

5.6 Eigentümerstruktur

Die Flächen des Untersuchungsgebietes teilen sich unter einer Vielzahl von Eigentümergruppen auf.

Eigentümer größerer Flächen im Untersuchungsgebiet sind

- das Klinikum Oldenburg (zusammenhängende Fläche),
- die Stadt Oldenburg (Grünflächen, Freizeit- und Sportanlagen, Straßen und Wege sowie soziale Einrichtungen) und
- die GSG (Wohnungsbestände).

Darüber hinaus ist die Eigentumsstruktur geprägt durch

- eine erhebliche Zahl von einzelnen (Privat)Eigentümern, denen eine bis drei Parzellen im Gebiet gehört (ein erheblicher Anteil hiervon besitzt Ein-/ Zweifamilienhäuser)
- eine größere Zahl von Eigentümergemeinschaften,
- eine geringe Zahl von Eigentümern, denen vier und mehr Parzellen gehören (ein weiterer Eigentümer ist im Besitz von 105 Wohnungen im Bereich Stralsunder Straße)
- rund 250 selbstnutzende Eigentümer, davon etwa 200 in Ein- und Zweifamilienhäusern.

5.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich laut Aussage des Fachdienstes Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Oldenburg keine Baudenkmale.

6 Gebäudestruktur / bauliche Struktur

Kapitel 6 umfasst die Darstellung der vorhandenen baulichen Struktur und der bestehenden Anpassungsbedarfe.

6.1 Wohngebäude

Karte 7

Die insgesamt ca. 870 Wohngebäude teilen sich auf in :

- rund **470** Ein – bis Zweifamilienhäuser und
- rund **400** Mehrfamilienhäuser (Hausnummern)

Ein- und Zweifamilienhäuser finden sich im gesamten Untersuchungsgebiet, größere zusammenhängende Bereiche gibt es:

- in den von der Klingenbergstraße nördlich abgehenden Stichstraßen,
- in den Seitenstraßen der Brandenburger Straße (Henri-Dunant-Straße und Eberswalder Weg),
- in der Ewigkeit (östlich der Straße An den Vossbergen),
- in Im Schilf,
- im westlichen Bereich des Irisweges,
- im Müggenweg,
- im südlichen Teil des Waldkauzweges,
- in der östlichen Verlängerung des Sperberweg sowie
- im Habichtsweg und
- in Teilen des Krögerskamp

Daneben gibt es einzeln gelegene Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Untersuchungsgebiet.

Abbildung 76, 77: Einfamilienhäuser



Quelle: eigene Aufnahmen

Auch die Mehrfamilienhäuser sind im gesamten Untersuchungsgebiet verteilt, eine Konzentration liegt allerdings vor allem in den Straßen „An den Vossbergen“, der Münnichstraße, der Eidechsenstraße, dem Krögerskamp, im Irisweg sowie in der „Marburger Straße“ und im Frankfurter Weg vor. Es gibt dabei sowohl kleinere Gebäude als auch größere Zeilenbauten. In weiten Teilen des Gebietes liegt jedoch ein enges Nebeneinander des Wohnens im Ein-

bzw. Mehrfamilienhaus vor.

Abbildung 78, 79: Mehrfamilienhäuser

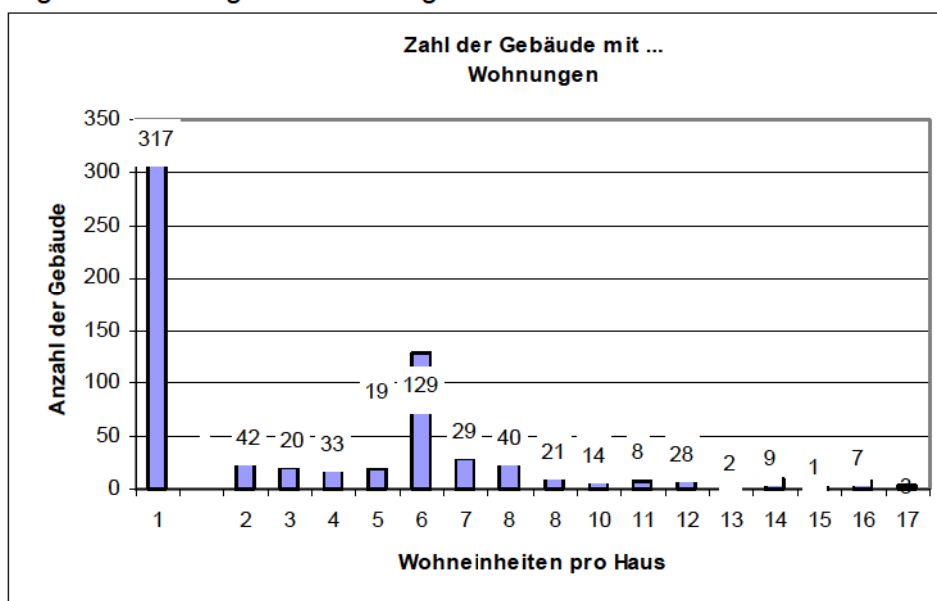


Quelle: eigene Aufnahmen

Die Größe der Mehrfamilienhäuser schwankt innerhalb des Untersuchungsgebietes:

- es sind kleinere Gebäude mit 3 Wohneinheiten, jedoch auch größere Häuser mit bis zu 17 Wohneinheiten vorzufinden.
- Mehrheitlich handelt es sich allerdings um Gebäude mit 6 Wohneinheiten (35%), gefolgt von Gebäuden mit 8 Wohneinheiten (11%) sowie mit 4 Wohneinheiten (9%) und 12 Wohneinheiten (8%).
- Einen Ausnahmefall stellt das Wohngebäude in der Klingenbergstraße 69 dar, welches über 75 Wohneinheiten verfügt.
- Die Geschossigkeit der Gebäude geht von 1 bis 9 Geschossen, es überwiegen Gebäude mit 2-4 Geschossen (plus Dachgeschoss).

Abbildung 80: Verteilung der Gebäudegrößen



Quelle: eigene Darstellung

Zahlreiche Gebäude werden als reines Wohngebäude genutzt, in der Cloppenburger Straße

jedoch findet das Wohnen überwiegend als Mischnutzung statt (vgl. Kapitel 5.1 Nutzungsstruktur)

Abbildung 81, 82: Mischnutzung in der Cloppenburger Straße



Quelle: eigene Aufnahmen



Die Bauzeit erstreckt sich von etwa 1910 bis heute:

- Ein erheblicher Teil der Gebäude wurde in den 1970er und 1980er Jahren errichtet: größere zusammenhängende Bereiche aus dieser Zeit gibt es beispielsweise in der Stralsunder Straße, in der Robert-Koch-Straße, im Schilf, in der Straße Am Stübenhaus, im Irisweg sowie in der Eidechsenstraße, in der Waldkauzstraße und im Sperberweg.
- Im Habichtsweg gibt es einen größeren Bestand an Gebäuden aus den 1930er Jahren.
- Im Eberswalder Weg sowie in der Dr.-Virchow-Straße, in der Münnichstraße und An den Vossbergen ist der Bestand der Zeilenbauten aus den 1950 / 60er Jahren.
- Entlang der Klingenbergstraße, der Cloppenburger Straße und der Straße An den Vossbergen sind Gebäude verschiedener Baualter vorhanden.
- Der Einfamilienhausbestand in der Ewigkeit wurde in den 1990er Jahren errichtet.

6.2 Gewerbliche Gebäude / Sonstige Gebäude

Im Bereich der Gewerbegebiete sind Bürogebäude und Gewerbehalle unterschiedlichen Typs und Alters zu finden:

- Das ehemalige Hüppe-Bürogebäude (etwa in den 1980er Jahren erbaut),
- die heute von der Schenker Logistics genutzten Hallen,
- die Hallen und Gebäude der Firma ACC (aus den 1950er / 1960er Jahren) und
- die Gebäude des Finanzamtes sowie die Gebäude in der Straße Industriehof (etwa in den 1930er Jahren errichtet).

Der Gebäudetypus variiert in diesem Bereich: so gibt es alte Bürogebäude, einfache Lagerhallen sowie alte Industriehallen. Die Gebäude befinden sich in einem überwiegend guten Zustand.

Abbildung 83, 84, 85, 86: Bürogebäude und Gewerbehallen in den Gewerbegebieten



Quelle: eigene Aufnahmen

Weiterhin finden sich gewerblich- bzw. mischgenutzten Gebäude entlang der Cloppenburger Straße. Das Baualter dieser Gebäude ist sehr unterschiedlich. Die Wohn- und Geschäftshäuser sind meist eingeschossig und haben teilweise ausgebaute Dachgeschosse. Der überwiegende Teil dieser Gebäude wird in den Erdgeschossen als Ladenfläche und in den Obergeschossen sowie in den rückwärtigen Anbauten als Wohnfläche genutzt.

Entlang der Cloppenburger Straße sind weiterhin verschiedene Discountmärkte zu finden, die etwa Mitte der 1990er Jahre errichtet worden sind, sowie mehrere Tankstellen, Autohäuser und kleinere Gewerbebetriebe.

Abbildung 87: KFZ-Gewerbe entlang der Cloppenburger Straße



Quelle: eigene Aufnahme

6.3 Modernisierungs- und Anpassungsbedarf bei den Gebäuden

Wohngebäude

Die Einschätzung des Modernisierungsbedarfes basiert auf einer Inaugenscheinnahme der Gebäude, ergänzend standen Informationen des Eigentümers GSG zur Verfügung.

Der Modernisierungsbedarf wurde dabei in zwei Stufen erfasst und dargestellt:

- Geringer Modernisierungsbedarf: an diesen Gebäuden sind einzelne Maßnahmen z.B. an der Fassade, Balkonbrüstungen usw. erforderlich
- Hoher Modernisierungsbedarf: umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der Außenhaut sind erforderlich, in vielen Fällen ist davon auszugehen, dass auch Anpassungen im Innern des Gebäudes (Ausstattungsstandard, ggf. auch Grundrisse) erforderlich sind (die Wohnungen im Sandkamp z.B. haben keine Bäder; andere Mieter erhitzen ihr Warmwasser mit Durchlauferhitzern, was zu hohen Nebenkosten führt).

Bedarf nach Anpassungen bei den Grundrissen kann derzeit nur bedingt formuliert werden; er ergibt sich in den Fällen, in denen z.B. in den Wohnungen keine Bäder vorhanden sind; auch bei den älteren Einfamilienhausbeständen ist zumindest in Teilen von Anpassungsbedarf bei den Grundrissen auszugehen.

Weitere Anpassungsbedarfe ergeben sich teilweise hinsichtlich des Erscheinungsbildes von Eingangsbereichen und Gebäudevorzonen (vgl. Kapitel 5.5 Wohnumfeld).

Abbildung 88, 89, 90 : Feuchtigkeit bzw. Schäden an den Fassaden



Quelle: eigene Aufnahmen

Für die Gebäude im Eigentum der GSG ergeben sich unterschiedliche Situationen:

- Bei einem Teil der Gebäude wurden bereits Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.
- Dabei wurde aus Gründen der Energieeinsparung zunächst das Hauptgewicht auf die Modernisierung der Außenhaut gelegt³⁸.
- Bei einigen Gebäuden erfolgte auch die Verkleinerung von Wohnungen.
- Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen erfolgten bisher nicht – auch, um Mieterhöhungen zu vermeiden.
- Zum Teil werden im Zuge von Erneuerungsmaßnahmen Balkone errichtet, zum Teil nicht.
- Bei anderen Gebäuden besteht umfassender Modernisierungsbedarf.

³⁸ Gesamtinvestitionen von etwa 3 Mio €, ca. 15% der Bestände sind saniert (Außenhaut)

Abbildung 91, 92, 93: Erneuerung Außenhaut mit und ohne Anbau von Balkonen



Quelle: eigene Aufnahmen

Abbildung 94, 95: Sandkamp (unsaniert), Krögerskamp (Balkone angebaut, keine Wärmedämmung), Münnichstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

□ **Gestalterischer Handlungsbedarf bei den Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden**

Ein erheblicher Teil der Altbausubstanz im Untersuchungsgebiet wurde im Laufe der Jahrzehnte verändert und überprägt:

Abbildung 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103: Wohnhäuser der 1910er Jahre entlang der Cloppener Str.



Quelle: eigene Aufnahmen

Abbildung 104, 105, 106, 107, 108: An den Vossbergen



Quelle: eigene Aufnahmen

Abbildung 109, 110, 111, 112, 113, 114: Wohnhäuser der 1910er bzw. 1930er Jahre entlang der Klingenbergstr.





Quelle: eigene Aufnahmen

Abbildung 115, 116, 117, 118, 119: Wohn- und Geschäftshäuser der 1950er Jahre an der Cloppener Str.





Quelle: eigene Aufnahmen

7 Wohnungsangebot im Untersuchungsgebiet

In Kapitel 7 wird das Wohnungsangebot im Untersuchungsgebiet detaillierter dargestellt: Größen, besondere Angebotsformen bzw. Belegungsbindungen und Miethöhen.

7.1 Struktur des Wohnungsangebotes

☐ Zahl der Wohnungen

Karte 7

Im Untersuchungsgebiet gibt es rund **3.200** Wohneinheiten³⁹, dies sind 4% aller Wohnungen in Oldenburg (Stadt Oldenburg: 81.720 Wohnungen⁴⁰). Von diesen Wohnungen befinden sich

- rd. 500 Wohnungen (15%) in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern,
- rd. 2.700 Wohneinheiten (85%) in Mehrfamilienhäusern (davon 1.698 Wohneinheiten in GSG-Eigentum),
- etwa 8% der Wohneinheiten (250) werden vom Eigentümer selbst bewohnt (vornehmlich in Ein- und Zweifamilienhäusern (200)) und

Rd. 55% der Wohnungen im Untersuchungsgebiet befinden sich im Eigentum der GSG (1.754 Wohnungen).

Abbildung 120: Wohneinheiten insgesamt

	Wohneinheiten in EFH / ZFH	Wohneinheiten in MFH
GSG	56	1.698
Sonstige	444	1002
GESAMT	500	2.700
davon Seniorenwoh- nungen	36	23
Stadt Oldenburg	33.095	48.625

Quelle: eigene Darstellung

³⁹ Erhebungen durch re.urban

⁴⁰ Stadt Oldenburg: Statistisches Jahrbuch 2006, S. 145

□ Wohnangebote für Senioren

Im Untersuchungsgebiet gibt es 59 Wohnungen für Senioren:

- 8 Wohnungen am Stübenhaus (verteilt auf die Haus-Nr. 20, 22, 23 und 24) im Bestand der GSG,
- 28 Wohnungen in der Fürstenwalder Straße (als Teil des Seniorenstifts Kreyenbrück) und
- 23 Wohnungen des CURA Seniorenzentrums im Breewaterweg.

sowie Pflege- und Altenheimplätze:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| ▪ CURA Seniorenzentrum, Breewaterweg | 90 Pflegeplätze |
| ▪ Seniorenstift Fürstenwalder Straße | 95 Pflegeplätze,
78 Altenheimplätze |

□ Wohnungsgrößen

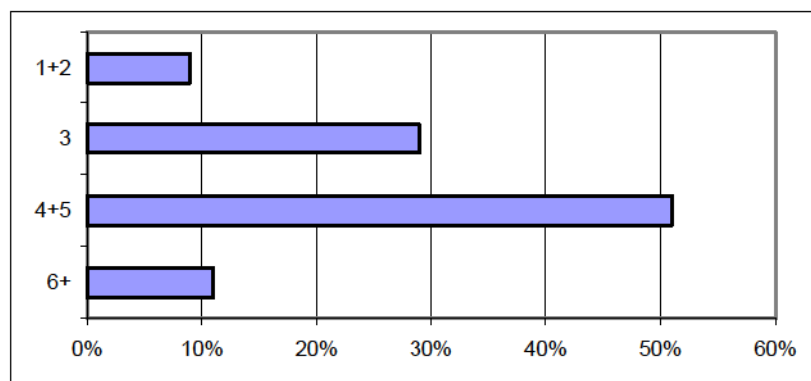
Vorbemerkung:

Aktuelle Informationen über die Größenstruktur der Wohnungen im Untersuchungsgebiet liegen nur eingeschränkt vor; die Darstellung berücksichtigt die vorliegenden Informationen (Bestände der GSG und weitere Wohnungen, die öffentlich gefördert wurden) und trifft für die übrigen Wohnungen Annahmen über die Größenverteilung.

Die Daten der 1987er Volkszählung zeigen für die beiden statistischen Bezirke, die das Untersuchungsgebiet schneidet, eine Dominanz der Wohnungen mit 4 und 5 Zimmern. Diese Daten können nicht auf die heutige Situation im Untersuchungsgebiet übertragen werden, da

- im Untersuchungsgebiet Zahl und Anteil der Einfamilienhäuser geringer ist, als in den beiden statistischen Bezirken insgesamt.
- seit 1987 im Untersuchungsgebiet neue Wohnungen vor allem im Mehrfamilienhaus errichtet wurden, in denen nach Einschätzung der Experten⁴¹ vor allem 2- und 3 Zimmerwohnungen und in geringerem Umfang auch 4 Zimmerwohnungen erstellt wurden,

Abbildung 121: Wohnungsgrößen (Zimmerzahl) 1987 (Volkszählung) in den statistischen Bezirken 910 und 920 (Summe)

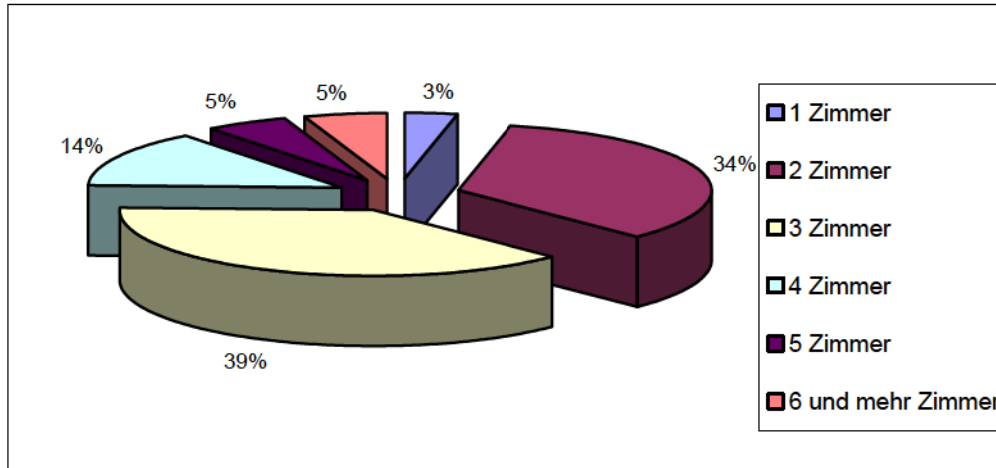


Quelle: Stadt Oldenburg / Stat. Bundesamt

⁴¹ GSG Oldenburg

Die für das Untersuchungsgebiet ermittelte⁴² Größenstruktur zeigt hohe Anteile von 2- und 3-Zimmerwohnungen – in der Summe machen diese über 70% des Wohnungsangebotes im Untersuchungsgebiet aus.

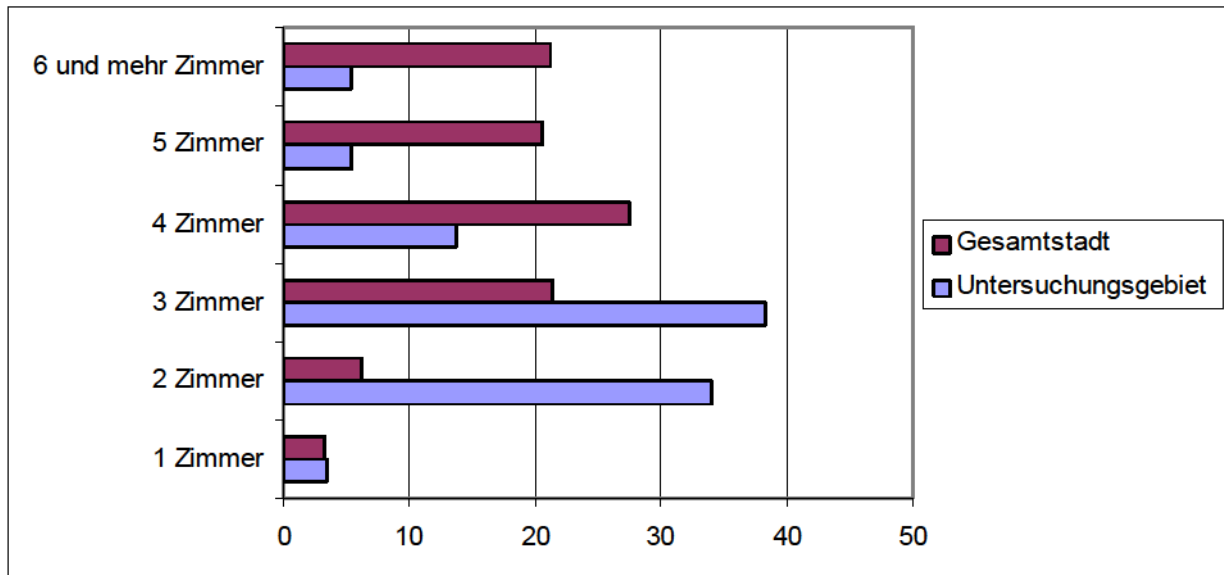
Abbildung 122: Wohnungsgrößen im Untersuchungsgebiet



Quelle: eigene Ermittlung

Der Vergleich zur gesamtstädtischen Wohnungsgrößenstruktur zeigt, dass die 2- und 3-Zimmerwohnungen im Untersuchungsgebiet im Vergleich deutlich häufiger vorhanden sind.

Abbildung 123: Wohnungsgrößen Stadt Oldenburg – Untersuchungsgebiet im Vergleich (Anteile am Gesamtbestand)



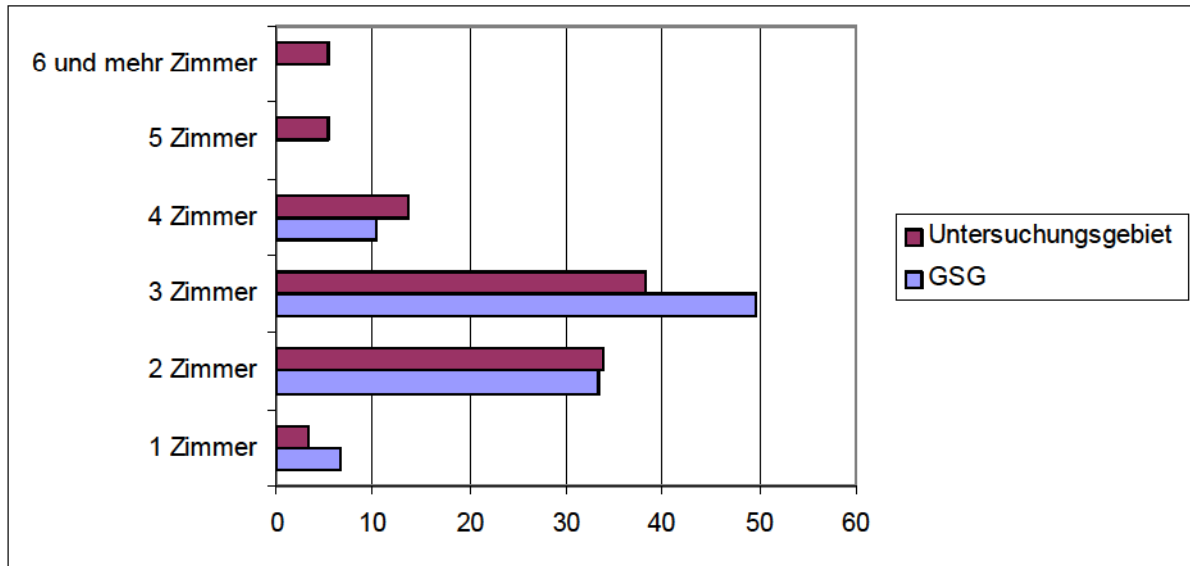
Quelle: GSG, NLS

⁴² für rd. 1850 Wohnungen liegt die Wohnungsgröße vor; Annahmen: Größen der Einfamilienhäuser zu je einem Drittel 4, 5 bzw. 6 Zimmer, restl. rd. 900 Wohnungen: 50% 2-Zimmer, 40% 3-Zimmer, 10% 4-Zimmerwohnungen

GSG-Bestand

Die unten stehende Grafik zeigt, dass die Wohnungsstruktur der GSG im Untersuchungsgebiet vor allem durch 2- und 3-Zimmerwohnungen bestimmt wird.

Abbildung 124: Wohnungsgrößen GSG-Bestand



Quelle: GSG

7.2 Miethöhe

Untersuchungsgebiet

Die durchschnittlichen Mieten im Untersuchungsgebiet liegen

- bei den bis 1949 sowie die in der Zeit zwischen 1966 bis 1975 errichteten Gebäuden deutlich über den Durchschnittsmieten in Oldenburg sowie über den Mieten in allen übrigen statistischen Bezirken der Stadt,
- bei den 1950 bis 1965 sowie 1976 bis 1995 errichteten Gebäude unter den Durchschnittsmieten in Oldenburg sowie teilweise unter den Mieten der übrigen statistischen Bezirken der Stadt und
- bei neueren Bauten (ab 1996) deutlich unter den Durchschnittsmieten der Stadt und unter den Mieten in allen übrigen statistischen Bezirken der Stadt

Abbildung 125: ortsübliche Vergleichsmieten in Euro/m²/mtl. für Standardmieten

	Bis 1949	1950-1965	1966-1975	1976-1985	1986-1995	Ab 1996
Stadt Oldenburg	4,93 €	4,58 €	5,33 €	5,55 €	5,77 €	6,31 €
Bezirk 1	5,16 €	4,54 €	5,51 €	5,73 €	5,98 €	6,86 €
Bezirk 2	4,81 €	4,48 €	5,33 €	5,88 €	6,35 €	6,29 €
Bezirk 3	5,28 €	4,60 €	5,28 €	5,29 €	5,97 €	6,25 €
Bezirk 4	4,76 €	4,47 €	5,32 €	5,60 €	5,80 €	6,46 €
Bezirk 5	4,32 €	4,60 €	5,27 €	5,48 €	5,97 €	6,25 €
Bezirk 6	4,61 €	4,72 €	5,28 €	5,58 €	5,61 €	5,87 €
Bezirk 7	5,28 €	4,86 €	5,22 €	5,70 €	5,77 €	6,18 €
Bezirk 8 ⁴³	-	-	-	-	-	-
Bezirk 9	6,00 €	4,48 €	5,35 €	5,48 €	5,64 €	6,04 €

Quelle: Stadt Oldenburg

GSG-Bestand

Die Mieten der GSG liegen unterhalb der Vergleichsmieten im Bezirk:

- 4,20 € (frei finanziert),
- 4,30 € (gebunden),
- 5,11 € (geförderter Neubau),
- 5.60 € (frei finanzierter Neubau)⁴⁴

7.3 Sozialwohnungen

Karte 11

Derzeit gibt es im Untersuchungsgebiet 456 Wohnungen, die einer Sozialbindung unterliegen. Rd. 73% dieser Wohnungen (334) befinden sich im Bestand der GSG:

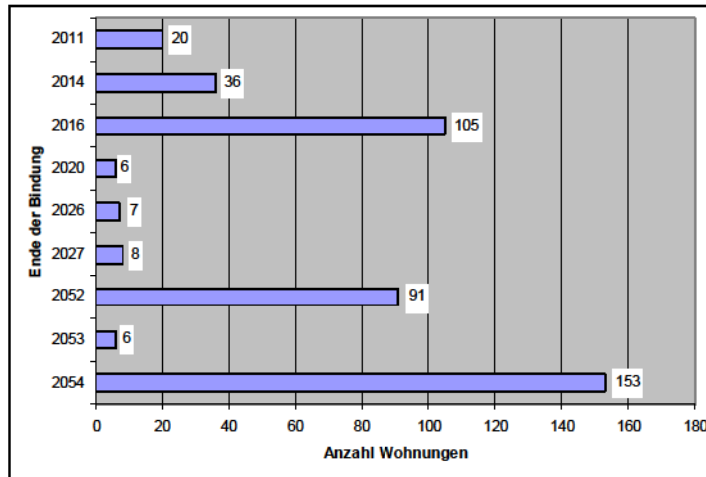
Bei 250 der gebundenen Wohnungen laufen die Bindungen bis zum Jahr 2052 / 2053 / 2054.

Bei den gebundenen Wohnungen handelt es sich mehrheitlich um 2-Zimmer und 3-Zimmer-Wohnungen (88%).

⁴³ zu geringer Datenbestand

⁴⁴ Informationen der GSG

Abbildung 126: Ende der Bindungen⁴⁵



Quelle: eigene

Darstellung

Miethöhen

Die Mieten der aktuell gebundenen Wohnungen schwanken nach Angaben der GSG zwischen 3,65 Euro/m² und 5,57 Euro/m². Der Durchschnitt liegt bei etwa 4,95 Euro/m².⁴⁶

⁴⁵ Quelle: GSG⁴⁶ Quelle: GSG

8 Gewerbe / lokale Ökonomie

8.1 Klinikum Oldenburg

Größter Arbeitgeber im Stadtteil ist das Klinikum mit insgesamt 2.429 Beschäftigten.

Die unten stehende Tabelle zeigt, dass knapp 55% der Beschäftigten des Klinikums in der Stadt Oldenburg leben, 12% hiervon (7% aller Beschäftigten) im Untersuchungsgebiet.

Fast ein Drittel der im Untersuchungsgebiet lebenden Klinikbeschäftigten sind Schüler und Azubis; lässt man diese unberücksichtigt, wohnen 109 Beschäftigte im Untersuchungsgebiet. Die höchsten Anteile (bezogen auf die in Oldenburg wohnenden Arbeitnehmer) stellen die Bewohner des Untersuchungsgebietes nach den Schülern und Azubis bei den Reinigungs- und Versorgungsdiensten, den Pflegekräften (je 11,6%) und den Verwaltungsangestellten (9,5%); knapp 6% der Ärzte leben im Untersuchungsgebiet.

Abbildung 127: Wohnort der Beschäftigten des Klinikums Oldenburg

Berufsgruppen	Mitarbeiter gesamt	Mitarbeiter, die in der Stadt Oldenburg wohnen	Mitarbeiter, die im Untersuchungsgebiet wohnen	Anteil der Beschäftigten, der in Oldenburg wohnt	<u>Anteil Kreyenbrück (an den in Oldenburg Wohnenden)</u>	Anteil Untersuchungsgebiet (an allen Beschäftigten)
Ärzte	315	221	13	70,16	5,88	4,13
Pflegekräfte auf Stationen und in den Funktionsbereichen	1232	574	66	46,59	11,50	5,36
Medizinisch-technischer Dienst:	301	162	10	53,62	6,17	3,32
Apotheker			2			
Krankenschwester			2			
Masseur/Krankengymnast			1			
MTA			2			
Schreibkraft			3			
Reinigungsdienst und weitere Versorgungsdienst	176	121	14	68,75	11,57	7,95
Technischer Dienst	29	19		65,52	0,00	0,00
Sonderdienst	12	4		33,33	0,00	0,00
Verwaltungsangestellte	99	53	5	53,54	9,43	5,05
Lehrkraft (Honorarbasis)	51	36	1	70,59	2,78	1,96
Lehrkraft (angestellt)	24	14		58,33	0,00	0,00
Schüler, Azubis	190	124	53	65,26	42,74	27,89
Gesamt	2429	1328	162	54,67	12,20	6,67

Quelle: Klinikum Oldenburg

8.2 Gewerbegebiete im Untersuchungsgebiet

Im Flächennutzungsplan sind drei größere Flächen für Gewerbenutzung - am Nordrand, Nordwest- und Südwestrand - dargestellt (vgl. Karte 8):

- Das Areal in der **Schützenhofstraße**, auf dem sich
 - der Betriebshof des Bauunternehmens Johann Schröder & Sohn (Hochbau, Tiefbau, Energieanlagenbau, das Unternehmen hat insgesamt 200 Mitarbeiter) sowie
 - eine Druckerei
 - Einrichtungen der EWE und
 - ein Umspannwerk
 befinden.

- das ehemalige **Hüppe- bzw. Hüppeluxgelände**⁴⁷ südlich des Buschhagenweges zwischen Hansaring und Cloppenburger Straße.
 - Das Verwaltungsgebäude steht derzeit leer.
 - Die früheren Produktionshallen werden aktuell von der Firma Schenker Logistics genutzt (Schenker hat allerdings Ende 2007 am Osthafen größere Flächen erworben und wird ggf. den Standort an der Cloppenburger Str. nicht auf Dauer aufrechterhalten).
 - Bei den nördlichen Flächenteilen handelt es sich um (eigentumsrechtlich aus dem ehem. Hüppe-Gelände herausgelöste) Grundstücke auf denen sich eine Tanzschule, ein Bürogebäude sowie Flächen eines KFS-Gebrauchtwagenhandels befinden.

Abbildung 128: Hüppeluxgelände - Eigentumsstruktur



Quelle: Stadt Oldenburg

⁴⁷aus der Hüppe Insolvenz 2004 ist die Hüppelux hervorgegangen, die 2005 ebenfalls Insolvenz anmeldete

Das ehemalige AEG-Gelände südlich der Klingenbergstraße

- Am Standort werden nach wie vor Kleinmotoren hergestellt, zunächst durch die FHP Motors, mittlerweile durch die ACC (seit 1. Sept. 2004) mit aktuell ca. 300 Beschäftigten.
- Das Gewerbegebiet ist bereits heute nicht komplett „ausgelastet“.
- Bis Ende 2008 soll die Waschmaschinenmotorenfertigung verlagert werden, die Sparte HeizungsMotoren (derzeit 1/3 der Beschäftigten) soll am Standort verbleiben⁴⁸; damit sinkt die Auslastung des Standortes weiter.
- In den Verwaltungsgebäuden am Rand der Fläche haben sich vorwiegend Büronutzungen / Dienstleister angesiedelt (Finanzamt, Call-Center, Event-Reisebüro, Bank, Fitness-Center,...), in den Gebäuden auf den Ostseite gibt es auch Wohnungen.

Abbildung 129: Luftbild ehemaliges AEG-Gelände



Quelle: <http://www.acc-motors.com/html/motorenausoldenburg.html>

Abbildung 130 & 131: ansässiges Gewerbe im Umfeld des ACC-Geländes



Quelle: eigene Aufnahmen

⁴⁸ Informationsquelle: Internetseite der IG-Metall

9 Zusammenfassende Darstellung der sozialen und städtebaulichen Problematik **Karte 12**

9.1 Einleitung: wohnungspolitische Funktion des Untersuchungsgebietes

Die Darstellungen in den vorangegangenen Kapiteln haben gezeigt, dass bei der Bevölkerung parallel zueinander unterschiedliche Entwicklungen ablaufen (überdurchschnittliche Anteile Älterer – hoher Anteil Kinder und Jugendliche,...).

Ursachen für dieses Nebeneinander liegen vor allem auch in der Heterogenität des Wohnungsangebotes:

- Umfangreiche Ein- und Zweifamilienhausbestände unterschiedlichen Alters werden zu einem erheblichen Teil vom Eigentümer bewohnt.
- Mietwohnungsbestände unterschiedlichen Alters sowie unterschiedlicher Größe und Qualität, die sich hinsichtlich ihrer Funktion in zwei Kategorien einteilen lassen:
 - Bestände, die nach Einschätzung der Experten (Sozialamt / Wohnungsvermittlung) nur sehr eingeschränkt zur Wohnversorgung einkommensschwacher Gruppen beitragen (dies sind große Teile der Bestände privater Eigentümer / Eigentümergemeinschaften).
 - Bestände, die nach Einschätzung der Experten von erheblicher Bedeutung sind für die Wohnversorgung kleiner, einkommensschwacher Haushalte (für die in der Stadt das Angebot insgesamt nicht ausreichend ist, da der Bedarf nach Einführung des ALGII gestiegen ist) (dies sind vor allem die Bestände der GSG und der Community Wohnimmobilien GmbH, eingeschränkt auch die Bestände an der Stralsunder Straße).

Die Tatsache, dass trotz zum Teil unzureichender Standards der Wohnungen kein Leerstand vorliegt, belegt die Bedeutung dieser Bestände.

9.2 Soziale Problematik

9.2.1 Bevölkerung

Im Untersuchungsgebiet

- hat die Einwohnerzahl bis Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich zugenommen, danach kam es einige Jahre zu rückläufiger Entwicklung, ab 2000/2001 jedoch dann wieder zu Zunahmen; in den letzten 2-3 Jahren allerdings liegt wieder ein Rückgang vor,
- ist nach wie vor - trotz leichten Rückgangs - der Anteil der jüngeren Kinder im städtischen Vergleich erhöht,
- liegen deutliche Rückgänge in den Altersgruppen 6-14 Jahre (Schulkinder) und 21-44 Jahre (Elterngeneration) vor,
- die älteren Gruppen dagegen nehmen an Bedeutung zu,
- deutet das Nebeneinander von leicht erhöhtem Anteil an jüngeren Kindern in Verbindung mit der Wohnungsstruktur – erheblicher Anteil an kleinen Wohnungen – auf eine größere Zahl an Alleinerziehenden-Haushalten,

- ist der Migranten-Anteil deutlich erhöht und hat in den letzten Jahren in Teilbereichen überdurchschnittlich zugenommen,
- finden sich hohe Fluktuation und lange Wohnzeiten in engem Nebeneinander

Diese Entwicklung bildet ab, dass

- die Entspannung der Wohnungsmärkte in den 1990er Jahren einerseits und auch die Alterung der Bevölkerung in den Nachkriegswohnungsbeständen im Untersuchungsgebiet andererseits Einwohnerrückgänge (und den sehr hohen Anteil an Einpersonenhaushalten Ende der 1990er Jahre) verursacht haben,
- zunehmende Zahlen von Haushalten in sozialen bzw. ökonomischen Problemlagen (mit Bedarf nach günstigem Wohnraum) einerseits, aber auch der Generationenwechsel in Wohnungen und Häusern andererseits, zu einer erneuten Zunahme der Bevölkerung (und der größeren Haushalte) geführt haben.

Die Bevölkerungsrückgänge der letzten 2-3 Jahre und vor allem auch die Rückgänge in den Altersgruppen der SchülerInnen und deren Elterngeneration kann folgende Ursachen haben:

- unzureichendes Angebot an größeren, (preiswerten) Mietwohnungen,
- abnehmende Akzeptanz des Gebietes als Wohnstandort / Schulstandort.

9.2.2 Soziale Situation

Anhand der Daten

- zu den Indikatoren sozialer bzw. ökonomischer Probleme lassen sich vor allem die Blockgruppen 913, 916, 921 und 922 als Problembereiche eingrenzen,
- zur Bevölkerungssituation zeigen sich Auffälligkeiten unterschiedlicher Art in den Blockgruppen 914, 916, 921 und 922,
- Die Blockgruppe 924 ist als Ganzes eher unauffällig, weist jedoch einen problematischen Teilbereich auf (hohe Anzahl Beistandschaften – Stralsunder Straße).

Die Einbindung der Experten und Einrichtungen stützt die Einschätzung, dass die Lebenssituation eines Teils der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet in erheblichem Maße geprägt ist von

- Beschäftigungslosigkeit,
- Armut,
- Konflikten und Gewalt in den Familien und in den Nachbarschaften,
- Drogen,
- eingeschränkter Mobilität,
- mangelnder Kompetenz bei der Alltagsbewältigung,
- Bildungsferne,
- schlechter Ernährungssituation.

Hieraus ergeben sich vor allem auch für die Kinder im Untersuchungsgebiet ihre Entwicklung beeinträchtigende Rahmenbedingungen, die sich z.B. in den Schuleingangsuntersuchungen zeigen.

Hinsichtlich des Miteinanders der unterschiedlichen Gruppen im Gebiet gilt:

- Alle Bevölkerungsgruppen neigen dazu, „für sich“ zu bleiben.
- Migranten, die es im Untersuchungsgebiet in überdurchschnittlicher Zahl gibt, sind häufig kaum integriert.
- Nachbarschaftskonflikte treten insgesamt im Gebiet auf.

- Verstärkt in größeren Gebäuden.
- Bei unterschiedlichen Lebenssituationen /-stilen auf engem Raum.

Im Ergebnis hat sich – auch aus dem Verhalten der Bewohnergruppen selber – für die einzelnen Gruppen ein z.T. hohes Maß der Segregation ergeben (die sich an der Charakterisierung der Teilbereiche ablesen lässt), verbunden mit schlechten Images und einer hohen Fluktuation jeweils „anderer“ Gruppen bzw. von Haushalten, deren Situation sich stabilisiert hat.

Folgende Teilgebiete mit besonderer Problematik lassen sich beschreiben:

- Sandkamp: alleinstehende deutsche Männer, Arbeitslosigkeit, Alkoholprobleme; umfangreicher Modernisierungsbedarf der Wohnungen (keine Bäder)
- Marburger Straße / Brandenburger Straße / Frankfurter Weg:
 - Nachbarschaftsauseinandersetzungen zwischen Migranten und Deutschen,
 - Kriminalität, Drogen,..
 - Fortgeschrittene Segregation und Stigmatisierung (Deutsche ziehen nicht mehr zu);
 - Gebäude von außen modernisiert, Wohnungen jedoch in schlechtem Zustand
- Sperberweg: ebenfalls Häufung von sozialen Problemen
- Dr. Virchow-Straße: hoher Anteil an Aussiedlern, darüber hinaus nach Einschätzung der Experten größerer Anteil an Haushalten, die ohne Unterstützungszahlungen auskommen müssen (z.B. Reduzierung der Leistungen des Arbeitslosengeldes II oder auch keine Antragstellung)
- Stralsunder Straße: Problemhäufung in den ungeraden Hausnummern

Als grundlegend erforderlich zur Verbesserung der Situation wird vor allem eine Verbesserung der Beschäftigungssituation gesehen.

Aber auch die teilweise unzureichenden Wohnverhältnisse führen zu einer Verschärfung der sozialen Problemlagen: die Wohnungsbestände mit unzureichenden Standards werden nur von Gruppen akzeptiert, die eingeschränkten Zugang zum Wohnungsmarkt und somit kaum Alternativen haben, andere Haushalte verlassen häufig diese Gebäude. Es kommt somit vor allem in den schlechteren Beständen zu einer Häufung von Problemlagen und in der Folge zu höherem Konfliktpotential.

9.2.3 Soziale Einrichtungen

Das Untersuchungsgebiet hat bisher ein hohes Maß an Fähigkeit und Bereitschaft zur Problembewältigung und Integration gezeigt. Das ist vor allem ein Verdienst der Einrichtungen, die im Stadtteil in den unterschiedlichsten Bereichen eine umfangreiche und engagierte Arbeit machen. Dabei sind alle Einrichtungen gleichermaßen von Bedeutung, da sie in ihrer Gesamtheit ein breites Angebot für die verschiedenen Bewohnergruppen, Altersstufen und Problemfelder unterbreiten.

Die Einrichtungen stellen sich den Anforderungen, die sich aus der sozialen Lage eines Teils der Bewohner ergibt, und begegnen diesen Anforderungen bereits durch umfangreiche Angebote:

- Ganztagsangebote sind an den Einrichtungen mehrheitlich entweder bereits vorhanden oder angestrebt.
- Vor allem in den Kitas: Versorgung mit Mahlzeiten, spezielle Förderangebote für die Kinder und teilweise auch für die Eltern; nach den Sommerferien 2008 soll das Pro-

- gramm „Rucksack“⁴⁹ im Stadtteil starten.
- Fahrradschule (nicht im Stadtteil, aber für die Bewohnerinnen des Stadtteils, mit Fahrdienst und Kinderbetreuung).
 - Für Eltern mit Kindern im Alter von 1-3 Jahren wird von der GWA das Programm „Griffbereit“⁵⁰ durchgeführt.
 - ...
 - Die meisten Einrichtungen streben darüber hinaus aufgrund der hohen Problembelastung Angebotsausweitungen an (sowohl zeitliche als auch inhaltliche / programmatische Ausweitungen), sie haben jedoch nicht die erforderlichen personellen Kapazitäten.
 - Die Einrichtungen kommen insgesamt an ihre Grenzen (baulich, aber vor allem personell) und es kommt in der Tendenz zu einer Überforderung bzw. zu einer Situation, in der den Bedürfnissen der Bewohner aufgrund der Menge und des Umfangs nicht mehr gerecht geworden wird und die Kapazitäten nur noch für „das Nötigste“ reichen („Bezirkssozialarbeit wird zur Krisenintervention“).

9.3 Städtebauliche Missstände

9.3.1 Mängel in der Nutzungsstruktur / Flächennutzung

Bei diesen Flächen handelt es sich um:

- Flächen, die in erheblichem Maße von Verkehren (sowohl ruhend als auch fließend) und der daraus resultierenden Lärm- und Schadstoffemission belastet sind.
- Private Flächen, welche vorwiegend gestalterische Defizite in den Eingangsbereichen und in den Vorbereichsflächen aufweisen sowie funktional und gestalterisch ungenügend von öffentlichen Flächen abgetrennt sind.
- Brachflächen, die Entwicklungspotentiale darstellen – z.B. als Ergänzungsflächen für die Wohnnutzungen.
- Flächen, die gewerblich (ehemaliges Hüppe-Gelände und ACC-Gelände) bzw. privat (als private Grünfläche sowie als Stellplatzfläche für Anwohner) genutzt werden, jedoch durch ihre räumliche Lage sowie durch den möglichen Wegfall der momentanen Nutzung in ihrer städtebaulichen Funktion bereits heute oder absehbar untergenutzt sind.
- Den Klingenbergplatz, der nur eine eingeschränkte Funktion als Zentrum für das Untersuchungsgebiet übernimmt (ein Versorgungszentrum ist an dieser Stelle nur schwach ausgebildet, die randlichen Nutzungen sind wenig attraktiv) und zudem gestalterische Mängel aufweist⁵¹.
- Im Bereich An den Vossbergen / Ewigkeit ergibt sich eine gewisse Zentrumsfunktion

⁴⁹Das Programm "Rucksack" zielt ab auf die Förderung der Muttersprachenkompetenz, der deutschen Sprache und der allgemein kindlichen Entwicklung bei Familien mit Migrationshintergrund.

⁵⁰Das Programm dient der Unterstützung der Sozialisation von zugewanderten Müttern mit Kleinkindern

⁵¹Klingenbergplatz: auch im Grünflächenkonzept der Stadt wird Bedarf nach „gestalterischer und funktionaler Optimierung“ formuliert.

angesichts der vorhandenen Einrichtungen; allerdings ist der Stadtraum für diese Funktion nicht qualifiziert.

9.3.2 Mängel im Erschließungssystem

- Das Verkehrsaufkommen und die daraus resultierenden Lärm- und Schadstoffemissionen sind im Untersuchungsgebiet in Teilen hoch.
- Die ausgeschilderten Verkehrsführungen zum Klinikum führen zu einer zusätzlichen Belastung und Minderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gebiet.
- In Teilbereichen des Untersuchungsgebietes herrscht ein hoher Parkdruck (überwiegend im Umfeld der Klinik). Aus der erheblichen Belastung durch unorganisiertes Parken sowie durch Parksuchverkehr und den daraus resultierenden flächendeckenden Parkplatzmangel ergeben sich Einschränkungen für die Wohnqualität.
- Die Organisation und Gestaltung der Cloppenburger Straße weist eine unzureichende Qualität auf. Hier ist insbesondere eine Häufung von gestalterischen Defiziten festzuhalten. Der nördliche Teilabschnitt weist zusätzlich technische Mängel wie schadhafte Straßenbelag und unklare Straßenführung auf.
- Größere Straßenabschnitte (insbesondere der Wohnstraßen, vgl. Kapitel 5.2.1) befinden sich in einem funktional und gestalterisch unzureichendem Zustand. So ist sowohl der Straßenraum häufig nicht ausreichend geordnet als auch der Straßenbelag oft schadhaft.
- Der Straßenraum der Straße An den Vossbergen weist ein hohes Aufkommen verschiedener Verkehre auf (Durchgangsverkehr, Erschließungsverkehr, Parksuchverkehr, Schülerverkehr, Fuß- und Radverkehr). Aufgrund der verschiedenen Verkehre, die im schmalen Straßenraum nebeneinander untergebracht sind, kommt es häufig zu Gefahrensituationen zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern.
- Straßenunabhängige Fuß- und Radwege befinden sich in einem funktional und gestalterisch unzureichendem Zustand. Fehlende Beleuchtungen, fehlendes bzw. unzureichendes Straßenmobiliar sowie schadhafte Wegeoberflächen sind als Mangel zu nennen.
- Angesichts der hohen Verkehrsbelastung im Gebiet stellen fehlende getrennte Geh- und Radwege eine potentielle Gefährdung der Nutzer dar.
- Im Bereich der Grundschulen und Kindergärten im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (Breewaterweg) fehlen sichere Querungsmöglichkeiten.

9.3.3 Mängel im Freiraumsystem

- Die Durchgrünung im eigentlichen Wohngebiet im Untersuchungsraum ist gering; es gibt kaum attraktive, begrünte Straßenräume sowie häufig unzureichende Trennungen zwischen öffentlichen und privaten Flächen. Dies gilt insbesondere für das Wohnumfeld der Mehrfamilienhausbestände.
- Die große zusammenhängende öffentliche Grünfläche im östlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes hat erhebliche Bedeutung als Freiraum, aufgrund fehlender qualifizierter, grüner Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer ist sie jedoch vom restlichen Gebiet **optisch** weitestgehend abgeschnitten.

- Die Spielplätze im Untersuchungsgebiet weisen zum Teil funktionale bzw. gestalterische Mängel auf: die Ausstattung ist von geringem Gebrauchswert, die Zahl der Spielgeräte gering, der Basketballanlage des Schulzentrums kann nur eingeschränkt genutzt werden (Ruhestörung). Die kleinen „Spielecken“ an den privaten Mehrfamilienhäusern sind häufig sehr klein und weisen lediglich einzelne unattraktive Spielelemente auf.
- Der Nutzwert der (Rasen)flächen im Umfeld der Mehrfamilienhäuser ist aufgrund fehlender Zuordnung stark eingeschränkt.
- Die privaten/ halbprivaten Freiflächen außerhalb der Wohnungen befinden sich zum Teil in unzureichend gestaltetem Zustand und werden augenscheinlich nur selten als Aufenthalts- und Verweilfläche genutzt.
- Eingangsbereiche befinden sich zum Teil in einem gestalterisch und funktional unzureichendem Zustand: Vordächer fehlen, Klingelanlagen und Briefkästen sind stark vernachlässigt oder defekt.
- Bestehende Garagenhöfe und Nebenanlagen befinden sich häufig in unzureichendem gestalterischen Zustand, sie beeinflussen die Qualität des Wohnumfeldes negativ.

9.3.4 Mängel im Bereich Wohnen

- An einer Vielzahl der Mehrfamilienhäuser besteht Bedarf nach Modernisierung:
 - Für die Mehrfamilienhäuser gilt, dass es Bestände mit geringem und auch umfassenden Modernisierungsbedarf gibt.
 - Bei den Einfamilienhausbeständen besteht ebenfalls Modernisierungs- sowie voraussichtlich Anpassungsbedarf (Grundrisse, Größen,..) ⁵².
- Bei den Mehrfamilienhäusern mangelt es in Teilen an nutzbaren Außenräumen (Balkone/Terrassen).
- Es fehlen größere Mietwohnungen im Gebiet.
- Ein erheblicher Teil der bestehenden Altbausubstanz im Untersuchungsgebiet wurde im Laufe der Jahre verändert; hier besteht gestalterischer Handlungsbedarf.

9.3.5 Zusammenfassung – Städtebauliche Missstände

Die Beurteilung der erläuterten städtebaulichen Situationen als Missstand erfolgt vor dem Hintergrund auch der sozialen Situation und wohnungspolitischen Funktion des Gebietes – die städtebaulich problematischen Situationen verstärken die sozialen Problemlagen. Es ergeben sich folgende Zusammenhänge:

- Gebäude und Wohnungen mit Erneuerungsbedarf werden nur von Haushalten akzeptiert, die keine Alternativen haben – es kommt zur Häufung problematischer Lebenssituationen (mit den verbundenen Folgeproblemen wie Nachbarschaftskonflikten,...).
- Ungestaltete / vernachlässigte Wohnumfeldsituationen bieten weder Anreiz zu „positiver Kommunikation“, Aufenthalt und Spiel (fehlende Nutzbarkeit), noch bieten sie

⁵²Aufgrund der Vielzahl der Gebäude in sehr unterschiedlichen Zustände erfolgt keine detaillierte Darstellung der Einzelfälle in der Karte 13

Möglichkeiten für eine positive Identifikation der Einwohner mit dem Wohngebiet.

- Weiterhin strahlen „Situationen der Vernachlässigung“ auf benachbarte Bereiche aus; vor allem Mittelschichthaushalte, die sich in starkem Maße über ihre Wohnsituation auch repräsentieren, werden abgeschreckt bzw. verdrängt. In der Folge besteht die Gefahr einer abnehmenden Akzeptanz der Einfamilienhausbestände in der kleinteiligen Struktur des Gebietes, die eine wichtige stabilisierende Funktion innehaben.
- Der ruhende Verkehr und vor allem auch der Parksuchverkehr im Umfeld der Klinik belasten die Wohnquartiere erheblich – Ursache hierfür ist vor allem die Bewirtschaftung der Klinikparkplätze, die den Parkdruck in den benachbarten Bereichen erhöht.
- Die erhebliche Verkehrsbelastung des Gebietes ist ggf. kein spezifisches Problem des Untersuchungsgebietes – allerdings besteht die Gefahr, dass die Akzeptanz des Wohnstandortes durch „stabile“ Bevölkerungsgruppen in der Folge dieser Belastung gemindert wird – insofern wird die Verkehrsbelastung als Missstand beurteilt.

10 Handlungsbedarf und Potentiale für die Entwicklung

Im Untersuchungsgebiet sind umfangreiche Potentiale für eine Stabilisierung des Gebietes vorhanden. Die folgende Gegenüberstellung bildet das Entwicklungspotential und den jeweiligen Handlungsbedarf zur Mobilisierung dieses Potentials ab:

Potential	Handlungsbedarf
<ul style="list-style-type: none"> - Gewachsenes Wohngebiet: Nebeneinander unterschiedlicher Gebäude- und Wohnungstypen 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Kleinteiligkeit, - Sicherung vor allem der Einfamilienhausbestände als „stabilisierender Faktor“
<ul style="list-style-type: none"> - Hoher Anteil Selbstnutzer im Einfamilienhaus 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Attraktivität: <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der städtebaulichen Umfeldsituation insgesamt • Lösung von Verkehrs- und Parkproblemen, die diese Wohnlagen belasten
<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsbestände mit wichtiger Funktion für die Wohnversorgung einkommensschwacher Haushalte in der Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung / Modernisierung und Erhalt der kleinen Wohnungen
<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsnahes Umfeld im Bereich der Mehrfamilienhäuser: großzügige Flächen mit Gestaltungspotential 	<ul style="list-style-type: none"> - Attraktivierung und Erhöhung der Nutzbarkeit für die Bewohner
<ul style="list-style-type: none"> - Große Grünbereiche an das Gebiet angrenzend 	<ul style="list-style-type: none"> - Durchgrünung der eigentlichen Wohnquartiere – Anbindung an die Grünflächen erforderlich
<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Bindung der Bevölkerung an den Stadtteil 	<ul style="list-style-type: none"> - Breites Spektrum an Wohnungstypen und –größen, um möglichst vielen Haushalten das Verbleiben im Stadtteil zu ermöglichen – vor allem <ul style="list-style-type: none"> ▪ sich vergrößernde Familien mit Bedarf nach Mietwohnungen ▪ „ehemalige Problemhaushalte“, deren Situation sich stabilisiert und die ihre Wohnsituation verbessern möchten
<ul style="list-style-type: none"> - 	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung der Bereiche mit Funktionen als Stadtteilzentrum zur Stärkung

<ul style="list-style-type: none"> - umfangreiche Integrationserfahrung des Stadtteils 	<p>kung des „Stadtteillebens“ (Klingenbergplatz, Umfeld Ewigkeit / An den Vossbergen)</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur (etablierte GWA, Stadtteilarbeitsgruppe der sozialen Einrichtungen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterentwicklung des Angebotes an sozialer Betreuung zur Unterstützung (vgl. unten)
<ul style="list-style-type: none"> - Gute Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Bedingungen für die soziale Betreuung (baulich, personell)
<ul style="list-style-type: none"> - Umfangreiches Angebot an Gesundheitsdienstleistungen: - seniorengerechter Stadtteil 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung haushaltsbezogener Dienstleistungsangebote, Erhöhung der Seniorengerechtigkeit im öffentlichen Raum, ggf. Ausweitung seniorengerechter Wohnangebote
<ul style="list-style-type: none"> - „Gesundheits-Stadtteil“ insgesamt 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausweitung gesundheitsfördernder Angebote (Bewegung, Ernährung)
<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbestandorte am Rand des Gebietes 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung eines Konzeptes für die Lokale Ökonomie / Verbesserung der Beschäftigungs- / Qualifizierungssituation

11 Empfehlungen für das weitere Verfahren

11.1 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Karte 13

In das Sanierungsgebiet sollen die Flächen und Einrichtungen einbezogen werden, die für die soziale Stabilisierung und weitere Entwicklung des Gebietes von Bedeutung sind:

- Fast vollständig die Bestände an kleinen, preiswerten Wohnungen - die wohnungspolitische Funktion gerade dieser Bestände gilt es zu sichern.
- Die Einfamilienhausbestände im Zentrum des Gebietes und „zwischen“ den Geschossbauquartieren – vor allem aufgrund ihrer Funktion als „stabilisierendes Element“ (sowohl in Bezug auf die Bevölkerungsstruktur, als auch im Hinblick auf Beteiligung und selbsttragende Strukturen).
- Die für die soziale Entwicklung und Stabilisierung wichtigen Einrichtungen.
- Der Stadtraum im Umfeld des Klinikums, in dem es das Parken und die Verkehrsführung (zur Klinik) neu zu organisieren sowie funktionale und gestalterische Verbesserungen zu realisieren gilt.

Aktuell nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen werden die Flächen auf der ehemaligen Deponie, da hier derzeit die Realisierungszeiten unklar sind.

Nicht einbezogen werden die sonstigen Wohnungsbestände, die Gewerbegebiete und die an die Wohnquartiere angrenzenden Grünzonen.

Die gewerblichen Flächen und Anlagen „Hüppe“ und „AEG“ haben ggf. „Ergänzungsfunktion“ als Bereiche, auf denen Aktivitäten für die Gebietsentwicklung stattfinden können - ggf. sind sie erforderlich für ein Konzept Lokale Ökonomie. Diese Funktion kann derzeit nicht klar definiert und räumlich zugeordnet werden, da sich erst im Laufe einer Sanierung zeigen wird, ob Bedarf an Flächen / Gebäuden für die Stabilisierung der Lokalen Ökonomie erforderlich ist.

Es wird daher vorgeschlagen, die Flächen nicht in das Sanierungsgebiet einzubeziehen. Falls sich Bedarf nach den Flächen ergibt, gilt, dass

- *gebietsbezogene Aktivitäten im Einzelfall auch außerhalb des eigentlichen Sanierungsgebietes gefördert werden können bzw.*
- *ggf. eine Erweiterung des Gebietes vor diesem Hintergrund vorgenommen werden kann.*

Das Sanierungsgebiet umfasst damit 82 ha, die Darstellung der Abgrenzung erfolgt auf Karte 13.

11.2 Sanierungsverfahren

Hinsichtlich des Sanierungsverfahrens unterscheidet der Gesetzgeber zwischen

- dem klassischen Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Sanierungsverfahren

Ob die städtebauliche Gesamtmaßnahme der sozialen Stadt „Kreyenbrück-Nord“ im „klassi-

schen Verfahren“ - also unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften - durchzuführen ist, hängt maßgeblich davon ab, inwieweit dies für die Durchführung der im Entwicklungskonzept enthaltenen Maßnahmen sinnvoll und erforderlich ist.

Das maßgebliche Unterscheidungskriterium zwischen dem herkömmlichen und dem vereinfachten Sanierungsverfahren besteht dabei in der Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB.

Bei der im Hinblick auf die Verfahrenswahl anzustellenden Prüfung hat die Gemeinde insbesondere die **allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung** (Entwicklungskonzept) im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet zu berücksichtigen; hieraus ergeben sich die **Durchführungserfordernisse**.

Die Anwendung der §§ 152 ff ist insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf

- die **Erschwernisse, Grundstücke** für Ziele und Zwecke der Sanierung **unbeeinflusst von sanierungsbedingten Werterhöhungen zu erwerben** (§ 153 Abs. 1 und 3),
- die Erschwerung von Umlegungen (§ 153 Abs. 5 Nr. 1),
- die Erschwernisse auch für private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen, die sich in der Preisgestaltung ohne Preisprüfung niederschlagen (§ 153 Abs. 2); die Preisstabilität im Gebiet kann eine wesentliche Voraussetzung für die Durchführung der Sanierung sein.

Bei der Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens hat die Gemeinde aber auch zu prüfen, ob die Belastung der Eigentümer mit den Erschließungs- bzw. Straßenbaubeiträgen zu einer **unverhältnismäßigen Begünstigung und/ oder Benachteiligung** der Eigentümer führt.

Ist dies der Fall, kann hierdurch die Durchführung der Sanierung wegen des Widerstands der Eigentümer erschwert werden und hierin zugleich auch ein Widerspruch zu dem Grundgedanken des Sanierungsrechts liegen, nämlich die Eigentümer an den Kosten der Sanierung lediglich entsprechend der sanierungsbedingten Werterhöhung ihrer Grundstücke zu beteiligen.

Aus Gründen des Schutzes der Sanierungsbetroffenen kann die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf unerwünschte wirtschaftliche und soziale Folgen gerechtfertigt sein

Weiter muss berücksichtigt werden, dass die Heranziehung der sanierungsbedingten Werterhöhungen zur Finanzierung erforderlich sein kann.

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 Erhöhungen insbesondere zu erwarten sind, wenn

- die Funktion des Gebiets verbessert wird,
- 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 in der Regel durch:

- Änderungen des Erschließungszustandes,
- Aufwertung des Bereichs durch Fußgängerzonen,
- Schaffung von Parkflächen für den ruhenden Verkehr mit Begrünungen (Tiefgaragen, Parkhäuser),
- Verbesserungen des Erschließungszustands der einzelnen Grundstücke,
- Verbesserung der Grundstücksgestalt und der Bodenbeschaffenheit (Bodenordnung, Altlastenbeseitigung).

Das Entwicklungskonzept für die geplante Maßnahme „Kreyenbrück-Nord“ beinhaltet Maßnahmen zur:

- Verbesserung der Wohnsituation durch **private Modernisierung u. Instandsetzung** von Gebäuden zur Anhebung des Wohnungsstandards,
- **Aufwertung des wohnungsnahen Umfelds** (z.B. durch Anlegung von Mieter- und Terrassengärten, Herstellung von Kleinkinderspielplätzen, Herstellung privater Stellplätze, Schaffung von speziellen Freiflächen (und Aufenthaltsräumen) für Jugendliche und Umgestaltung der Eingangsbereiche auf den Grundstücksfreiflächen der Mehrfamilienhäuser **als Bestandteil der Modernisierung**,
- **Verbesserung des städtebaulichen Umfelds** durch Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsräume (v.a. Straßen / Wege), Verbesserung der Parksituation und ggf. Neuerschließung des Klinikums,
- **nicht-investive soziale Maßnahmen** zur Verbesserung der Betreuungssituation und der sozialen Stabilisierung.

Des Weiteren werden sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen grundsätzlich auch durch Baumaßnahmen bewirkt. Zu den Baumaßnahmen zählen neben Maßnahmen an Gemeinbedarfseinrichtungen auch die priv. Modernisierungen/ Instandsetzungen. Diese können – wenn es sich um eine Vielzahl aufeinander abgestimmter privater Baumaßnahmen handelt – durchaus zu einer Lagewertverbesserung beitragen. In den Fällen jedenfalls, in denen die Durchführung der Baumaßnahmen den privaten Bauherren überlassen bleibt und sie nicht nur den Gebäudewert der einzelnen Grundstücke sondern in ihrer Gesamtheit auch das Erscheinungsbild und die Ansehung des Gebiets verbessern, kann sich dies erhöhend auf den Lagewert des Gebiets auswirken.

Folglich kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geplanten Ordnungs- u. Baumaßnahmen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen entstehen können / werden, deren Abschöpfung zur Mitfinanzierung der Sanierung grundsätzlich erforderlich ist.

Hinsichtlich möglicher Ausgleichsbeträge ist wiederum zu berücksichtigen, dass eine Anrechnung bezüglich der von der GSG zulässigerweise selbst bewirkten Bodenwerterhöhung auf den Ausgleichsbetrag nicht ausgeschlossen werden kann, da für die Lagewertverbesserung durch die privaten Modernisierungen voraussichtlich nicht mehr öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen werden, als entschädigungsrechtlich zu gewähren wären. Insoweit würde sich die Mitfinanzierungswirkung reduzieren.

Zusammenfassend empfiehlt sich daher für das vorliegende Verfahren die **Anwendung des umfassenden „klassischen“ Sanierungsverfahrens** aus folgenden Gesichtspunkten:

- Es 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.

- Der beabsichtigte beträchtliche öffentliche Mitteleinsatz wird voraussichtlich zu einer Aufwertung des Gebietes führen, die sich in einer Bodenwertsteigerung bei den betroffenen Grundstücken niederschlagen kann.
- 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.
- Sofern in Teilbereichen die sanierungsbedingten Werterhöhungen in keinem Verhältnis zu dem für seine Abschöpfung notwendigen Verwaltungsaufwand stehen, kann die Stadt Oldenburg gemäß § 155 BauGB für diese Fälle im laufenden Verfahren von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen. Dadurch ist gewährleistet, dass auch die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften keinen unrentablen Verwaltungsaufwand mit sich bringen wird.

12 Integriertes Handlungskonzept / Erneuerungskonzept

Das im folgenden in seinen Grundzügen dargestellte Erneuerungskonzept geht aus von dem Ziel einer **Stabilisierung und Aufwertung** der Situation im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet.

Die Analyse der Situation zeigt einen besonderen Entwicklungsbedarf, um einer Verschärfung der Problemlagen im Gebiet entgegen zu wirken und um die Zukunftsfähigkeit der Funktionen, die dieses Gebiet im Kontext der Gesamtstadt erfüllt, zu sichern.

Das Handlungskonzept soll aufzeigen, dass grundsätzlich Möglichkeiten bestehen, geeignete Maßnahmen zur Erneuerung des Gebietes zu treffen. Das Handlungskonzept umreißt diese Möglichkeiten, kann aber kein Katalog ausgearbeiteter Maßnahmevorschläge sein, die sich erst aus einem später zu erarbeitenden Entwicklungskonzept (Rahmenplan) für das Sanierungsgebiet konkretisieren lassen.

Ziel der Aussagen im Handlungskonzept ist es, das Gebiet in seinen Funktionen nachhaltig zu stabilisieren und aufzuwerten:

- als Wohngebiet für Bewohner mit geringen Einkommen,
- als Wohngebiet für Familien (im Einfamilien- und im Mehrfamilienhaus),
- als Wohngebiet für Ältere (als Mieter bzw. Eigentümer im Mehrfamilienhaus, als Eigentümer im Einfamilienhausbestand).

Es gilt:

- die Situation für die heute dort lebenden Haushalte zu verbessern,
- keine Haushalte / Bewohner zu verdrängen – vor allem nicht die Einkommensschwachen,
- aber auch die Konzentration an Haushalten in problematischen Lagen nicht weiter zu erhöhen⁵³,
- und - sofern möglich - weitergehend auch eine Dekonzentration der Haushalte in problematischen Situationen erreichen (die Möglichkeiten, dies tatsächlich zu erreichen, sind abhängig vom Angebot vor allem an kleinen, preiswerten Wohnungen in der Stadt insgesamt – die Maßnahmen sollen nicht zu einer Verschlechterung der Wohnungssituation dieser Gruppen führen),
- das Gebiet als Wohnstandort insgesamt und im Hinblick auf die angebotenen Wohnformen weiterzuentwickeln, um es für andere Bewohnergruppen attraktiv zu halten,
- sowie die soziale Infrastruktur für die unterschiedlichen Bewohnergruppen weiter zu entwickeln.

Die Aussagen im folgenden gehen jeweils von einer Leitvorstellung für die Entwicklung des Wohnens aus, umreißen die für die jeweilige Wohnbevölkerung erforderliche Weiterentwicklung der sozialen und kulturellen Einrichtungen und zeigen die erforderlichen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen auf.

Ergänzt werden diese Aussagen durch einen Umriss für die Entwicklung einer lokalen Öko-

⁵³ Erforderliche Rahmenbedingung hierfür ist, dass in der Stadt insgesamt Alternativen an leicht zugänglichen Wohnungen der erforderlichen Größen (und Preise) zur Verfügung stehen.

nomie und die Organisation der Teilhabe der Bewohner und Akteure im Gebiet.

Aus den Überlegungen zur Gebietserneuerung wird ein Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan abgeleitet.

12.1 Entwicklung des Wohnens

Ziel der weiteren Entwicklung ist eine nachhaltige Stabilisierung der Situation in ihrer bereits bestehenden Breite – das Wohngebiet soll als Wohngebiet für alle heutigen Bewohnergruppen weiterentwickelt werden.

Auszugehen ist von folgenden Bewohnergruppen:

- Ältere Ein- und Zweipersonen-Mieterhaushalte, die zum Teil seit vielen Jahren im Gebiet leben und aus diesem Grunde in hohem Maß an das Gebiet gebunden sind (sie leben häufig in Wohnungen mit veralteten Standards).
- Ältere, die – z.B. aufgrund der Nähe zu den Einrichtungen des Klinikums – in den Stadtteil ziehen.
- Kleine Haushalte jeden Alters, die aufgrund ihrer finanziellen Situation auf das Angebot an kleinen, preiswerten Wohnungen im Gebiet angewiesen sind.
- Haushalte, die eine Wohnung mit höherem Standard suchen und aufgrund ihrer Bindung an den Stadtteil in Kreyenbrück bleiben möchten.
- Migrantenhaushalte, die angewiesen sind auf einen vergleichsweise einfachen Zugang zum Wohnungsmarkt.
- Ältere Eigentümer-Haushalte, die vorwiegend im Einfamilienhaus seit vielen Jahren im Gebiet leben.
- Jüngere (Familien)haushalte im Einfamilienhaus, die sich als Selbstnutzer in die Einfamilienhausbestände einkaufen.

Alle genannten Gruppen sind als zukünftige Bewohnergruppen von Bedeutung; im Hinblick auf die Stabilisierung und Aufwertung des Wohnstandortes kommt vor allem den jüngeren Selbstnutzern von Einfamilienhäusern, aber auch den stabilen Mittelschicht-Mieterhaushalten eine wichtige Bedeutung zu.

Für die Weiterentwicklung des Wohnstandortes Kreyenbrück-Nord sollte gefördert werden:

- Die Erhaltung eines umfangreichen Angebotes an kleinen kostengünstigen Wohnungen (Grundlage hierfür stellen auch die z.T. langen Bindungsfristen dar).
- Die Sicherung eines umfangreichen Angebotes an attraktiven Mietwohnungen in unterschiedlichen Größen (ggf. Ergänzung des Wohnungsspektrums).
- Die Sicherung und Ergänzung der Einfamilienhausbestände im Quartier, da sie – vor allem als selbstgenutzte Eigentumsform - ein wichtiges stabilisierendes Element darstellen. (Generationswechsel – Attraktivität für jüngere Familien/ Haushalte sichern).
- Die Weiterentwicklung des Angebotes an senioren gerechten Angeboten (in verschiedenen Preissegmenten – auch für niedrige Einkommen / Empfänger von Transferleistungen).
- Die Qualifizierung der wohnungsnahen Freiflächen vor allem hinsichtlich ihres Gebrauchswertes für die verschiedenen Bewohnergruppen.
- Die Einbindung (Erlebbarmachen) der nahegelegenen Freiräume in das Wohngebiet (Grünachsen); diese sind ein erhebliches Potential für die Steigerung der Wohnquali-

tät, die mit Hilfe eines qualifizierten Freiraumkonzeptes für das „Innere“ des Gebietes entwickelt werden sollte.

- Die Entwicklung eines Konzeptes für den Umgang mit dem Verkehr (fließend, ruhend) vor allem im Umfeld der Klinik, da dieser die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt.
- Der Bekanntheitsgrad des Stadtteiles als attraktiver Wohnstandort für Familien – Kommunikation der Qualitäten - vor allem auch im Zusammenhang mit dem neuen Park auf dem ehemaligen Deponiegelände.

Dekonzentration – aber ohne Verdrängung

Ziel der Maßnahme ist neben der Verbesserung der Wohnsituation der heute im Gebiet lebenden Haushalte auch, möglichst die Konzentration an Haushalten in Problemlagen zu verringern und damit die Stabilisierung zu unterstützen (z.B. durch Reduzierung der entsprechenden Bestände an Wohnungen im Geschosswohnungsbau bzw. durch gezielte Belegungspraxis).

Angesichts der derzeitigen Situation eines Mangels an kleinen, preiswerten Wohnungen am gesamtstädtischen Wohnungsmarkt zeichnet sich für ein solches Vorgehen nur sehr eingeschränkt Handlungsspielraum ab (die GSG bemüht sich bereits um eine gezielte Belegung, stößt jedoch aufgrund eines insgesamt unzureichenden Angebotes an entsprechenden Wohnungen an Grenzen – 1.700 Haushalte stehen auf der Warteliste), denn eine Verdrängung bzw. Verengung des Wohnungsmarktes für diese Gruppen sollte nicht das Ziel einer Maßnahme „Soziale Stadt“ sein.

Im Zuge der Sanierung ist daher zu prüfen, ob ggf. Wohnungen dauerhaft nicht mehr benötigt werden, bzw. durch Maßnahmen an anderer Stelle in der Stadt eine Entlastung für den Bereich Kreyenbrück-Nord erreicht werden kann.

Exkurs – Gleiche mit Gleichen? Oder: Mischung um jeden Preis?

Ziel auch der weiteren wohnungspolitischen Entwicklung ist es, Segregationsprozesse bzw. -zustände zu verhindern. Dies würde in der Konsequenz eine möglichst breite Mischung bedeuten.

Der Vergabeausschuss der GSG⁵⁴ hat u.a. zum Ziel, der Segregation entgegen zu wirken: Im Vorfeld der Neubelegung von Wohnungen im Bestand der GSG bespricht der wöchentlich tagende Vergabeausschuss die Fälle.

(Mitglieder: Geschäftsführung GSG, Abteilung Vermietung GSG, Sozialer Dienst GSG, Stadt Oldenburg: Sozialamt, Wohnungsvermittlung).

Ziel ist es, in dringenden Fällen kurzfristig eine Wohnung zur Verfügung zu stellen, dabei aber auch

- *Konfliktpotentiale (Nachbarschaften) im Vorfeld zu erkennen (und dann entsprechend eine andere Wohnung zu finden) bzw.*
- *eine Lösung zu finden, die auch den Aspekt berücksichtigt, dass eine weitere Konzentration bzw. Häufung von Problemen vermieden werden soll.*

Die Erfahrungen im Gebiet (und auch in vergleichbaren Quartieren) zeigen, dass bei bestimmten Konstellationen der Mischung (von unterschiedlichen Lebensstilen) auf engem Raum das Konfliktpotential erheblich steigt; in der Konsequenz ergibt sich allein aus dem Ziel einer Minimierung der Konflikte dann ein gewisses Maß der Segregation.

Am verträglichsten erweisen sich dabei enge Nachbarschaften (in einem Gebäude) von Haushalten mit ähnlichen Lebensstilen (die gleiche Herkunft bedeutet dabei nicht per se auch ähnliche Lebensstile!)

Die Betrachtungsebene sollte daher nicht allein die Belegung des jeweiligen Wohngebäudes, sondern die Teilhabe an gesellschaftlichen Prozessen und am „Stadtteileben“ insgesamt sein; eine konfliktminimierende Wohnsituation „unter Gleichen“ kann dabei durchaus unterstützend wirken – sie muss allerdings vor allem „nach oben“ offen sein.

Auf Gebietsebene wird dagegen von einer breiten Mischung ausgegangen, die sich allein aus der Mischung der verschiedenen Wohnformen im Gebiet auch ergeben kann und von den sozialen Einrichtungen im Gebiet befördert wird.

□ Handlungsvorschläge

Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen kann folgendes über die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände ausgeführt werden:

- Der technische Standard der Gebäude und die Ausstattung der Wohnungen ist teilweise unzureichend; es sollten Modernisierungsmaßnahmen bei den Mehrfamilienhäusern – vornehmlich der Bestände im Eigentum der GSG und der Community Wohnimmobilien - durchgeführt werden.
- Dabei muss die Modernisierung der Mehrfamilienhäuser im Hinblick auf die Funktion dieser Wohnungsbestände am Wohnungsmarkt der Stadt Oldenburg erfolgen; Wohnungsgrößen und Miethöhen müssen auch nach Sanierung eine „Hartz IV-Fähigkeit“ gewährleisten – eine enge Einbindung des Sozialamtes in die Erarbeitung des Modernisierungskonzeptes im Hinblick auf den Bedarf ist erforderlich.

⁵⁴ vgl. Anhang

- Für einzelne Gebäude stellt sich die Frage, ob statt einer Modernisierung ein Abriss mit anschließender Neubebauung erfolgt – in diesen Fällen ist unter Einbindung z.B. des Sozialamtes und vor dem Hintergrund der Funktion zu prüfen, welche Größen- und Preisstruktur sinnvoll ist.
- Im Zusammenhang der Modernisierung bzw. möglicher Neubebauung ist zu klären, inwieweit Bedarf nach größeren Mietwohnungen besteht, der ggf. im Zuge der Erneuerung gedeckt werden kann (es besteht Klärungsbedarf, inwieweit dies „auf Kosten“ kleiner Wohnungen erfolgen kann).
- Auch bei den älteren Einfamilienhausbeständen besteht hinsichtlich der Ausstattung und der Grundrisse Modernisierungsbedarf, um diese nachhaltig für Selbstnutzer attraktiv zu halten.
- Die Umgestaltung des Wohnumfeldes ist im Bereich Mehrfamilienhäusern für den Bedarf der jeweiligen Bewohnergruppen und mit dem Ziel die Durchgrünung des Wohngebietes zu erhöhen.
- Verbesserung der Durchgrünung des eigentlichen Wohngebietes – Anbindung an die angrenzenden Freiräume (Grünzüge)⁵⁵.
- Klärung, in wie weit Bedarf nach Ergänzung der Wohnbebauung durch – individuell oder gemeinschaftlich – nutzbare Sekundärstrukturen (Nebengebäude, Werkstatträume etc.) besteht.
- Die Entwicklung einer „Vermarktungsstrategie“, die die Qualitäten des Wohnstandortes Kreyenbrück-Nord (umfangreiches Infrastruktur- / Schul- und Versorgungsangebot, attraktive Grünflächen im Nahbereich,...) kommuniziert.

Für die Modernisierung und die Erneuerung des Wohnumfeldes sollen sowohl Mittel der Wohnungsbauförderung als auch der Städtebauförderung eingesetzt werden.

12.2 Leitlinie soziale Entwicklung

Die Leitlinie für die soziale Entwicklung geht davon aus, dass im Gebiet entsprechend der Bedarfe der heutigen und künftigen Bewohnergruppen eine Weiterentwicklung erforderlich ist („Behandeln der Probleme vor Ort“).

Von den unterschiedlichen Gruppen, die im Quartier leben, bedürfen folgende Gruppen der besonderen Aufmerksamkeit:

- Kinder und Jugendliche,
- Familien,
- Alleinerziehende,
- Migranten,
- Menschen unterschiedlichen Alters ohne Arbeit bzw. ohne Ausbildung,
- ältere Bewohner,
- Behinderte.

Es gilt, für diese Gruppen

⁵⁵ Im Landschaftsplan der Stadt Oldenburg wird für einen Großteil des Untersuchungsgebietes die „Förderung von Gehölzen“, d.h. intensivere Durchgrünung empfohlen (z.B. durch Baum- und Gehölzbestände, Rückbau / Teilentsiegelung von Straßen und Plätzen).

- das bestehende Angebot an Einrichtungen und Betreuung zu stärken,
- Handlungsbedarf zeichnet sich vor allem ab in den Bereichen
 - Gesundheitsförderung – vor allem bei Kindern bzw. Eltern (Ernährung, Bewegung,...)
 - Sprach- und Kommunikationsförderung
 - Bildung
 - Integration
 - Beschäftigung und Qualifizierung
 - Miteinander der verschiedenen Kulturen und Lebensstile
- zusätzliche Angebote außerhalb der klassischen Einrichtungen zu schaffen

Die Schaffung zusätzlicher Angebote soll dabei soweit wie möglich über „neue“ Organisationsformen gewährleistet und die Bewohner als Akteure einbezogen werden – ein wesentliches Instrument einer nachhaltigen sozialen Stabilisierung.

Handlungsvorschläge

- Gemeinsam mit den Einrichtungen sollte ein abgestimmtes Gesamtprogramm erarbeitet werden, das aufbauend auf den Ausbaubedarfen einzelner Einrichtungen die Verteilung von Fördermitteln an den jeweils übernommenen Aufgaben orientiert.
- Sicherstellung einer Ergänzung des Betreuungsangebotes zur Schließung vorhandener Lücken (z.B. Sprachförderung, Serviceangebote für ältere Bewohner). Koordinierung dieser Angebotserweiterung in der bestehenden Arbeitsgemeinschaft der sozialen Einrichtungen.
- Weitestmögliche Einbindung der Bewohner als Akteure der weiteren Entwicklung (Fortführung der bisherigen Aktivitäten).
- Bauliche Erneuerung / Erweiterung von Einrichtungen.
- Erneuerung der Spielplätze und Sportanlagen (vgl. Aussagen des Sportentwicklungsplans, Kapitel 18.3).
- Neuerrichtung einer Bewegungsfläche auf dem Gelände der ehemaligen Mülldeponie.

Die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur soll ausgehend von den bestehenden Einrichtungen und Strukturen erfolgen. Mit der Arbeitsgemeinschaft der Einrichtungen gibt es bereits eine Vernetzungsstruktur. Die etablierte Gemeinwesenarbeit stellt eine wichtige Grundlage für die Einbindung der Bewohner dar und auch die Kitas und Schulen sollen in ihrer Bedeutung als Stadtteil-Einrichtungen unterstützt werden.

12.3 Städtebauliche Leitlinie

Die städtebauliche Grundstruktur des Gebietes ist funktionsfähig. Erforderlich sind funktionale und gestalterische Erneuerungen innerhalb der Struktur:

- Neuordnung der äußeren Verkehrserschließung der Klinik.
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Umfeld der Klinik zur Entlastung der angrenzenden Wohnbereiche.

- Durchgrünung des Wohngebietes – Herausbildung eines städtebaulichen Zusammenhangs zwischen Grünflächen und Wohngebiet (vgl. Entwicklung des Wohnens).
- Sicherung eines ausreichenden und attraktiven Angebotes an Freiflächen, Spielplätzen und Aufenthaltsflächen im wohnungsnahen und öffentlichen Umfeld (inkl. Straßen, Plätze und Randbereiche der Straßen).
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer.
- Erhöhung der Seniorengerechtigkeit im öffentlichen Raum bzw. privaten Wohnumfeld⁵⁶.

□ Handlungsvorschläge

Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzungsstruktur / Flächennutzung

- Neuordnung der in erheblichen Maße belasteten Verkehrsflächen.
- Neuordnung / Nutzungsänderung der brachliegenden Flächen.
- Neuordnung / Nutzungsintensivierung bzw. -änderung der untergenutzten Flächen.
- Erneuerung und Aufwertung der privaten Freiflächen im Hinblick auf die Nutzbarkeit durch die Bewohner.
- Gestalterische und funktionale Optimierung des Klingenbergplatzes⁵⁷.
- Attraktivierung des öffentlichen Raumes im Bereich des Stadtteiltreffs / Lebensmittelmarktes / Ewigkeit / An den Vossbergen (Stadteilzentrum).

Maßnahmen zur Verbesserung des Erschließungssystems

- (Prüfung der Möglichkeiten einer) Neuorganisation des Klinikverkehrs,
- Maßnahmen zur Verkehrsminderung / -beruhigung der stark belasteten Straßen (vor allem An den Vossbergen / Ewigkeit);
- An den Vossbergen: Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, Erhöhung der Seniorengerechtigkeit durch Ruheplätze und Gefahrenminderung (Erhöhung der Barrierefreiheit)⁵⁸.
- Konzept zur Neuorganisation des ruhenden Verkehrs im Umfeld des Klinikums zur Entlastung des Wohngebietes von parkenden Autos und Parksuchverkehr,
- Neugestaltung der Cloppenburger Straße / der Nebenanlagen insbesondere aus gestalterischer Sicht⁵⁹,

⁵⁶ Auch das Grünkonzept Kreyenbrück / Bümmerstede der Stadt Oldenburg formuliert diesen Bedarf

⁵⁷ Auch Bestandteil des Maßnahmenkonzeptes des Grünkonzeptes Kreyenbrück / Bümmerstede

⁵⁸ Entspricht den Aussagen des Grünkonzeptes Kreyenbrück / Bümmerstede der Stadt Oldenburg

⁵⁹ Auch das Grünkonzept Kreyenbrück / Bümmerstede formuliert Bedarf nach einer Gestaltungsoptimierung der Cloppenburger Straße

- Beseitigung der technischen, funktionalen und gestalterischen Mängel an Wohnstraßen,
- Verbesserung der Querungssituation im Bereich An den Vossbergen / Breewaterweg,
- Neugestaltung der straßenunabhängigen Fuß- und Radwege im gesamten Untersuchungsgebiet: Beseitigung der technischen, funktionalen und gestalterischen Mängel,
- Verbesserung der Wegeverbindungen: dies gilt insbesondere für die Weiterführung der Geh- und Radwege innerhalb der Grünflächen im östlichen Teilabschnitt in das Untersuchungsgebiet hinein

Maßnahmen zur Verbesserung des Freiraumsystems

- Neugestaltung der Straßenräume: Durchgrünung des eigentlichen Wohngebietes, Begrünung der Straßenräume,
- Gestalterische und funktionale Trennung privater und öffentlicher Flächen insbesondere im Umfeld der Geschossbauten,
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Erneuerung der bestehenden Spielplätze⁶⁰ und Freiflächen,
- Ergänzung der Wohnungen durch individuell der Wohnung zuzuordnende Außenräume (Balkone, Terrassen, Gärten, ...),
- Funktionale und gestalterische Neugestaltung der Eingangsbereiche vor allem im Umfeld der Mehrfamilienhäuser: neue Klingelanlagen, neue Briefkästen, Vordächer, neue Eingangstüren, ...
- Neuordnung und –gestaltung der bestehenden Garagenhöfe im Untersuchungsgebiet,
- Bei Bedarf: Ergänzung der Wohnbebauung durch individuell oder gemeinschaftlich nutzbare Nebengebäude und Werkstätten.

Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnens

- Instandsetzung bzw. Erneuerung der Wohnungen / Geschossbauten in weiten Teilen des Gebietes (technischer Standard, Ausstattung, ggf. Grundrissanpassung),
- Modernisierung der Einfamilienhäuser,
- Ergänzung des Wohnungsangebotes (größere Mietwohnungen, ggf. andere nachgefragte Wohnformen).

Maßnahmen zur Verbesserung der Gestaltqualität der Gebäude

⁶⁰ Nach Aussage der Stadt Oldenburg ist die Erhaltung und Optimierung der vorhandenen Spielplätze im Untersuchungsraum vorgesehen. Eine Weiterentwicklung dieser Spielplätze zu Stadtteilspielplätzen der Kategorie 1 (vgl. Spielplatzkonzept Anhang) ist nicht vorgesehen. Am Stadtteilspielplatz am Schulzentrum gibt es keinen Handlungsbedarf. Das Grünkonzept Kreyenbrück enthält als neuen Standort die Flächen des Stadtteilparks auf dem Gelände der ehemaligen Deponie.

- Gestalterische Erneuerung der Wohn- und Geschäftshäuser der 50er Jahre entlang der Cloppenburger Straße,
- Erarbeitung von Gestaltungsgrundsätzen für die Altbaubestände im Wohnquartier zur Erhaltung besonderer (und identitätsstiftender) Elemente wie Balkonbrüstungen aus Holz, kleine Vordächer.

12.4 Lokale Ökonomie

Das Quartier ist durch Bewohnergruppen gekennzeichnet, die wenig Chancen haben, am Arbeitsprozess teilzunehmen. Daher sollte die Sanierung des Gebietes von Projekten begleitet werden, die den Bewohnern Möglichkeiten der Qualifizierung und Beschäftigung eröffnen. Dafür können folgende Ansatzpunkte genutzt werden:

- Umsetzen der durch Fördermittel ausgelösten Investitionen in Arbeitsplätze für die Bewohner. Die Erfahrungen aus anderen Maßnahmen der Sozialen Stadt zeigen allerdings, dass dieses Ziel nur in sehr begrenztem Umfang zu realisieren ist.
- Übernahme von einfachen Pflege- und Unterhaltungsarbeiten – insbesondere im Freiflächenbereich – die die Wohnungsunternehmen ohnehin an Firmen vergeben, z.B. durch eine im Gebiet ansässige Firma (ggf. Neugründung).
- Aufbau eines Bürgerservices für Alltagsdienste (Einkaufshilfen, Hilfen bei Umzug, kleinere handwerkliche Hilfen etc.) durch ein lokales Unternehmen.

Für diese Beschäftigungsarten liegen Beispiele vor, die teilweise von etablierten Beschäftigungsträgern, teilweise von speziell-gebietsbezogenen Trägern oder von Bewohnervereinen organisiert und getragen werden.

Die Möglichkeiten gebietsbezogener Ansätze für Existenzgründungen sollten generell differenziert untersucht werden⁶¹ – Aussagen über ein mögliches Potential können derzeit nicht getroffen werden.

- Qualifizierungsmaßnahmen, die speziell auf die Bedingungen im Gebiet zugeschnitten sind und vor Ort durchgeführt werden – für unterschiedliche Zielgruppen (Migranten, Frauen, Jugendliche,...),
- Unter Einbindung der Schulen und der lokalen Wirtschaft: Erarbeitung von Konzepten zum Übergang von der Schule in den Beruf.

12.5 Teilhabe der Bewohner

- Die Vorschläge zur Organisation einer umfassenden Beteiligung und Aktivierung der Bewohner gehen davon aus, daß die Einbindung vor allem der problembelasteten Bewohnergruppen in vielfach abstrakte und langwierige Planungsprozesse schwierig ist und ein auf die konkrete Situation abgestimmtes Vorgehen erforderlich macht.
- Es wird vorgeschlagen, für die Dauer der Sanierung ein Sanierungsmanagement einzurichten, in dem Vertreter der Verwaltung (Sozial- und Planungsverwaltung), der

⁶¹ unter Einbindung der Agentur für Arbeit / ARGE

Gemeinwesenarbeit, externer Planer sowie ggf. des Treuhänders und eine externe Beratung vertreten sind.

- Aufgabe dieses Managements ist u.a. die Initiierung der Beteiligung (mit dem Ziel der Aneignung des Quartiers durch die Bewohner), die Entwicklung von Konzepten und Strategien sowie die Sicherstellung von Kooperation und Verzahnung aller Aufgaben und Entscheidungen. Das Management sollte eine umfassende Präsenz vor Ort sicherstellen und ein Büro einrichten, das als Beratungs- und Informationsstelle für alle Fragen der Sanierung dient.

□ Organisation der Teilhabe

Es wird empfohlen,

- ein zentrales Gremium der Beteiligung und Information zu etablieren (z.B. als regelmäßig tagender, allen Bewohnern offen stehender Runder Tisch / Forum).
- Für die Erarbeitung der Leitlinien der Sanierung sollen aus diesem zentralen Beteiligungsgremium heraus Arbeitsgruppen aus Bewohnern und Vertretern der Einrichtungen des Stadtteiles gebildet werden, in denen mit dem Management (und den beauftragten Planern) gearbeitet wird. Diese Arbeit sollte nach maximal einjähriger Arbeitsphase in einem Rahmenkonzept zur Quartiersentwicklung zusammengeführt werden. Die jeweiligen Akteure sollten möglichst intensiv eingebunden werden: In einer Arbeitsgruppe zur wohnungspolitischen Leitlinie sollten Vertreter der Wohnungsunternehmen, der Einzeleigentümer sowie möglichst der Mieter vertreten sein, die Arbeitsgruppe zur sozialen Entwicklung sollte die bestehende Arbeitsgruppe der sozialen Einrichtungen einbinden.
- Für die Vorbereitung von einzelnen Maßnahmen der Sanierung sollten Projektgruppen eingerichtet werden, die durch das Management betreut und beraten werden.

Die eigentliche Durchführung von Projekten wird nicht vom Quartiersmanagement, sondern von verschiedenen Trägern übernommen (dies können auch bewohnerschaftlich organisierte Träger sein).

- Für die Mitwirkung von unmittelbar Betroffenen sind direkte Formen der Beteiligung zu praktizieren: Mietermitwirkung bei Wohnungsmodernisierungen und Verbesserungen des wohnungsnahen Umfeldes, ggf. Anliegerversammlungen, workshops und Projektarbeiten mit den Schulen, Kindertagesstätten und Freizeiteinrichtungen, z.B. bei der Planung von Spielplätzen und Treffpunkten.

12.6 Zusammenstellung: Ziele und Maßnahmen des integrierten Handlungskonzeptes

Als übergeordnete Sanierungsziele lassen sich formulieren:

- Verbesserung des Wohnens
- Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten – Verkehr, Parken, Freiraum
- Stärkung der sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastruktur
- Stärkung der lokalen Ökonomie (Verbesserung der Beschäftigungs- / Qualifizierungssituation)
- Förderung von Selbsthilfe und Partizipation, Schaffung selbsttragender Strukturen

Die Einzelmaßnahmen sind im integrierten Handlungskonzept auf den Folgeseiten aufgelistet:

Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept Kreyenbrück – Nord

	Projekte	Kurzbeschreibung	Trägerschaft	Gesamtkosten (EUR)	Förderanteil Sbauf (EUR)
1.	Verbesserung der städtebaulichen Qualität				
1.1	Erstellung Parkraumkonzept und Umsetzung (vgl. 5.5)	Entlastung der Wohnquartiere	Stadt Oldenburg	vgl. 5.5	
1.2	Erstellung Verkehrskonzept und Umsetzung (vgl. 5.5)	Prüfung der Möglichkeiten der Neuordnung der Klinikerschließung zur Entlastung der Straßen "An den Vossbergen" / "Ewigkeit"	Stadt Oldenburg	vgl. 5.5	
1.3	Erneuerung und Umbau von Straßen zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung (inkl. Kanalbaumaßnahmen)	Erhöhung der Sicherheit für verschiedene Verkehrsteilnehmer (z.B. durch Rad-/ Fußwege, Verkehrsminimierung ...). Verbesserung von Verkehrsorganisation und Gestaltqualität	Stadt Oldenburg	2.000.000	1.850.000
1.4	Aufwertung Fuß- und Radwegsystem		Stadt Oldenburg	400.000	400.000
1.3.1/ 1.4.1	Verbesserung der Einbindung in die angrenzenden Grünbereiche	im Zuge der Erneuerung von Straßen bzw. Fuß- und Radwegen	Stadt Oldenburg		
1.5	Aufwertung des öffentlichen Raumes				
1.5.1	Klingenbergplatz	Gestalterische und funktionale Aufwertung	Stadt Oldenburg	450.000	225.000
1.5.2	im Bereich "An den Vossbergen" / "Ewigkeit"	Gestalterische Aufwertung (öffentlicher Raum, Gebäudevorrzonen) - Erhöhung der Aufenthaltsqualität			
1.5.3	Erhöhung der Seniorengerechtigkeit	Ruhebereiche, Verbesserung der Wegequalität...		im Zusammenhang mit der Straßen-erneuerung - in 1.3 enthalten	
1.5.4	Erhöhung der Verkehrssicherheit	Verbesserung der Querungssicherheit im südlichen Teilstück An den Vossbergen / Breeewaterweg			
1.6	Spielplätze / Frei-/ Bewegungsflächen		Stadt Oldenburg, GSG	1.200.000	900.000
1.7	Entwicklung von Perspektiven für die Nutzung bestehender Brachflächen für die Gebietseentwicklung		Stadt Oldenburg / Samenungsmanagement		
1.8	Aufwertung des Wohnumfeldes (vgl. 2.5)		Eigentümer		
	Teilsomme			4.050.000	3.375.000

Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept Kreyenbrück – Nord

2. Attraktivierung und Weiterentwicklung des Wohnens -					
Verbesserung des Wohnens und des Wohnumfeldes					
2.1	Erarbeitung einer Modernisierungsrichtlinie	Erstellung der Richtlinie für die Vergabe der Fördermittel bei der Modernisierung; Beteiligung der Eigentümer (Arbeitsgruppe)	Stadt Oldenburg / Sanierungsmanagement		
2.2	Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude und Wohnungen:				
2.2.1	Modernisierung der Mehrfamilienhäuser	Erneuerung der Gebäude und des wohnungsnahen Umfeldes	Eigentümer	3 750.000	750.000
2.2.2	Modernisierung der Einfamilienhäuser		Eigentümer	3 500.000	700.000
2.3	ggf. Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes durch Ergänzung um z.B.:				
2.3.1	seniorengerechter Angebote		Investoren	2 000.000	0
2.3.2	ggf. sonstiger fehlender Größen / Qualitäten (familiengerechte Mietwohnungen, hochwertige Wohnungen,...)		Investoren	2 000.000	0
2.4	Bei Überhang: ggf. Reduzierung (der qualitativ schlechtesten Bestände)	Unter Berücksichtigung des Bedarfs nach Wohnungen	Eigentümer	500.000	250.000
2.5	Erneuerung und Aufwertung der privaten Freiflächen	Erhöhung des Nutzwertes der Freiflächen zwischen den Mehrfamilienhäusern; Umgestaltung der Eingangsbereiche; Aufwertung der Garagenhöfe	Eigentümer	1 000.000	200.000
2.6	Ergänzung der Wohnungen um individuell nutzbare Außenräume	Balkonanbauten; Einrichtung von Erdgeschoßgärten/ Mietergärten	Eigentümer	1 000.000	200.000
2.7	ggf. Ergänzung der Wohnbebauung durch Sekundärstrukturen (Werkstätten, Nebenräume,...)	Schaffen von Räumen für die Bewohner (z.B. Nebenräume, Werkstätten) z.B. durch Umnutzung von Gebäudeteilen im Zuge von Modernisierungen	Eigentümer	250.000	50.000
2.8	Verbesserung der Einbindung der Wohnquartiere in die angrenzenden Grünbereiche (vgl. 1.4.1)			vgl. 1.4.1	
2.9	Entlastung der Wohnquartiere vom Durchgangsverkehr (vgl. 1.2)			vgl. 1.2	
2.10	Entlastung der Wohnquartiere von parkenden Verkehren (vgl. 1.1)			vgl. 1.1	
Teilsomme				14 000.000	2 150.000

Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept Kreyenbrück – Nord

3. Soziale Infrastruktur					
3.1	Vergroßerung / Modernisierung der sozialen Einrichtungen (inkl. Außenflächen)		Träger der Einrichtung	1.500.000	750.000
3.2	Ausweitung der vorhandenen Angebote	Ausweitung der Kapazitäten und der Betreuungszeiten	Träger	400.000	0
3.3	Ergänzung der Angebote für die verschiedenen Bewohnergruppen:	Kinder und Jugendliche, Familien, Alleinerziehende, Migranten, Ältere, Menschen ohne Arbeit / Ausbildung	Träger	500.000	333.333
3.3.1	Sprachförderung				
3.3.2	Gesundheitsförderung				
3.3.3	Bildungsangebote				
3.3.4	Freizeitangebote				
3.3.5	Musische und kulturelle Angebote				
3.3.6	spezielle Angebote für Multiproblemfamilien				
3.4	Aktivierung / Unterstützung bewohnerschaftlichen Engagements				
3.5	Vernetzung und Koordination der Angebote	durch die AG der sozialen Einrichtungen			
3.6	Erhöhung der Verkehrssicherheit und Seniorengerechtigkeit (vgl. 1.6.3. 1.6.2)				
3.7	Verbesserung der Spielplatzsituation (vgl. 1.8)	möglichst Einrichtung betreuter Spielplätze			
	Teilsomme			2.400.000	1.083.333

4. Lokale Ökonomie				1.500.000	350.000
4.1	Umsetzung der durch Fördermittel ausgelösten Investitionen in Arbeitsplätze / Qualifizierung				
4.1.1	bei öffentlichen Baumaßnahmen: Beteiligung von Beschäftigungsträgern, die Bewohner des Gebietes einstellen				
4.1.2	Bildung eines Pools aus Gebietsbewohnern, aus dem die Handwerksfirmen zusätzliche Mitarbeiter abrufen können				
4.1.3	Gestaltung von Maßrahmen unter Einsatz von arbeitslosen Gebietsbewohnern				
4.2	Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen für Gebietsbewohner				
4.3	Gründung einer gebietsbezogenen Firma zur Übernahme von einfachen Pflege- und Unterhaltungsarbeiten				
4.4	Aufbau eines Bürgerservices für Alltagsdienste durch ein gebietsbezogenes Unternehmen				
4.5	Förderung von Ich-AG's bei den Unterhaltungs-, Pflege- und Serviceaktivitäten				
4.6	Förderung gebietsbezogener Existenzgründungen				
4.7	Bereitstellung von Räumlichkeiten für kleingewerbliche Nutzungen				
4.8	Bereitstellung von Beratungskapazität für die Organisation von Beschäftigung				
4.9	Übergang Schule - Beruf				
	Teilsumme			1.500.000	350.000

Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept Kreyenbrück – Nord

5. Projektinitiierung, Management und Beteiligung				
5.1	Einrichtung eines Sanierungsmanagements	unter Beteiligung eines externen Beauftragten mit Beratungs-, Koordinierungs- und Moderationsfunktionen	400.000	400.000
5.2	Beteiligung der Betroffenen	Einrichtung einer "offenen" Beteiligungsform & maßnahmebezogene Beteiligung		Sanierungsmanagement/ Maßnahmeträger
5.3	Einrichtung und Begleitung von Arbeitsgruppen / Projektgruppen	Begleitung der Erarbeitung der Ziele der Sanierung bzw. erster Maßnahmen		Sanierungsmanagement
5.4	Öffentlichkeitsarbeit	Sanierungszeitung, Infoblätter, Stadteinfeste u.ä.	100.000	100.000
5.5	weiterführende Gutachten und Planungen	Verkehr, Parken... -vgl. 1.	150.000	150.000
	Teilsumme		650.000	650.000
Gesamtsumme			22.600.000	7.608.333

12.7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Vgl. Folgeseiten

		Maßnahmen- / Kosten- / Finanzierungsplan						
Maßnahmen	Kosten	Städtebau- förderung	Eigentümer / Träger	Wohnungsbau- förderung	Arbeits- förderung	Haushalt Stadt OL	Sonstige (Land, EU)	
A. Planung, Betreuung und weitere Vorbereitung der Sanierung								
1. Sanierungsbeauftragter	400.000							
2. Planungsaufträge	150.000							
3. Öffentlichkeitsarbeit	100.000							
Summe	650.000	650.000	0	0	0	0	0	
B. investiv - Infrastruktur								
1. Einrichtungen Modernisierung bestehender Einrichtungen (inkl. Außenflächen)	1.500.000	750.000	750.000					
2. Spielplätze, Frei-/ Bewegungsflächen	1.200.000	900.000	150.000		150.000			
3. Erschließung & öffentlicher Raum Straßen und Wege (Umbau, Erneuerung, Sicherheit, Verkehrsorganisation) Klingenbergplatz	2.400.000	2.250.000				150.000		
4. Sonstiges	450.000	225.000			225.000			
Summe	5.550.000	4.125.000	900.000		375.000	150.000		
C. investiv - Wohnen								
Modernisierung:								
1. Wohnungsunternehmen (inkl. Wohnumfeld)	6.000.000	1.200.000	1.800.000	3.000.000				
2. Einzeleigentümer	3.500.000	700.000	1.050.000	1.750.000				
Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Investoren	4.000.000		4.000.000					
Ordnungsmaßnahmen zur Flächenmobilisierung	500.000	250.000	250.000					
Summe	14.000.000	2.150.000	7.100.000	4.750.000	0			

13 Erforderlichkeit der Sanierung

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

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

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

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

14 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vgl. Folgeseiten

Vorbereitende Untersuchungen Kreyenbrück-Nord (Cloppenburgener Straße / Klingenbergstraße)		
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Hinweise	weitere Anmerkungen
Träger	Hinweise	Vorschlag zum Umgang
FD Naturschutz / technischer Umweltschutz	<p><u>Naturschutz</u></p> <p>Empfehlung LP: -intensivere Durchgrünung (Förderung von Baum- und Gehölzbeständen, Neupflanzungen von Obstbaumbeständen, Rückbau und Teilentsiegelung von Straßen und Plätzen, Einbindung der Stadtrandbereiche, Markierung von Ortseingängen und Siedlungsrändern durch standortheimische Bäume und Sträucher)</p> <p>-Sicherung von Groß- und Altbaumbeständen -Erhaltung, Entwicklung und ökologische Aufwertung vorhandener Grünflächen und innerörtlicher Grünstrukturen -Aufwertung und Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen (z.B. insektenverträgliche Beleuchtung) -Schaffen von 'Wildnisflächen' auf vorhandenen Brachflächen -Integration der Grünlandfläche einschließlich des Hofgebäudes Am Stübenhaus in das Landschaftsschutzgebiet 'Buschhagenniederung'</p> <p><u>Gewässerschutz</u></p> <p>keine Anregungen und Bedenken</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>für zahlreiche Flächen besteht ein Altlastenverdacht</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p><u>Anregung:</u>neben der Erwähnung der Lärmbelastung infolge des motorisierten Verkehrs Nennung der Luftbelastung in der Mängelanalyse</p>	<p>um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten</p> <p>Hinweis auf LP in VU übernommen</p>
		<p>Untersuchungen oder konkrete Sanierungsvorhaben sind der unteren Bodenschutzbehörde nicht bekannt</p> <p>Hinweis in VU übernommen</p>
		<p>-zur Zeit werden flächendeckende Berechnungen der Luftschadstoffbelastung vorgenommen; es ist noch nicht absehbar wann ein Ergebnis vorliegen wird;</p> <p>konkretere Darstellung der Belastungen z.B. in Lärmkarten oder Karten über Luftbelastungen ist möglich</p>

Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept Kreyenbrück – Nord

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Fachbereich Bergaufsicht Meppen		
	Durch das Plangebiet verlaufen Erdgashochdruckleitungen der EWE AG - bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten, der von einer Bebauung und tiefwurzelnden Pflanzungen freizuhalten ist	EWE soll am weiteren Verfahren beteiligt werden, damit ggfls. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
	Fachbereich Landwirtschaft / Bodenschutz		
E.on Netz GmbH	im Untersuchungsgebiet verlaufen Versorgungsanlagen der Gesellschaft	Empfehlung: vor Festsetzung von Flächennutzungen prüfen, ob ggf. Bodenbelastungen durch Schadstoffe vorhanden sind (Einhalten der Vorgaben des BBodSchg, BBodSchV)	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
	- der Freileitungsschutzbereich für die Leitung beträgt max. 25m nach beiden Seiten	Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten. Bestandspläne mit Informationen zum Leitungsverlauf im Untersuchungsgebiet liegen vor.	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
	- Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden (sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10m Arbeiten erforderlich sein, sind diese mit E.on abzustimmen)		
	- Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät, zugänglich sein		
	- innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben einer Begrenzung		

	<ul style="list-style-type: none"> - im Zuge einzelner Baugenehmigungsverfahren müssen der E.on Netz GmbH die Bauunterlagen zugesandt werden 	
	<ul style="list-style-type: none"> - im Schutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung benötigt E.on die Straßenbaupläne 	
	<ul style="list-style-type: none"> - vorgesehene Reklameeinrichtungen Fahnenstangen und Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Schutzbereiches mit E.on abzustimmen 	
	<ul style="list-style-type: none"> - Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle und Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches nur bis zur zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden 	
	<ul style="list-style-type: none"> - hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Schutzbereiches nicht angepflanzt werden 	
	<ul style="list-style-type: none"> - empfohlen werden standortgerechte Wildgehölze bis zur Kategorie Großsträucher 	
	<ul style="list-style-type: none"> - Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen sollen möglichst außerhalb des Schutzbereiches angelegt werden 	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grenzwerte für elektrische Feldstärken und elektromagnetische Flussdichten von Niederfrequenzanlagen werden von E.on eingehalten 	
	<ul style="list-style-type: none"> - für das FM-Kabel wird ein Schutzbereich von 1,5m zu jeder Seite benötigt 	
	<ul style="list-style-type: none"> - innerhalb des Schutzbereiches darf ohne vorherige Abstimmung über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen werden und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden 	
	<ul style="list-style-type: none"> - Erdarbeiten im Kabelschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung eines von der E.on beauftragten Baukontrolleurs ausgeführt werden 	
	<ul style="list-style-type: none"> - im Schutzbereich der Erdkabelverbindungen dürfen keine Anpflanzungen vorgenommen werden 	

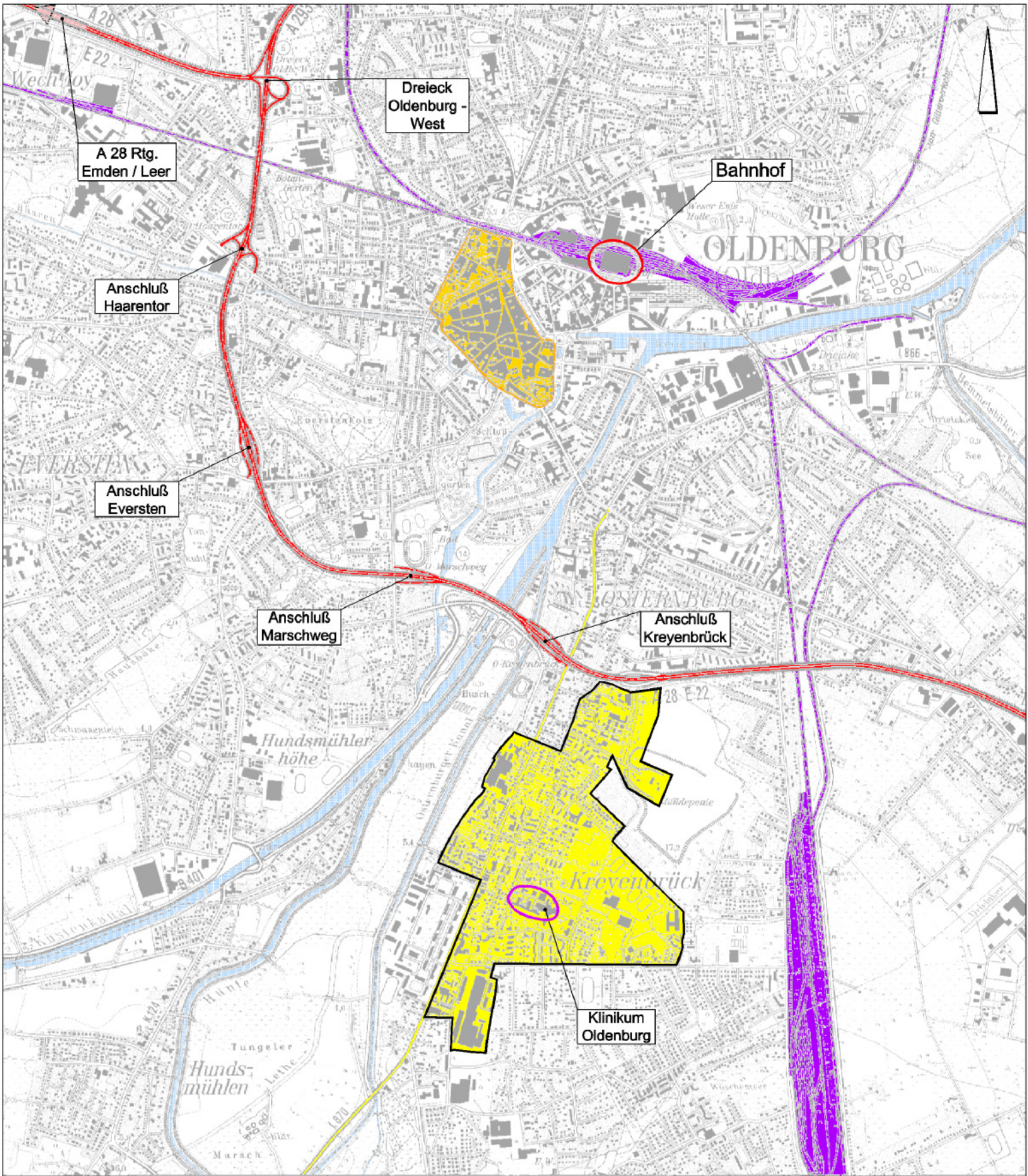
Stadt Oldenburg
Städtebauliches Entwicklungskonzept Kreyenbrück – Nord

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverbund	<p>- der bauliche Zustand der Kanäle ist zum überwiegenden Teil in Ordnung, es besteht kein Handlungsbedarf</p> <p>- der bauliche Zustand der Cloppenburg Straße ist mangelhaft, hier besteht allerdings kein sofortiger Handlungsbedarf</p> <p>- aus hydraulischer Sicht ist die Kanalisation verbesserungswürdig: Dr. Behring Straße Rahel-Straus-Straße Ewigkeit Kneippstraße Alter Postweg Müggenweg die Hydraulik muss hier vor konkreteren Planungen nochmals überprüft werden</p>	Lageplan mit dem Kanalbestand liegt vor	<p>Erneuerung Cloppenburg Straße ist Bestandteil des Erneuerungskonzeptes</p> <p>ggf. erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen zur Straßenerneuerung zu prüfen</p>
Hunte-Wasseracht	Belange werden nicht berührt		
Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen	bei Maßnahmen an Haltestellen wird darum gebeten, das Haltestellenkonzept des VBN zu beachten	die dritte überarbeitete Auflage des Konzeptes wurde im September 2007 beschlossen	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	die in Aussicht genommene städtebauliche Erneuerungsmaßnahme erfasst einen Teilabschnitt der Landesstraße 870 "Cloppenburg Straße", innerhalb der Stadtgrenzen ist die Stadt Oldenburg Baulastträger dieser Straße	Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum der Landesstraße 870 sind mit der Landesbehörde abzustimmen	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	es wird darum gebeten, die Genehmigungssituation der Betriebe ACC Germany sowie weiterer Firmen, die die freigeordneten Teilbereiche auf dem Gelände der ehemaligen Firma AEG Kleinmotoren nutzen, mit ihren genehmigten Störwirkungen bei künftigen Planungen zu berücksichtigen	eine Kontaktaufnahme mit ACC wird angeregt	Berücksichtigung im weiteren Verfahren

15 Information und Beteiligung der Bürger

Die Information der Bürger erfolgt im Herbst 2008.

Anhang 1 | Pläne



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Innenstadt (Fußgänger-/ Einkaufszone)
- Bahntrasse / Bahnanlagen
- Wasserflächen
- Untersuchungsgebiet Kreyenbrück-Nord

- Autobahn
- L870 Cloppenburg Straße

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
UNTERSUCHUNGSGBIET KREYENBRÜCK

Lage des Untersuchungsgebietes in der Stadt

Mai 2008

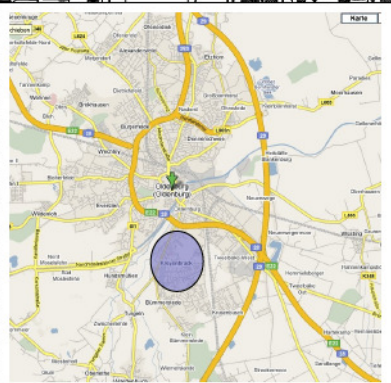


re.urban • Stadtplanungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26128 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-80 • Telefax 0441/ 9717473
www.reurban.de • re.urban@re-urban.de



Erweiterung des Untersuchungsgebietes um Teilbereiche des Geländes der ehemaligen Mülldeponie*

147 ha



Einordnung in den Stadtraum


*Die Erweiterungsfläche wird in den folgenden Bestands- und Analysekarten einbezogen

STADT OLDENBURG
 Der Oberbürgermeister
 Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadtentwicklung

**VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
 UNTERSUCHUNGSGBIET KREYENBRÜCK**

**Karte 02
 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes**

Mai 2008 M. 1-30.000

	<ul style="list-style-type: none"> re.urban - Stadtentwicklungsgesellschaft Eschenweg 1 - 26121 Oldenburg Postfach 1367 - 26229 Oldenburg Telefon: 044 93717480 - Telefax: 044 93717473 www.reurban.de - re.urban@re-ol.de
---	---



Bildquelle: <http://maps.live.de/LiveSearch.Local.Live>

STADT OLDENBURG
Der Oberbürgermeister

Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadtentwicklung

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
UNTERSUCHUNGSGEBIET KREYENBRÜCK

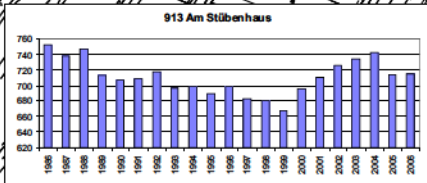
Karte 03
Luftbilder

Mai 2008

M. 1:30.000

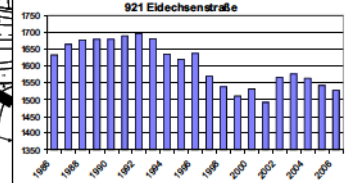


re. urban - Stadtentwicklungsgesellschaft
Eschenweg 1 - 26121 Oldenburg
Postfach 1367 - 26229 Oldenburg
Telefon 044 9371 7480 - Telefax 044 9371 7473
www.reurban.de - re.urban@re-ol.de



Anteil nichtdeutscher Bevölkerung

	1996	2006
Am Stöbenhaus (913)	7,4%	9,7%



Anteil nichtdeutscher Bevölkerung

	1996	2006
Eidechenstraße (921)	11,3%	15%

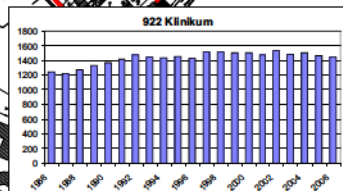
913

914

921

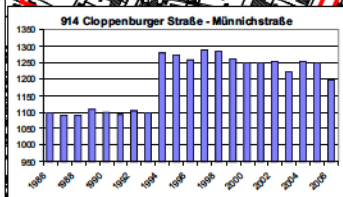
922

924



Anteil nichtdeutscher Bevölkerung

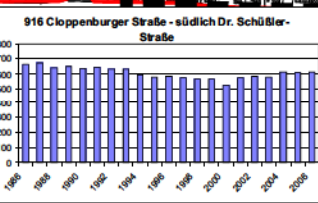
	1996	2006
Klinikum (922)	18%	19%



Anteil nichtdeutscher Bevölkerung

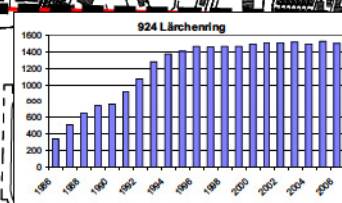
	1996	2006
Cloppenburger Straße Münichstraße (914)	19%	17,7%

916



Anteil nichtdeutscher Bevölkerung

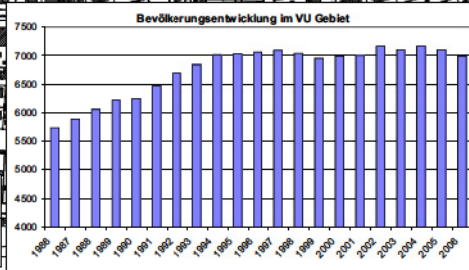
	1996	2006
Cloppenburger Straße südlich Dr. Schüller- Straße (916)	13%	17,6%



Anteil nichtdeutscher Bevölkerung

	1996	2006
Lärchenring (924)	4,4%	5,9%

932



Anteil nichtdeutscher Bevölkerung

	1996	2006
VU Gebiet	12,4%	14%

STADT OLDENBURG
Der Oberbürgermeister

Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadtentwicklung

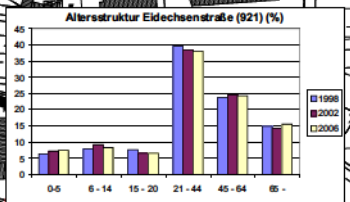
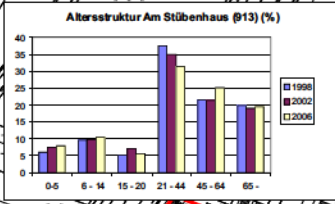
**VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
UNTERSUCHUNGSGEBIET KREYENBRÜCK**

**Karte 04
Blockgruppen**
[Bevölkerungsentwicklung absolut und Anteil
der nichtdeutschen Bevölkerung]

Mai 2008 M. 1:30.000

re. urban
Eschenweg 1
Postfach 3367
Telefon 044 9371 7480
www.reurban.de

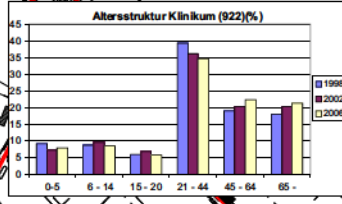
Stadtentwicklungsgesellschaft
29121 Oldenburg
29229 Oldenburg
Telefax 044 9371 7473
re.urban@re-ol.de



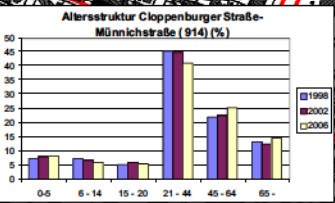
913

921

914

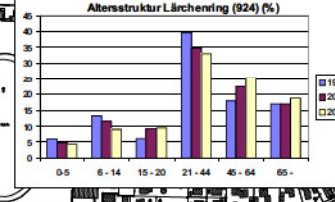
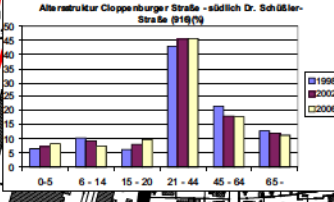


922

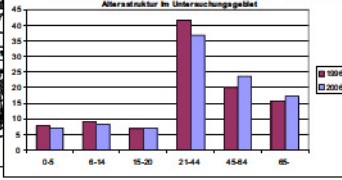
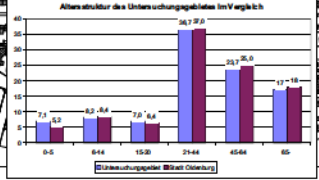


924

916



932



STADT OLDENBURG

Der Oberbürgermeister
 Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadtentwicklung

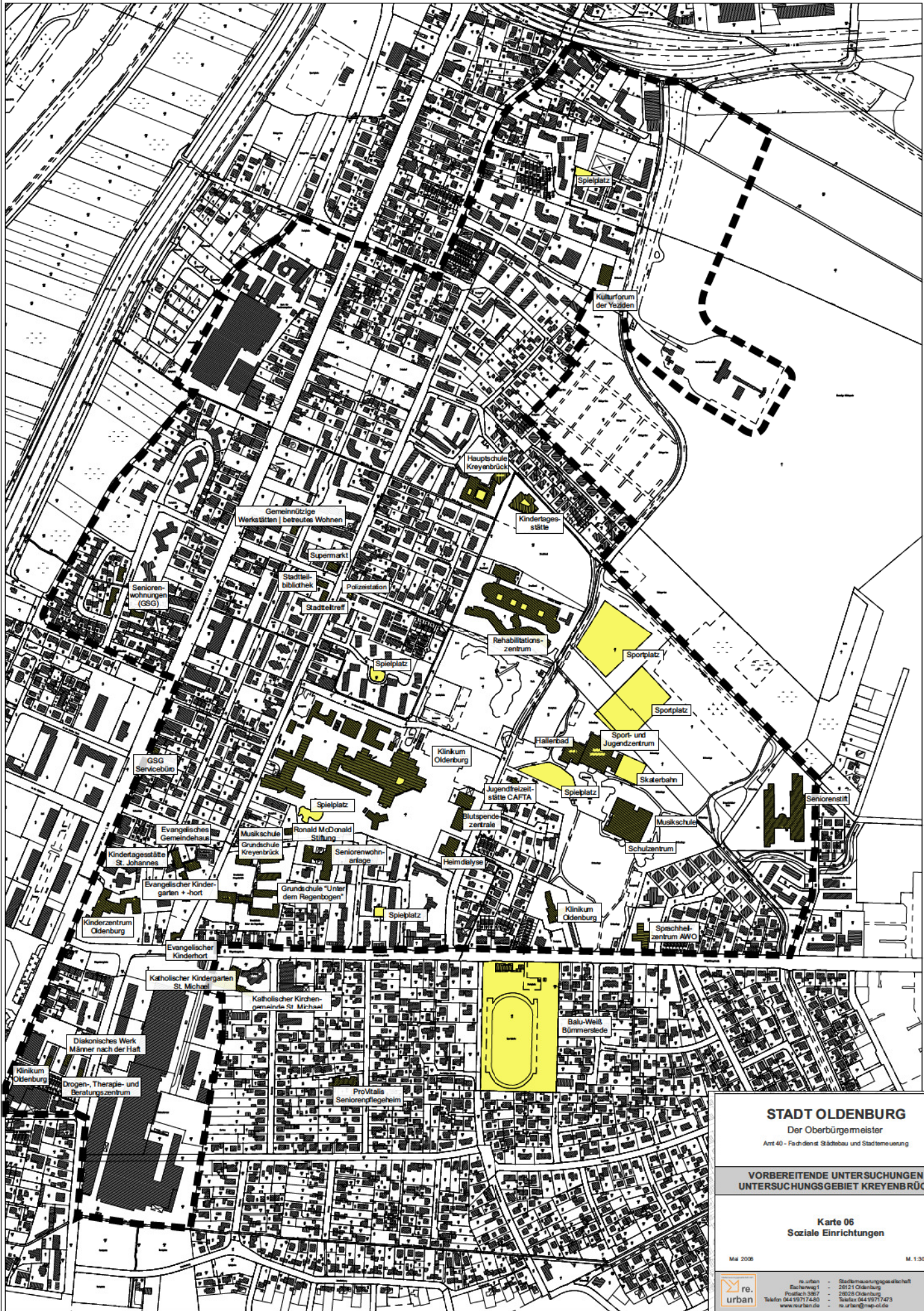
**VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
 UNTERSUCHUNGSGBIET KREYENBRÜCK**

**Karte 05
 Blockgruppen
 [Alterszusammensetzung]**

Mai 2006

M. 1:30.000

re.urban - Stadterneuerungsgesellschaft
 Eschenweg 1 - 29121 Oldenburg
 Postfach 1367 - 29129 Oldenburg
 Telefon: 044 93717480 - Telefax: 044 93717473
 www.re.urban.de - re.urban@re-ol.de



STADT OLDENBURG
Der Oberbürgermeister

Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadtentwicklung

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
UNTERSUCHUNGSGEBIET KREYENBRÜCK

Karte 06
Soziale Einrichtungen

Mai 2008

M. 1:30.000



re.urban - Stadtentwicklungsgesellschaft
Eschenweg 1 - 29121 Oldenburg
Postfach 1367 - 29229 Oldenburg
Telefon 044 93717480 - Telefax 044 93717473
www.re.urban.de - re.urban@re-ol.de




- Ein- bis Zweifamilienhausbereiche
- Mehrfamilienhausbereiche
- Wohnen & Handel
- Kein Wohnen
- Seniorenwohnen in Mehrfamilienhäusern
- Seniorenwohnen in Ein- bis Zweifamilienhäusern

STADT OLDENBURG
Der Oberbürgermeister
Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadtentwicklung

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
UNTERSUCHUNGSGEBIET KREIENBRÜCK

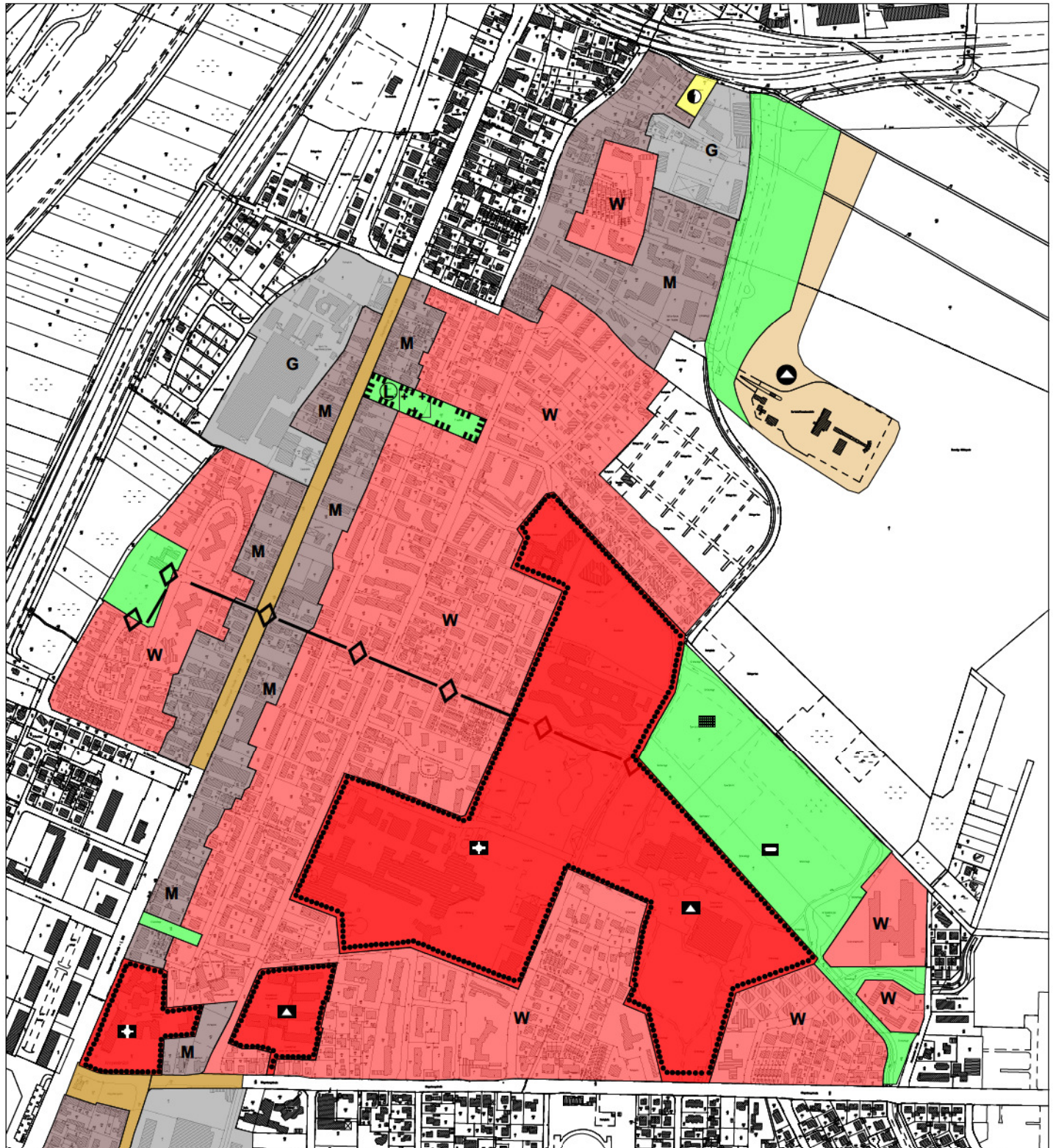
Karte 08
Wohnformen & Selbstnutzer

Mai 2008 M. 1:30.000



fe-urban

ru.urban	-	Stadtentwicklungsplanung
Bücherei	-	25121 Oldenburg
Postfach 3387	-	26128 Oldenburg
Telefon 044 193714-80	-	Telefax 044 19371473
www.ruurban.de	-	ru.urban@wsp-ol.de



	Verkehrsflächen		Grünflächen
	Wohnbauflächen		Zweckbestimmung: Friedhof
	Gemischte Bauflächen		Zweckbestimmung: Sportplatz
	Gewerbliche Bauflächen		Zweckbestimmung: Dauerkeingärten
	Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung + Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		Flächen für Gemeinbedarf
	Zweckbestimmung: Elektrizität		Kirchen + kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Ungrenzung von Schutzobjekten + Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts		Schule
	Landschaftsschutzgebiet		Hauptversorgungs- + Hauptabwasserleitungen: unterirdisch Erdgas-Hochdruckleitungen
			Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen Zweckbestimmung: Abfalldeponie

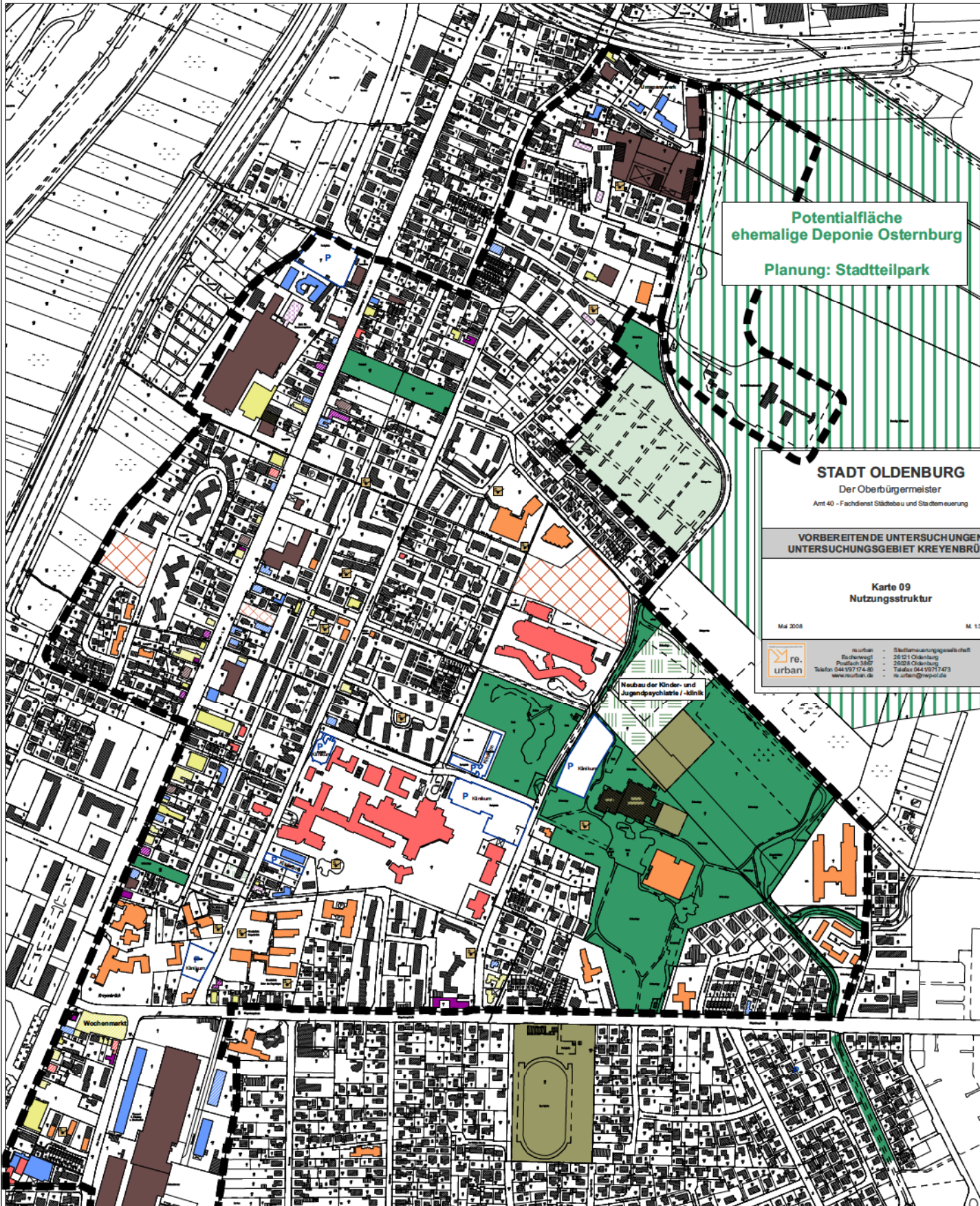
STADT OLDENBURG
Der Oberbürgermeister
Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadtentwicklung

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
UNTERSUCHUNGSGEBIET KREYENBRÜCK

Karte 08
Flächennutzungsplan

Mai 2008 M:1:30.000

 re. urban Eschenweg 1 Postfach 3367 Telefon 044 9371 7480 www.reurban.de	- Stadtentwicklungsgesellschaft - 29121 Oldenburg - 29229 Oldenburg - Telefon 044 9371 7473 - re.urban@re-ol.de
--	---



Potentialfläche
ehemalige Deponie Osternburg
Planung: Stadtteilpark

STADT OLDENBURG
Der Oberbürgermeister
Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadtentwicklung

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
UNTERSUCHUNGSGBIET KREYENBRÜCK

Karte 09
Nutzungsstruktur

Mai 2008 M. 1:30.000

re urban
Tel./Fax: 044 93774-30
www.reurban.de

re urban - Stadtentwicklungsgesellschaft
Eschenweg - 26121 Oldenburg
Postfach 3987 - 26108 Oldenburg
Tel./Fax: 044 93774-30
re.urban@reypol.de

Neubau der Kinder- und
Jugendpsychiatrie / -klinik

	Dienstleistung		Einzelhandel + Wohnen		Wohnen		Öffentliche Grünflächen
	Dienstleistung + Wohnen		Gastronomie		Soziale Einrichtungen		Kleingärten
	Gewerbe		Gastronomie + Wohnen		Sporteinrichtungen und -flächen		Öffentliche Parkplätze
	Gewerbe + Wohnen		Gesundheit		Bautätigkeit		Spieleplätze
	Einzelhandel		Gesundheit + Wohnen		Brachflächen		Leerstand



	Spielstraße		Bushaltestelle (nicht überdacht)
	Tempo 30-Zone		Verbindungsweg
	Tempo 50-Zone		Parkplatz Klinik
	Kombinierter Geh- und Radweg		Öffentlicher Parkplatz
	Radweg		Anwohnerparkplatz
	Lichtsignalanlage		Garagenhöfe
	Bushaltestelle (überdacht)		

STADT OLDENBURG
Der Oberbürgermeister
Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadtentwicklung

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
UNTERSUCHUNGSGEBIET KREYENBRÜCK

Karte 10
Verkehr

Mai 2008 M:1:30.000

<p>re.urban Eschenweg 1 Postfach 1367 Telefon: 044 93717480 www.re.urban.de</p>	<p>- Stadtentwicklungsgesellschaft - 29121 Oldenburg - 29229 Oldenburg - Telefax: 044 93717473 - re.urban@re-ol.de</p>
---	--



Schützenhofstraße 95-155b, ungerade
 8 Wohnungen 2014
 1 Wohnung 2026

Cloppenburg Straße 183-417
 6 Wohnungen
 2026

Dr.-Schüttler-Straße
 6 Wohnungen
 2026

Stralsunder Straße
 105 Wohnungen
 2016

	Baujahr 1910-1919		Baujahr 1970-1979
	Baujahr 1930-1939		Baujahr ab 1980
	Baujahr 1940-1949		Heterogene Gebäudealterstruktur
	Baujahr 1950-1959		Bereiche mit teilweiser Bindung
	Baujahr 1960-1969		2054 Ende der Bindung

STADT OLDENBURG
 Der Oberbürgermeister
 Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadtentwicklung

























**VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
 UNTERSUCHUNGSGBIET KREYENBRÜCK**

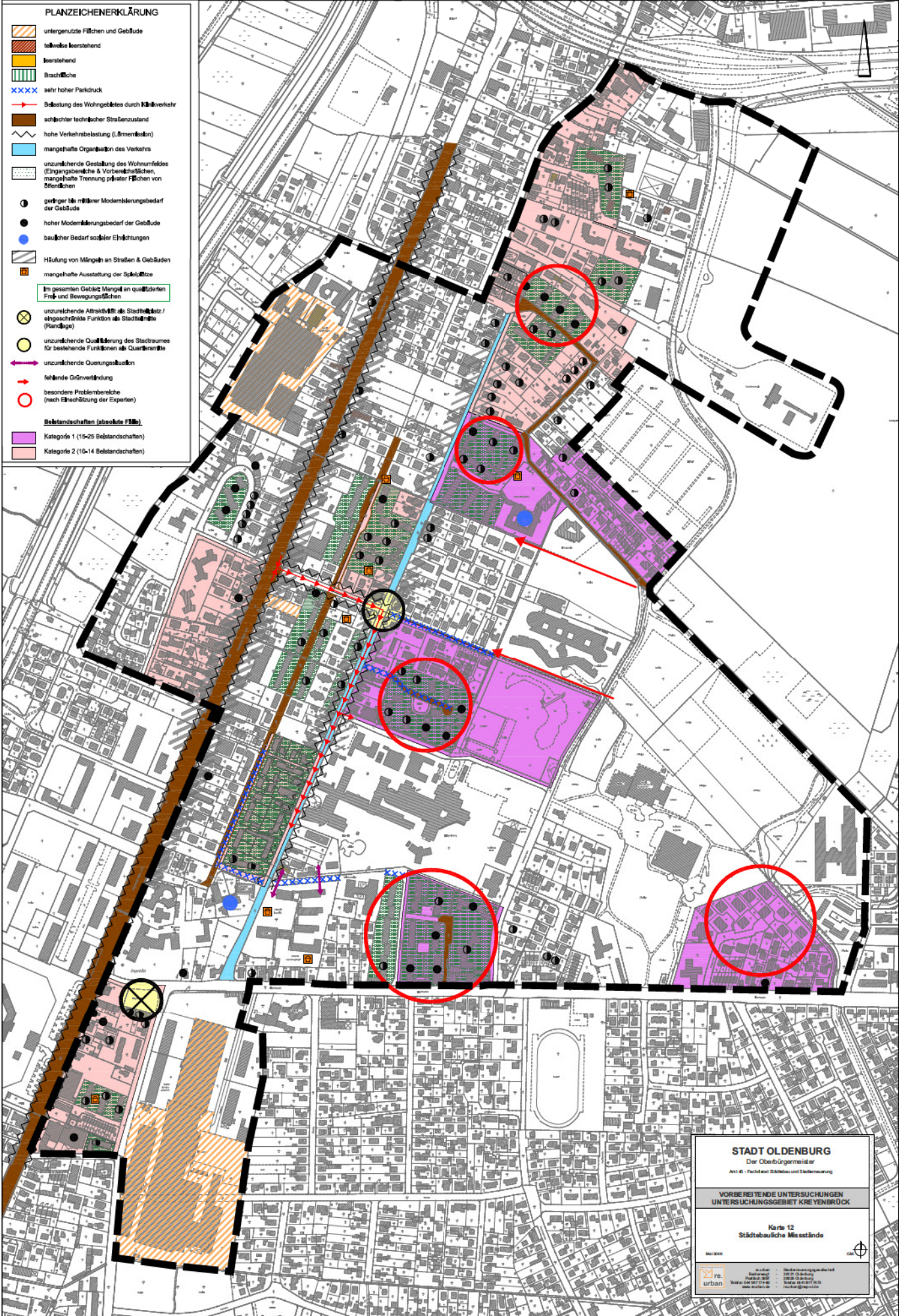
**Karte 11
 Zweckbestimmung & Baualter (Wohngebäude)**

Mai 2008 M. 1:30.000

rü urban
 - Stadterneuerungsgesellschaft
 - 25121 Oldenburg
 - Postfach 3382
 - 26109 Oldenburg
 - Telefon 044 193714-0
 - Telefax 044 193714-73
 - www.ruurban.de
 - ru.urban@wsp-ol.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  untergenutzte Flächen und Gebäude
 -  teilweise bestehend
 -  bestehend
 -  Brachfläche
 -  sehr hoher Parkdruck
 -  Belastung des Wohngebietes durch Kfzverkehr
 -  schlechter technischer Straßenzustand
 -  hohe Verkehrsbelastung (Lärmrisiko)
 -  mangelhafte Organisation des Verkehrs
 -  unzureichende Gestaltung des Wohnumfeldes (Eingangsbereiche & Vorbereichsbereiche)
 -  mangelhafte Trennung privater Flächen von öffentlichen
 -  geringer bis mittlerer Modernisierungsbedarf der Gebäude
 -  hoher Modernisierungsbedarf der Gebäude
 -  baulicher Bedarf sozialer Einrichtungen
 -  Häufung von Mängeln an Straßen & Gebäuden
 -  mangelhafte Ausstattung der Spielplätze
 -  im gesamten Gebiet Mangel an qualifizierten Freizeitanlagen und Bewegungsflächen
 -  unzureichende Attraktivität als Stadtplatz / eingeschränkte Funktion als Stadtplatz (Randlage)
 -  unzureichende Qualität des Stadtraums für bestehende Funktionen als Quartiermitte
 -  unzureichende Querungsituation
 -  fehlende Grünverbindung
 -  besondere Problembereiche (nach Einschätzung der Experten)
- Bestandschaften (absolute Fläche)**
-  Kategorie 1 (15-25 Bestandschaften)
 -  Kategorie 2 (10-14 Bestandschaften)




STADT OLDENBURG
Der Oberbürgermeister
Amthof - Fachdienst Städtebau und Stadtentwicklung

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
UNTERSUCHUNGSGEBIET KREYENBRÜCK

























Karte 12
Städtebauliche Missstände

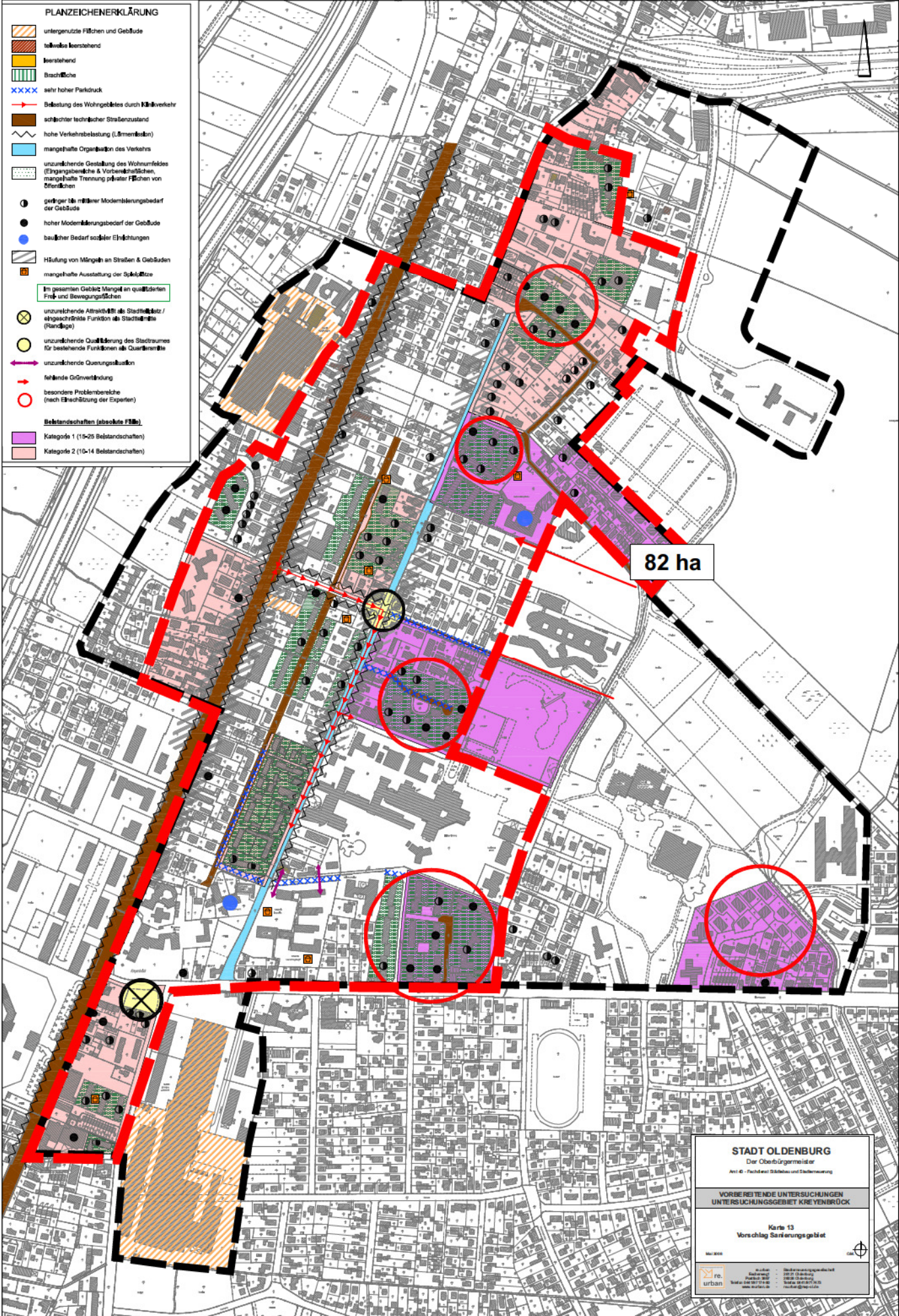
März 2020



Kontakt:	Städtebauplanungsamt
Adresse:	29127 Oldenburg
Telefon:	0443 304-2100
www.stadt.de:	www.stadt.de
E-Mail:	stadt@re.urban.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  untergenutzte Flächen und Gebäude
-  teilweise bestehend
-  bestehend
-  Brachfläche
-  sehr hoher Parkdruck
-  Belastung des Wohngebietes durch Kfz-Verkehr
-  schlechter technischer Straßenzustand
-  hohe Verkehrsbelastung (Lärmrisiko)
-  mangelhafte Organisation des Verkehrs
-  unzureichende Gestaltung des Wohnumfeldes (Eingangsbereiche & Vorbereichsbereiche)
-  mangelhafte Trennung privater Flächen von öffentlichen
-  geringer bis mittlerer Modernisierungsbedarf der Gebäude
-  hoher Modernisierungsbedarf der Gebäude
-  baulicher Bedarf sozialer Einrichtungen
-  Häufung von Mängeln an Straßen & Gebäuden
-  mangelhafte Ausstattung der Spielplätze
-  im gesamten Gebiet Mangel an qualifizierten Freizeitanlagen und Bewegungsflächen
-  unzureichende Attraktivität als Stadtkern / eingeschränkte Funktion als Stadtkern (Randlage)
-  unzureichende Qualität des Stadtraums für bestehende Funktionen als Quartiermitte
-  unzureichende Querungsstellen
-  fehlende Grünverbindung
-  besondere Problembereiche (nach Einschätzung der Experten)
- Bestandsschaften (absolute Fläche)**
-  Kategorie 1 (15-25 Bestandsschaften)
-  Kategorie 2 (10-14 Bestandsschaften)




82 ha

STADT OLDENBURG
 Der Oberbürgermeister
 Amt für Fachdienst Städtebau und Stadtentwicklung

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
UNTERSUCHUNGSBEZIEH KREYENBRÜCK

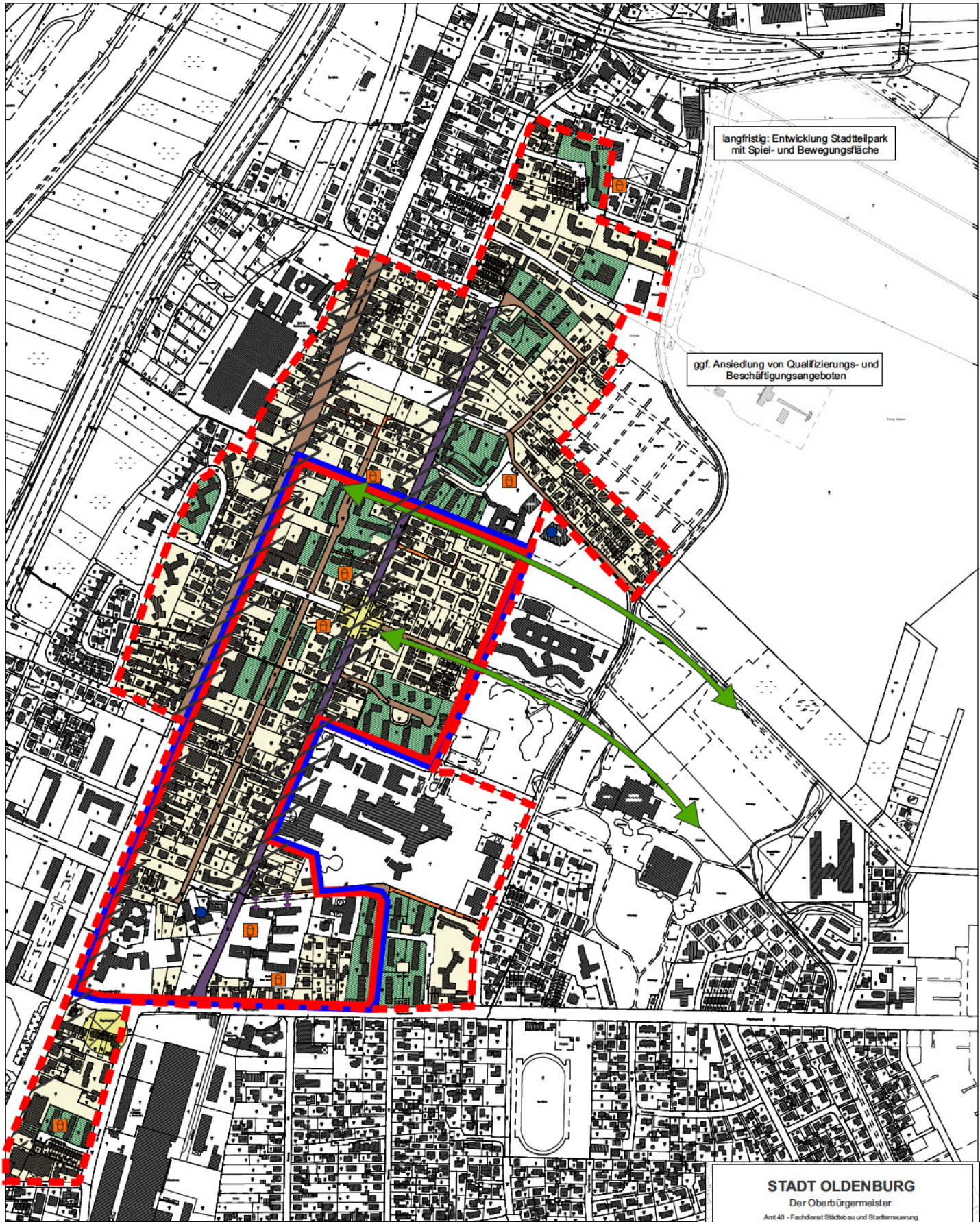
Karte 13
 Vorschlag Sanierungsgebiet

10.05.2020

 re.urban

Kontakt:
 - 29127 Oldenburg
 - 04461 4243-11
 - www.re.urban.de
 - re.urban@re.urban.de

Bestandsschaften:
 - 29127 Oldenburg
 - 04461 4243-11
 - re.urban@re.urban.de



langfristig: Entwicklung Stadtteilpark mit Spiel- und Bewegungsfläche

ggf. Ansiedlung von Qualifizierungs- und Beschäftigungsangeboten

- Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Entlastung vom Klinikverkehr
- Entlastung der Wohnquartiere vom Parkverkehr
- Umfassende Neuorganisation | Erhöhung der Sicherheit für verschiedene Verkehrsteilnehmer | Verbesserung der Gestaltqualität
- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Klingenbergplatzes
- Gestalterische Aufwertung / Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- ↕ Erhöhung der Querungssicherheit
- ↔ Verbesserung der Einbindung in die angrenzenden Grünbereiche
- Erneuerung vorhandener Spielplätze
- Erneuerung von Straßen
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude und Wohnungen
- Vergrößerung / Modernisierung der sozialen Einrichtungen (inkl. Außenflächen)
- Gestaltungsbefehl an Gebäuden
- Aufwertung und Verbesserung von Fuß- und Radwegeverbindungen

STADT OLDENBURG
Der Oberbürgermeister
Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
UNTERSUCHUNGSGEBIET KREYENBRÜCK

Karte 14
Maßnahmenübersicht

Mai 2008 M. 1:30.000

ru
urban

ru urban
Friedenweg
Postfach 3957
26108 Oldenburg
Telefon 044 937 74-30
www.ruurban.de

Stadterneuerungsgesellschaft
25121 Oldenburg
26108 Oldenburg
Telefon 044 937 74 33
ruurban@ruurban.de

Anhang 2

- Befragung der sozialen Einrichtungen
- Spielplatzkonzept der Stadt Oldenburg

Befragung der sozialen Einrichtungen

Die Ergebnisse der Befragung finden sich in der zusammenfassende Tabelle auf den Folgeseiten.

Stadt Oldenburg Städtebauliches Entwicklungskonzept Kreyenbrück – Nord

Freizeitliche Kreyenbrück	Breschburger Str. 28	Stadt Oldenburg	1 Dipl. Pädagoge, 3 Erzieherinnen	Jugendrat, Jugendkulturarbeit, Sportangebote, Freizeitgestaltung / Stützstelle für Familien	Hauptsächlich Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 18 Jahren	ca. 95%	Iraker, Deutsche, Russlanddeutsche, Russisch, Ukrainisch, Serbisch, Bosnisch, Slovenisch	Erweiterung der Angebote für (Väter-) Jugendliche, verstärkt Jugendkulturarbeit, Angebote für Erwachsene	Fachkräfte mit Migrationshintergrund	Erweiterung der kulturellen Angebote, intensive Betreuung der Problemfamilien in engen Straßenlagen	Freundlichere Gestaltung einiger Straßenzüge (Clippenburg Str./ An den Vorstapfen), Veränderung in der Bodenstruktur (keine Konzentration von Problemfamilien in engen Straßenlagen)
Stadtteillib Kreyenbrück	An den Vollbagen 59	Ev. Luth. Kirchengemeinde Oldenburg	4 luth. Stufen (Dipl. Päd., Dipl. Sozialpädagogen, päd. Fachkraft)	Jugendrat, Jugendkulturarbeit, Sportangebote, Freizeitgestaltung / Stützstelle für Familien	Menschen aller Altersgruppen wollen im Stadtteil Nachbarschaftshaus	ca. 50%	Deutsch, russisch, russisch, türkisch, kurdisch u.a.	Veränderung weiterer Segregation sowie Inangewandtheit als Wohnstandort, Entwicklung eines Wohnraumschwerpunktes für Einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, Besondere Maßnahmen sichern, Kostengünstigen Wohnraum erhalten, Verbesserung der Wohnverhältnisse, Förderung der sozialen Integration, Wohnumbau, Modernisierung der Wohnungen bei Behaltungsmaßnahmen, Modernisierung der Wohnungen bei Erhaltung akzeptabler Mieten (z.B. für Rentner und ALG II Empfänger), Image des Viertels als Wohnstandort verbessern, kleine Wohnheiten für größere Zufriedenheit der Mieter, Herausgabe in der Belagung innerhalb des Hauses, aber Herausgabe in der Belagung innerhalb des Hauses, aber Herausgabe in der Belagung innerhalb des Hauses, aber Ort (z.B. Wohnwerkstatt Frankfurter Weg/Bandenbergerstraße), Bewohnbarkeit bei Sanierungsmaßnahmen	Veränderung weiterer Segregation sowie Inangewandtheit als Wohnstandort, Entwicklung eines Wohnraumschwerpunktes für Einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, Besondere Maßnahmen sichern, Kostengünstigen Wohnraum erhalten, Verbesserung der Wohnverhältnisse, Förderung der sozialen Integration, Wohnumbau, Modernisierung der Wohnungen bei Behaltungsmaßnahmen, Modernisierung der Wohnungen bei Erhaltung akzeptabler Mieten (z.B. für Rentner und ALG II Empfänger), Image des Viertels als Wohnstandort verbessern, kleine Wohnheiten für größere Zufriedenheit der Mieter, Herausgabe in der Belagung innerhalb des Hauses, aber Herausgabe in der Belagung innerhalb des Hauses, aber Ort (z.B. Wohnwerkstatt Frankfurter Weg/Bandenbergerstraße), Bewohnbarkeit bei Sanierungsmaßnahmen	Veränderung weiterer Segregation sowie Inangewandtheit als Wohnstandort, Entwicklung eines Wohnraumschwerpunktes für Einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, Besondere Maßnahmen sichern, Kostengünstigen Wohnraum erhalten, Verbesserung der Wohnverhältnisse, Förderung der sozialen Integration, Wohnumbau, Modernisierung der Wohnungen bei Behaltungsmaßnahmen, Modernisierung der Wohnungen bei Erhaltung akzeptabler Mieten (z.B. für Rentner und ALG II Empfänger), Image des Viertels als Wohnstandort verbessern, kleine Wohnheiten für größere Zufriedenheit der Mieter, Herausgabe in der Belagung innerhalb des Hauses, aber Herausgabe in der Belagung innerhalb des Hauses, aber Ort (z.B. Wohnwerkstatt Frankfurter Weg/Bandenbergerstraße), Bewohnbarkeit bei Sanierungsmaßnahmen	Veränderung weiterer Segregation sowie Inangewandtheit als Wohnstandort, Entwicklung eines Wohnraumschwerpunktes für Einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, Besondere Maßnahmen sichern, Kostengünstigen Wohnraum erhalten, Verbesserung der Wohnverhältnisse, Förderung der sozialen Integration, Wohnumbau, Modernisierung der Wohnungen bei Behaltungsmaßnahmen, Modernisierung der Wohnungen bei Erhaltung akzeptabler Mieten (z.B. für Rentner und ALG II Empfänger), Image des Viertels als Wohnstandort verbessern, kleine Wohnheiten für größere Zufriedenheit der Mieter, Herausgabe in der Belagung innerhalb des Hauses, aber Herausgabe in der Belagung innerhalb des Hauses, aber Ort (z.B. Wohnwerkstatt Frankfurter Weg/Bandenbergerstraße), Bewohnbarkeit bei Sanierungsmaßnahmen
Stadtteillib Kreyenbrück	Empfänger 20	Stadt Oldenburg		Nachbarschaftsbibliothek/ Familienbibliothek mit Bassangebot in Medien zur Leseförderung, Leserateliers und für die aktive Bürgerschaft, Schwerpunkt: Freizeitgestaltung Schwerpunkt: Angebote für Kinder und Jugendliche Besondere Serviceangebote für Kindergärten und Schulen im Erzgebiet (Spenden an zwei Tagen im Monat)	Allgemein Bewohner aus Stadtteilen und stadtnahen Bereichen des Landkreises Wohnen und Kinder bis 12/13 Jahren und Senioren	ca. 30%	Überwiegend deutsch (ca. 80%) Auch russisch, türkisch, kurdisch und arabisch	Stärkung des Schwerpunktes Familienbibliothek, Verbesserung der Angebote für Kindergärten und Schulen im Einzugsgebiet, Intensivierung der Zusammenarbeit, Ausbau des Medienangebots für Kinder und Eltern zur Familienbibliothek, Sprachförderung	Wünschenswert wäre Realisierung der Ziele in Verbindung mit einer Rückführung der Öffnungszeiten auf jeden Tag. Dies ist nur mit Auslastung des Fachpersonals möglich.	Nachgeschwellige Bildungsangebote (z. B. Sprach- und Leseförderung, Mediennutzung etc.), Integrative Angebote (Gardienarbeit neben einer Sprachförderung)	Nachgeschwellige Bildungsangebote (z. B. Sprach- und Leseförderung, Mediennutzung etc.), Integrative Angebote (Gardienarbeit neben einer Sprachförderung)
Stadtteillib Kreyenbrück	Empfänger 20	Stadt Oldenburg		Nachbarschaftsbibliothek/ Familienbibliothek mit Bassangebot in Medien zur Leseförderung, Leserateliers und für die aktive Bürgerschaft, Schwerpunkt: Freizeitgestaltung Schwerpunkt: Angebote für Kinder und Jugendliche Besondere Serviceangebote für Kindergärten und Schulen im Erzgebiet (Spenden an zwei Tagen im Monat)	Allgemein Bewohner aus Stadtteilen und stadtnahen Bereichen des Landkreises Wohnen und Kinder bis 12/13 Jahren und Senioren	ca. 30%	Überwiegend deutsch (ca. 80%) Auch russisch, türkisch, kurdisch und arabisch	Stärkung des Schwerpunktes Familienbibliothek, Verbesserung der Angebote für Kindergärten und Schulen im Einzugsgebiet, Intensivierung der Zusammenarbeit, Ausbau des Medienangebots für Kinder und Eltern zur Familienbibliothek, Sprachförderung	Wünschenswert wäre Realisierung der Ziele in Verbindung mit einer Rückführung der Öffnungszeiten auf jeden Tag. Dies ist nur mit Auslastung des Fachpersonals möglich.	Nachgeschwellige Bildungsangebote (z. B. Sprach- und Leseförderung, Mediennutzung etc.), Integrative Angebote (Gardienarbeit neben einer Sprachförderung)	Nachgeschwellige Bildungsangebote (z. B. Sprach- und Leseförderung, Mediennutzung etc.), Integrative Angebote (Gardienarbeit neben einer Sprachförderung)
SSG Service Spot Str. 313	Clippenburg Wohnungsgesell- schaft	SSG Oldenburg	3 Mitarbeiterinnen (techn. und kafademische Assistenz)	Betreuung und Ansprechpartner für die Mieterinnen und Mieter der GSG im Stadtteil	Fest ausschließlich Bewohner des Stadtteils (Landkreis)	Fest ausschließlich Bewohner des Stadtteils (Landkreis)	Entsprechend der Zusammensetzung der Bevölkerung in dem Quartier (multicultural)	Unterstützung und Begleitung der zukünftigen Quartierentwicklung	Mehr Freizeitangebote, insbesondere für Kinder und Jugendliche Investitionen im öffentlichen Raum (Spielplätze, Parkflächen), Aufwertung des Wohnumfeldes für mehr Aufenthaltsmöglichkeiten und Aktivitäten der Bewohner, Durchführung weiterer Gebäudesanierungen, Stärkung der Kommunikation innerhalb der Quartiers	Mehr Freizeitangebote, insbesondere für Kinder und Jugendliche Investitionen im öffentlichen Raum (Spielplätze, Parkflächen), Aufwertung des Wohnumfeldes für mehr Aufenthaltsmöglichkeiten und Aktivitäten der Bewohner, Durchführung weiterer Gebäudesanierungen, Stärkung der Kommunikation innerhalb der Quartiers	Mehr Freizeitangebote, insbesondere für Kinder und Jugendliche Investitionen im öffentlichen Raum (Spielplätze, Parkflächen), Aufwertung des Wohnumfeldes für mehr Aufenthaltsmöglichkeiten und Aktivitäten der Bewohner, Durchführung weiterer Gebäudesanierungen, Stärkung der Kommunikation innerhalb der Quartiers
Tanz 76 e V. (Verein für Turnen und Rausport, Kreuzfahrtsportverein, Oldenburg)	Elkardstr. 6	Polizeiinspektion Oldenburg/ Stadt/ Armenland, Land/ Niederrachsen	Insgesamt 33 (Vorstandmitglieder, Führungsausschuss, Teamleiter, Platzwart, ...)	Sportangebote (Turnen, Gymnastik, Fußball, Tischtennis, Judo, Ringen, Tischtennis, Tennis)	Allgem. Bevölkerung Fußballverein, Jugendliche und Kinder	ca. 50%	Ca. 50%	Mehr Angebote bieten	Verpflichtung der Sportvereine, Fix- und Halbfeststellen, Instandsetzung der Sportplätze, Brandstufungsarbeiten	Verpflichtung der Sportvereine, Fix- und Halbfeststellen, Instandsetzung der Sportplätze, Brandstufungsarbeiten	Verpflichtung der Sportvereine, Fix- und Halbfeststellen, Instandsetzung der Sportplätze, Brandstufungsarbeiten
Polizeiinspektion Kreyenbrück	Empfänger 34/25	Polizeiinspektion Oldenburg/ Stadt/ Armenland, Land/ Niederrachsen	3 Mitarbeiter mit polizeilicher Aus- und Fortbildung	Ansprechpartner und Bewältigung Straftatigkeit im Stadtteil, Aus- und Fortbildung	hauptsächlich BürgerInnen aus dem Stadtteil Kreyenbrück	ca. 50%	Entsprechend dem Stadtteil wohnen ethnisch Gruppen ("Multikulti")	Unterstützung und Begleitung der zukünftigen Quartierentwicklung	Mehr Angebote bieten	Verpflichtung der Sportvereine, Fix- und Halbfeststellen, Instandsetzung der Sportplätze, Brandstufungsarbeiten	Verpflichtung der Sportvereine, Fix- und Halbfeststellen, Instandsetzung der Sportplätze, Brandstufungsarbeiten
Bürgerverein Kreyenbrück Sturmstraße e.V./24	Sturmstraße e.V./24	Polizeiinspektion Oldenburg/ Stadt/ Armenland, Land/ Niederrachsen	13 Vorstandsmitglieder	Sportangebote (Turnen, Gymnastik, Fußball, Tischtennis, Judo, Ringen, Tischtennis, Tennis)	Allgem. Bevölkerung Fußballverein, Jugendliche und Kinder	ca. 50%	Entsprechend dem Stadtteil wohnen ethnisch Gruppen ("Multikulti")	Unterstützung und Begleitung der zukünftigen Quartierentwicklung	Mehr Angebote bieten	Verpflichtung der Sportvereine, Fix- und Halbfeststellen, Instandsetzung der Sportplätze, Brandstufungsarbeiten	Verpflichtung der Sportvereine, Fix- und Halbfeststellen, Instandsetzung der Sportplätze, Brandstufungsarbeiten

Spielplatzkonzept der Stadt Oldenburg

Der Fachdienst Stadtgrün des Stadtplanungsamtes der Stadt Oldenburg hat Anfang des Jahres 2008 ein gesamtstädtisches Spielplatzkonzept vorgestellt. Betrachtet wurden insgesamt 148 Spielplätze; Spielplätze der Wohnungsgesellschaften wurden hierbei ausgeschlossen. Die Entwicklung der Stadt Oldenburg als wachsende kinder- und familienfreundliche Stadt spiegelt sich dabei auch in der nahezu flächendeckenden Versorgung mit Spielplätzen. Dieses planerische Leitbild soll auch zukünftig trotz geringer Haushaltsmittel verfolgt werden.

Das Spielplatzkonzept differenziert die Spielplätze in vier Kategorien:

- **Kategorie 1:** großflächige Stadtteilspielplätze mit einem Einzugsradius von mindestens 800 m bzw. mit darüber hinausgehendem Stadtteilbezug. In allen Stadtgebieten sind bzw. werden Standorte für diese Kategorie festgelegt. Im Untersuchungsgebiet wird der Schulzentrum Kreyenbrück als Spielplatz der Kategorie 1 eingestuft.
- **Kategorie 2:** Themenspielplätze mit einem Einzugsradius von bis zu 800 m unter Berücksichtigung von Hauptverkehrsstraßen. Insbesondere die Schulfreiräume werden in Zukunft eine zunehmende Bedeutung bekommen (im Rahmen der Ganztagsbetreuung). Möglichst viele dieser Spielplätze sollen unter einem Motto gestellt und dieses Motto mit gestalterischen Mitteln umgesetzt werden.
- **Kategorie 3:** vorhandene Spielplätze unterschiedlicher Größe mit einer 400 m - Versorgung im direkten Wohnumfeld. Der Schwerpunkt wird hier zukünftig auf naturnaher Gestaltung liegen.
- **Kategorie 4:** Spielplätze der Kategorie 3 im direkten Umfeld der großflächigen Stadtteilspielplätze. Hierbei soll in Zukunft im Einzelfall überprüft werden, ob gegebenenfalls einzelne Spielplätze zurückgebaut werden sollen (ohne Geräte), die Grünanlagen jedoch erhalten bleiben (Spielrasen) und beispielsweise bepflanzt und mit Bänken möbliert werden sollen.

Das Konzept beinhaltet zusammengefasst:

- eine stärkere Reduzierung des Angebotes nur in den wenigen Fällen der Kategorie 4, welche zudem durch die nahegelegenen großen Stadtteilspielplätze kompensiert werden sowie
- den Erhalt des Spielwertes bei den Plätzen der Kategorie 3, es erfolgt nur eine naturnähere Gestaltung.

Gleichzeitig aber

- können die Qualitätsstandards weitgehend erhalten bzw. sogar zusätzliche Spielplätze geschaffen werden (z.B. in Neubaugebieten),
- ist in vielen Fällen eine Steigerung der Qualität und Ausstattung der Spielplätze für die Kinder geplant (Kategorie 2, z.B. in Schulen),
- wird mit den Stadtteilspielplätzen eine besondere Attraktivität erreicht, in denen vielfältige Angebote für alle Altersgruppen / die Familien geschaffen werden.