedingungen abhängig ist bzw. um deren Behebung sich bereits seit längerem bemüht wird – so dass offen ist, ob es bezüglich dieser Nutzungskonflikte einen Handlungsspielraum im Rahmen der Sanierung geben wird.

Zweck der VU ist es, für das Gebiet ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten und es für die Förderung im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ anzumelden.

1.1 Grundlagen der Untersuchung

Die Ergebnisse der Untersuchung stützen sich auf:

- Auswertung vorhandener Studien und Erhebungen/Informationen aus der Verwaltung
 - Stadtplanungsamt
 - Amt für Verkehr und Straßenbau
 - Amt für Umweltschutz und Bauordnung
- Auswertung statistischer Unterlagen
Bestandsaufnahmen vor Ort (Winter/Frühjahr 2015)
(u. a. gemeinsame Begehung des Gebietes mit der Werbegemeinschaft „Die Nadorster“)

2 Zusammenfassung der Ergebnisse

2.1 Situation im Untersuchungsgebiet

Der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen betrachtete Teil der Nadorster Straße wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Oldenburg (Entwurf 2014) als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Die Nadorster Straße weise im Vergleich zu anderen Standorten eine besonders große Anzahl an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf und zeichne sich zudem durch eine hohe funktionale und städtebauliche Dichte aus.

Jedoch sind im Untersuchungsgebiet vielfältige städtebauliche Missstände festzustellen. Leerstände und Mindernutzungen (Spielotheken, Wettbüros, etc.) zeugen von einem drohenden Funktionsverlust des Versorgungsstandortes Untere Nadorster Straße. Verschärft wird der einsetzende Trading-Down-Prozess durch zunehmende Nutzungskonflikte, die u. a. von den Nutzern der im Gebiet ansässigen sozialen Einrichtungen sowie den bordellartigen Betrieben ausgehen.

Darüber hinaus sind im Untersuchungsgebiet vielfältige funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum auszumachen, die negativ auf die Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet ausstrahlen: So haben beispielsweise die Nebenanlagen der Nadorster Straße funktionale Defizite (geringe Breite, fehlende Verweilmöglichkeiten), von der hohen Verkehrsbelastung der Hauptachse (rd. 20.000 Kraftfahrzeugen pro Tag) geht eine Lärmbelastung für anliegende Nutzer aus und es gibt gestalterische Mängel im Stadtbild (Unrat, Graffiti, etc.).

Aber auch im privaten Außenraum sind bauliche und gestalterische Mängel (Sanierungsstau, massive Werbeanlagen) auszumachen.

2.2 Erneuerungskonzept

Der zentrale Versorgungsbereich in der Unteren Nadorster Straße soll in seiner Struktur und Funktion als Stadtteilzentrum gestärkt werden. Mit Blick auf dieses vorrangige Ziel, gilt es im Bereich der Nadorster Straße um die **Sicherung der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur** und den Erhalt bedeutender Frequenzbringer. Nutzungskonflikte sollen reduziert werden.

Darüber hinaus sollte die Handelsfunktion der Nadorster Straße auch künftig durch einen vielfältigen **Nutzungsmix** ergänzt werden – d.h. Nutzungen die zu einer Belebung des Quartiers beitragen, z. B. Dienstleistungen, Gastronomie und auch Wohnen sollen ebenfalls gestärkt werden.

Schließlich soll die **Aufenthaltsqualität** in der Nadorster Straße verbessert werden. Dies beinhaltet u. a.

- Funktionale und gestalterische Aufwertung vorhandener Erschließungsanlagen
- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums/des Stadtbildes (auch: Modernisierung ortsbildprägender Gebäude)
- Gestaltungsmaßnahmen im halböffentlichen Raum/attraktive Außengestaltung der Betriebe (Vorplätze, Fassaden/Schaufenster)
- Verkehrslärmreduzierung
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten

Für eine im Untersuchungsgebiet gelegene, mindergenutzte Freifläche soll ein Nutzungs-/Entwicklungskonzept erarbeitet und umgesetzt werden.

Ein zentrales Element bei der Erreichung der Ziele soll ein **Citymanagement** bilden, das den Erneuerungsprozess begleitet. Aufgaben eines solchen Citymanagement können sein:

- Geschäftsflächen-/Leerstandsmanagement (z. B. Erfassung Leerstände, Akquise neuer Nutzer)
- Beratung der Einzelhändler/Eigentümer hinsichtlich der Aufwertungsmöglichkeiten (Außenraum, Fassaden, Schaufenster) als investitionsvorbereitende Maßnahme
- Beratung der Eigentümer hinsichtlich Nachnutzungsperspektiven
- Beteiligung von Bewohnern / Gewerbetreibenden (z. B. Bürgerworkshops)

3 Das Untersuchungsgebiet

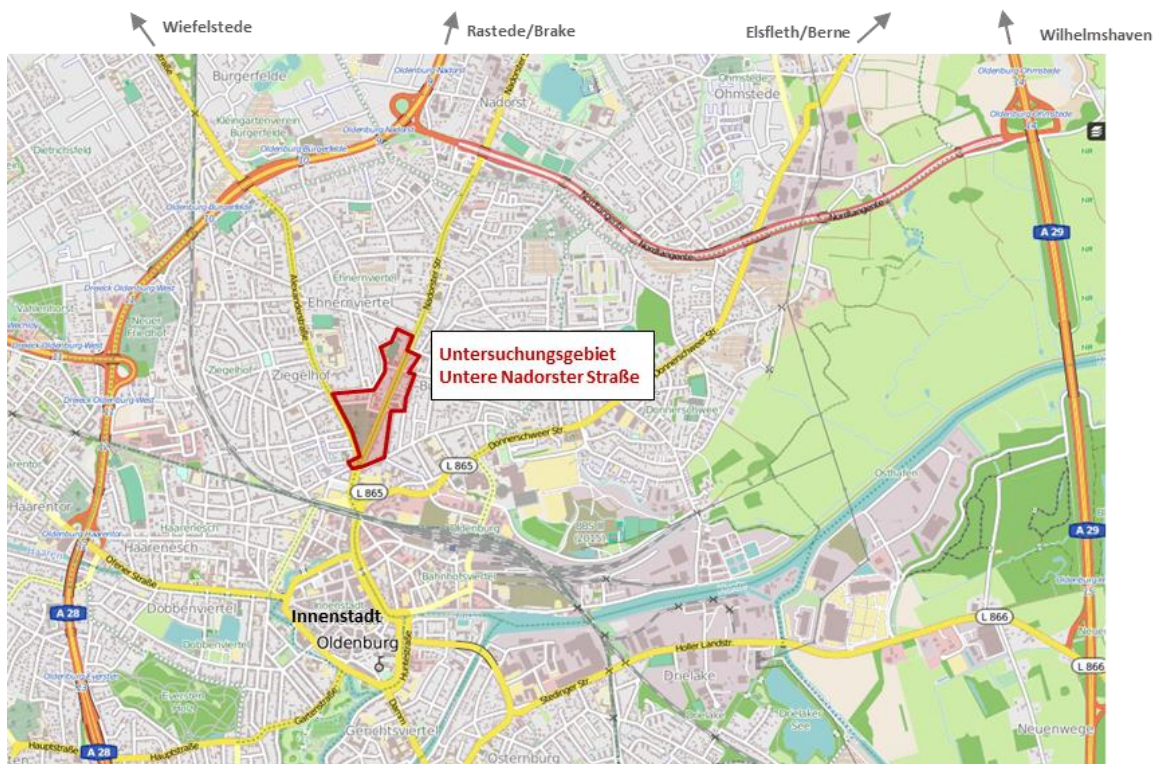
3.1 Lage in der Stadt

Das Untersuchungsgebiet Untere Nadorster Straße liegt innerhalb des Autobahnringes, nördlich der Innenstadt Oldenburgs. Es erstreckt sich über Teile des Ehnerviertels und des Bürgereschs.

Die Mitte des Untersuchungsgebietes (Einemündung Kriegerstraße in die Nadorster Straße) liegt ca. 1 km nördlich des Eingangs zur Fußgängerzone der Stadt Oldenburg (Lappan).

Die zentrale Achse im Untersuchungsgebiet stellt die Nadorster Straße dar. Die Nadorster Straße ist Kreisstraße (im Eigentum der Stadt Oldenburg) und eine der zwei wichtigen Verbindungen zwischen der Innenstadt Oldenburgs und dem Stadtnorden. Über die Nadorster Straße führen Verkehre in Richtung der Nordtangente, die - als Verbindung zwischen der Stadtautobahn A281 und der A29 - den Autobahnring komplettiert. Über die Nordtangente werden u. a. Verkehre in/aus Richtung Rastede und Brake sowie weiterführend auf der A29 in/aus Richtung Wilhelmshaven abgewickelt.

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes in der Stadt Oldenburg



Kartengrundlage hergestellt aus OpenStreetMap-Daten; Lizenz: Open Database License (ODbL)

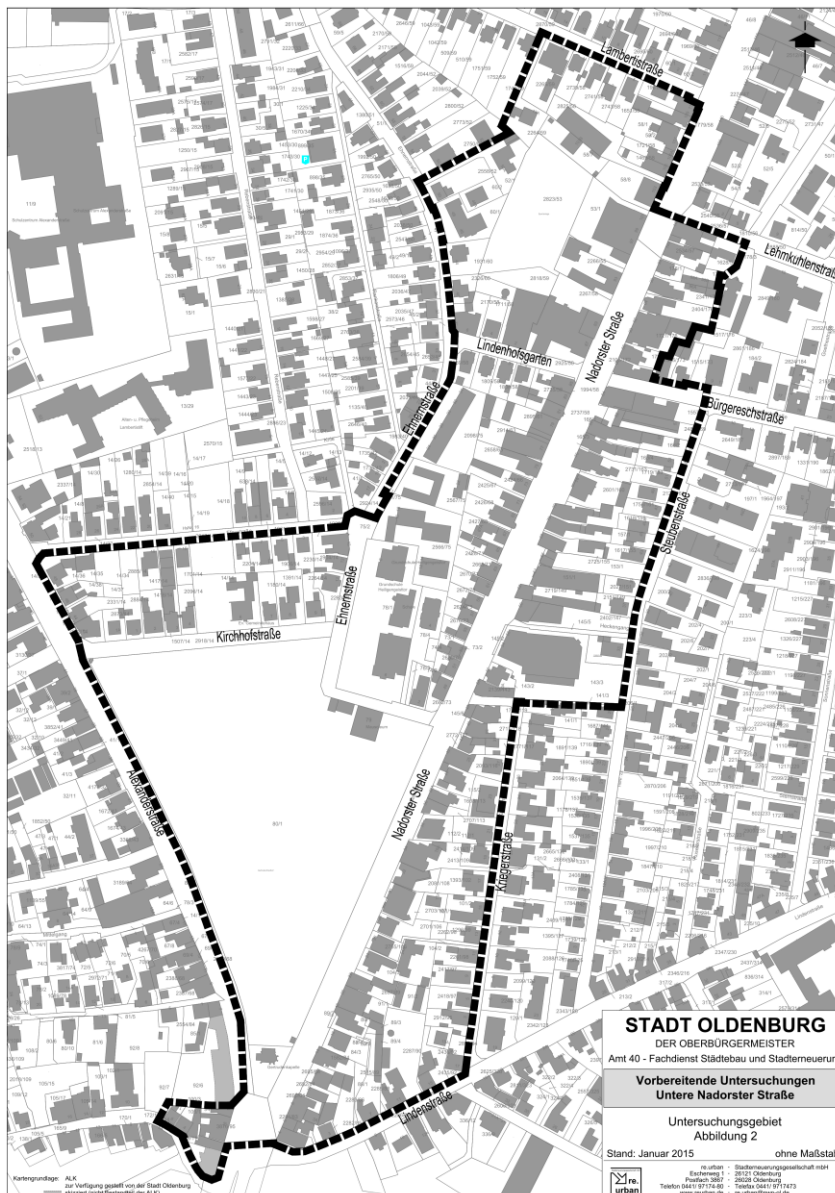
3.2 Abgrenzung und Größe des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich vom Kreuzungsbereich Nadorster Straße/Alexanderstraße/Heiligengeiststraße im Süden bis zur Einmündung der Lambertstraße in die Nadorster Straße im Norden. Die Hauptachse bildet über eine Länge von ca. 750 m die Nadorster Straße.

Westlich der Nadorster Straße umfasst das Untersuchungsgebiet die Wohnstraßen Kirchhofstraße und Lindenhofsgarten sowie den südlichen Teil der Ehernerstraße mit den angrenzenden Grundstücken. Östlich der Nadorster Straße liegen von dieser ausgehend zwei Grundstückstiefen innerhalb des Untersuchungsgebietes (die parallel verlaufenden Steubenstraße und Kriegerstraße liegen nicht im Untersuchungsgebiet).

Das Untersuchungsgebiet Untere Nadorster Straße hat eine Größe von rund 16 ha.

Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



3.3 Übergeordnete Planaussagen

3.3.1 Stadtentwicklungsprogramm 2025

Der Rat der Stadt Oldenburg hat im März 2014 das Stadtentwicklungsprogramm 2025 beschlossen. Das Stadtentwicklungsprogramm (step2025) befasst sich mit langfristigen Entwicklungsperspektiven und -konzepten für die Stadt Oldenburg und dient als Steuerungsinstrument dazu, Entwicklungsschwerpunkte und Leitlinien für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum aufzuzeigen.

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 Stadtdialog.¹

Das step2025 liegt den Unterlagen bei (bzw. kann auf der Homepage der Stadt Oldenburg eingesehen werden²) – 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.

Als eines von zehn Leitziele wurde im Handlungsfeld Zentralität und Versorgung „Urbanität durch Konzentration, Mischung und Dichte“ formuliert. Das Leitziel wird u. a. wie folgt beschrieben (S. 63):

- In der Innenstadt werden urbane Nutzungsstrukturen gestärkt, also „Dichte“ und „Mischung“ gefördert.
- Die Innenstadt bleibt durchgehend lebendig durch das Aufeinandertreffen von Arbeit, Freizeit, Kultur, Versorgung und nicht zuletzt Wohnen. Der urbane Raum ist Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens und Ort von Begegnung und Austausch.
- Zur stadtverträglichen Entwicklung konzentriert sich der Einzelhandel auf die urbanen Zentren und die Stadteile. Die konsequente Steuerung des Einzelhandels auf der Basis des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes dient der Stärkung und Entwicklung der historischen Altstadt, der Entwicklung der Stadtteilzentren als zentrale Versorgungsbereiche und der Sicherstellung der Nahversorgung auch der nicht mobilen Bevölkerung.

¹ <http://www.oldenburg.de/microsites/step2025/ueber-das-projekt-step2025.html>

² http://www.oldenburg.de/fileadmin/oldenburg/Benutzer/PDF/40/400/step_2025/OL_step2025_web.pdf

Abbildung 3a: step2025 - Übersicht zum Handlungsfeld Zentralität und Versorgung

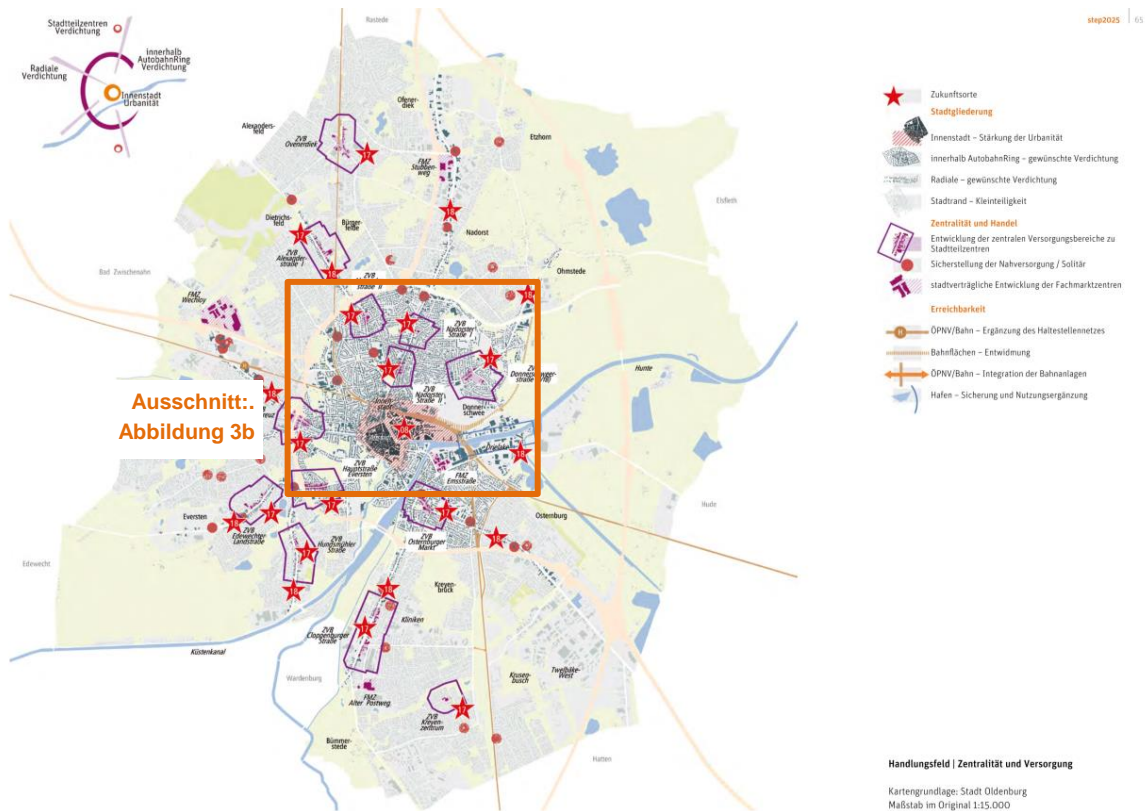
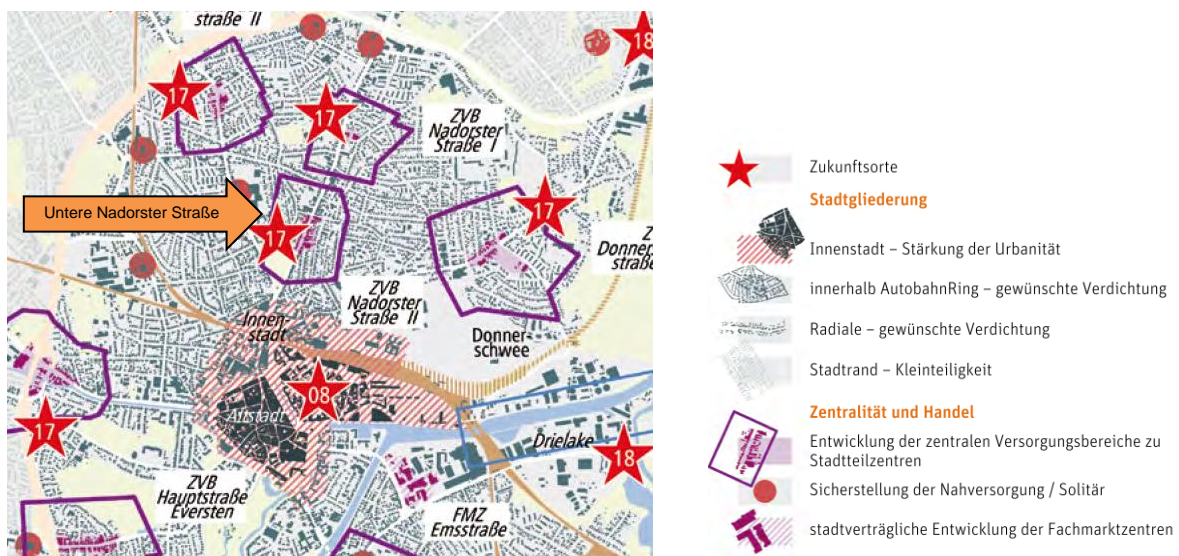


Abbildung 3b: step2025 - Übersicht zum Handlungsfeld Zentralität und Versorgung – Auszug Untere Nadorster Straße



Für die Zentralen Versorgungsbereiche ★17 (vgl. Abbildung 3a und 3b) – einer davon ist Teil des Untersuchungsgebietes Untere Nadorster Straße – formuliert das step2025, dass diese durch Stärkung der wohnungsnahen Versorgung zu deutlich identifizierbaren Stadtteilzentren ausgebaut und gleichzeitig zu Orten der Begegnung in den Stadtteilen werden sollen. (S. 63)

Darüber hinaus sind im step2025 Leitziele in weiteren Handlungsfeldern formuliert, die im Rahmen der Betrachtung des Untersuchungsgebietes Untere Nadorster Straße als Stadtteilzentrum relevant sind (Auszug aus den Leitzielen):

Handlungsfeld Wohnen:

- Oldenburg fördert das Wohnen vorrangig in der Innenstadt, innerhalb des Autobahnringes, in den Stadtteilzentren und entlang der Radialen – also dort, wo die nötigen Infrastruktureinrichtungen erreichbar und urbane Lebenswelten vorhanden sind oder geschaffen werden.
- Mit dem Ausbau zu urbanen „Orten der Begegnung“ entwickeln sich [...] die Stadtteilzentren zu lebendigen Mitten. Ihr Umfeld ist bevorzugte Lage für Altenwohnen und barrierefreies Wohnen.

Handlungsfeld Freiraum und Landschaft:

- Urbanität und Dichte bedingen eine intensive Freiraumnutzung. Wohnen in höherer Dichte erfordert daher allgemein nutzbare öffentliche Grünflächen und Plätze, die in ein stadtweites System von Freiflächen eingebunden sind.
- Das Orientierungssystem des „Grünen (Wege)Sterns“ wird um [...] urbane Radiale ergänzt. Die Einfallstraßen werden zu urbanen Radialen und, wo möglich, zu Alleen.

Handlungsfeld Stadtbild und Baukultur:

- Oldenburg räumt der Pflege von Stadtbild und Baukultur einen hohen Stellenwert ein: [...] Oldenburg begreift die intensive Auseinandersetzung mit Stadtbild und Stadtgestalt nicht nur als kulturelle Aufgabe, sondern auch als wichtigen weichen Standortfaktor für die ökonomische Entwicklung. Der Wahrnehmbarkeit der historischen „Parzelle“ kommt besondere Bedeutung zu.
- Das gewachsene Stadtbild ist an geeigneten Abschnitten durch Gestaltungssatzungen vor übermäßiger Kommerzialisierung und großflächiger Werbung zu schützen.
- Die Verantwortung für das Stadtbild bezieht die gesamte Stadt mit ein. Hierzu zählt insbesondere auch die Gestaltung der Ortsränder, der Stadteingänge und -zufahrten, der Hauptverkehrsstraßen sowie der Nebenzentren und Stadtteile.

Handlungsfeld Technologie, Energie und Mobilität:

- Oldenburg sichert und schafft verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstrukturen. Mit dem Ausbau der Stadtteilzentren zu urbanen Quartieren mit wohnungsnaher Versorgung und der Mischung von Wohnen, Ausbildung und Arbeitsplätzen entstehen trotz des konzentrischen Stadtaufbaus Siedlungsstrukturen der kurzen Wege. So kann einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs entgegengewirkt werden.
- Die Funktion der Oldenburger Straßen geht weit über ihre Verbindungs- und Erschließungsaufgaben hinaus. Mit einer hochwertigen Straßengestaltung sind sie Lebensraum für Kinderspiel, Aufenthalt, Einkauf und Besichtigungen und fördern die

Orientierung und das Zurechtfinden in der Stadt. Besondere Beachtung genießen dabei die Hauptverkehrsstraßen, die in ausgewählten Bereichen von Verkehrsradiellen zu gut gestalteten Stadtteilbändern werden. Gut gestaltet, an den Rändern verdichtet und um städtische Nutzungen ergänzt, werden sie [...] zu einem Imagerträger der Stadt.

3.3.2 Flächennutzungsplanung

Als Planungsgrundlage gilt auf Ebene der Stadt Oldenburg aktuell der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 – dieser lag zur Auswertung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen als Neubekanntmachung inkl. FNP-Änderungen und Berichtigungen mit Stand vom 14.02.2014 vor.

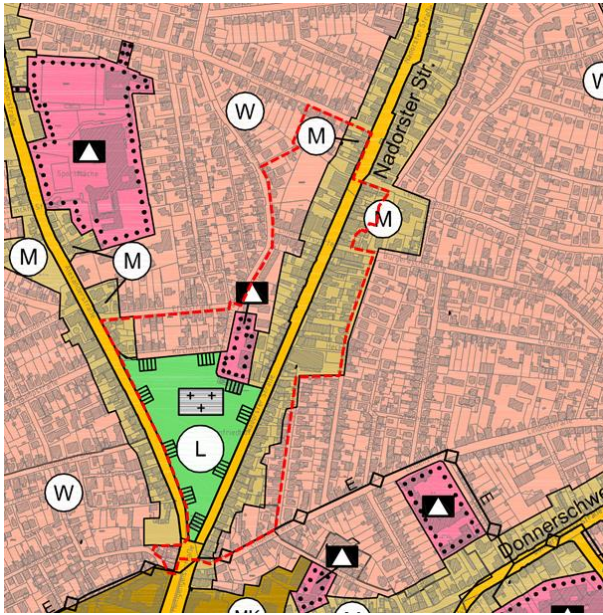
Der Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Untersuchungsgebietes folgende bauliche Nutzungen dar:

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

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

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

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stand 02/2014)
rot gestrichelt = Untersuchungsgebiet VU

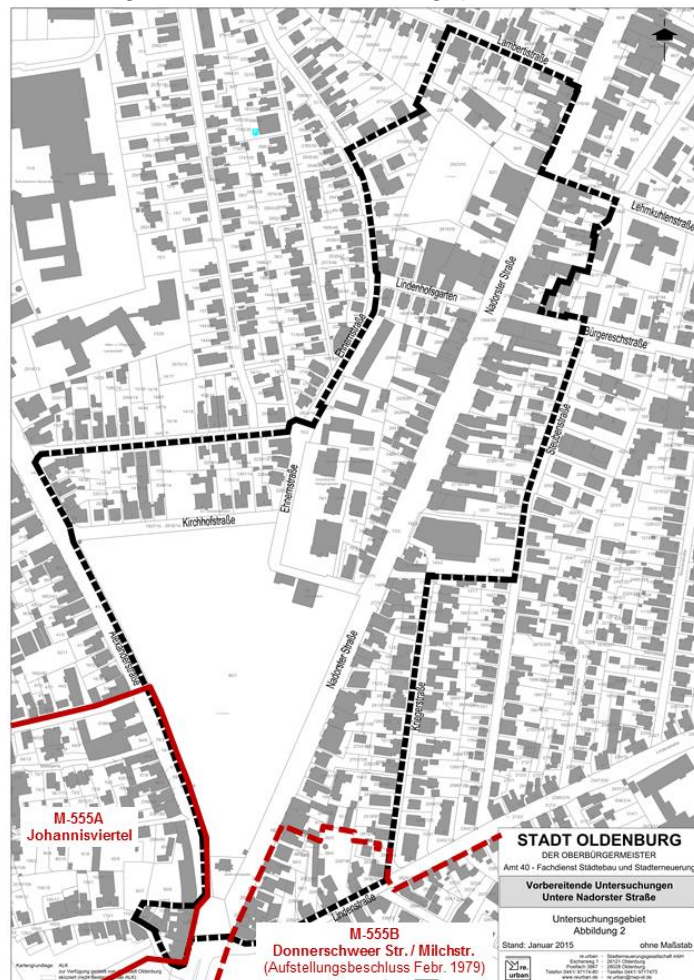


3.3.3 Bebauungspläne

Im zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes gibt es keine rechtswirksamen Bebauungspläne, lediglich ein kleiner südwestlicher Teilbereich an der Alexanderstraße liegt im Geltungsbereich eines im Jahr 1995 aufgestellten Bebauungsplans: Bebauungsplan **M-555A „Johannisviertel“**. Dieser setzt für den Bereich Alexanderstraße 17 bis 20a folgendes fest:

Besonderes Wohngebiet – Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Ziff. 1 und 3 BauNVO nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind ferner Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder Gewinnmöglichkeiten dienen. Zudem dürfen oberhalb des 1. OG nur Wohnungen zugelassen werden.

Abbildung 5: Übersicht Bebauungspläne



Im Jahr 1979 wurde für den Bebauungsplan **M-555B „Donnerschwer Straße/Milchstraße“** ein Aufstellungsbeschluss gefasst, 1990 wurde ein Planvorentwurf erarbei-

tet. Der Geltungsbereich dieses Planes erstreckt sich teilweise über das Untersuchungsgebiet Untere Nadorster Straße (im Bereich Lindenstraße).

Als Ziele der Planung wurden im Zuge der Entwurfserstellung für den Bereich Lindenstraße formuliert: „Erhaltung der Wohnnutzung und Erhöhung der Wohnqualität der Milchstraße und der Lindenstraße durch Auslagerung von störenden Betrieben, Schließen von Baulücken mit angepasstem Wohnungsbau, Entlastung der Wohnstraßen von quartiersfremden Kurzzeitparkern, Schaffung gut erreichbarer öffentlicher Grünflächen.“

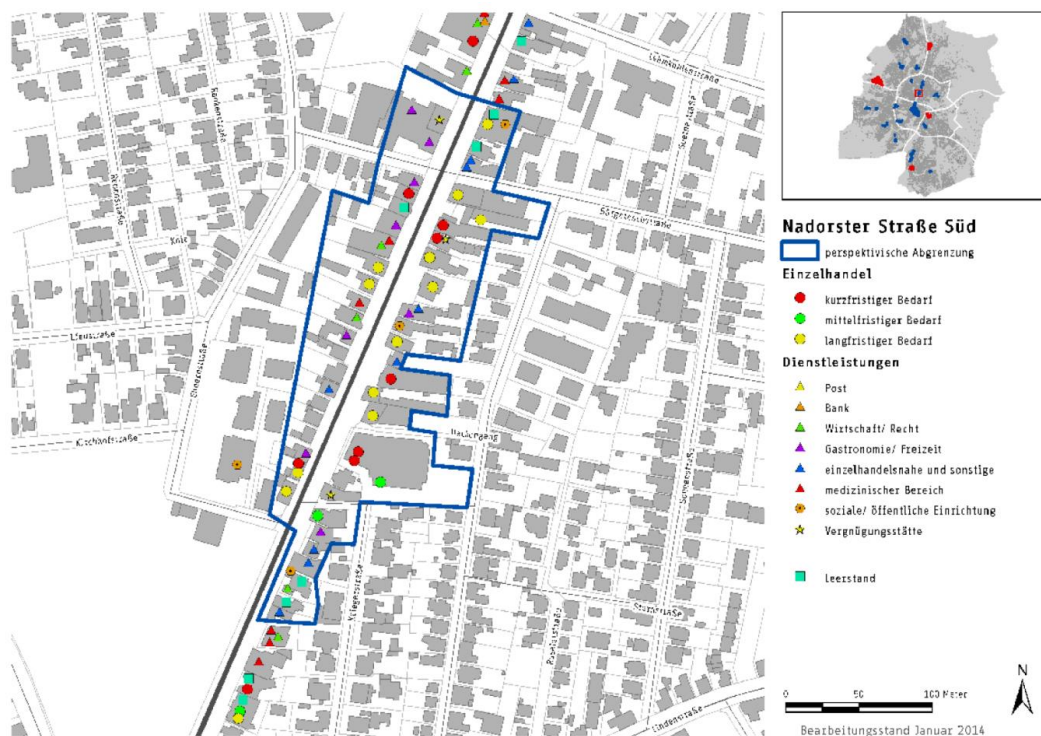
3.4 Auswertung vorhandener Studien/Untersuchungen

3.4.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) der Stadt Oldenburg aus dem Jahr 2007, das die Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet steuert, wird derzeit fortgeschrieben. Die Aktualisierung des Konzeptes liegt im Entwurf vor (Entwurf 2014)³.

Mit Blick auf das Untersuchungsgebiet Untere Nadorster Straße ist der im EEK definierte zentrale Versorgungsbereich Nadorster Straße Süd relevant. Dieser erstreckt sich im Entwurf über den Abschnitt zwischen dem Gertrudenfriedhof und der Einmündung Bürgereschstraße.

Abbildung 6: Zentraler Versorgungsbereich Nadorster Straße Süd gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept (Entwurf 2014)



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (Entwurf 2015 – Stand 20.10.2014)

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

³ Der Entwurf wurde im Februar/März 2015 öffentlich ausgelegt, derzeit (April/Mai 2015) erfolgt eine Sichtung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Ziel ist, das Konzept noch vor der Sommerpause 2015 in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauen einzubringen.

Im EEK (Entwurf 2014) wird der zentrale Versorgungsbereich Nadorster Straße Süd u. a. wie folgt kategorisiert (S. 115 ff):

- hohe funktionale Dichte
- überwiegend geprägt durch Angebote im zentrenrelevanten Sortiment
- wichtiger Frequenzbringer: Bio-Supermarkt
- viele kleine inhabergeführte Fachgeschäfte/guter Branchenmix
- städtebaulich eher vernachlässigt/deutlicher Sanierungsstau
- mangelnde Gestaltung Straßenraum
- Orte des Verweilens fehlen
- Gastronomiebetriebe unterstützen den Eindruck eines lebendigen gewachsenen Quartiers
- problematisch: Leerstände, Anzahl der Vergnügungsstätten
- Wohnungsprostitution⁴ (in den Obergeschossen) stellt Hemmnis dar

Auf Grundlage dieser Bestandsanalyse wurde im Rahmen des EEK (Entwurf 2014) folgendes Stärken-Schwächen-Tableau erstellt:

Stärken	Schwächen
funktional	
<ul style="list-style-type: none"> • sehr hohe funktionale Dichte • guter Branchenmix in den unterschiedlichen Bedarfsbereichen, Ergänzung durch Dienstleistung und Gastronomie 	<ul style="list-style-type: none"> • geringer Anteil von Lebensmitteleinzelhandel • teilweise Leerstände • Vergnügungsstätten
städttebaulich	
<ul style="list-style-type: none"> • funktionale Mischung durch Wohnen im Obergeschoss • größtenteils geschlossene Raumkante zur Nadorster Straße • teilweise historische Fassaden • gute Anbindung an den ÖPNV 	<ul style="list-style-type: none"> • hoher Sanierungsstau • teilweise alte Einfach-Bauweise • mangelnde Qualität und Sauberkeit im öffentlichen Straßenraum • massive Werbeanlagen

Im Rahmen des EEK wird empfohlen, dass „das lebendige Quartier [...] in seiner Struktur als funktionierendes Stadtteilzentrum dringend gestärkt werden [sollte].“ Zur Erreichung dieses Zieles werden im EEK folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Empfehlungen - funktional	Empfehlungen - städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung durch einen ggf. großflächigen Betriebe im nicht zentrenrelevanten Sortiment als Magnetbetrieb • weitere Stärkung der inhabergeführten Fachgeschäfte • Steuerung der Vergnügungsstätten/ Rotlicht • Ladenflächenmanagement bzw. Vermietungsberatung 	<ul style="list-style-type: none"> • Abriss und Neubau der teilweise stark sanierungsbedürftigen Einfach-Bauweise • qualitative und gestalterische Verbesserung des öffentlichen Raums • konsequente Aufwertung der gesamten Gebäudesubstanz, dies kann nur durch die Immobilieneigentümer erfolgen

⁴ zur Begriffsklärung s. Kap. 6.1.2

3.4.2 Lärmaktionsplan für die Stadt Oldenburg

Nach geltender Zuständigkeitsverordnung sind in Niedersachsen die Gemeinden für die Erstellung von Lärmaktionsplänen (LAP) zuständig. Ein solcher Plan soll u. a. Ziele, Strategien und konkrete Maßnahmen zur Lärminderung enthalten, um die Zahl der durch Lärm betroffenen Personen in durch Lärm betroffenen Gebieten zu verringern. Für die Stadt Oldenburg wurde der Lärmaktionsplan federführend vom Amt für Umweltschutz und Bauordnung erarbeitet.⁵

Im Rahmen des LAP wurde festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet Untere Nadorster Straße die „mit Abstand höchsten Lärmkennziffern⁶ [...] vorliegen. Vom Übergangsbereich von der Heiligengeiststraße am Gertrudenfriedhof bis zur Einmündung des Hochheider Wegs befinden sich hier nahezu durchgängig Abschnitte mit einer LKZ über 150.“ (S.34)

Als eine mögliche Maßnahme zur Lärmreduzierung wird im LAP die Einflussnahme auf die Fahrzeuggeschwindigkeit angeführt. Variantenberechnungen zufolge wird empfohlen, *„die Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h auf der Nadorster Straße im Abschnitt zwischen der Einmündung Lambertistraße (ggfls. Hochheider Weg) und dem Übergangsbereich zur Heiligengeiststraße (Gertrudenfriedhof) in Betracht zu ziehen. Unter Berücksichtigung, dass sich im Nahbereich der Nadorster Straße die Grundschule Heiligengeisttor (Ehnenstraße 8) befindet, spräche auch der Aspekt einer höheren Verkehrssicherheit für eine derartige Regelung. [...] Die Gefahr, dass Verkehre von der Nadorster Straße infolge einer geringeren zulässigen Geschwindigkeit auf andere Straßenabschnitte ausweichen, wird als gering angesehen, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.“* (S. 38/39)

Darüber hinaus sieht das Maßnahmenpaket vor, dass „für lärmbeeinträchtigte Straßenabschnitte, bei denen eine Fahrbahnsanierung, ein Aus- oder ein Umbau geplant ist, die Einsatzmöglichkeiten eines lärmoptimierten Asphalts zu prüfen sind.“ (S.60)

3.4.3 Strategieplan Mobilität und Verkehr

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

Mit Blick auf das Untersuchungsgebiet sind folgende Maßnahmen relevant:

⁵ Stand LAP: Entwurf für die Sitzungen des Ausschusses für Umwelt, Stadtgrün und Klima und des Verkehrsausschusses im Juli 2014

⁶ Produkt aus der Anzahl betroffener Personen mit der Differenz aus Fassadenpegel und Schwellenwert

- Fußgängerverkehr - Querung von Straßen, Sicherheit:
Nadorster Straße: Verringerung Straßenbreite, Verbesserung für Radverkehr, Querungen schaffen (kurzfristig)
- Radverkehr - Bauliche Standards:
Nadorster Straße (insbes. Abschnitt Friedhofsmauer): Radweg verbreitern (kurzfristig)
- Motorisierter Individualverkehr, Kraftfahrzeugverkehr, Straßennetz - Hauptverkehrsstraßen als multifunktionale Achsen:
Nadorster Straße: Verringerung Straßenbreite, Verbesserung für Radverkehr, Querungen schaffen (kurzfristig)

3.4.4 Wohnkonzept 2025

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 28. Oktober 2013 die Kurzfassung des Wohnkonzeptes 2025 beschlossen. Hierin werden Leitlinien und Strategien für die Wohnraumentwicklung der Stadt Oldenburg aufgestellt.

Zentrale Fragestellung bei der Erarbeitung dieses Konzeptes war, in welchen Lagen welche neuen Wohnbauflächen bereitgestellt – oder Bestandsflächen modernisiert und nachverdichtet – werden können (wo sind sie marktgängig) oder sollen (stadtplanerisch wünschenswert).

Das Wohnkonzept 2025 formuliert allgemeine städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Handlungsansätze u. a. für Bestandsgebiete (Kurzfassung, S.23-25):

Städtebauliche Handlungsansätze (Auszug)

- *Angepasste Verdichtung von Bestandsgebieten zur Schaffung von Wohnraum [...].*
- *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.*

Wohnungswirtschaftliche Handlungsansätze (Auszug)

- *Schaffung kleiner Wohnungen und betreuten Wohnens im Quartier.*
- *Vertikale Verdichtung an den Radialen und in den Stadtteilzentren.*
- *Nachverdichtung innerhalb des Stadtgürtels, auch in rückwärtigen Bereichen.*
- *Information über Förderungsmöglichkeiten bei (u. a. energetischer oder barrierefreier) Modernisierung.*
- *(Hohen) Anteil von Funktionsmischung verstärken (v.a. in gemischten Gebieten, Stadtteilzentren).*

Darüber hinaus werden Handlungsansätze für unterschiedliche Siedlungstypen formuliert. Weite Teile des Untersuchungsgebietes Untere Nadorster Straße sind im als Siedlungstypen „Oldenburger Blockrand überwiegend mit freistehenden Giebelhäusern“ und „Aufgelockerter Blockrand“ kategorisiert. Diese sollen *„erhalten und nur im Rahmen der Grundstruktur verändert“ [werden] [...] Sie bieten hohe Wohnqualitäten, die durch Teilung oder Nachverdichtung gemindert würden.*“ (S. 28)

Handlungsansätze für diese Siedlungstypen (Kurzfassung, S. 23-25 - Auszug):

- *Erhalt der privaten Freiräume in den Blockinnenbereichen.*
- *Behutsame Ergänzung des Blockrandprinzips / Grundmusters im Einzelfall.*
- *Erhalt der alten Bausubstanz.*
- *Erhalt der Kombination von alter Bausubstanz und günstigem Wohnraum.*
- *Behutsame Nachverdichtung in Bereichen des aufgelockerten Blockrandes.*

Darüber hinaus nimmt das Wohnkonzept Stellung zu der Entwicklung der Stadtteilzentren, dabei greift es u. a. Aussagen aus dem step2025 auf (s. oben). So sollen die Stadtteilzentren – zu diesen zählt auch die Nadorster Straße Süd – *„ein wichtiges Rückgrat der Quartiersentwicklung bilden und grundsätzlich folgende Aspekte der Stadtentwicklung sichern oder entwickeln:*

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

[...] Der Aspekt des Wohnens - und zwar auch für die weniger mobile Bevölkerung Oldenburgs - und das Konzept der Stadtteilzentren sind eng miteinander verbunden. Wohnen wird durch die Nähe zu einem Stadtteilzentrum attraktiver und alltagserleichternder, andererseits können die Stadtteilzentren nur stabil sein und sich entwickeln, wenn viele Menschen in unmittelbarer Nähe wohnen und die Stadtteilzentren regelmäßig in ihrer möglichen Bandbreite nutzen. Demnach gilt es, neben der grundsätzlichen Stärkung und Weiterentwicklung der Stadtteilzentren das Wohnen in der Nähe der Stadtteilzentren zu fördern. Dies soll erfolgen, indem um die Versorgungsbereiche eine stärker verdichtete (Wohn-) Bebauung zugelassen werden kann als es der gegenwärtigen Umgebungsbebauung entspricht.“ (S. 18, Kurzfassung⁷).

Als Leitlinie und Strategie formuliert das Wohnkonzept 2025 u. a., dass für die Stadtteilzen-

⁷ <http://www.oldenburg.de/microsites/stadtplanung/stadtentwicklungsplanung/wohkonzept-2025.html>

tren spezifische Rahmenpläne aufgestellt werden sollen, in denen zur Entwicklung des attraktiven Wohnens die Leitziele des step2025 und des Wohnkonzeptes 2025 in konkrete Handlungs- und Projektansätze übertragen werden (S. 30).

3.4.5 Leerstandskonzept der Stadt Oldenburg

Aus Juni 2013 liegt eine Kurzfassung des Leerstandskonzepts der Stadt Oldenburg vor⁸. Des- sen Ausgangslage war die Diskussion um wenigen, aber auffälligen sowie dauerhaften Leer- stand in der Innenstadt und die gleichzeitig positiven Wohnungsmarktentwicklungen.

Dem Konzept zufolge *„bewegt sich die Größenordnung des Leerstands in den meisten Sied- lungsbereichen innerhalb des Autobahnringes zwischen 1 - 3 Prozent [...]. Somit ist festzu- stellen, dass in einigen Siedlungsbereichen deutlich zu wenig Leerstand vorhanden ist, um eine reibungslose Fluktuation zu ermöglichen. Deutlich höhere Leerstände (6 – 12 Prozent), die dann auch strukturelle Ursachen haben, sind in der Altstadt, im Bahnhofsviertel und im nördlichen Festungsgraben zu finden. Ebenso sind Schwerpunkte von strukturellem Leer- stand an einigen Ausfallstraßen sichtbar.“* (S. 3/4)

Für den Bereich Nadorster Straße wird ein lagebezogener Leerstand festgestellt – Kategorie Ausfallstraße. Allerdings wird keine Aussage gemacht, wie groß der Leerstand ist und es wird nicht zwischen Wohnungsleerständen und gewerblichen Leerständen differenziert.

„Bei den Ausfallstraßen ist zu vermuten, dass ein Grund des Leerstandes die Lärmproblema- tik darstellt. Als eine weitere Ursache kann vermutet werden, dass auch Umstrukturierungen eine Rolle spielen: Gebäude mit für diesen Standort zu kleinen Läden oder verwinkelten Bü- roräumen, die für einen Abriss vorbereitet werden. Die Interessenslage wäre dann als ein Mix aus mangelnder Nachfrage, höheren Renditeerwartungen durch einen Neubau und schlechterer Wohnlage zu beschreiben.“ (S. 3)

Im Rahmen der Handlungsempfehlungen werden Aussagen zu Ladenleerständen gemacht. Demnach *„kann eine Beratung [...] über die Wirtschaftsförderung und das Stadtmarketing / Citymarketing erfolgen.“* (S. 5)

Zudem ergeben sich lt. Leerstandskonzept zu *prüfende Änderungsebenen* (S. 5) die mit Blick auf Ladenleerstände relevant sind:

- *Identifizierung und Festlegung von Einzelhandelsclustern („Fachhandelsschwer- punkte“) zur straßenbezogenen Markenbildung an Ausfallstraßen in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung / Citymarketing.*
- *Im Einzelfall Prüfung der Anwendung von Modernisierungs- und Instandhaltungsge- boten für Gebäude, die aufgrund ihres Bauzustandes leerstehend oder leerstandsge- fährdet sind.*

⁸ <http://www.oldenburg.de/microsites/stadtplanung/stadtentwicklungsplanung/leerstandskonzept.html>

4 Historische Entwicklung⁹ des Untersuchungsgebietes

Die Nadorster Straße ist die älteste Verbindung von der Stadt Oldenburg in Richtung Norden. Vom Gertrudenfriedhof führte sie zum Kloster Rastede. Eine erste Bebauung erfolgte etwa 1650.

Postkartenmotive/Fotos vom Anfang des 20. Jahrhunderts zeigen, dass die Nadorster Straße seinerzeit als Allee ausgeprägt war – auf Höhe der Nadorster Straße 18 stand bis in die 1930er Jahre eine mächtige Eiche, die Wahrzeichen der Straße war.

Bereits Ende des 19. Jahrhunderts entstand an der Nadorster Straße die Colonialwarenhandlung Voss. Zu Beginn 20. Jahrhunderts siedelten zahlreiche Händler und Handwerker an der Verkehrsachse, in dieser Zeit entwickelte sich die Nadorster Straße immer mehr zur Geschäftsstraße. In den 1930er Jahren wurde die Straße durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen (Trolli-Bus).

An der Nadorster Straße befand sich Anfang des 20. Jahrhunderts eines der beliebtesten Ausflugsziele der Oldenburger: der "Lindenhof" an der Ecke Lindenhofgarten/Nadorster Straße, ein Gasthof mit Saal und Garten. Im Garten wurde später ein Haus errichtet, in dem sich heute das Lokal "Lindenhofgarten" befindet.



1908
– Blick vom Gertrudenfriedhof in die Nadorster Str.



ähnlicher Blickwinkel 2015



1916 - Die Nadorster Straße entwickelt sich zur Geschäftsstraße



ähnlicher Blickwinkel 2015

⁹ Die folgenden Ausführungen basieren auf Darstellungen der Homepage www.alt-oldenburg.de

Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Untere Nadorster Straße



1940 - Der Trollibus fährt auf der Nadorster Straße
Links an der Ecke Bürgereschstraße das Haus des
heutigen Porzellanhauses Voss.



ähnlicher Blickwinkel 2015



1955 - Blick stadtauswärts. Im Bild links der ehemali-
ge "Lindenhof"



ähnlicher Blickwinkel 2015



1958 - Blick von der Nadorster Straße in den Linden-
hofsgarten mit dem Eingang zum Lindenhof-Kino
(rechts).



ähnlicher Blickwinkel 2015

Quelle Historische Fotos: www.alt-oldenburg.de

5 Bevölkerung, Haushalte, soziale Lage

5.1 Bevölkerung

Aus dem Einwohnermeldeamt der Stadt Oldenburg liegen Daten zur Bevölkerung auf Ebene der so genannten statischen Blöcke vor. Das Untersuchungsgebiet Nadorster Straße erstreckt sich über Teile der Blöcke 2512, 2513, 2514, 3121, 3123, 3124.

Abbildung 7: räuml. Grundlage der statischen Daten

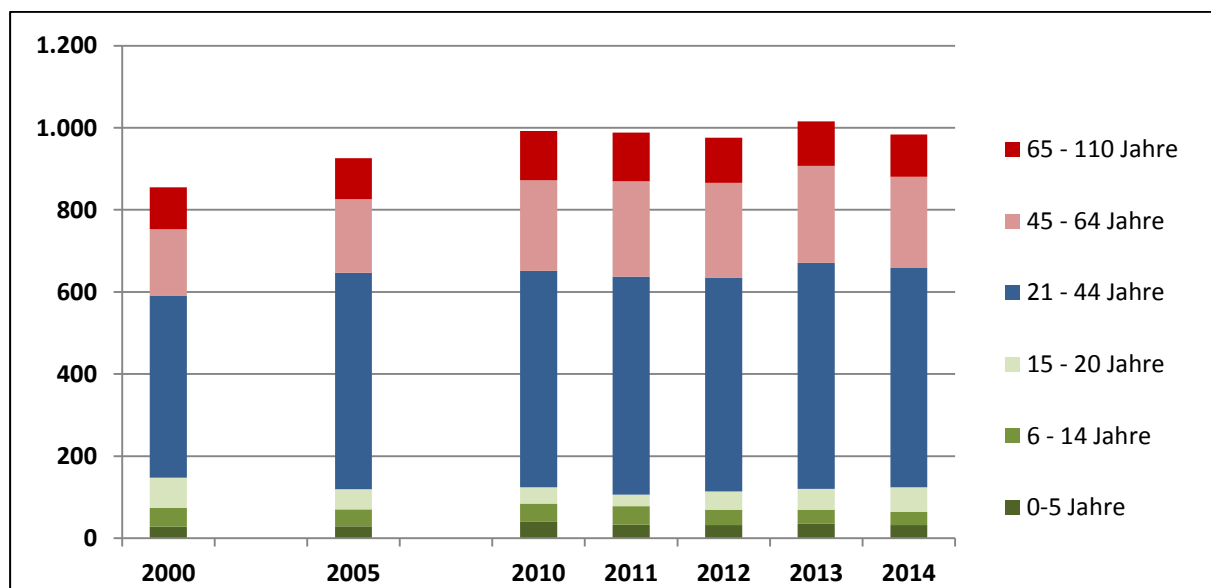


Für die folgende Beschreibung der Bevölkerungsentwicklung und -struktur wird auf eine Kumulation der Bevölkerungsdaten dieser Blöcke zurückgegriffen.

In den dargestellten Blöcken leben derzeit (Stand 31.12.2014) 984 Einwohner - das sind 15 % mehr als im Jahr 2000, gegenüber 2010/11/12 hat sich die Zahl der Einwohner im Gebiet jedoch kaum verändert (einen Ausreißer stellt das Jahr 2013 mit 1.016 Einwohnern dar).

Zwischen 2005 und 2014 gab es im Untersuchungsgebiet einen Bevölkerungszuwachs um 6,3 %, dieser liegt leicht über der gesamtstädtischen Entwicklung (+4,1%).

Abbildung 8: Entwicklung der Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet nach Altersgruppen



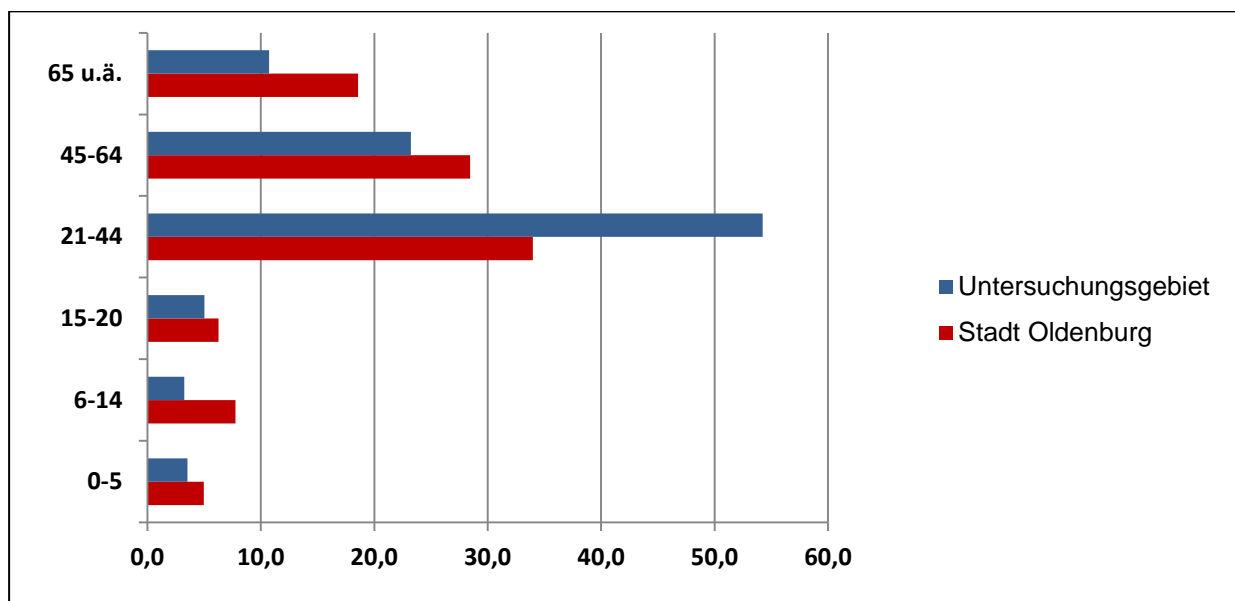
Daten: Einwohnerdaten der Stadt Oldenburg; Darstellung: re.urban

Die Altersstruktur war in den vergangenen fünf Jahren sehr konstant, gegenüber 2000/2005 gab es jedoch deutliche Zuwächse in der Gruppe der 45- bis 64-jährigen: Deren Anteil im Gebiet ist von 19,3 % in 2005 auf 22,7 % in 2014 gestiegen (absolut + 45 Personen). Die Anteilsverschiebung ging maßgeblich zu Lasten der Gruppe der Jugendlichen (6- bis 14-jährige).

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist im Untersuchungsgebiet die Altersgruppe der 21- bis 44-jährigen deutlich überrepräsentiert – sie macht 2014 einen Anteil von 54 % der Bewohner aus (Gesamtstadt: 34 %). Entsprechend sind alle anderen Altersgruppen unterrepräsentiert. Dass vor allem die über 65-jährigen im Gebiet geringer vertreten sind, ist nicht ungewöhnlich, da das Wohnungsangebot in solcher Lage und Bauweise in der Regel nicht den Anforderungen älterer Bewohner entspricht (Wohnen in Obergeschossen von Ladeneinheiten/Altbau > fehlende Barrierefreiheit).

Jedoch sind im Untersuchungsgebiet auch Kleinkinder und Kinder (6- bis 14-jährige) unterrepräsentiert. Dies lässt darauf schließen, dass es sich bei der großen Gruppe der 21- bis 44-jährigen seltener um Familien handelt, als vielmehr um Haushalte ohne Kinder.

Abbildung 9: Altersstruktur des Untersuchungsgebietes im Vergleich zur Gesamtstadt



Daten: Einwohnerdaten der Stadt Oldenburg; Darstellung: re.urban

Diese Annahme wird mit Blick auf die Statistik über personenstandrechtliche Haushalte¹⁰ der Stadt Oldenburg bestätigt: Demnach sind 93 % der 716 Haushalte im Untersuchungsgebiet ohne Kinder (Stadt OL: 73,7 %). Mehr als 70 % aller Haushalte sind 1-Personen-Haushalte.

¹⁰ Diese Statistik gibt die personenstandrechtlichen 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.

Von den 984 Einwohnern im Untersuchungsgebiet haben 83 keine deutsche Staatsangehörigkeit (8,4 %) – dieser Anteil liegt leicht über dem Ausländeranteil in der Stadt Oldenburg (2013: 6,6 %). Gegenüber 2005 sind Zahl und Anteil der Ausländer im Untersuchungsgebiet leicht gesunken (- 6 Personen; -1,2%-Punkte). Daten zu Personen mit Migrationshintergrund liegen nicht für das Untersuchungsgebiet (kumulierte Blöcke), jedoch auf räumlicher Ebene der statistischen Blockgruppen vor: In den beiden Blockgruppen, über deren Teile sich das Untersuchungsgebiet erstreckt, liegt der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund bei ca. 12 resp. 14,5% (OL gemäß Zensus 2011: 17,1 %).

Schließlich liegen Daten zur Wohndauer im Untersuchungsgebiet vor: Demnach zeichnet sich das Untersuchungsgebiet durch eine hohe Fluktuation aus. 43 % aller Einwohner wohnt seit weniger als 3 Jahren im Gebiet, weitere 12 % seit weniger als 5 Jahren.

6 Städtebauliche und bauliche Struktur

6.1 Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich gemäß seiner Definition als Zentraler Versorgungsbereich durch eine hohe funktionale Dichte aus. Ansässig sind:

- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- soziale und öffentliche Einrichtungen (vgl. Kap. 6.1.4)

Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet Wohnnutzungen:

- als ergänzende Nutzung in den Obergeschossen
- als Einzelnutzung (Ein- und Mehrfamilienhäuser)

Die Bebauung entlang der Nadorster Straße ist durch einen starken Nutzungsmix geprägt: In den Erdgeschossen sind überwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie zu finden. In den Obergeschossen findet – soweit erkennbar – überwiegend Wohnen statt.

In den Seitenstraßen fällt der Nutzungsmix geringer aus: zwar sind dort auch vereinzelt Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie zu finden, überwiegend findet hier jedoch Wohnen statt.

6.1.1 Versorgungseinrichtungen - Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie

Das **Einzelhandelsangebot** für den täglichen Bedarf konzentriert sich maßgeblich auf zwei großflächige Anbieter, die in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander liegen: Zum einen befindet sich mittig im Untersuchungsgebiet (nördlich der Einmündung Kriegerstraße) ein Bio-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m². Zum anderen ist dort ein Netto-Discountmarkt ansässig (ca. 400 m² VKF).

Darüber hinaus ist mit einem Bäcker lediglich ein weiterer Anbieter von Waren des täglichen Bedarfs im Untersuchungsgebiet ansässig, ein Gemüse- und Obsthandel hat während des Untersuchungszeitraumes sein Geschäft geschlossen. Der geringe Anteil an Lebensmittel-einzelhandel wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept (s. Kap. 3.4.1) als Schwäche angeführt.

Hinsichtlich der übrigen Versorgung attestiert das Einzelhandelsentwicklungskonzept (Entwurf 2014) der Nadorster Straße Süd jedoch einen guten Branchenmix. Es werden vielfältige Waren für den aperiodischen Bedarf angeboten – so sind u. a. ein Juwelier, ein Stoffladen, ein Haushaltswarengeschäft und ein Fachhandel für Werkzeug ansässig.

Das **Dienstleistungsangebot** in der Nadorster Straße erstreckt sich über die gesamte Länge des Untersuchungsgebietes und ist sehr vielfältig. Es umfasst zum einen personenorientierte Dienstleistungen (v.a. Friseur/Kosmetiker (6) und Reisebüros (3), aber auch z. B. Änderungsschneiderei, Waschsalon, Fahrschule, Hundesalon). Diesen sind auch drei Tattoo-/Waxingstudios zuzuordnen.

Zudem gibt es im Gebiet verschiedene Gesundheitsdienstleister – einen kleinen Schwerpunkt bildet dabei der nördliche Gebietsteil, hier befinden sich zwei Ärztehäuser, eine Apotheke, ein Physiotherapeut, ein Hörgerätestudio sowie ein Anbieter ambulanter Pflegedienste.

Schließlich werden im Untersuchungsgebiet Beratungsdienstleistungen angeboten: Zu finden sind u. a. zwei Banken, Versicherungsbüros, Insolvenz-/Finanzierungsberater, Leiharbeit-Vermittler.

Ergänzt werden die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote durch ein **Gastronomisches Angebot**, das sich über das gesamte Gebiet verteilt. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Schnellgastronomie (Pizza-Lieferservice, Asia-Imbiss, Döner-Bude), der traditionellen Eckkneipe (Funzel, Lindenbrook) und Restaurants (Griechisches Restaurant Kreta, Phönix, Bio-Restaurant Seidenspinner).

Bedeutung als Versorgungsstandort

Im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Entwurf 2014) wurde für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Oldenburg eine perspektivische Zentrenhierarchie entwickelt. Auf Grund der unterschiedlichen aktuellen und zukünftigen/zu entwickelnden Versorgungsfunktionen für die zentralen Versorgungsbereiche wird dabei ein mehrstufiges Zentrensystem vorgeschlagen: Innenstadt (Typ A), Stadtteilzentrum (Typ B/ Typ C).

Als Stadtteilzentren des Typs B wird neben dem Standort „Hauptstraße Eversten“ auch die „Nadorster Straße Süd“ benannt. „Beide weisen im Vergleich zu allen anderen Standorten eine besonders große Anzahl an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf und zeichnen sich zudem durch eine hohe funktionale und städtebauliche Dichte aus.“

Die folgende Tabelle stellt dar, wodurch sich das Stadtteilzentrum des Typ B auszeichnet. Die Nadorster Straße hat demnach – aufgrund ihrer Lage an einer Ein-/Ausfallstraße – einen stadtteilübergreifenden Einzugsbereich. So liegt der Schwerpunkt für diesen Standorttyp nicht nur im nahversorgungsrelevanten Sortiment sondern auch beim ergänzenden Angebot sonstiger zentrenrelevanter Sortimente.

Als Grundsätze zur räumlichen Entwicklung wird für die beiden Stadtteilzentren des Typs B im EEK formuliert, dass sowohl nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevanter Einzelhandel (mit Einzelfallprüfung ggf. großflächig) als auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im standortgerechter Dimension zulässig wäre.

Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Untere Nadorster Straße

Tabelle: Klassifikation der Zentrenhierarchie in der Stadt Oldenburg

	Innenstadt Typ A	Stadtteilzentrum Typ B	Stadtteilzentrum Typ C	Nahversorgungs- standorte Typ D
Einzugsbereich	gesamstädtisch/ überörtlich	stadtteil- übergreifend	überwiegend stadtteilbezogen	Wohnumfeld/ Stadtteil
Branchenmix	alle Bedarfs- bereiche	alle Bedarfs- bereiche	überwiegend nahversorgungs- relevante, sonst. zentrenrelevante Sortimente	insbesondere nahversorgungs- relevante Sorti- mente
Angebotsschwer- punkte	Schwerpunkte innerstädtische Leitsortimente (Bekleidung, Schu- he/ Lederwaren, Sport/ Freizeit, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenk- artikel, Hausrat) sowie Nahrungs-/ Genussmittel	Schwerpunkt nahversorgungs- relevante Sortimente (v.a. Nahrungs-/ Genuss- mittel), ergänzendes An- gebot sonst. zen- trenrelevanter Sortimente	Schwerpunkt nahversorgungs- relevante Sortimente (v.a. Nahrungs-/ Ge- nussmittel), ergänzendes Angebot sonst. zentrenrelevanter Sortimente	Schwerpunkt Nah- rungs-/ Genuss- mittel, sehr be- grenzt sonst. zen- trenrelevante Sortimente
Betriebszahl/ Ver- kaufsflächenzahl	mehr als 300 Be- triebe	zwischen 20 und 30 Betriebe	zwischen 6 und 20 Betriebe	max. 6 Betriebe oder eine VKF- Zahl i.d.R. von unter 1000 qm
Betriebsgrößenviel- falt	großflächige Be- triebe mit nahver- sorgungs- und sonstigem zentren- relevantem Schwerpunkt	ein großflächiger Betrieb mit Schwerpunkt Nah- rungs-/ Genuss- mittel, bzw. Viel- zahl kleiner Betriebe	ein großflächiger Betrieb mit Schwerpunkt Nah- rungs-/ Genuss- mittel	keine groß- flächigen Betriebe
Magnetbetriebe	Warenhaus, großflächiger Bekleidungs-/ Sporteinzelhandel, Elektronikfachge- schäft	Lebensmittel- betriebe (Supermarkt/ großer Super- markt, Discounter), spezialisierte Fachgeschäfte	Lebensmittelbe- triebe (Super- markt/ großer Supermarkt, Dis- counter)	Lebensmittel- betrieb (Super- markt, Discounter)
Betriebstypenmix	Warenhaus, Beklei- dungskaufhäuser, Fachgeschäfte, spe- zialisierter Fach- einzelhandel	(großer) Super- markt, Discounter, Fachmärkte, Fachgeschäfte	(großer) Super- markt, Discounter, Fachmärkte, Fachgeschäfte	Supermarkt, Dis- counter, Lebens- mittelhandwerk, Fachgeschäfte
Preissegmente	i.d.R. mittleres bis gehobenes Niveau	i.d.R. unteres bis mittleres Niveau	i.d.R. unteres bis mittleres Niveau	i.d.R. unteres bis mittleres Niveau
ergänzende publi- kumsorientierte An- gebote	vielfältiges, einfa- ches bis speziali- siertes Dienstlei- stungsangebot, Gastronomie, öff- entl. und privates Kulturangebot, öffentl. Ver- waltung, touristische Ange- bote	vielfältiges Dienst- leistungsangebot (v.a. einzelhandels- nahe Dienstleistun- gen, auch medizi- nische und Finanz- dienstleistungen, Gastronomie, z.T. kulturelle Einrich- tungen)	vielfältiges Dienstleistungs- angebot (v.a. einzelhandelsnahe Dienstleistungen, auch medizinische und Finanzdienst- leistungen, Gastronomie)	v.a. einzelhandels- nahes Dienstleistungsan- gebot, z.T. auch medizinische und Finanz- dienstleistungen, meist einfache Gastronomie (Imbiss)

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept Entwurf 2014

Der Standort Nadorster Straße übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete – dabei wird das Angebot im Bereich Frische maßgeblich durch den dreimal wöchentlich stattfindenden Markt auf dem Pferdemarkt, der nur 200 m südlich des Untersuchungsgebietes gelegen ist, ergänzt. Zudem übernimmt das Stadtteilzentrum eine stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion – sowohl hinsichtlich der Besucherströme (Ein-/Ausfallstraße) als auch hinsichtlich des Angebotes (zentren- und nicht zentrenrelevantes Angebot).

6.1.2 Vergnügungsstätten

Im Untersuchungsgebiet sind zahlreiche Vergnügungsstätten ansässig:

- 1 Billard- und Dartcenter
- 3 Spielotheken
- 3 Sportbars/Wettbüros
- 1 Gay-Bar

An der Unteren Nadorster Straße befindet sich ein Schwerpunkt des Oldenburger Rotlicht-Milieus. Im Untersuchungsgebiet sind zahlreiche Wohnungen zu finden, in denen eine bordellartige Nutzung stattfindet¹¹.

Eine genaue Zahl dieser Angebote ist nicht bekannt, im Jahr 2012 berichtete die NWZ „Nach Erkenntnissen der Polizei existieren in Oldenburg etwa 65 der so genannten Modellwohnungen – fast 20 davon sind an der vorderen Nadorster Straße und den dortigen Seitenstraßen zu finden.“¹² Der Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Oldenburg hat im Untersuchungsgebiet acht Gebäude erfasst, in denen eine bordellartige Nutzung stattfindet – eine Anzahl der dort beschäftigten Frauen ist nicht bekannt. Eine Erhebung (äußere Begehung), die die Werbegemeinschaft „Die Nadorster“ im Dezember 2014 gemeinsam mit der Polizei durchgeführt hat, kommt zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet in drei weiteren Gebäuden Prostitution stattfindet¹³ (vgl. Abbildung 10). Die Werbegemeinschaft geht auf Grundlage ihrer Begehung davon aus, dass in den Wohnungen bis zu vier Frauen beschäftigt werden.

¹¹ In den Medien, der Öffentlichkeit (u. a. Werbegemeinschaft) und auch im Einzelhandelsentwicklungskonzept wird häufig der Begriff der Wohnungsprostitution verwendet – per Definition des Fachdienstes Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Oldenburg handelt es sich bei den Nutzungen in der Nadorster Straße jedoch um bordellartige Betriebe. Die Bauordnung unterscheidet wie folgt:

Wohnungsprostitution = die dort tätige Person wohnt in der Wohnung dauerhaft (Mietvertrag) und ist melderechtlich an der entsprechenden Adresse erfasst. Die Prostitution findet in einem der Zimmer der Wohnung statt. Diese Nutzung ist im Mischgebiet untergeordnet zulässig.

Bordellartige Betriebe = die dort tätigen Personen (i. d. R. mehrere) sind weder Mieter der Wohnung noch sind sie dort gemeldet. Sie suchen die Wohnung für die gewerbliche Tätigkeit auf.
Bordellartige Betriebe sind im Mischgebiet nicht zulässig.

¹² vgl. NWZ NordwestZeitung: „Politik fragt nach Rotlicht-Milieu“ (05.09.2012)

¹³ Die Erhebung der Werbegemeinschaft / Polizei beinhaltet keine Definition der Nutzung (Wohnungsprostitution / bordellartiges Gewerbe). Die im Rahmen dieser Begehung zusätzlich erhobenen Gebäude werden vom FD Bauordnung nicht bestätigt.



Spielothek an der Nadorster Straße



Bordellartiger Betrieb an der Lindenstraße



Hinweise auf Prostitution



6.1.3 Leerstand

Zum Zeitpunkt der Erhebung (Februar/März 2015) standen im Untersuchungsgebiet zehn Ladenlokale leer (vgl. Karte Nutzungsstruktur, in Augenscheinnahe von außen).

Hinzu kommen leerstehende Büroeinheiten/Gewerberäume in Obergeschossen sowie Leerstand im Wohnungsbestand der Obergeschosse. Dieser Leerstand in den Obergeschossen ist nur vereinzelt von außen sichtbar und daher nicht zu beziffern.



Leerstehendes Ladenlokal



Leerstehende Büro- und Privaträume

6.1.4 Öffentliche und soziale Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet befindet sich – an der Ehernstraße – die **Grundschule Heiligengeisttor**. Es handelt sich um eine „verlässliche“ Grundschule, unterrichtet werden Kinder in den Klassen 1 bis 4 (zweizügig).

Auf dem Schulgelände befindet sich überdies ein **Hort**, der durch den KiB Kindertagesstätten- und Beratungs-Verband e.V. getragen wird. Im Hort werden bis zu 20 Kinder der 1. bis 4. Klassen am Nachmittag (13 bis 17 Uhr) betreut – in den Schulferien findet eine Ganztagsbetreuung statt.

Ebenfalls in der Ehernstraße befindet sich der **Tagesaufenthalt Oldenburg der Wohnungslosenhilfe der Diakonie**. Die Einrichtung bietet Wohnungslosen eine tägliche Versorgung mit Mahlzeiten, Sanitär- und Aufenthaltsräumen sowie ein niedrigschwelliges Betreuungs- und Beratungsangebot. Im Jahr 2014 wurden ca. 780 Wohnungslose durch die Einrichtung versorgt und betreut (25 % mehr als noch 2012) – täglich wurden rd. 40 Mittagessen ausgegeben.¹⁴

Im südlichen Untersuchungsgebiet (Kreuzungsbereich Nadorster Straße – Alexanderstraße) befindet sich das **Anlaufcafé CaRo der Fachstelle für Sucht und Suchtprävention** Rose 12 für die Stadt Oldenburg und die Landkreise Ammerland und Wesermarsch. Das Café bietet nicht nur Räumlichkeiten sondern auch ein niedrigschwelliges Beratungsangebot sowie Angebote zur Gesundheitserhaltung (tägliches Essensangebot, sterile Spritzen, Kondome) für Drogenabhängige, Substituierte, Alkoholiker und psychisch Kranke.

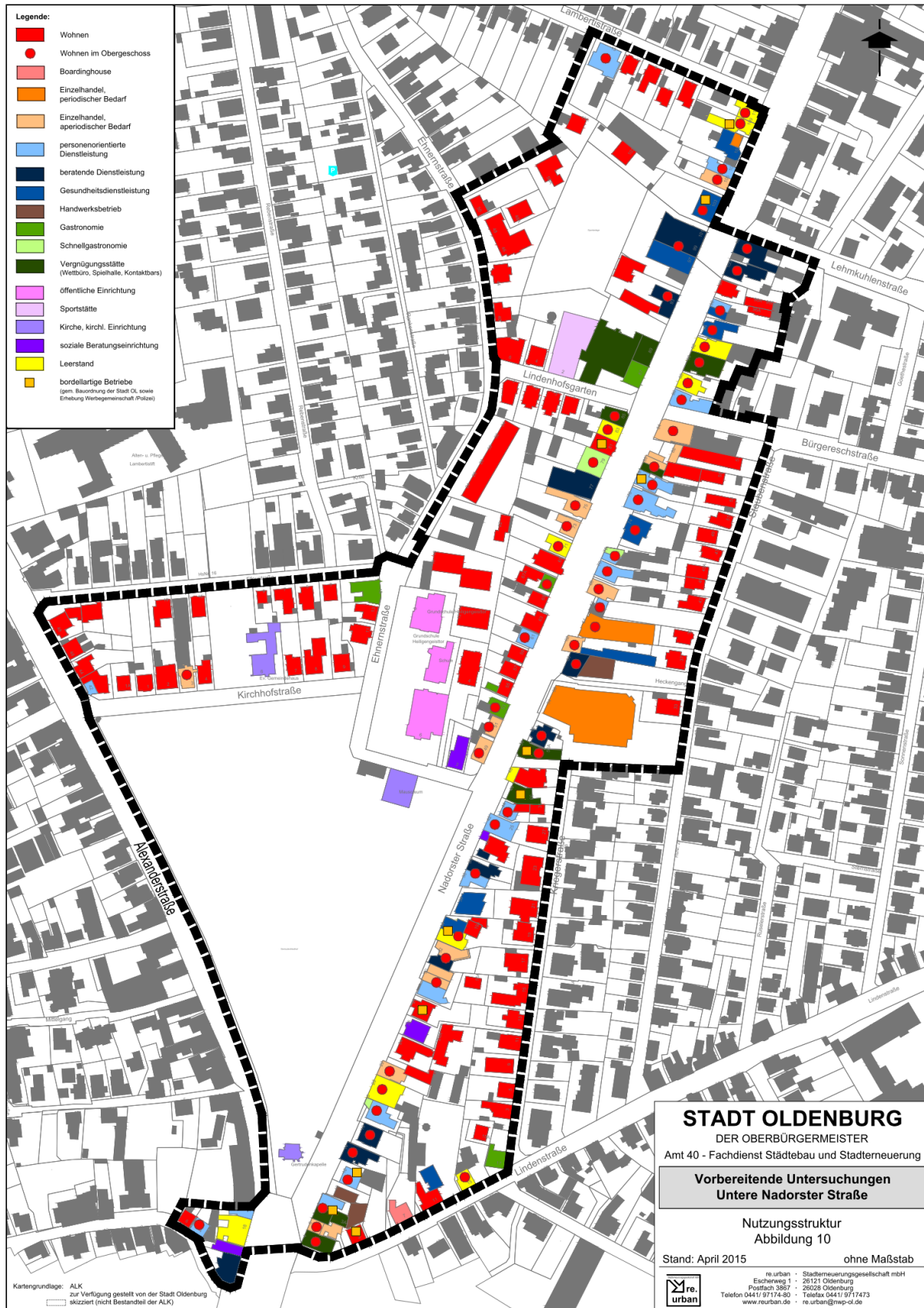
An der Nadorster Straße befindet sich ein **Beratungsbüro der SELAM-Lebenshilfe**. Die gemeinnützige Gesellschaft bietet am Standort eine Beratung zu Angeboten an ambulanten Hilfen für behinderte Menschen in Oldenburg und Umgebung.

In der Kirchhofstraße befindet sich das Zentrale Kirchenbüro der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Oldenburg.

Im Lindenhofgarten befindet sich die Jahnhalle – eine **Sporthalle**, die durch den VfL Oldenburg genutzt wird. Angrenzend an die Jahnhalle befindet sich der Sportplatz Lindenhofgarten (vgl. Kap. 6.4).

¹⁴ vgl. NWZ Nordwest Zeitung „Immer mehr Obdachlose erbitten warmes Essen“, 19.02.2015

Abbildung 10: Nutzungsstruktur



6.2 Erschließungsstruktur – Straßen, Wege, Parken

Das Untersuchungsgebiet liegt westlich und östlich der Nadorster Straße und wird primär von dieser sowie zum Teil von abgehenden Nebenstraßen erschlossen.

Die Nadorster Straße ist Hauptverkehrsstraße und eine der zwei wichtigen Verbindungen zwischen der Innenstadt Oldenburgs und dem Stadtnorden. Über die Nadorster Straße führen Verkehre aus/in Richtung Nordtangente, die - als Verbindung zwischen der Stadtautobahn A281 und der A29 - den Autobahnring komplettiert.

Die Verkehrsbelastung im Untersuchungsgebiet beträgt nach Auskunft des Fachdienstes Verkehrsplanung rd. 20.000 Kraftfahrzeuge pro Tag. Entsprechend ihrer Bedeutung als Einfallstraße wurde die Nadorster Straße in den 1970er Jahren – entsprechend dem Leitbild der damaligen Zeit – autogerecht ausgebaut: Die Fahrbahnbreite beträgt 10 m, in Bereichen mit Abbiegespur (Kreuzungsbereich Lindenhofsgarten/Bürgereschstraße) 14 m.

Entlang der Nadorster Straße gibt es beidseitig Nebenanlagen: An der östlichen Straßenseite begleitet ein getrennter Geh- und Radweg die Straße auf der gesamten Länge, an der westlichen Straßenseite wird ein getrennter Geh- und Radweg zwischen der Einmündung Lambertistraße und der Einmündung Ehernerstraße geführt, entlang des Gertrudenfriedhofs existiert lediglich ein Radweg, Fußgänger können in diesem Abschnitt nur die gegenüberliegende Straßenseite benutzen. Die vorhandenen Radwege entlang der Nadorster Straße sind benutzungspflichtig. Die Breite der Nebenanlagen ist nach Auskunft des Fachdienstes Verkehrsplanung nicht ausreichend (nicht richtlinienkonform) – in Teilabschnitten beträgt die Breite der Radwege nur knapp 1,10 m.

Gesicherte Querungen für Fußgänger und Radfahrer (Ampelanlagen) über die Nadorster Straße befinden sich auf Höhe der Einmündungen Lindenhofgartens und Ehernerstraße sowie im Kreuzungsbereich Nadorster Straße/Alexanderstraße.



Nadorster Straße



Radweg entlang des Gertrudenfriedhofs

Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Untere Nadorster Straße



Nebenanlage der Nadorster Straße

Westlich der Nadorster Straße erschließen die Lambertistraße (außerhalb des Untersuchungsgebietes), der Lindenhofsgarten sowie Teile der Ehernstraße, die Kirchhofstraße und die Efeustraße (außerhalb des Untersuchungsgebietes) Teile des Gebietes. Diese Straßen sind Anliegerstraßen, die überwiegend der Erschließung der dort anliegenden Wohnbebauung dienen. Es gilt Tempo 30. Die Ehernstraße ist als Einbahnstraße ausgelegt und das Einfahren von der Nadorster Straße aus ist nicht erlaubt.

Entlang der Anliegerstraßen gibt es mindestens einseitig, in Teilen beidseitig Fußwege als Nebenanlagen – Radfahrer werden auf den Straßen geführt.

Die Anwohnerstraßen sind teilweise in einem sehr schlechten Zustand.



Lindenhofsgarten



Ehernstraße

Östlich der Nadorster Straße werden Teile des Untersuchungsgebietes durch die Lindenstraße, die Kriegerstraße und die Steubenstraße erschlossen (alle außerhalb des Untersuchungsgebietes). Bei den Straßen handelt es sich ebenfalls um Anliegerstraßen, auch hier gilt Tempo 30. Teilweise sind sie als Einbahnstraßen organisiert, so ist von der Nadorster Straße aus keine Einfahrt in die Kriegerstraße erlaubt. Dadurch ergibt sich im Bereich des Bio-Supermarktes innerhalb des Untersuchungsgebietes eine unübersichtliche Situation der Erschließung des Parkplatzes.

Zwischen der parallel zur Nadorster Straße verlaufenden Steubenstraße und der Nadorster Straße gibt es einen Fuß-/Radweg (Heckengang).

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

Das öffentliche Parken ist entlang der Straßen organisiert: Entlang der Nadorster Straße befinden sich beidseitig Parkbuchten/-streifen (Längsaufstellung). In den Nebenstraßen wird im Straßenraum geparkt. Zudem befindet sich entlang der Kirchhofstraße und der südlichen Ehnernstraße sowie in der Lambertistraße ein gesonderter Parkstreifen.

Das Parken ist im gesamten Untersuchungsgebiet kostenfrei, jedoch auf 2 Std. begrenzt. Öffentliche Parkplätze außerhalb des Straßenraums gibt es im Untersuchungsgebiet nicht.

Teilweise organisieren die anliegenden Gewerbetreibenden das Parken auf privaten Stellplätzen: Größere private Kundenstellplätze bieten der Bio-Supermarkt Denn`s, der Netto-Discountmarkt und die Firmen Tuchföhlung/Bauhof an. Zudem sind private Kundenstellplätze beim Billard- und Dartcenter, bei der LzO und den Gesundheitsdienstleistern (Apotheke, Ärztehäuser) im nördlichen Untersuchungsgebiet zu finden. Ein Großteil dieser Parkplätze liegt auf hinteren Grundstücksteilen und ist von der Nadorster Straße aus kaum wahrnehmbar.



einseitiger Parkstreifen
im südlichen Bereich der Nadorster Straße



beidseitiges Parken an der Nadorster Straße
(zwischen Ehnernstraße und Lindenhofgarten)



Parken im Straßenraum/auf Parkstreifen
in der Kirchhofstraße

Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Untere Nadorster Straße



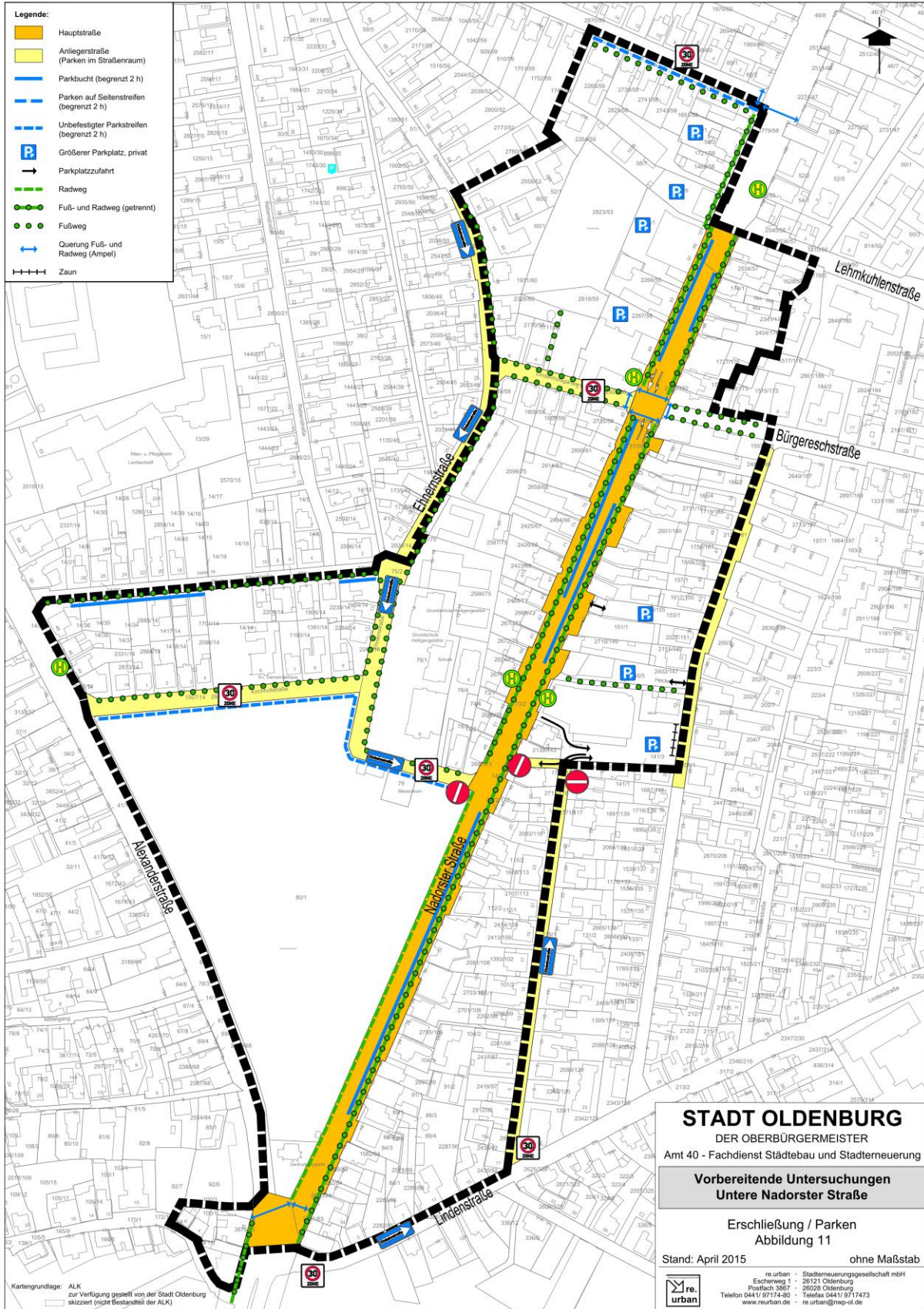
privater Kundenparkplatz Billard- und Dart-center



Zufahrt zu privaten Kundenstellplätzen auf rückwärtigen Grundstücksteilen

Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Untere Nadorster Straße

Abbildung 11: Erschließung/Parken



6.3 Gebäude

6.3.1 Gebäudebestand

Die Nadorster Straße ist gemäß ihrer historischen Entwicklung durch Wohn- und Geschäftsgebäude geprägt: Während in den Erdgeschosszonen vielfach Ladenlokale zu finden sind, findet in den Obergeschossen vorwiegend Wohnen statt. Die Varianz der Gebäude ist hinsichtlich ihrer Bauart sehr vielfältig – Wohn- und Geschäftshäuser aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts sind dort ebenso zu finden wie die klassische „Oldenburger Hundehütte“ (regionaltypische Giebelhäuser des Klassizismus/Historismus).

Es handelt sich mehrheitlich um mehrgeschossige Gebäude: Vor allem im Abschnitt zwischen der Ehernstraße und dem Lindenhofsgarten (auf der Westseite der Nadorster Straße auch bis zur Lambertistraße) dominiert eine 3½- bis 4-geschossige Bauweise, während zu den Rändern des Untersuchungsgebietes im Süden und Norden hin die Bauhöhe abnimmt.

Eine Vielzahl der Gebäude wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet und hat eine ortsbildprägende Bedeutung (vgl. Kap. 6.3.3). Geschäftsneubauten, wie etwa das Gebäude der LzO und der Lamberti-Apotheke im Norden des Untersuchungsgebietes oder der LBS im Kreuzungsbereich Alexander Straße sind nur wenige zu finden.

Entlang der Nadorster Straße ist die Bebauungsdichte sehr hoch. Jedoch verfügen die Gebäude über vergleichsweise geringe Flächengrößen – was maßgeblich auf ihre Entstehungszeit zurückzuführen ist. Großflächige Angebote bilden lediglich die beiden Verbrauchermärkte und die Vergnügungsstätte am Lindenhofsgarten (Dart- und Billardcenter) ab sowie die zuvor beschriebenen Neubauten.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Oldenburg (Entwurf 2014) wird beschrieben, dass die Gebäude „teilweise [in] alte[r] Einfach-Bauweise“ errichtet sind.

In den Nebenstraßen, in denen überwiegend Wohnnutzung zu finden ist, dominiert das freistehende Ein-/Zweifamilienhaus, vielfach ebenfalls in regionaltypischer Bauweise (Oldenburger Giebelhäuser, Walmdachhäuser des Historismus). Eine Ausnahme bildet hier die Ehernstraße, in der einige Mehrfamilienhäuser zu finden sind.



Mehrfamilienhäuser in der Ehernstraße



Geschäftsneubau an der Nadorster Straße



Verbrauchermarkt an der Nadorster Straße

Weitere Fotos von (ortsbildprägenden) Einfamilienhäusern, Geschäftshäusern sind im Kap. 6.3.3 sowie im Anhang 1 zu finden

6.3.2 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich nach Auskunft der Stadt Oldenburg - Untere Denkmalschutzbehörde - folgende Baudenkmale (vgl. Abb. 12, Seite 38):



Kapelle auf dem Gertrudenfriedhof mit Tor



Mausoleum auf dem Gertrudenfriedhof¹⁵



Wohn- und Geschäftshaus
Nadorster Straße 8



Wohn- und Geschäftshäuser
Nadorster Straße 10 (rechts) und 12 (links)

¹⁵ Foto: http://de.wikipedia.org/wiki/Gertrudenfriedhof_%28Oldenburg%29

Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Untere Nadorster Straße



Wohn- und Geschäftshaus
Nadorster Straße 52



Wohn- und Geschäftshaus
Nadorster Straße 105/105A



Wohnhaus
Alexander Straße 48



Jahnhalle (Sporthalle) – erbaut 1914/15



ehem. Hausmeisterwohnung der GS Heiligengeisttor (heute: Hort)
Ehnenstraße 6



Gebäude der GS Heiligengeisttor
Ehnenstraße 8

6.3.3 Ortsbildprägende Gebäude

Über die Baudenkmale hinaus gibt es in größerem Umfang Gebäudebestand, der als ortsbildprägend einzustufen ist.

Ortsbildprägende Gebäude sind Bauwerke, die sich „einprägen“ als Teil eines Bildes, das man sich von einem Ort macht. Häufig zeugen sie von der baugeschichtlichen Tradition bzw. der lokalen Nutzungsgeschichte eines Ortes. So bilden die ortsbildprägenden Gebäude entlang der Nadorster Straße deren Entstehungsgeschichte und historische Bedeutung der als Handelsstandort ab – im Gros handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser, die Anfang des 19. Jahrhunderts errichtet wurden. In den Nebenstraßen sind hingegen häufiger Wohngebäude zu finden, die die baugeschichtliche Tradition Oldenburgs abbilden. Die Bautypen sind durch gründerzeitliche/spätgründerzeitliche Elemente geprägt (Fassadenelemente, Fassadengliederung).

Die ortsbildprägenden Gebäude in der Unteren Nadorster Straße sind in folgende Typen zu unterteilen:

Typ A:

Wohn- und Geschäftshäuser Anfang des 20. Jh. – mit typischer symmetrischer Fassadengliederung und Stilelementen (i. d. R. Putzfassade, horizontale Schmuckfugen). Dieser Gebäudetyp repräsentiert die lokale Nutzungsgeschichte der Nadorster Straße.



Typ B:

"Oldenburger Giebelhäuser" des Klassizismus/Historismus od. der Gründerzeit mit variierenden Eingangsbereichen, typischer symmetrischer Fassadengliederung und Stilelementen (i. d. R. Putzfassade, horizontale Schmuckfugen).

Diese Gebäude zeichnen sich durch eine baugeschichtliche Tradition aus.



Typ C:

Das klassizistische/historistische Walmdachhaus mit typischer symmetrischer Fassadengliederung und Stilelementen (Putzfassade, horizontale Schmuckfugen).

Diese Gebäude zeichnen sich durch eine baugeschichtliche Tradition aus.



Typ D:

Villen und Wohnhäuser des gehobenen Bürgertums.

Diese Gebäude zeichnen sich durch eine baugeschichtliche Tradition aus.



Neben der Zuordnung zu Typen findet im Folgenden eine Bewertung statt, ob es sich um originär ortsbildprägende Gebäude oder um bedingt ortsbildprägende Gebäude handelt:

ortsbildprägend:

als ortsbildprägend werden Gebäude eingeordnet, die hinsichtlich ihrer typischen Elemente (Fassadengliederung, Fensterteilung, Stilelemente) weitestgehend der ursprünglichen Form entsprechen

bedingt ortsbildprägend:

Als bedingt ortsbildprägend werden solche Gebäude eingeordnet, die grundsätzlich eine Ortsbildprägung aufweisen, jedoch hinsichtlich z. B. der Fassadengliederung oder nachträglicher Anbauten nicht mehr als unbedingt ortsbildprägend zu kategorisieren sind. Um hier eine Ortsbildprägung wieder herzustellen, sind bauliche Maßnahmen notwendig (z. B. Rückbau).

ortsbildprägend – Schaufenster im Erdgeschoss überformt:

Eine Sonderform stellen Gebäude dar, die eine Nutzungstradition als Geschäfts- und Wohnhaus haben, in den Obergeschossen ihre ursprüngliche Form (Fassadengliederung etc.) erhalten haben, jedoch in der Erdgeschosszone eine teilweise starke Überformung der Schaufensterzone aufweisen. Um hier eine Ortsbildprägung wieder herzustellen, sind bauliche Maßnahmen im Erdgeschossbereich notwendig.

Es gibt im Untersuchungsgebiet auch Gebäude, die grundsätzlich über ortsbildprägende Merkmale verfügen, jedoch als **nicht ortsbildprägend** eingestuft werden, da sie so stark überformt sind (z. B. Anbauten, Veränderung der Fassadengliederung), dass eine Herstellung der ursprünglichen „Ortsbildprägung“ nicht mehr möglich ist – diese Gebäude sind nicht in die folgende Liste aufgenommen worden.

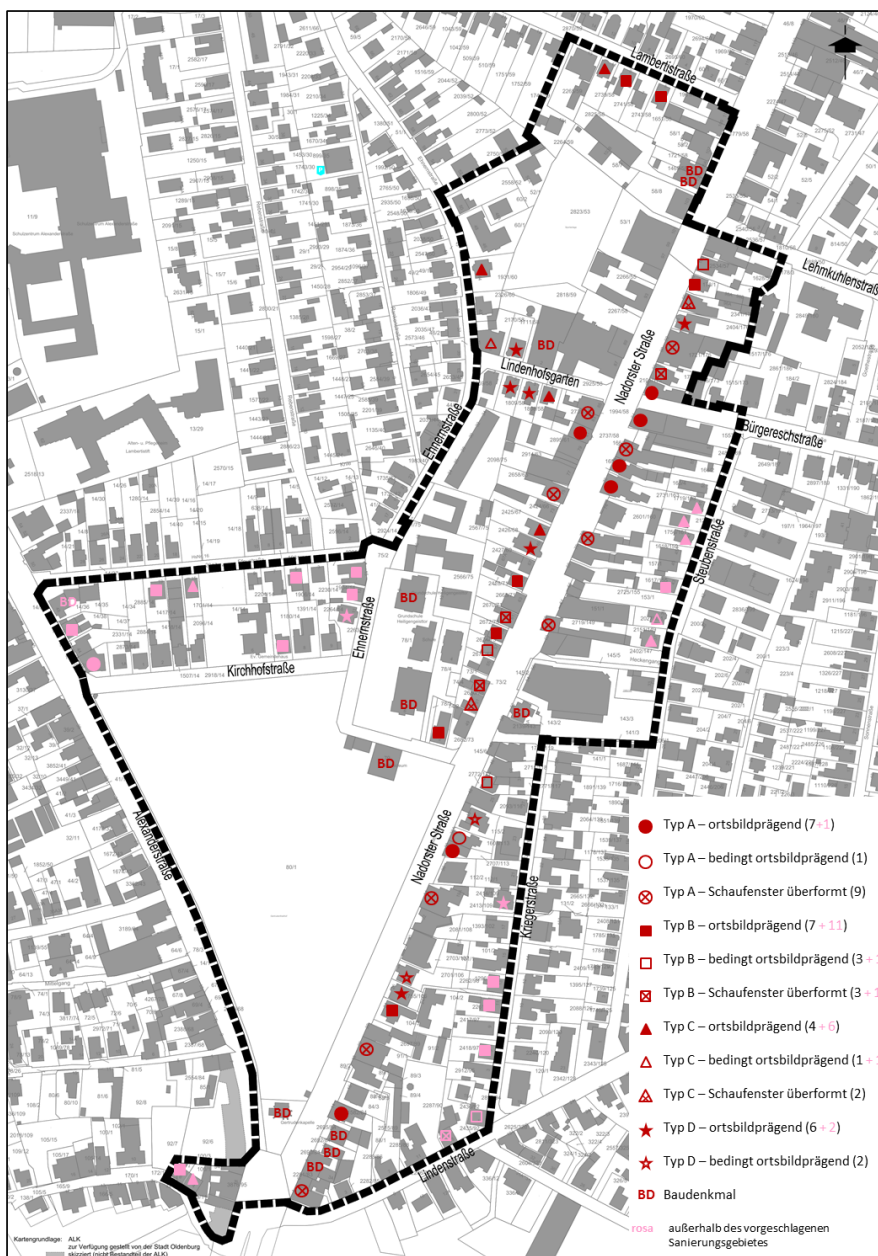
Darüber hinaus wird auf Basis einer Inaugenscheinnahme von außen eine erste Einschätzung zum Handlungsbedarf gegeben - diese ist nicht abschließend, im Falle einer Aufnahme in die Förderung erfolgt eine Konkretisierung. Zunächst wird hier unterschieden zwischen

- kein/geringer Handlungsbedarf
- mittlerer/umfassender Handlungsbedarf
- besonderer Handlungsbedarf hinsichtlich des Rückbaus der Schaufenster im Erdgeschoss
(dieser besondere Handlungsbedarf resultiert aus der Einstufung „ortsbildprägend - Schaufenster im EG überformt“ und sollte in einer zu erstellenden Modernisierungsrichtlinie eine eigenständige Kategorie bilden)

Es handelt sich im Folgenden um eine erste Kategorisierung ortsbildprägender bzw. bedingt ortsbildprägender Gebäude - die endgültige Bestimmung der förderfähigen/ortsbildprägenden Gebäude erfolgt nach Aufnahme in die Förderung im Zuge der Konkretisierung der Ziele und der Aufstellung einer Modernisierungsrichtlinie. Im Hinblick auf eine mögliche Förderung wird davon ausgegangen, dass Maßnahmen an ortsbildprägenden Gebäuden förderfähig sind. Maßnahmen an bedingt ortsbildprägenden sowie an jenen Gebäuden, die in der Erdgeschosszone eine starke Überformung der Schaufenster aufweisen sollten insofern förderfähig sein, als das die erforderlichen Maßnahmen für die Wiederherstellung des ortsbildprägenden Charakters vorgenommen werden.

Eine Liste der ortsbildprägenden Gebäude befindet sich im Anhang (Anhang 1). In der folgenden Abbildung sind die ortsbildprägenden Gebäude kartografisch dargestellt.

Abbildung 12: Baudenkmale und Ortsbildprägende Gebäude nach Typen



6.4 Freiraumsituation

Das südliche Untersuchungsgebiet wird durch eine große öffentliche Grünfläche dominiert: den **Gertrudenfriedhof**. Dieser Friedhof wurde bereits im Mittelalter errichtet und war im 19. Jahrhundert der einzige der Stadt. Auf dem Gertrudenfriedhof sind zahlreiche namhafte Oldenburger bestattet. Zudem befindet sich auf dem Friedhof ein Denkmal für im Deutsch-Französischen Krieg gefallene Oldenburger Soldaten.

Auf dem Friedhof steht ein Mausoleum der Oldenburger Herzoge. Das im klassizistischen Stil errichtete Bauwerk ist als Baudenkmal von nationaler Bedeutung eingestuft. Es wurde in den Jahren 2012/2013 aufwändig restauriert. Zudem befindet sich auf dem Friedhof eine Kapelle, die ebenfalls unter Denkmalschutz steht.

Bereits 1649 erhielt der ca. 2,5 ha große Friedhof eine umlaufende Mauer. Die Mauer hat vier Öffnungen mit verschließbaren Toren.

Im nördlichen Untersuchungsgebiet ist eine Freifläche gelegen: der **Lindenhofgarten**. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen **Sportplatz**, der durch den VfL und Schulklassen genutzt wird. Gelegentlich finden hier Veranstaltungen statt (z. B. Nadorster Erlebnistag der Werbegemeinschaft).

Der von Bebauung umgebene Sportplatz hatte sich vor einigen Jahren zu einem Aufenthaltsort der offenen Drogen- und Alkoholiker-Szene entwickelt. Nicht zuletzt Anwohnerproteste führten dazu, dass der Sportplatz Ende 2011 umzäunt und abgeschlossen wurde. Der Zugang ist nur noch kontrolliert (Schlüssel) möglich. Er erfolgt über einen Fußweg entlang der Sporthalle (von der Straße Lindenhofgarten aus).



Gertrudenfriedhof mit Kapelle
© Oldenburg Tourismus und Marketing GmbH/ Foto:
Torsten Ritzmann



Sportplatz Lindenhofgarten

Im **Umfeld der Laden- /Dienstleistungseinheiten** sind die Außenflächen mehrheitlich komplett versiegelt und ansonsten ungestaltet und unbegrünt.

Auf den **privaten Grundstücken** – insbesondere, wenn diese Wohnzwecken dienen – befinden sich teilweise private Gärten.

6.5 Eigentümerstruktur

- unterliegt dem Datenschutz -

7 Städtebauliche Missstände und Handlungsbedarf

Im Hinblick auf die heutige Situation im Gebiet lassen sich folgende städtebauliche Missstände formulieren:

- Nutzungskonflikte
- Funktionsverlust
- Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum
- Bauliche und gestalterische Mängel im privaten Raum

7.1 Nutzungskonflikte

Im Untersuchungsgebiet sind mit dem Tagesaufenthalt für Wohnungslose und dem Anlaufcafé CaRo für Suchtkranke zwei soziale Einrichtungen vorhanden, die vermehrt zu Nutzungskonflikten führen.

Die Gewerbetreibenden in der Nadorster Straße (vertreten durch die Werbegemeinschaft „Die Nadorster“ e.V.) führen, ausgehend von dem Tagesaufenthalt Ehernstraße und dem Anlaufcafé CaRo für Suchtkranke in der Heiligengeiststraße, eine Belästigung von Passanten, Anwohnern und Geschäftsleuten an (Aufenthalt und Alkoholkonsum im öffentlichen Raum, Urinieren in der Öffentlichkeit, Verschmutzung der Straßen/Wege, Anpöbeln von Passanten/Schulkindern). Zudem ginge vom Café CaRo eine steigende Kriminalität aus (Zunahme der Ladendiebstähle). Dabei stelle die Nutzung in den Gebäuden – insbesondere im Tagesaufenthalt – grundsätzlich kein Problem dar, sondern vielmehr die Tatsache, dass sich das Klientel beider Einrichtungen vor dem Tagesaufenthalt in der Ehernstraße trifft, da der Straßenraum hier einen relativ geschützten Treffpunkt (Szene-Treff) bietet und die Nähe zum Netto-Markt (Einkauf von Alkohol) gegeben ist.

Auch die Schulleitung der Grundschule Heiligengeisttor, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tagesaufenthalt liegt, berichtet von „zunehmenden Schwierigkeiten mit der Klientel der Wohnungslosenhilfe“¹⁶.

Zudem bemängeln die Anwohner und Gewerbetreibenden, dass mit der zunehmenden gewerblichen Prostitution die Lebens- und Standortqualität sinkt. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Oldenburg (Entwurf 2014) formuliert, dass „insbesondere die mittlerweile in den Obergeschossen entstandene Wohnungsprostitution [...] ein weiteres Hemmnis dieses Standortes dar[stellt].“ (S. 116)

Vor dem Hintergrund der Beschwerden der Anwohner und Gewerbetreibenden (die Nadorster Werbegemeinschaft lud 2012/13 zu drei Runden Tischen ein, bei denen Anwoh-

¹⁶ Schreiben der Schulleitung Grundschule Heiligengeisttor an die Mitglieder des Schulelternrates vom 04.11.2011 – zur Verfügung gestellt durch Herrn Neumann (Werbegemeinschaft „Die Nadorster“)

ner/Gewerbetreibende den Vertretern der Stadt und der Fraktionen des Rats sowie der Polizei und den Betreibern der Einrichtungen ihre Problemsicht schilderten) wurde 2012 bei der Stadt Oldenburg eine dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe gebildet. Innerhalb dieser Arbeitsgruppe wurden u. a. folgende Lösungsansätze zur Konfliktlösung erarbeitet:

- Umsiedlung des Tagesaufenthalts für Wohnungslose
- Schaffung einer Alternative für den Außenaufenthalt der Szene („Szeneplatz“)
- Überprüfung der Genehmigungssituation gewerbliche Prostitution
- Einsatz eines Streetworkers
- Beschallung von Außenflächen mit klassischer Musik (Ziel: Besänftigung, Reduzierung des Gewaltpotenzials)

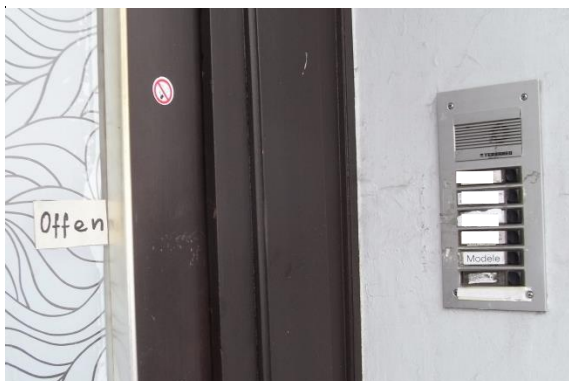
Eine Umsetzung der Lösungsansätze hat bisher nur bedingt stattgefunden – u. a. wurde 2012 ein Streetworker befristet für 6 Monate eingestellt und es erfolgte eine Musikbeschallung im Bereich der Ehernstraße, die aber nach Einschätzung der Werbegemeinschaft zu keinem Erfolg führte. Hinsichtlich der Umsiedlung der Tagesaufenthaltes und der Schaffung einer Alternative für den Außenaufenthalt der Szene (Szeneplatz) wurden im Rahmen der dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe der Stadt Oldenburg bereits Ansätze diskutiert (mögliche Ersatzgebäude, möglicher Szeneplatz), bisher wurden jedoch noch keine zufriedenstellenden Alternativen/Lösungen gefunden.



Szenetreff am Tagesaufenthalt Ehernstr.



Szenetreff vor dem Café CaRo



nach außen sichtbare Merkmale der Prostitution

7.2 Funktionsverlust

Der zentrale Versorgungsbereich Untere Nadorster Straße weist „eine hohe funktionale Dichte auf, die überwiegend durch Angebote im zentrenrelevanten Sortiment geprägt ist“ (EEK Entwurf 2014, S. 116). Laut Einzelhandelsentwicklungskonzept machen dabei die vielen kleinen inhabergeführten Fachgeschäfte die besondere Qualität des Standortes aus, ein wichtiger Frequenzbringer sei der Bio-Supermarkt (ebenda).

Es ist jedoch ein zunehmender Funktionsverlust im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des Untersuchungsgebietes zu erkennen, so verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet leerstehende Ladenlokale, die „als problematisch“ (EEK Entwurf 2014) zu bewerten sind. Derzeit (Stand Frühjahr 2015) stehen 10 Ladeneinheiten der knapp 70 Ladenlokale im Untersuchungsgebiet leer.¹⁷

Darüber hinaus drückt sich der Funktionsverlust in zunehmenden Mindernutzungen aus – so sind im Gebiet drei Spielotheken sowie drei Sportbars/Wettbüros ansässig. In drei Ladenlokalen haben sich Tattoo-/Waxingstudios eingemietet.



Großflächiges Ladenlokal: Leerstand (rechts) + Spielothek (Mindernutzung in zentraler Lage)



rechts: Mindernutzung: Sportwettbüro
links: leerstehendes Ladenlokal



Leerstand von Praxis- und Büroräumen



Leerstand auf Grund von Nutzungskonflikten – links Café CaRo, rechts Leerstand

¹⁷ Im Leerstandskonzept der Stadt Oldenburg (s. Kap. 3.4.5) wird für den Bereich Nadorster Straße ein lagebezogener Leerstand festgestellt, dieser wird jedoch nicht quantifiziert und differenziert (Wohnen/Gewerbe).

Auch ist zu beobachten, dass ehemalige Ladenlokale vermehrt durch beratende Dienstleister genutzt werden (u. a. Versicherungen, Finanzberater) – diese Nutzungen stellen zwar eine wichtige ergänzende Funktion im Versorgungsbereich dar, tragen jedoch durch die aperiodische Nachfrage nur geringfügig zur Belebung des Bereiches bei. Zudem haben sie keine Außendarstellung (dekorierte Schaufenster) die zum Aufenthalt/Bummeln einladen.

Es wird von folgenden Gründen für einen zunehmenden Leerstand ausgegangen:

- die Flächenangebote entsprechen hinsichtlich Größe und Ausstattung (Modernisierungstau) nicht den heutigen Anforderungen von Nachfragern (vgl. EEK 2014, das zur Erreichung angemessener Flächenzuschnitte eine Zusammenlegung von benachbarten Immobilien empfiehlt)
- der einsetzende Trading-Down-Prozess, die fehlende Aufenthaltsqualität und bekannte Nutzungskonflikte beeinflussen die Vermietbarkeit der Ladenlokale negativ (vgl. Kap. 7)

7.3 Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum

Auf der Nadorster Straße herrscht mit rd. 20.000 Kraftfahrzeugen pro Tag ein hohes Verkehrsaufkommen, das zu folgenden Missständen führt:

- Lärmbelastung der anliegenden Nutzungen (v.a. Wohnen) (vgl. Lärmaktionsplan, Kap. 3.4.2)
- Barrierewirkung der Nadorster Straße - tlw. schwierige Querungssituationen



Verkehrsaufkommen auf der Nadorster Straße

Neben den funktionalen Mängeln, die aus der hohen Verkehrsbelastung resultieren, gibt es funktionale Mängel an den Nebenanlagen der Nadorster Straße:

- Die Breite der Nebenanlagen ist nach Auskunft des Fachdienstes Verkehrsplanung nicht ausreichend (vgl. Kap. 6.2). In weiten Teilen ist zudem der Fußweg auf die verbleibende Fläche zwischen Radweg und Gebäudekante reduziert. Durch die geringen Breiten der getrennten Fuß- und Radwege kommt es häufig zu Nutzungskonflikten. Sowohl von den Radfahrern als auch von den Fußgängern ist eine erhöhte Aufmerksamkeit gefordert, was wiederum die Aufenthaltsqualität entlang der Nadorster Straße negativ beeinflusst.
- Entlang der Friedhofsmauer führt ausschließlich ein Radweg. Auch dieser ist lt. FD Verkehrsplanung hinsichtlich seiner Breite nicht regelkonform (Benutzungspflicht).
- Die Ausleuchtung der Fuß-/Radwege im Untersuchungsgebiet ist mangelhaft (fehlende Beleuchtung)



Fuß- und Radweg entlang der Nadorster Straße



Radweg entlang der Friedhofsmauer

Schließlich sind entlang der Nadorster Straße gestalterische Mängel im öffentlichen Raum zu finden. Diese tragen maßgeblich dazu bei, dass die Aufenthaltsqualität in der Nadorster Straße als gering zu bewerten ist:

- Der öffentliche Raum im Bereich der Vorzonen einzelner Ladenlokale weist gestalterische Mängel auf (fehlende Gestaltung)
- Im öffentlichen Raum ist vermehrt Unrat zu finden.



Geschäftsvorzone: öffentlicher Raum



Unrat im öffentlichen Raum

Weitere funktionale Mängel sind in den Anliegerstraßen im Untersuchungsgebiet festzustellen:

- Schäden in den Fahrbahnen der Ehernstraße und der Kirchhofstraße
- Unbefestigte Seitenstreifen (Parkstreifen) entlang der Kirchhofstraße und entlang der südlichen Ehernstraße
- Für Fahrradfahrer ungeeignete Pflasterung am Lindenhofsgarten (Radfahrer nutzen auf Grund der Kopfsteinpflasterung häufig den Fußweg)



Ehernstraße



Kirchhofstraße

Außerdem sind im Bereich Ehernstraße/Kirchhofstraße gestalterische Mängel im Stadtbild auszumachen:

- das Mausoleum bildet zur Ehernstraße hin eine massive, ungestaltete Wand aus, die nicht in das Straßenbild eingebunden ist

- die an das Mausoleum angrenzenden Nebengebäude stellen einen gestalterischen Mangel dar (bauliche Schäden, massive Graffitimalereien)
- die Glascontainer im Straßenraum Ehernstraße/Ecke Kirchhofstraße stören das Stadtbild



Nebengebäude des Mausoleum
– aus Perspektive der Ehernstraße



Containerstellplatz Ehernstraße/Ecke
Kirchhofstraße

Ebenfalls als funktionale Missstände zu bewerten sind folgende Situationen, die sich maßgeblich auf die Verkehrsführung beziehen:

- unübersichtliche Querungssituation für Radfahrer aber auch Fußgänger im Bereich Nadorster Straße/Alexander Straße/Heiligengeiststraße
- unübersichtliche Erschließungssituation im Bereich der Einmündung Kriegerstraße/Denn`s Biomarkt
- funktionale und gestalterische Mängel am Fuß-/Radweg Heckengang sowie unübersichtliche Fußwegführung im Bereich des Heckengangs von Seite der Nadorster Straße kommend (dreigeteilter Fußweg – öffentliche Parzelle zwischen zwei Privatwegen)



Radfahrer queren die Nadorster Straße/Alexander Straße



Erschließung Bio-Supermarkt über die
Kriegerstraße



Funktionale Mängel Heckengang



unübersichtliche Wegführung Heckengang

Im nördlichen Untersuchungsgebiet befindet sich der Sportplatz Lindenhofsgarten (vgl. Kap. 6.4). Diese Freifläche weist folgende Missstände auf:

- Mindernutzung der Grünfläche
(umzäunte, verschlossene Fläche, die derzeit nur durch Schulklassen/Sportvereine genutzt werden kann)
- der vorhandene Fußweg weist funktionale und gestalterische Mängel auf
- im Falle einer Öffnung der Grünfläche für den Stadtteil fehlt eine Einbindung in den Stadtteil (fehlende Zugänge/Wegeverbindungen zur/über die Grünfläche)



mindergenutzte Grünfläche



verschlossener Zugang mit funktionalen/gestalterischen Mängeln

7.4 Bauliche und gestalterische Mängel im privaten Raum

Schließlich sind im privaten Raum bauliche und gestalterische Mängel auszumachen:

- bauliche Mängel an z.T. ortsbildprägenden Gebäuden/Modernisierungsbedarf tlw. starke Überformungen insbesondere der Schaufensterzone
- gestalterische Mängel im Bereich privater Vorzonen mit Auswirkung auf das Stadtbild
- massive Werbeanlagen
- ungenutzte Bauflächenpotenziale/Baulücken



bauliche Mängel an ortsbildprägendem Gebäude



Überformung der Fassadengliederung eines ursprünglich ortsbildprägenden Gebäudes



bauliche Mängel/massive Werbeanlagen



massive Werbeanlagen



gestalterische Mängel im privaten Außenraum



ungenutztes Bauflächenpotenzial (hier: Efeustraße)

Auch der Gertrudenfriedhof zählt zum privaten Raum (eigentumsrechtlich). Aufgrund seines öffentlichen Charakters und nicht zuletzt seiner historischen Bedeutung für die Stadt Oldenburg wird er im Rahmen der Untersuchung jedoch gesondert betrachtet. Mit Blick auf den Gertrudenfriedhof wurden folgende städtebauliche Missstände festgestellt, die tlw. auch durch Mängel im umgebenden öffentlichen Raum begründet sind:

- gestalterische Mängel im Eingangsbereich mindern die Wahrnehmung der historisch bedeutenden Anlage
- gestalterische Mängel entlang der den Friedhof umgebenden Mauer (Graffiti) und im Bereich des ehemaligen Toilettenhäuschens stellen einen Mangel für das Stadtbild dar
- verschlossene Tore sowie eine schwierige Zugänglichkeit des Tores an der Nadorster Straße für Fußgänger (fehlende Querungsmöglichkeit Nadorster Straße, Radweg-Nutzungsverbot für Fußgänger) verhindern eine Einbindung der Grünfläche in den Stadtteil

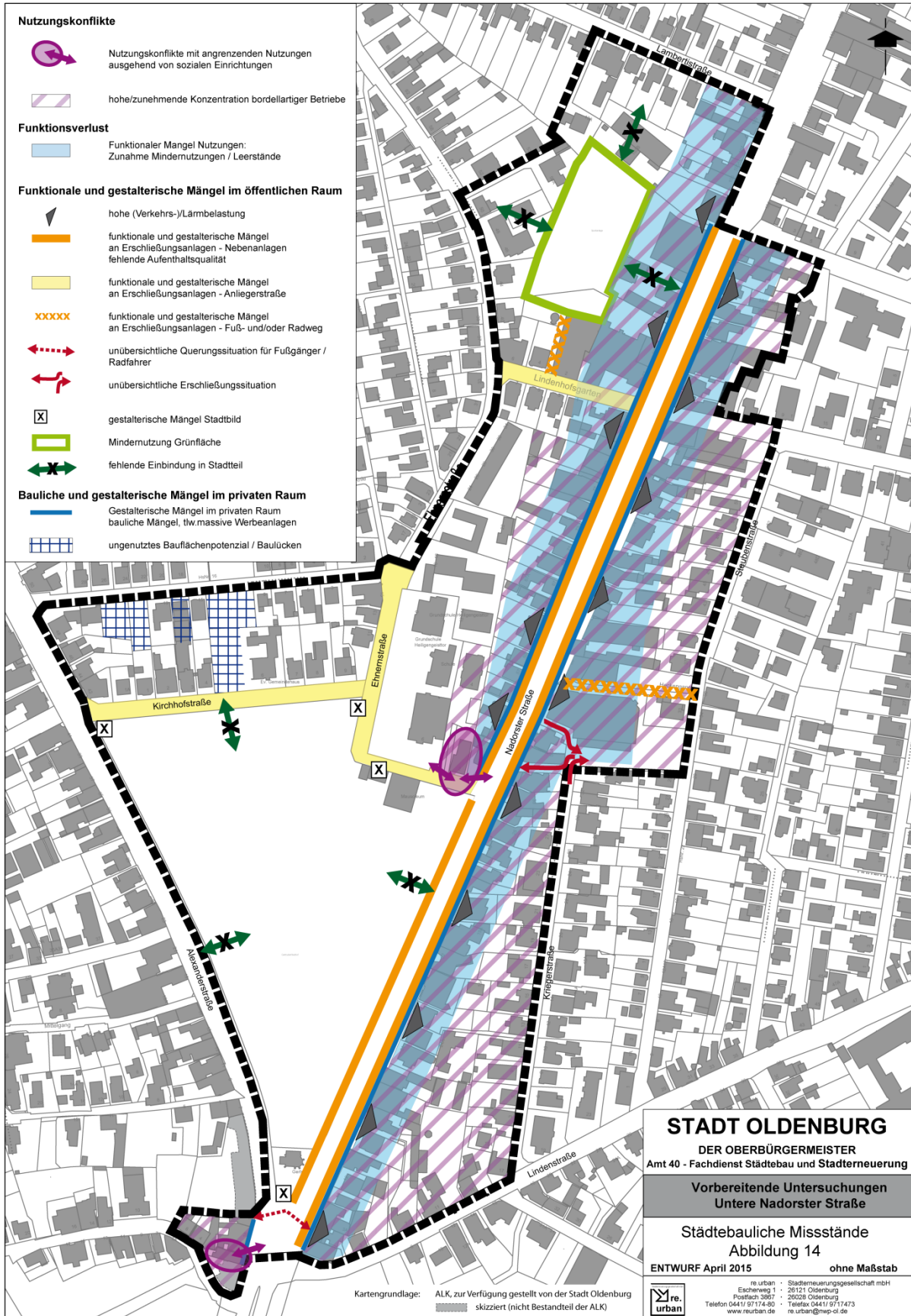


Eingangsbereich zum Gertrudenfriedhof



Friedhofsmauer und Toilettenhäuschen am nordwestlichen Ende des Friedhofes

Abbildung 14: Städtebauliche Missstände



STADT OLDENBURG
 DER OBERBÜRGERMEISTER
 Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

Vorbereitende Untersuchungen
 Untere Nadorster Straße

Städtebauliche Missstände
 Abbildung 14

ENTWURF April 2015 ohne Maßstab

Kartengrundlage: ALK, zur Verfügung gestellt von der Stadt Oldenburg
 skizziert (nicht Bestandteil der ALK)

re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH
 Eschenweg 1 · 26121 Oldenburg
 Postfach 3087 · 26208 Oldenburg
 Telefon 0441/97174-80 · Telefax 0441/9717473
 www.reurban.de re.urban@gwp-ol.de

8 Erneuerungskonzept

8.1 Rahmenbedingungen/Ziele

Der Erarbeitung des Erneuerungskonzeptes liegen folgende zentrale **Ziele** zugrunde:

- Der zentrale Versorgungsbereich Nadorster Straße Süd soll in seiner Struktur und Funktion als Stadtteilzentrum gestärkt werden (vgl. EEK Entwurf 2014, step2025).
- Mit Blick auf dieses vorrangige Ziel, gilt es im Bereich der Nadorster Straße die vorhandene **Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur** zu **sichern** und bedeutende Frequenzbringer zu erhalten. Das EEK im Entwurf 2014 empfiehlt zusätzlich eine Nachverdichtung, d.h. eine Ansiedlung weiterer (großflächiger) Magnetbetriebe in derzeit auftretenden Leerständen oder ggf. durch eine Zusammenlegung benachbarter Immobilien (Schaffung neuer angemessener Flächenzuschnitte) innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches.

Darüber hinaus sollte die Handelsfunktion der Nadorster Straße auch künftig durch einen vielfältigen **Nutzungsmix** ergänzt werden – d.h. Nutzungen die zu einer Belebung des Quartiers beitragen, z. B. Dienstleistungen, Gastronomie und auch Wohnen sollen ebenfalls gestärkt werden.

Schließlich soll die **Aufenthaltsqualität** in der Nadorster Straße verbessert werden.

8.2 Konzept

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Ziele sieht das Erneuerungskonzept folgende Ansätze vor:

⇒ **Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches**

- Sicherung und Erweiterung des EH/DL-Besatzes/Sicherung eines attraktiven Nutzungsmixes

⇒ **Initiierung und Etablierung eines begleitenden Citymanagement-Prozesses**

- Geschäftsflächen-/Leerstandsmanagement im zentralen Versorgungsbereich
- Beteiligung von Aktivierung von Bewohnern/Gewerbetreibenden
- außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches: Prüfung von Nachnutzungsperspektiven

⇒ **Reduzierung von Nutzungskonflikten**

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

⇒ **Verbesserung der Aufenthaltsqualität**

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

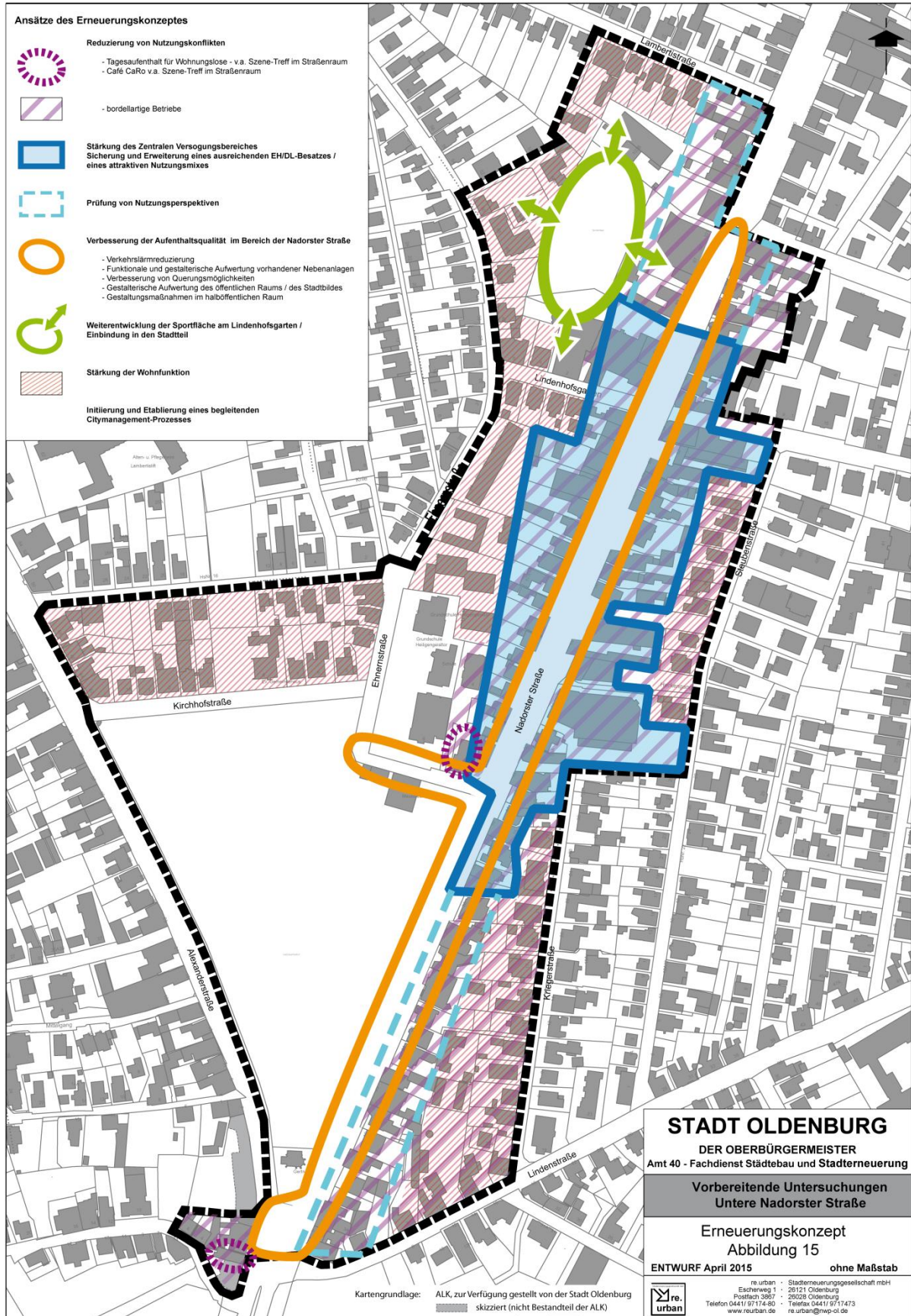
⇒ **Weiterentwicklung der Freifläche „Sportplatz Lindenhofsgarten“**

- Erarbeitung und Umsetzung eines Nutzungs-/Erneuerungskonzeptes
- ggf. bessere Einbindung der Fläche in den Stadtteil (je nach Nutzungskonzept)

⇒ **Stärkung der Wohnfunktion**

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

Abbildung 15: Erneuerungskonzept



8.3 Maßnahmen

Zur Umsetzung des Erneuerungskonzeptes werden Maßnahmen vorgeschlagen (vgl. auch Abb. 16), die sich maßgeblich auf den Zentralen Versorgungsbereich gemäß Entwurf EEK 2014 konzentrieren sowie auf angrenzende Bereiche, die heute ebenfalls durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, jedoch außerhalb des ZVB (Entwurf 2014) liegen. Da die avisierte Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (vgl. 10.2) den Fokus auf die Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen legt, werden für jene Bereiche, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind, keine Maßnahmen formuliert - diese Bereiche (u. a. Steubenstraße, Kriegerstraße, Kirchhofstraße) finden auch keinen Eingang in den Vorschlag zum Sanierungsgebiet (vgl. Kap. 10.1).

⇒ Reduzierung von Nutzungskonflikten

- Verlagerung des Tagesaufenthalts für Wohnungslose (Ehernerstraße 2)
- Prüfung: Reduzierung von Nutzungskonflikten im Außenraum des Café CaRo am Standort Heiligengeiststraße 19
- Prüfung und ggf. Umsetzung von Maßnahmen zur Reduzierung der Prostitution/bordellartigen Betriebe in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachdiensten
(z. B. Maßnahmen der Bauordnung, etc.)

Ergebnisse aus einem Gespräch mit dem Fachdienst Denkmalschutz und Bauordnung der Stadt Oldenburg:

Der Betrieb bordellartiger Einrichtungen ist in Mischgebieten – als solches ist die Nadorster Straße zu bewerten– nicht zulässig. Zudem handelt es sich bei den bordellartigen Nutzungen um nicht genehmigte Nutzungen: Vielfach sind nur Wohnnutzungen angemeldet, in Einzelfällen ist eine Nutzung der Räumlichkeiten für Entspannungsmassagen genehmigt. Redbox II (Nadorster Straße 46) ist als Gaststätte angemeldet.

Unabhängig von der rechtlichen Situation reagiere der Fachdienst derzeit nur dann mit Auflagen (Untersagung der Nutzung), wenn ein berechtigtes Interesse/eine berechnete Beschwerde aus direkter Nachbarschaft vorliegt (z. B. Belästigung durch klingelnde Freier auf Grund unmittelbar nebeneinander liegender Wohnungseingänge).

Als weiterer Schritt sei zunächst die Nutzungsuntersagung für vier Objekte in der südlichen Nadorster Straße vorgesehen. Ob eine weitere Nutzungsuntersagung erfolge, sei zu klären.

Dieses Vorgehen wird zum einen durch einen geringen Personalstand begründet. Zum anderen wird darauf verwiesen, dass das Angebot der bordellartigen Betriebe in einer Stadt wie Oldenburg auch eine vorhandene Nachfrage bediene – mit einem Ausschluss der Nutzung drohe eine Verdrängung in andere Stadtgebiete.

- ⇒ **Funktionale/Gestalterische Erneuerung vorhandener Erschließungsanlagen** zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität/Verkehrssicherheit im Bereich der Nadorster Straße/Ehernerstraße
- Prüfung und Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms (gemäß Lärmaktionsplan) in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachdiensten
 - Verbreiterung der Nebenanlage zwischen Friedhofsmauer und Nadorster Straße (gemäß Strategieplan Mobilität)
 - Prüfung und Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Situation für Fußgänger und Radfahrer in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachdiensten
(z. B. Verringerung der Straßenbreite (gemäß Strategieplan Mobilität) zur Verbreiterung von Nebenanlagen, etc.)
 - Funktionale/gestalterische Erneuerung der Ehernerstraße

Funktionale/gestalterische Erneuerung der Ehernerstraße

Durch den Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung wurde eine erste Entwurfsskizze für eine Umgestaltung Ehernerstraße/Kirchhofstraße gefertigt. Diese beinhaltet die Organisation der Fußgänger und des Parkens auf den heute unbefestigten Seitenstreifen der Anliegerstraßen. Innerhalb dieses Entwurfes ist eine Freistellung der Rückseite des Mausoleums und seiner Nebengebäude vom Parken vorgesehen sowie eine Rahmung dieses Bereiches mit Säuleneichen und die Anbringung einer Info-Beschilderung. Zusätzlich beinhaltet die Entwurfsskizze eine Verbreiterung des vorhandenen Radweges entlang der Friedhofsmauer und eine Aufwertung des Zugangs zum Friedhof.



- Funktionale Erneuerung der Straße Lindenhofsgarten
- Gestalterische Aufwertung des Haupt-Eingangsbereiches Gertrudenfriedhof
- Ausbau/Qualifizierung des Heckengangs
- Verbesserung von Querungssituationen über die Nadorster Straße (gemäß Strategieplan Mobilität)
 - ggf. im Zuge von Maßnahmen an der Nadorster Straße (s. oben)
 - im Kreuzungsbereich Nadorster Straße/Alexanderstraße (die derzeitige Wegeführung ist das Ergebnis eines Bürgerbeteiligungsprozesses – es sollte geprüft werden, ob Möglichkeiten einer weiteren Optimierung bestehen)
- Funktionale und gestalterische Aufwertung des Kreuzungsbereiches Ehernstraße/Nadorster Straße/Kriegerstraße
- Prüfung weitere Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtbildes (z. B. Verlagerung/Versenkung Müllcontainer Ehernstraße, gestalterische Aufwertung Friedhofsmauer)

⇒ **Aufwertung des Stadtbildes im privaten Raum**

- Modernisierung und Instandsetzungen ortsbildprägender und bedingt ortsbildprägender Geschäftsgebäude
- Aufwertung von Fassaden, Schaufenstern, Gestaltung des privaten Außenraums

⇒ **Weiterentwicklung der Freifläche „Sportplatz Lindenhofsgarten“**

- Erarbeitung und Umsetzung eines Nutzungs-/Erneuerungskonzeptes in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachdiensten (z. B. Öffnung der Fläche, Schaffung neuer Angebote, etc.)
- Ausbau/Qualifizierung des vorhandenen Fußweges zum Sportplatz
- Einbindung der Freifläche in den Stadtteil durch die Schaffung zusätzlicher Wegeverbindungen

- ⇒ **Sicherung/Stärkung der Versorgungsfunktion im Zentralen Versorgungsbereich**
durch Sicherung/Weiterentwicklung eines ausreichenden EH/DL-Besatzes und eines attraktiven Nutzungsmixes
 - Aufwertung vorhandener Ladenflächenangebote durch Modernisierung und Instandsetzungen (s. oben)
 - Schaffung neuer, angemessene Ladenflächenangebote durch Zusammenlegung/Abriss und Neubau (gemäß EEK Entwurf 2014)

- ⇒ **Initiierung und Etablierung eines begleitenden Citymanagement-Prozesses im Zentralen Versorgungsbereich**
 - Geschäftsflächenmanagement (z. B. Erfassung Leerstände, Akquise neuer Nutzer)
 - Beratung der Einzelhändler/Eigentümer hinsichtlich der Aufwertungsmöglichkeiten (Außenraum, Fassaden, Schaufenster) als investitionsvorbereitende Maßnahme
 - Beteiligung von Bürgern und Gewerbetreibenden am Erneuerungsprozess (z. B. Bürgerworkshops)

- ⇒ **Initiierung und Etablierung eines begleitenden Citymanagement-Prozesses außerhalb des Zentralen Versorgungsbereich**
 - Beratung der Eigentümer hinsichtlich Nachnutzungsperspektiven
 - Beratung der Eigentümer hinsichtlich der Aufwertungsmöglichkeiten (Außenraum, Fassaden)
 - Beteiligung von Bürgern und Gewerbetreibenden am Erneuerungsprozess (z. B. Bürgerworkshops)

- ⇒ **Stärkung der Wohnfunktion**
 - Modernisierung und Instandsetzungen von ortsbildprägenden und bedingt ortsbildprägenden Wohngebäuden

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 (Wegeföhrung/Schwellenfreiheit/Erkennbarkeit,...).

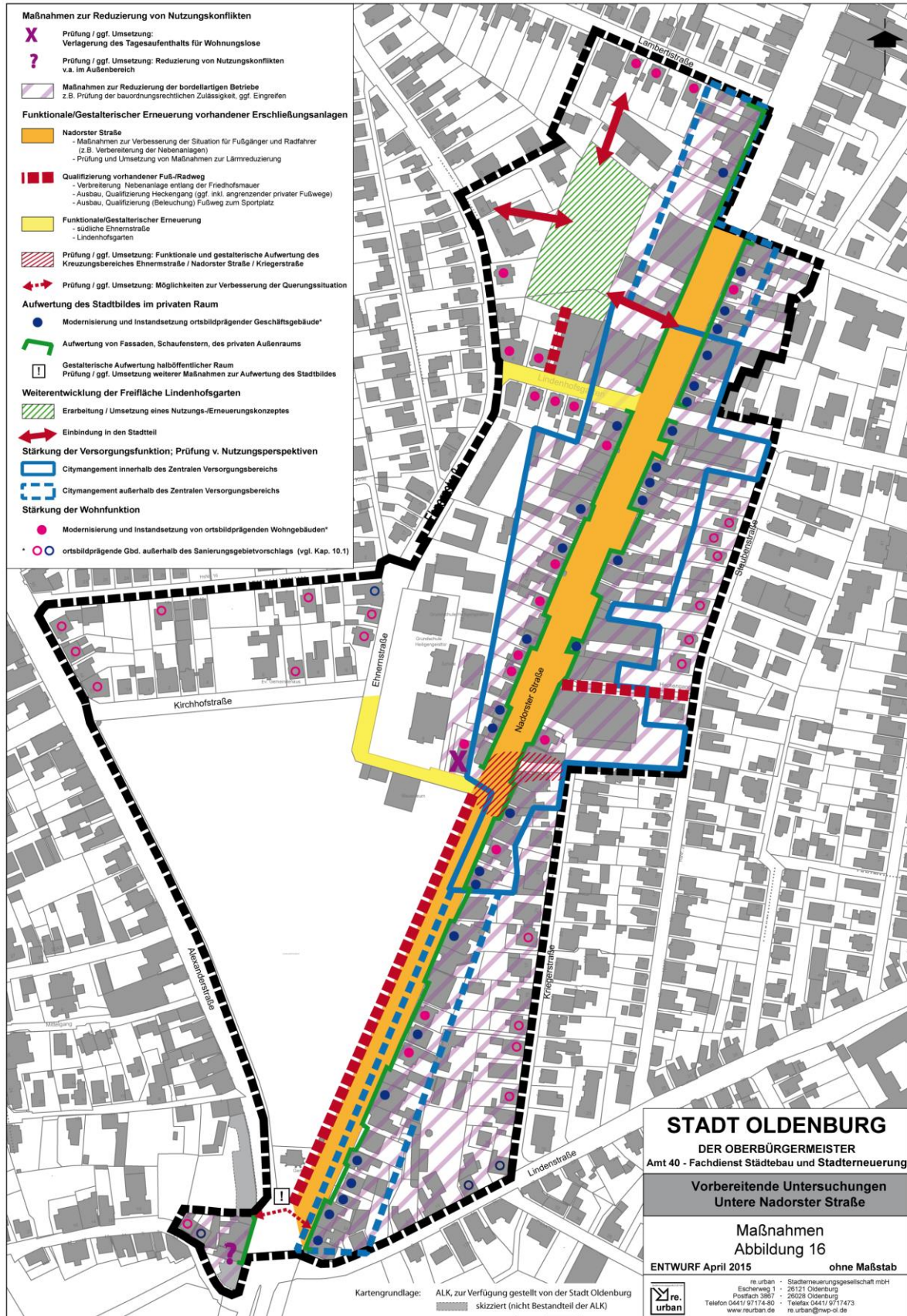
Die Entwicklungsziele und Maßnahmen entsprechen zudem folgenden operativen Zielen/Maßnahmen, die im Rahmen der **Regionale Handlungsstrategie Weser-Ems 2014 – 2020** formuliert werden:

- Handlungsfeld Soziale Innovation & Daseinsvorsorge
 - Schutz und Stärkung der Zentralen Orte [...] als Rückgrat der lokalen [...] Daseinsvorsorge
 - Einbindung von Verbrauchern in Energieeinspar- und -effizienzstrategien

- Handlungsfeld Umwelt & Natur
 - Vorhaben zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, insbesondere Leerstandsmanagement, Nutzung von Baulücken
 - Reduzierung der CO₂-Emissionen und Nutzung erneuerbarer Energien jeweils im Wohngebäudebestand
 - Projekte zur Erprobung und Verfestigung von Sanierungsberatung von Wohnungseigentümern

- Handlungsfeld Verkehr, Mobilität, Infrastruktur
 - Alternative und integrative Mobilitäts- und Verkehrskonzepte (in [...] städtischer Umgebung)

Abbildung 16: Maßnahmen



Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Untere Nadorster Straße

9 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Für die zuvor beschriebenen Maßnahmen wurden Kosten ermittelt. Diese Kostenermittlung basiert auf einer überschlägigen Ermittlung (z. B. Flächenansatz), ihr liegen keine differenzierten Unterlagen (z. B. Ausbauplanungen) zugrunde.

Es ergibt sich ein Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 8,4 Mio. Euro sowie förderfähige Kosten in Höhe von fast 7 Mio. Euro. Abzüglich der (pauschal angesetzten) Einnahmen durch Ausgleichsbeträge verbleibt ein Volumen von 6.473.600 Euro von nicht durch Einnahmen gedeckten Kosten. Der kommunale Eigenanteil beträgt somit 2.157.867 Euro, hinzu kommen Kosten für nicht förderfähige Maßnahmen (Verstetigung Citymanagement, ggf. Kosten für Verkehrslenkung, RW-Kanal). Die beim Bund und Land zu beantragenden Fördermittel betragen 4.315.733 Euro.

Kosten- und Finanzierungsübersicht Untere Nadorster Straße (Stand 08.05.2015)		Einheit F (m²), V (m³), Stck	EP brutto	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (StBauF)	nicht förderf. Kosten	sonstige (z.B. Eigentümer)
A	AUSGABEN						
1.	Weitere Vorbereitung			405.000	405.000		
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		
2	Ordnungsmaßnahmen			5.678.600	5.678.600		
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)			2.858.600	2.858.600		
	- Nadorster Straße						
	- südliche Ehnernstraße (bis Einmündung Kirchhofstraße)						
	- Lindenhofgarten						
	- Heckengang						
2.3.2	Herstellung / Gestaltung öffentlicher Plätze (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Möblierung)			870.000	870.000		
	- Freifläche Lindenhofgarten inkl. Zuwegung						
	- Kreuzungsbereich Nadorster Str. / Kriegerstraße						
	- Haupt-Eingangsbereich Gertrudenfriedhof*						
2.4	Verlagerung des Tagesaufenthalts*			1.000.000	1.000.000		
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 - innenstadtbekindeter Mehraufwand* - Annahme: Fördersatz 80 %			300.000	240.000		60.000
4	Stärkung Einzelhandel durch Marketing, Koordination vorh. Potenziale			100.000	50.000	50.000	
	- Citymanagement (Investitionsvorbereitend)	psch.		50.000	50.000		
	- Citymanagement (Verstetigung)	psch.		50.000		50.000	
	Summe			8.483.600	6.973.600	50.000	1.460.000
B	EINNAHMEN						
	zu erwartende Einnahmen (die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen können z.Zt. nicht genau ermittelt werden/ es handelt sich um Schätzwerte)				500.000		
C	DURCH EINNAHMEN NICHT GEDECKTE KOSTEN				6.473.600	50.000	
	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	

* Förderfähigkeit abzustimmen

10 Empfehlungen für das weitere Verfahren

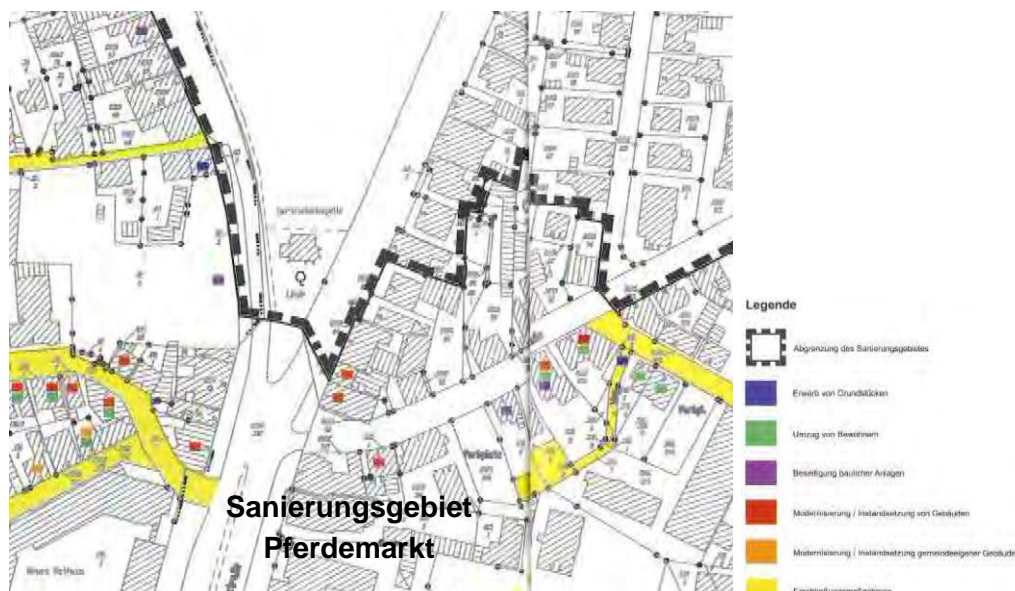
10.1 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass sich die funktionalen aber auch gestalterischen Missstände und die daraus resultierenden Erneuerungsansätze maßgeblich entlang der Nadorster Straße sowie im Bereich der Ehernerstraße konzentrieren.

Daher wird vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet entlang dieser Erschließungsanlagen zu orientieren – inkl. je einer Bautiefe entlang der Straßen. Außerdem wird vorgeschlagen, das Gebiet nördlich des Lindenhofgartens komplett in das Sanierungsgebiet einzubeziehen, da in diesem Bereich Ziel des Erneuerungskonzeptes die Klärung der Entwicklungsperspektive sowie eine Einbindung des Freiraums in den umliegenden Stadtteil ist.

Der Vorschlag zum Sanierungsgebiet Unterer Nadorster Straße ergibt im südlichen Teilbereich eine Überschneidung mit dem Geltungsbereich der von 1986 bis 2006 durchgeführten Sanierung Pferdemarkt (Normalprogramm). Im überschneidenden Bereich wurden im Rahmen der Sanierung Pferdemarkt jedoch – mit Ausnahme von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Nadorster Straße 4 und 6) – keine Maßnahmen durchgeführt (vgl. Abb. 17). Eine Aufnahme dieses Teilbereiches in das Sanierungsgebiet Nadorster Straße wird mit Blick auf die dort bestehenden Missstände (Leerstand, unübersichtliche Quersungssituation, Nutzungskonflikt Café CaRo, gestalterische Mängel im Stadtbild) angestrebt.

Abbildung 17: Auszug aus der Maßnahmenübersicht Sanierung Pferdemarkt (1996 - 2006)

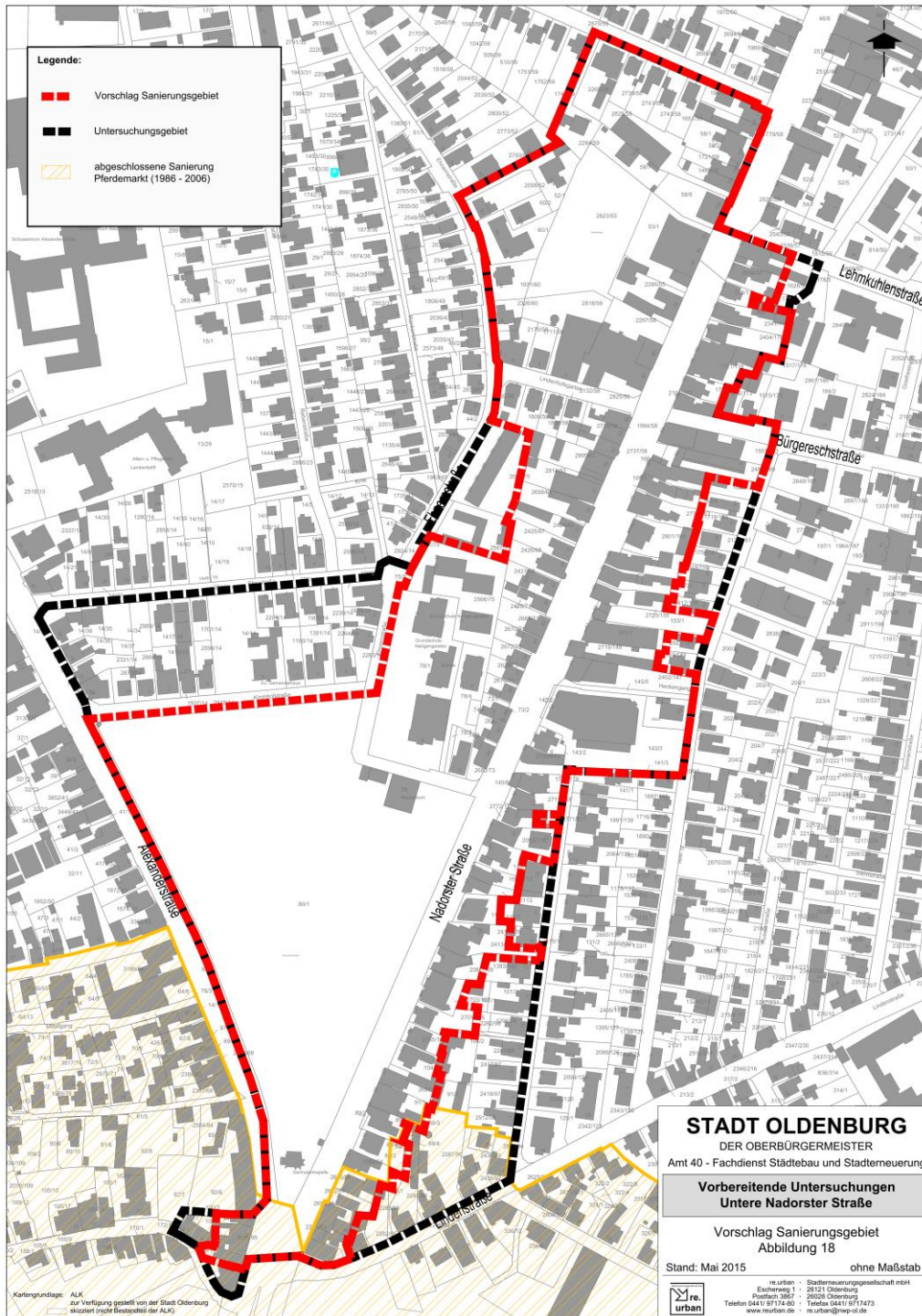


Quelle: Stadt Oldenburg: Abschlussbericht zur Sanierung Pferdemarkt (1986 – 2006)

Der Abgrenzung liegt die Zielsetzung der Stadt Oldenburg zugrunde, durch die Beseitigung der städtebaulichen Missstände eine nachhaltige Aufwertung des Zentralen Versorgungsbereiches Nadorster Straße Süd zu erreichen. Dabei hat das vorgeschlagene Sanierungsgebiet eine Ausdehnung, die über den im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Oldenburg

(Entwurf 2014) definierten Zentralen Versorgungsbereich hinausgeht. Dies ist mit dem Ziel zu begründen, auch jene Bereiche die außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches liegen, jedoch aktuell maßgeblich durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Einzelhandel/Dienstleistungen) in die Sanierung einzubeziehen (u. a. Nachnutzungsperspektiven für gewerblichen Leerstand).

Abbildung 18: Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes



10.2 Sanierungsverfahren

Ausgehend von den identifizierten städtebaulichen Missständen sowie dem Erneuerungskonzept zielt der Antrag auf Aufnahme in die Programmkomponente **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**. Diese Komponente der Städtebauförderung strebt die Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen an, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Im Vordergrund stehen dabei die Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

Die Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden für (Auszug aus der Programmdarstellung der NBank):

- die Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
- das Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften, wenn sie der Investitionsvorbereitung dienen.

Die Stadt Oldenburg hat für die Abwicklung der Sanierung zwischen zwei Verfahrensmodellen zu entscheiden (§142 [4] BauGB): dem vereinfachten und dem umfassenden Verfahren. Das maßgebliche Unterscheidungskriterium zwischen den Sanierungsverfahren besteht dabei im Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) beim vereinfachten Verfahren.

Die Wahl des Verfahrens ist im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung sinnvollen rechtlichen Instrumenten zu sehen. Das umfassende Verfahren ist zu wählen wenn, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften notwendige Voraussetzung zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen und zügigen Durchführung der Sanierung sind. Diese ist z. B. der Fall, wenn sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind. Die Frage, unter welchen Umständen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen voraussichtlich eintreten werden, beantwortet sich nach den Grundsätzen und Kriterien, die bei der Grundstückswertermittlung zugrunde zu legen sind.

Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass sanierungsbedingte Werterhöhungen insbesondere zu erwarten sind, wenn

- die Funktion des Gebiets verbessert wird (Stärkung seiner Aufgaben, wie z. B. Versorgungsfunktion),

- die Qualität der Grundstücke verbessert wird (Art und Maß der baulichen Nutzung),
- störende Nutzungen beseitigt werden,
- umfangreiche Ordnungsmaßnahmen oder
- sonstige wesentliche Umstrukturierungen des Gebiets beabsichtigt sind.

Wesentliche Qualitätsverbesserungen mit Auswirkungen auf den Bodenwert ergeben sich u. a. durch die Änderungen des Erschließungszustandes und die Aufwertung des Umfeldes (Aufwertung von Fußgängerbereichen, Schaffung öffentlicher Plätze, ...).

Des Weiteren werden sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen grundsätzlich auch durch Baumaßnahmen bewirkt. Zu den Baumaßnahmen zählen neben Maßnahmen an Gemeinbedarfseinrichtungen auch die privaten Modernisierungen/ Instandsetzungen. Diese können - wenn es sich um eine Vielzahl aufeinander abgestimmter privater Baumaßnahmen handelt - durchaus zu einer Lagewertverbesserung beitragen.

Die durch die Umsetzung von Erschließungs- und Modernisierungsmaßnahmen angestrebte funktionale und städtebauliche Verbesserung im Maßnahmegebiet Untere Nadorster Straße lässt sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwarten. Es wird daher von einer Umsetzung der **Sanierung im umfassenden Verfahren** ausgegangen.

Die sanierungsbedingten Wertsteigerungen sind in Form des Ausgleichsbetrages zur Finanzierung der Sanierung heranzuziehen. Dadurch werden die öffentlichen Haushalte, die zu Lasten aller Steuerzahler gehen, tendenziell durch die Privateigentümer entlastet, die im Zuge des Sanierungsverfahrens – ohne eigenes Zutun – Bodenwertsteigerungen erzielen können.

Zudem sollte nicht von vornherein auf das Recht zur Genehmigung der Verfügungs- und Veränderungsrechte gemäß § 144 BauGB und die Preisprüfung verzichtet werden, um die planerischen, gestalterischen und ordnungspolitischen Zielsetzungen durchsetzen zu können. Sollte sich jedoch im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass bestimmte Genehmigungspflichten entbehrlich sind und nur zu einem zusätzlichen Verwaltungsaufwand führen, kann gemäß § 144 Abs. 3 BauGB durch Vorweggenehmigung eine Verwaltungsvereinfachung herbeigeführt werden.

11 Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben die Missstände im Gebiet Untere Nadorster Straße umfassend dargestellt. Der Handlungsbedarf liegt in erster Linie im funktionalen, städtebaulichen aber auch im baulichen Bereich.

Die Beseitigung der dargelegten Probleme liegt im besonderen öffentlichen Interesse (gemäß § 136 Abs. 1 BauGB).

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollten zeitnah umgesetzt werden, um einer Schwächung des Zentralen Versorgungsbereiches vorzubeugen und den Standort im Hinblick auf seine Funktion zu stärken.

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.

12 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im Mai 2015 erfolgt.
 Bis zum 04. Juni 2015 lagen die unten dokumentierten Rückläufe vor; es ergeben sich hieraus keine grundsätzlichen Bedenken gegen das vorgeschlagene Konzept. Die vorgebrachten Hinweise werden im Rahmen der weiteren Umsetzung entsprechend berücksichtigt.

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.
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	keine	Kenntnisnahme
VWG	Kein Tempo 30 auf der Nadorster Straße. Erhalt der beiden Fahrspuren stadteinwärts in Höhe Friedhofsmauer	Im weiteren Planung- und Abwägungsprozess gegebenenfalls zu berücksichtigen
Untere Naturschutzbehörde	Defizite im Bereich öffentlicher Grünflächen vorhanden Erhalt von Straßenbäumen zu berücksichtigen Geringe Altlastenrelevanz Keine Kampfmittel zu erwarten	Im weiteren Planung- und Abwägungsprozess gegebenenfalls zu berücksichtigen
Abfallwirtschaftsbetrieb Stadt Oldenburg	keine	Kenntnisnahme
Untere Denkmalbehörde	Aus denkmalpflegerischer Sicht sollten auch die Gebäude Gertrudenkirche mit Tor, Mausoleum, Grundschule und Turnhalle Heiligengeisttor, Gertrudenfriedhof einschließlich Umfassungsmauer und das Eckgebäude an der Efeustraße (Verlängerung von Alexanderstraße 48) und die Jahnhalle, Lindenhofsgarten 102, als ortsbildprägend markiert werden.	Die benannten Gebäude sind in der Bestandsaufnahme als Baudenkmale dargestellt (vgl. Kap. 6.3.2 und Abb. 12). In den Maßnahmenplan (Abb. 16) werden diese Gebäude nicht aufgenommen, da im Rahmen der Sanierung keine Modernisierung möglich (Förderfähigkeit) bzw. vorgesehen ist.
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
Deutsche Telekom	Keine Bedenken	Kenntnisnahme

13 Information und Beteiligung der Bürger





Am 04. Mai 2015 fand eine Veranstaltung zur Information der Betroffenen über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen statt.

Inhalt der Diskussion, die sich an die Vorstellung der Ergebnisse anschloss, war zum einen die künftige Nutzung/Gestaltung der Freifläche Lindenhofsgarten. Darüber hinaus wurde von den Anwesenden das Erfordernis formuliert, prioritär Lösungen gegen die beschriebenen Nutzungskonflikte zu finden (Verlagerung Tagesaufenthalt, Reduzierung Nutzungskonflikte Café CaRo, Verringerung bordellartige Betriebe). Zudem wurden Fragen zum Ablauf und zur Finanzierung der Sanierung gestellt (Ausgleichsbeträge, steuerliche Absetzung, Modernisierungszuschüsse) sowie die Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes im Bereich der Kirchhofstraße in Frage gestellt.

Das Ergebnisprotokoll zur Bürgerinformationsveranstaltung inkl. Präsentation befindet sich im Anhang 2.

14 Anhang






14.1 Anhang 1 – ortsbildprägende Gebäude (s. Kap. 6.3.3)

im Vorschlaggebiet Sanierung gelegen		ortsbildprägend	ortsbildprägend – Schaufenster im EG überformt	bedingt ortsbildprägend	Anmerkungen	Handlungsbedarf (Basis: Inaugenscheinnahme von außen; ggf. nicht abschlie- ßend)		
						kein/ gering	mittel/ groß	Rückbau der Schaufenster im EG
Typ A: Wohn- und Geschäftshäuser Anfang des 19. Jh. – mit typischer symmetrischer Fassadengliederung und Stilelementen (i. d. R. Putzfassade, horizontale Schmuckfugen)								
x		x					x	
	Nadorster Straße 86							
x			x		EG (Schaufenster) überformt: Schaufenstergröße, Fenstergliederung	x		x
	Nadorster Straße 90/92							
x		x				x		
	Nadorster Straße 84							
x			x		EG (Schaufenster) überformt: Schaufenstergröße, Fenstergliederung		x	x
	Nadorster Straße 80							






Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Untere Nadorster Straße

im Vorschlaggebiet Sanierung gelegen		ortsbildprägend	ortsbildprägend – Schaufenster im EG überformt	bedingt ortsbildprägend	Anmerkungen	Handlungsbedarf (Basis: Inaugenscheinnahme von außen; ggf. nicht abschlie- ßend)		
						kein/ gering	mittel/ groß	Rückbau der Schau- fenster im EG
x	 Nadorster Straße 78	x				x		
x	 Nadorster Straße 76	x					x	
x	 Nadorster Straße 72		x		EG (Schaufenster) überformt: Schaufenstergröße, Fenstergliederung		x	x
x	 Nadorster Straße 62		x		EG (Schaufenster) überformt: Schaufenstergröße, Fenstergliederung	x		x
x	 Nadorster Straße 38/38A	x			lfd. Nr. 34 (links im Bild) hinsichtlich Fens- tergliederung nicht originalgetreu	x		
x	 Nadorster Straße 34		x		EG (Schaufenster) überformt: Schaufenstergröße, Fenstergliederung	x		x

Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Untere Nadorster Straße

im Vorschlaggebiet Sanierung gelegen		ortsbildprägend	ortsbildprägend – Schaufenster im EG überformt	bedingt ortsbildprägend	Anmerkungen	Handlungsbedarf (Basis: Inaugenscheinnahme von außen; ggf. nicht abschlie- ßend)		
						kein/ gering	mittel/ groß	Rückbau der Schau- fenster im EG
x	 Nadorster Straße 20/22		x		EG (Schaufenster) überformt: Schaufenstergröße, Fenstergliederung		x	x
x	 Nadorster Straße 14	x				x		
x	 Nadorster Straße 4/6		x		EG (Schaufenster) überformt: Schaufenstergröße, Fenstergliederung prägnantes Eckge- bäude am Eingang der Nadorster Straße im Zusammenhang mit angrenzenden Baudenkmalen zu betrachten.	X Dieses Gebäude wurde im Rahmen der Sanierung Pferdemarkt modernisiert.		x
x	 Nadorster Straße 75		x		EG (Schaufenster) überformt: Fasadengliederung (Fensterhöhe gesenkt)	x		x
x	 Nadorster Straße 81	x				x		

Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Untere Nadorster Straße

im Vorschlaggebiet Sanierung gelegen		ortsbildprägend	ortsbildprägend – Schaufenster im EG überformt	bedingt ortsbildprägend	Anmerkungen	Handlungsbedarf (Basis: Inaugenscheinnahme von außen; ggf. nicht abschließend)		
						kein/ gering	mittel/ groß	Rückbau der Schaufenster im EG
x	 Nadorster Straße 83/85		x		Nadorster Straße 83 und 85 als Ensemble betrachten, auch mit Hs.Nr. 81 (drei unterschiedliche Eigentümer)		x	x
x	 Alexander Straße 42	x				x		
Typ B: "Oldenburger Giebelhäuser" des Klassizismus/Historismus od. der Gründerzeit mit variierenden Eingangsbereichen, typischer symmetrischer Fassadengliederung und Stilelementen (i. d. R. Putzfassade, horizontale Schmuckfugen)								
x	 Nadorster Straße 88		x		EG (Schaufenster) überformt: Fassadengliederung (Fensterhöhe gesenkt)		x	x
x	 Nadorster Straße 98	x				x		
x	 Nadorster Straße 100			x	Fassadengliederung/Fenster(teilung) im EG sowie Dachabschluss nicht originalgetreu		x	

Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Untere Nadorster Straße

im Vorschlaggebiet Sanierung gelegen		ortsbildprägend	ortsbildprägend – Schaufenster im EG überformt	bedingt ortsbildprägend	Anmerkungen	Handlungsbedarf (Basis: Inaugenscheinnahme von außen; ggf. nicht abschlie- ßend)		
						kein/ gering	mittel/ groß	Rückbau der Schauf- fenster im EG
x	 Lambertstraße 5	x				x		
x	 Lambertstraße 9	x				x		
x	 Nadorster Straße 44			x	Schaufenstergröße /Fensterteilung im EG sowie Dachabschluss nicht originalgetreu	x		x
x	 Nadorster Straße 24	x				x		
-	 Nelkenstraße 6	x				x		
x	 Nadorster Straße 53		x		EG (Schaufenster) überformt: Fasadengliede- rung/Fenstergröße	x		x




Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Untere Nadorster Straße

im Vorschlaggebiet Sanierung gelegen		ortsbildprägend	ortsbildprägend – Schaufenster im EG überformt	bedingt ortsbildprägend	Anmerkungen	Handlungsbedarf (Basis: Inaugenscheinnahme von außen; ggf. nicht abschlie- ßend)		
						kein/ gering	mittel/ groß	Rückbau der Schaufenster im EG
x	 Nadorster Straße 57			x	typische Stilelemente fehlen (entfernt)	x		
x	 Nadorster Straße 59	x				x		
x	 Nadorster Straße 61		x		EG (Schaufenster) überformt: Fassadengliederung/ Fenstergröße /- höhe		x	x
x	 Nadorster Straße 65	x				x		
x	 Ehnernstraße 2	x				x		
x	 Kirchhofstraße 7	x				x		






Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Untere Nadorster Straße

im Vorschlaggebiet Sanierung gelegen		ortsbildprägend	ortsbildprägend – Schaufenster im EG überformt	bedingt ortsbildprägend	Anmerkungen	Handlungsbedarf (Basis: Inaugenscheinnahme von außen; ggf. nicht abschlie- ßend)		
						kein/ gering	mittel/ groß	Rückbau der Schau- fenster im EG
-	 Alexander Straße 48	x				x		
-	 Efeustraße 19	x				x		
-	 Efeustraße 5	x				x		
x	 Ehnernstraße 15	x				x		
x	 Ehnernstraße 13	x				x		
-	 Steubenstraße 43	x				x		







Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Untere Nadorster Straße

im Vorschlaggebiet Sanierung gelegen		ortsbildprägend	ortsbildprägend – Schaufenster im EG überformt	bedingt ortsbildprägend	Anmerkungen	Handlungsbedarf (Basis: Inaugenscheinnahme von außen; ggf. nicht abschlie- ßend)		
						kein/ gering	mittel/ groß	Rückbau der Schauf- fenster im EG
-	 Kriegerstraße 15	x				x		
-	 Kriegerstraße 11	x				x		
-	 Kriegerstraße 5	x				x		
-	 Lindenstraße 17			x	Fassadengliederung überformt		x	
-	 Lindenstraße 15		x		EG (Schaufenster) überformt: Fassadengliede- rung/Fenstergröße		x	x

Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Untere Nadorster Straße

im Vorschlaggebiet Sanierung gelegen		ortsbildprägend	ortsbildprägend – Schaufenster im EG überformt	bedingt ortsbildprägend	Anmerkungen	Handlungsbedarf (Basis: Inaugenscheinnahme von außen; ggf. nicht abschlie- ßend)		
						kein/ gering	mittel/ groß	Rückbau der Schaufenster im EG
Typ C: Das klassizistische/historistische Walm-/Mansarddachhaus mit typischer symmetrischer Fassadengliederung und Stilelementen (Putzfassade, horizontale Schmuckfugen).								
x	 Nadorster Straße 96		x		EG (Schaufenster) überformt: Fassadengliederung/ Fenstergröße	x		x
x	 Lambertistraße 11	x				x		
x	 Ehnernstraße 44	x				x		
x	 Lindenhofgarten 6			x	nur bedingt ortsbildprägend, da u. a. Fenstergliederung nicht originalgetreu		x	
x	 Lindenhofgarten 1	x				x		







Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Untere Nadorster Straße

im Vorschlaggebiet Sanierung gelegen		ortsbildprägend	ortsbildprägend – Schaufenster im EG überformt	bedingt ortsbildprägend	Anmerkungen	Handlungsbedarf (Basis: Inaugenscheinnahme von außen; ggf. nicht abschlie- ßend)		
						kein/ gering	mittel/ groß	Rückbau der Schau- fenster im EG
-	 Nelkenstraße 4	x				x		
x	 Nadorster Straße 51		x		EG (Schaufenster) überformt: Fassadengliede- rung/Fenstergröße		x	x
x	 Nadorster Straße 71	x				x		
-	 Efeustraße 15	x				x		
-	 Steubenstraße 51	x				x		
-	 Steubenstraße 49	x				x		



Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Untere Nadorster Straße

im Vorschlaggebiet Sanierung gelegen		ortsbildprägend	ortsbildprägend – Schaufenster im EG überformt	bedingt ortsbildprägend	Anmerkungen	Handlungsbedarf (Basis: Inaugenscheinnahme von außen; ggf. nicht abschlie- ßend)		
						kein/ gering	mittel/ groß	Rückbau der Schaufenster im EG
-	 Steubenstraße 47	x				x		
-	 Steubenstraße 39			x	Fenstergliederung nicht originalgetreu	x		
-	 Steubenstraße 37	x				x		
Typ D: Villen und Wohnhäuser des gehobenen Bürgertums								
x	 Nadorster Straße 94	x				x		
x	 Lindenhofgarten 4	x				x		

Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Untere Nadorster Straße

im Vorschlaggebiet Sanierung gelegen		ortsbildprägend	ortsbildprägend – Schaufenster im EG überformt	bedingt ortsbildprägend	Anmerkungen	Handlungsbedarf (Basis: Inaugenscheinnahme von außen; ggf. nicht abschlie- ßend)		
						kein/ gering	mittel/ groß	Rückbau der Schaufenster im EG
x	 Lindenhofgarten 5	x				x		
x	 Lindenhofgarten 3	x				x		
x	 Nadorster Straße 40			x	nicht ortsbildprägend: nachträglicher Vorbau		x	
x	 Nadorster Straße 28			x	Fasadengliederung, Fensterteilung nicht originalgetreu		x	
x	 Nadorster Straße 26	x				x		
x	 Nadorster Straße 69	x				x		

Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Untere Nadorster Straße

im Vorschlaggebiet Sanierung gelegen		ortsbildprägend	ortsbildprägend – Schaufenster im EG überformt	bedingt ortsbildprägend	Anmerkungen	Handlungsbedarf (Basis: Inaugenscheinnahme von außen; ggf. nicht abschlie- ßend)		
						kein/ gering	mittel/ groß	Rückbau der Schaufenster im EG
x	 Ehernerstraße 11	x				x		
-	 Kriegerstraße 19	x				x		

14.2 Anhang 2 - Ergebnisprotokoll Bürgerinformationsveranstaltung

Ergebnisprotokoll

Bürgerinformationsveranstaltung

Grundschule Heiliggeisttor, 04.05.2015, 19.00-20.40 Uhr.

Frau Wicherts, Herr Preuße, Frau Dannemann (Stadt Oldenburg)

Frau Brunken, Frau Strack (re.urban)

ca. 50 Zuhörer/innen

1. Begrüßung und Einführung durch Frau Wicherts (Versammlungsleitung)
2. Darstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen durch Frau Brunken, re.urban (Präsentation)
3. Diskussion

Eine Bürgerin erkundigt sich nach den konkreten Vorstellungen der Verwaltung für die **Freifläche Lindenhofsgarten** und gibt zu bedenken, dass eine Öffnung der Fläche für die Anwohner nicht zwingend eine Verbesserung darstellen würde. Als die Freifläche vor Jahren noch öffentlich zugänglich war, sei sie ein Treffpunkt für die Drogenszene gewesen bzw. wurde die Fläche als Auslaufläche für Hunde genutzt. Bei einer Neuplanung für diese Fläche sei in jedem Fall eine neue Zuwegung erforderlich, da die vorhandene sehr schmale Zuwegung neben dem Gebäude Lindenhofsgarten 4 nicht ausreichend sei.

Seitens der Verwaltung antwortet Frau Wicherts, dass ein Nutzungskonzept noch zu erarbeiten sei und die Frage der Zuwegung im Zusammenhang eines solchen Konzeptes mit zu klären ist - ebenso wie auch weitere Aspekte wie Lärm, Entwässerung, Nachbarschaft von verschiedenen Nutzungen. Die Erschließungsproblematik sei bekannt. Mit ihrer jetzigen Nutzung biete die Fläche wenig für den Stadtteil.

Aus dem Kreis der Zuhörer/Innen wird vorgeschlagen, aus der Fläche einen Parkplatz zu machen – dieser sei für den Einzelhandel von Bedeutung.

Aus dem Kreis der Zuhörer/Innen wird kritisiert, dass künftig die Nutzungen kontrolliert werden sollen und die Position vertreten, dass sich aus den Maßnahmen für die eigenen Gebäude keine Werterhöhungen ergeben können. Ein **Eingreifen der Bauordnung gegen die bordellartigen Betriebe** würde zu weiteren Leerständen führen.

Ein Mitglied der SDP-Ratsfraktion bedankt sich für die frühzeitige Vorstellung der Planungen. Die Verwaltung sagt zu, dass die Präsentation sowohl dem Protokoll beigelegt wird, wie auch mit dem Protokoll ins Internet eingestellt wird.

Ein Mitglied der Werbegemeinschaft „Die Nadorster“ bittet um Erläuterung des Kostenansatzes für **Citymanagement**. Frau Brunken erläutert, dass im Rahmen der Sanierung der Einsatz eines Citymanagements/Quartiersmanagements angestrebt sei. Aufgaben könnten ein Geschäftsflächen-/Leerstandsmanagement oder ein gemeinsames Marketing sein. Weiter erläutert sie, dass

für dieses Citymanagement ein geschätzter Kostenansatz in die Kalkulation eingestellt wurde. Aus der Runde der Zuhörer/Innen wird angeregt, bei der Einrichtung eines Citymanagements an bestehende Strukturen und Akteure wie die Werbegemeinschaft anzuknüpfen. Ein Citymanagement wird durch die Zuhörer/Innen als sehr sinnvoll erachtet, es entlaste die Kaufleute.

Es wird darauf hingewiesen, dass der **Umsetzungszeitraum** mit 10 Jahren zu lang sei.

Frau Wicherts kündigt an, dass vorhandene Akteure (Werbegemeinschaft, Runder Tisch etc.) im Rahmen der Umsetzung eingebunden würden und eine Abstimmung des Vorgehens erfolgen werde. Das Maß an Beteiligung sei im Stadtteil bekanntermaßen sehr hoch. Sie weist darauf hin, dass zum einen mit einem städtebaulichen Programm nicht alle genannten Probleme gelöst werden könnten und die Umsetzung des Maßnahmenbündels erfahrungsgemäß diesen Zeitraum in Anspruch nehme.

Ein Mitglied der CDU schlägt vor, den **Tagesaufenthalt** zu dezentralisieren und in jedem Stadtbezirk ein vergleichbares Angebot zu schaffen. Damit würde der Druck auf das bestehende Angebot in der Ehernstraße gemindert. Frau Wicherts sagt zu, diesen Vorschlag an das Sozialdezernat weiterzugeben.

Eine Gewerbetreibende sieht einen Widerspruch in der Benennung der leerstehenden Ladenlokale in der Unteren Nadorster Straße als Missstand einerseits und den Zielen des **Einzelhandelsentwicklungskonzeptes** (Entwurf) andererseits, die außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches künftig keinen Einzelhandel mehr vorsehen.

Es ergibt sich eine Diskussion zum Einzelhandelsentwicklungskonzept und dem vorgeschlagenen Zentralen Versorgungsbereich im Bereich der Unteren Nadorster Straße. (keine detaillierte Protokollierung, da kein Thema der Vorbereitenden Untersuchungen – das Ergebnis des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wird entsprechend in den Sanierungsprozess übernommen).

Frau Wicherts erläutert, dass sich die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches im Entwurf EEK aus der Bestandserhebung ergibt. In diesem Bereich könnten größere Betriebe entstehen, außerhalb gäbe es besondere Ansprüche an Größe/Art/Nutzung. Aber auch außerhalb solle es Entwicklung geben, wenngleich diese anders aussehe, so seien Nachnutzungen durch z. B. Nachbarschaftsläden möglich.

Frau Wicherts stellt dar, dass das Beteiligungsverfahren zum EEK (Entwurf) abgeschlossen ist und jetzt die Abwägung erfolgt (Einwände erhalten Ergebnisse der Abwägung). Sinn der Zentralen Versorgungsbereiche sei, eine wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten, dauerhaft, auch im Hinblick auf den demografischen Wandel.

Ein Mitglied der Werbegemeinschaft schlägt die Einrichtung eines **Stadtteilzentrums** ähnlich dem an der Alexanderstraße Ecke Liegnitzer Straße (Dietrichsfeld) vor.

Die Verwaltung erläutert, dass sie im Bereich der Unteren Nadorster Straße die gewachsene Struktur als Stadtteilzentrum verstehe, ein Gebäudekomplex wie auf dem ehem. Pekol-Gelände sei nicht vorgesehen.

Aus dem Publikum wird die Frage nach dem Verlauf der Grenze des **vorgeschlagenen Sanierungsgebietes** an der Efeustraße gestellt. Frau Strack antwortet, dass ausgehend von der Kirchhofstraße eine Grundstückstiefe einbezogen wurde, daraus ergäbe sich, dass bei einigen Grundstücken die Grenze des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes bis an die Efeustraße verläuft.

Ein Zuhörer fragt, ob an der **Friedhofsmauer** auch ein Gehweg geplant sei. Frau Brunken antwortet, dass hier nur eine Verbreiterung des Radweges vorgeschlagen würde.

Aus dem Publikum wird die Frage gestellt, ob im Hinblick auf den 10-Jahres-Zeitraum die drei wichtigsten Dinge zügig umgesetzt werden könnten (Verlagerung Tagesaufenthalt, Reduzierung Nutzungskonflikte Café CaRo, Verringerung bordellartige Betriebe). Frau Wicherts erläutert, dass Aussagen zur **Reihenfolge der Umsetzung** schwierig seien aber natürlich ein solches Votum mitgenommen werden könnte/an die Politik gegeben werde. Es sei nach einer Aufnahme in die Förderung auch zu prüfen, inwieweit gerade in Bezug auf diese Punkte Städtebaufördermittel eingesetzt werden könnten.

Frau Strack ergänzt, dass die **Verlagerung des Tagesaufenthaltes** ja bereits seit mehreren Jahren Ziel sei, aber bisher nicht umgesetzt werden konnte. Daran werde auch die reine Aufnahme in die Städtebauförderung vermutlich nichts ändern.

Aus dem Kreis der Zuhörer/Innen werden Fragen nach den **Ausgleichsbeträgen** gestellt: Wer muss zahlen? Wie hoch werden die Ausgleichsbeträge sein? Herr Preuße erläutert, dass es sich bei den Ausgleichsbeträgen um die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen handele; Fassadenverschönerungen würden sich erfahrungsgemäß kaum wertsteigernd auswirken, Erschließungsmaßnahmen dagegen schon. Dafür würden jedoch in Sanierungsgebieten keine Erschließungsbeiträge / NKAG-Beiträge anfallen. Er fasst zusammen, dass in Sanierungsgebieten Ausgleichsbeträge anfallen, über deren Höhe sich zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage machen lasse.

Die Anwesenden aus dem Bereich Efeustraße stellen die Frage, warum ihre Grundstücke einbezogen wurden, es wird vorgeschlagen, diesen Bereich (inkl. Kirchhofstraße) nicht in das **vorgeschlagene Sanierungsgebiet** einzubeziehen. Die Verwaltung sagt zu, dies zu prüfen. Ebenso würden mögliche Maßnahmen an den Straßen in diesem Bereich mit dem Tiefbauamt und OOWV abgestimmt.

Auf Rückfrage erläutern Frau Strack und Herr Preuße die Vorgehensweise bei der **Modernisierungsförderung**; die Förderung sei erst möglich nach Aufnahme in das Förderprogramm des Landes und Beschluss einer Sanierungssatzung durch den Rat der Stadt Oldenburg. Es sei zu erwarten, dass die Stadt weiterhin eine Modernisierungsrichtlinie beschließt, in der z. B. die Höhe der Förderung geregelt wird (Herr Preuße weist auf das Beispiel der Modernisierungsrichtlinie für das Bahnhofsviertel hin, diese steht auf der Internetseite der Stadt zur Verfügung). Grundvoraussetzung für eine Förderung sei ein Vertrag zwischen Eigentümer und Stadt Oldenburg zur Modernisierung. Vor Abschluss eines solchen Vertrages dürfe mit der Maßnahme nicht begonnen werden.

Auch für die **steuerliche Abschreibung** sei der Abschluss eines Vertrages zwischen Eigentümer

und Stadt Oldenburg erforderlich, die Stadt stelle dann eine Bescheinigung aus (Details sollten mit den Steuerberatern besprochen werden).

Es wird noch einmal auf die Wichtigkeit der **Parkplätze** hingewiesen: Maßnahmen der Sanierung dürften nicht zu einer Reduzierung der Stellplätze führen. Der Vorschlag, die heutige Sportplatzfläche für Parkzwecke zu nutzen, wird wiederholt.

Aus dem Kreis der Zuhörer wird darauf hingewiesen, dass der OOWV die **Erneuerung der Kanäle** im Gebiet zwischen 2016 und 2020 plane; die Maßnahmen der Sanierung sollten hiermit abgestimmt werden. Dies sagt die Verwaltung zu. Die Werbegemeinschaft bittet um frühzeitige Information im Vorfeld von Straßenbaumaßnahmen (ein Jahr vor Beginn).

Aus dem Kreis der Zuhörer wird nochmals angeregt, zunächst die **drei drängendsten Probleme** (s. oben) zu lösen und z. B. keine weiteren Spielotheken zu genehmigen und erst danach städtebauliche Maßnahmen zu beginnen.

Es wird die Frage gestellt, ob es eine aktuelle **Bodenrichtwertkarte** für die Stadt gäbe. Herr Preuße bestätigt dies, die Karten würden jährlich veröffentlicht. Im Fall einer Sanierung würden für das Gebiet Karten mit den Anfangswerten erstellt und am Ende der Sanierung der sanierungsbedingte Endwert ermittelt (grundstücksscharf). Die Differenz stelle den **Ausgleichsbetrag** dar. Preissteigerungen, die sich im gesamten Stadtgebiet ergeben haben, würden berücksichtigt – angerechnet würden die sanierungsbedingten Wertsteigerungen.

Eine Eigentümerin bittet darum, **künftig direkt (schriftlich)** über Informationsveranstaltungen u. a. **informiert** zu werden. Herr Preuße stellt dar, dass es nach einer Aufnahme in die Förderung weitere Veranstaltungen geben werde und dann auch alle Eigentümer angeschrieben würden.

Bis zur Sitzung des ASB am 18.06. wird die Verwaltung entscheiden, ob sie das **vorgeschlagene Sanierungsgebiet** anpasst (Herausnahme Kirchhofstraße und nördlich angrenzende Parzellen). (Die Sitzung des ASB ist öffentlich). Entscheidend für die endgültige Abgrenzung des Sanierungsgebietes sei dann aber die Abstimmung mit dem Land Niedersachsen.

Frau Wicherts sagt zu, dass das **Protokoll zur Veranstaltung** nach der Sitzung des ASB am 18.06. im Internet veröffentlicht wird.





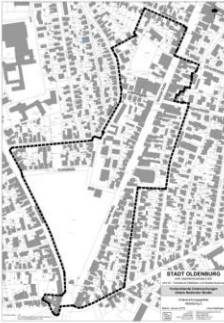




Frau Wicherts schließt die Veranstaltung um 20.40 Uhr und bedankt sich für die rege Teilnahme.

Wicherts
Versammlungsleitung

Strack/Dannemann
Protokollführung

Anhang:
Die Präsentation zur Sitzung ist diesem Protokoll beigefügt.

Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Untere Nadorster Straße

<p style="font-size: small;">SPIN#130 VU Untere Nadorster Straße Bürgerinformation 04. Mai 2015 WWW.OLDENBURG.DE 1</p> <h2 style="text-align: center;">Vorbereitende Untersuchungen Untere Nadorster Straße</h2> <p style="text-align: center;">Informationsveranstaltung 04. Mai 2015</p> <p style="text-align: right;"></p>	<p style="font-size: small;">SPIN#130 VU Untere Nadorster Straße Bürgerinformation 04. Mai 2015 WWW.OLDENBURG.DE 2</p> <h3 style="text-align: center;">Tagesordnung</h3> <ol style="list-style-type: none"> 1. Begrüßung 2. Erläuterung „Vorbereitende Untersuchungen“ 3. Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen <ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Missstände • Erneuerungskonzept • Maßnahmen • Kosten 4. Verfahren / Ausblick <p style="text-align: right;"></p>
<p style="font-size: small;">SPIN#130 VU Untere Nadorster Straße Bürgerinformation 04. Mai 2015 WWW.OLDENBURG.DE 3</p> <h3 style="text-align: center;">2. Erläuterung „Vorbereitende Untersuchungen“</h3> <p style="text-align: right;"></p>	<p style="font-size: small;">SPIN#130 VU Untere Nadorster Straße Bürgerinformation 04. Mai 2015 WWW.OLDENBURG.DE 4</p> <h3 style="text-align: center;">Vorbereitende Untersuchungen: Anlass, Aufgabe, Inhalt</h3> <ul style="list-style-type: none"> • Grundlage für die Bewerbung auf Aufnahme in die Städtebauförderung • Darstellung des Bestandes, der städtebaulichen Missstände, des Erneuerungskonzeptes und der Maßnahmen und Kosten • Antragstellung zum 1.6. • Entscheidung über Aufnahme frühestens im Frühjahr 2016 • Fördermittel vorwiegend für bauliche Maßnahmen inkl. Gestaltung (Straßen, Plätze) <p style="text-align: right;"></p>
<p style="font-size: small;">SPIN#130 VU Untere Nadorster Straße Bürgerinformation 04. Mai 2015 WWW.OLDENBURG.DE 5</p> <h3 style="text-align: center;">Untersuchungsgebiet</h3>  <p style="text-align: right;"></p>	<p style="font-size: small;">SPIN#130 VU Untere Nadorster Straße Bürgerinformation 04. Mai 2015 WWW.OLDENBURG.DE 6</p> <h3 style="text-align: center;">Vorangegangene Studien / Konzepte</h3> <p>step2025 Die Zentralen Versorgungsbereiche sollen durch Stärkung der wohnungsnahen Versorgung zu deutlich identifizierbaren Stadtteilzentren ausgebaut und gleichzeitig zu Orten der Begegnung in den Stadtteilen werden.(S.63)</p> <p>Einzelhandelsentwicklungskonzept (Entwurf 2014) Der Zentrale Versorgungsbereich Südliche Nadorster Straße soll „in seiner Struktur als funktionierendes Stadtteilzentrum dringend gestärkt werden“</p> <p>Strategieplan Mobilität</p> <p>Wohnkonzept 2025</p> <p>Leerstandskonzept der Stadt Oldenburg → EINGANG der Ergebnisse in die VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN</p> <p>Lärmaktionsplan</p> <p style="text-align: right;"></p>
<p style="font-size: small;">SPIN#130 VU Untere Nadorster Straße Bürgerinformation 04. Mai 2015 WWW.OLDENBURG.DE 7</p> <h3 style="text-align: center;">Anlass für die Vorbereitenden Untersuchungen</h3> <p>⇒ Resultat aus vorangegangenen Untersuchungen / Diskussionen</p> <ul style="list-style-type: none"> • zunehmende Mindernutzungen und Leerstände verdeutlichen, dass dem Versorgungsstandort Untere Nadorster Straße ein Funktionsverlust droht, • mangelnde gestalterische Qualität und Sauberkeit im öffentlichen und privaten Außenraum sowie fehlende Verweilmöglichkeiten mindern die Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet, • von sozialen Einrichtungen wie dem Tagestreff für Wohnungslose und der Anlaufstelle für Suchtkranke „Rose 12“ sowie den bordellartigen Betriebe gehen Nutzungskonflikte aus, • es besteht ein hoher Sanierungsstau an den Gebäuden. <p style="text-align: right;"></p>	<p style="font-size: small;">SPIN#130 VU Untere Nadorster Straße Bürgerinformation 04. Mai 2015 WWW.OLDENBURG.DE 8</p> <h3 style="text-align: center;">3. Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen</h3> <p style="text-align: right;"></p>

Stadt Oldenburg
 Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
 Untere Nadorster Straße

SPIN#130 | VU Untere Nadorster Straße | Bürgerinformation 04. Mai 2015 | WWW.OLDENBURG.DE | 9

Städtebauliche Missstände

Nutzungsdefizite
 - Nichtgenutzte oder ungenutzte Nutzungen
 - Abgleich mit anderen Einrichtungen

Funktionsverlust
 - Funktionale Mängel
 - Verlust von Nutzungen
 - Verlust von Funktionen

Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum
 - Mangel an öffentlichen Grünflächen
 - Mangel an öffentlichen Aufenthaltsorten
 - Mangel an öffentlichen Spielplätzen
 - Mangel an öffentlichen Sportplätzen
 - Mangel an öffentlichen Grünanlagen
 - Mangel an öffentlichen Grünanlagen
 - Mangel an öffentlichen Grünanlagen
 - Mangel an öffentlichen Grünanlagen

Ästhetische und gestalterische Mängel im privaten Raum
 - Mangel an öffentlichen Grünflächen
 - Mangel an öffentlichen Aufenthaltsorten
 - Mangel an öffentlichen Spielplätzen
 - Mangel an öffentlichen Sportplätzen
 - Mangel an öffentlichen Grünanlagen
 - Mangel an öffentlichen Grünanlagen
 - Mangel an öffentlichen Grünanlagen
 - Mangel an öffentlichen Grünanlagen

STADT OLDENBURG

SPIN#130 | VU Untere Nadorster Straße | Bürgerinformation 04. Mai 2015 | WWW.OLDENBURG.DE | 10

Nutzungskonflikte

Szenetreff am Tagesaufenthalt
 nach außen sichtbare Merkmale Prostitution

Funktionsverlust

Leerstand / Spielothek
 Leerstand / Wettbüro

STADT OLDENBURG

SPIN#130 | VU Untere Nadorster Straße | Bürgerinformation 04. Mai 2015 | WWW.OLDENBURG.DE | 11

Funktionale und gestalterische Mängel

STADT OLDENBURG

SPIN#130 | VU Untere Nadorster Straße | Bürgerinformation 04. Mai 2015 | WWW.OLDENBURG.DE | 12

Erneuerungskonzept

Ziele:

- **Stabilisierung / Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches**
- **Erweiterung des Nutzungsmixes** – Stärkung von Nutzungen, die das Quartier beleben (Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen)
- **Verbesserung der Aufenthaltsqualität** in der Nadorster Straße

STADT OLDENBURG

SPIN#130 | VU Untere Nadorster Straße | Bürgerinformation 04. Mai 2015 | WWW.OLDENBURG.DE | 13

Erneuerungskonzept

Ziele des Erneuerungskonzeptes
 - Stabilisierung des Versorgungsbereiches
 - Erweiterung des Nutzungsmixes
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität
 - Erhaltung der historischen Bausubstanz
 - Förderung der sozialen Integration
 - Erhaltung der historischen Bausubstanz
 - Förderung der sozialen Integration
 - Erhaltung der historischen Bausubstanz
 - Förderung der sozialen Integration

STADT OLDENBURG

SPIN#130 | VU Untere Nadorster Straße | Bürgerinformation 04. Mai 2015 | WWW.OLDENBURG.DE | 14

Maßnahmen

Maßnahmen zur Stabilisierung des Versorgungsbereiches
 - Erhaltung der historischen Bausubstanz
 - Förderung der sozialen Integration
 - Erhaltung der historischen Bausubstanz
 - Förderung der sozialen Integration

Maßnahmen zur Erweiterung des Nutzungsmixes
 - Erhaltung der historischen Bausubstanz
 - Förderung der sozialen Integration
 - Erhaltung der historischen Bausubstanz
 - Förderung der sozialen Integration

Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität
 - Erhaltung der historischen Bausubstanz
 - Förderung der sozialen Integration
 - Erhaltung der historischen Bausubstanz
 - Förderung der sozialen Integration

STADT OLDENBURG

SPIN#130 | VU Untere Nadorster Straße | Bürgerinformation 04. Mai 2015 | WWW.OLDENBURG.DE | 15

Ortsbildprägende Gebäude

Im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist die Förderung der Modernisierung für ortsbildprägende Gebäude möglich.

STADT OLDENBURG

SPIN#130 | VU Untere Nadorster Straße | Bürgerinformation 04. Mai 2015 | WWW.OLDENBURG.DE | 16

Ortsbildprägende Gebäude

Im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist die Förderung der Modernisierung für ortsbildprägende Gebäude möglich.

= Bauwerke, die sich „einprägen“ als Teil eines Bildes, das man sich von einem Ort macht

Zwei Arten markanter Merkmale:

- 1. Städtebauliche Merkmale**
 (z.B. Lage, Bauweise)
- 2. Bauliche, architektonische Merkmale**
 - a. Bautypen einer spezifischen Nutzungsgeschichte**
 - b. Bauten mit spezifischer lokaler / regionaler Bauhandwerkstradition**

nicht gefördert werden können Gebäude, die so überformt sind, dass eine Herstellung der ursprünglichen Charakteristika nicht mehr möglich ist

STADT OLDENBURG

Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Untere Nadorster Straße

SPIN#130 | VU Untere Nadorster Straße | Bürgerinformation 04. Mai 2015 | WWW.OLDENBURG.DE | 17

Ortsbildprägende Gebäude



Nutzungsgeschichte:
Wohn- und Geschäftshäuser Anfang des 20. Jh. – mit typischer symmetrischer Fassadengliederung und Stilelementen

Baugeschichte:
"Oldenburger Giebelhäuser" des Klassizismus/Historismus od. der Gründerzeit mit variierenden Eingangsbereichen, typischer symmetrischer Fassadengliederung und Stilelementen

Das klassizistische/historische Walmdachhaus mit typischer symmetrischer Fassadengliederung und Stilelementen

Baugeschichte / Nutzungsgeschichte:
Villen und Wohnhäuser des gehobenen Bürgertums

STADT OLDENBURG

SPIN#130 | VU Untere Nadorster Straße | Bürgerinformation 04. Mai 2015 | WWW.OLDENBURG.DE | 18

Kosten und Finanzierung

(Stand 28.04.2015)

	Bruttowert	Nettowert	Nettoflächen	Nettofläche
Wohnen				
Wohnen (Erstvermietung)	495.000	405.000		
Verwaltungsbüro / Treibebüro				
Öffentliches Gebäude				
Öffnungsflächen	3.875.000	3.475.000		
Erweiterung im Rahmen der Untersuchungen von Straßen und Plätzen				
Erweiterung und Erneuerung im Rahmen der Untersuchungen von Straßen und Plätzen				
Herstellung und Auslegung von Straßeneinbauten				
Erweiterung der Verkehrsfläche im Rahmen der Untersuchungen (Öffentlicher Platz)				
Bruttowert	3.365.000	3.075.000		3.460.000
Herstellung und Auslegung	300.000	300.000	30.000	30.000
Bruttowert	3.665.000	3.375.000		3.490.000
ÖFFENBARUNGSKOSTEN				300.000
BRUTTO ERWARNTEN NICHT GEDECKTE KOSTEN				6.470.000

2/3 Land / Bund – ca. 4,32 Mio. €
1/3 Stadt Oldenburg – ca. 2,15 Mio. €
über eine Laufzeit ca. 10 Jahren

STADT OLDENBURG

SPIN#130 | VU Untere Nadorster Straße | Bürgerinformation 04. Mai 2015 | WWW.OLDENBURG.DE | 19

4. Verfahren / Ausblick

STADT OLDENBURG

SPIN#130 | VU Untere Nadorster Straße | Bürgerinformation 04. Mai 2015 | WWW.OLDENBURG.DE | 20

Verfahren

Programmkomponente: **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**

➤ **Ansatz:**
Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind.

➤ **Ziel:**
Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben

STADT OLDENBURG

SPIN#130 | VU Untere Nadorster Straße | Bürgerinformation 04. Mai 2015 | WWW.OLDENBURG.DE | 21

Vorschlag Sanierungsgebiet



STADT OLDENBURG

SPIN#130 | VU Untere Nadorster Straße | Bürgerinformation 04. Mai 2015 | WWW.OLDENBURG.DE | 22

Vorschlag Sanierungsgebiet



Legende:

- Vorschlag Sanierungsgebiet
- Untersuchungsgebiet
- abgeschlossene Sanierung (Planbereich) (1980 - 2000)
- Zentraler Versorgungsbereich (gem. BSK Entwurf 2014)

STADT OLDENBURG

SPIN#130 | VU Untere Nadorster Straße | Bürgerinformation 04. Mai 2015 | WWW.OLDENBURG.DE | 23

Verfahren – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB

- Gebietsfestlegung durch Ratsbeschluss
- Sanierungsvermerk ins Grundbuch
- Genehmigungspflichten
 - Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauGB)
 - Bauliche Maßnahmen, Veräußerung, Teilung, Baulast, Grundschuldbestellung (gem. § 144 BauGB)
- ↳ Versagung von Genehmigungen nur, wenn Sanierungsziele behindert werden
- Kaufpreisprüfung: Verkehrswert als Basis, Vorkaufrecht der Kommune
- Möglichkeiten der erhöhten steuerlichen Abschreibung von Investitionen in Gebäude

STADT OLDENBURG

SPIN#130 | VU Untere Nadorster Straße | Bürgerinformation 04. Mai 2015 | WWW.OLDENBURG.DE | 24

Ausgleichsbeträge

Erschließungsbeiträge / Straßenausbaubeiträge
nach Baugesetzbuch / Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz / Satzung der Stadt Oldenburg





⇔ Umlegung der Kosten für die Herstellung, Erneuerung, Verbesserung oder Erweiterung von Verkehrsanlagen auf die beitragspflichtigen Anlieger

Im Sanierungsgebiet nach §142 BauGB ⇔ **keine Beiträge nach BauGB / NKAG**

aber: Erhebung von **Ausgleichsbeträgen**

STADT OLDENBURG

Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Untere Nadorster Straße

<p style="text-align: right;">SPIN#130 VU Untere Nadorster Straße Bürgerinformation 04. Mai 2015 WWW.OLDENBURG.DE 25</p> <p>Ausgleichsbeträge</p> <p>§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers</p> <p>(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. [...]</p> <p>(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).</p> <p style="text-align: right;"></p>	<p style="text-align: right;">SPIN#130 VU Untere Nadorster Straße Bürgerinformation 04. Mai 2015 WWW.OLDENBURG.DE 26</p> <p>Antragstellung – nächste Schritte</p> <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 <p style="text-align: right;"></p>
<p style="text-align: right;">SPIN#130 VU Untere Nadorster Straße Bürgerinformation 04. Mai 2015 WWW.OLDENBURG.DE 27</p> <p>Umsetzung</p> <ul style="list-style-type: none">• Aufnahme frühestens 2016• Dauer des Prozesses ca. 10 Jahre• Bürgerbeteiligung (Form noch zu wählen - z.B. Beirat, Forum, Workshops)• Konkretisierung und Umsetzung von Maßnahmen• Städtebaufördermittel: für investive Maßnahmen sowie investitionsvorbereitende Managementaufgabe <p style="text-align: right;"></p>	<p style="text-align: right;">SPIN#130 VU Untere Nadorster Straße Bürgerinformation 04. Mai 2015 WWW.OLDENBURG.DE 28</p> <p style="text-align: center;">Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!</p> <p style="text-align: right;"></p>

14.3 Anhang 3 – Pläne in DIN A3 / Kosten-/Finanzierungsübersicht

- Abb. 2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Abb. 10 Nutzungsstruktur
- Abb. 11 Erschließung/Parken
- Abb. 12 Baudenkmale und ortsbildprägende Gebäude
- Abb. 14 Städtebauliche Missstände
- Abb. 15 Erneuerungskonzept
- Abb. 16 Maßnahmen
- Abb. 18 Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes
- Kosten- und Finanzierungsübersicht