



Sanierungsgebiet Untere Nadorster Straße (UNS)

**Protokoll der 19. Sitzung des Sanierungsbeirates am 28. Februar 2024;
Beginn 19 Uhr, Ende 20.45 Uhr**

**Ort: Stadtplanungsamt, Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung,
2. Obergeschoss, Besprechungsraum 246, Industriestraße 1 a, 26121 Oldenburg**

Anwesend:

Beiratsmitglieder:

Carsten Wünker (Vorsitzender)
Edgar Weber
Franz Norrenbrock
Ulrike Baltruschat

Verwaltung:

Jana Bruns
Renate Gayk

DSK (Sanierungsbeauftragter und Stadtteilmanagement)

Matthias Gunnemann

Architekturbüro Diekmann & Mosebach

Janina Lasar

Bramlage Schwerter Schöning Architekten GmbH

Karla Brockhaus
Ludger Bramlage

Vier Gäste

Fünf Besucherinnen und Besucher
Frau Vally Finke (parteilos)
Herr Michael Wenzel (Bündnis 90/Die Grünen)

Tagesordnung:

1. Regularien
2. Genehmigung des Protokolls vom 22. November 2023
3. Bericht des Vorstandes
4. Anträge auf Städtebauförderung
5. Sanierungsbeirat Geschäftsordnung
6. Neuwahl Vorstand/Beiratsmitglieder

7. Aktueller Stand Bebauungsplan Lindenhofsgarten
8. Verschiedenes
9. Organisatorisches/Termine

ENTWURF

1) Regularien

Herr Wünker eröffnet die Sitzung um 19 Uhr und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Zu Beginn der Sitzung ist aufgrund des Fehlens eines Mitgliedes das Gremium nicht beschlussfähig. Um 19.03 Uhr wird die Beschlussfähigkeit des Gremiums festgestellt, da ein viertes Sanierungsbeiratsmitglied eintrifft. Somit sind vier von sieben Mitgliedern des Sanierungsbeirates anwesend. Es wird die Änderung der Reihenfolge der Tagesordnungspunkte beantragt. Tagesordnungspunkt sieben „Aktueller Stand Bebauungsplan Lindenhofsgarten“ wurde als Tagesordnungspunkt fünf abgehandelt.

2) Genehmigung des Protokolls vom 22. November 2023

Das Protokoll der 18. Sitzung wird mit vier Ja-Stimmen beschlossen.

3) Bericht des Vorstandes

Es wird keine Aktivität berichtet.

4) Anträge auf Städtebauförderung

Die Stadt steht in Kontakt mit Interessenten für den Einsatz von Städtebaufördermitteln. Die Anträge auf Förderung befinden sich in Vorbereitung.

5) Sanierungsbeirat Geschäftsordnung

Die Abstimmung hinsichtlich der vorgeschlagenen überarbeiteten Geschäftsordnung des Sanierungsbeirates von der Verwaltung wird auf den nächsten Termin vertagt.

Der kommissarische Vorsitzende Herr Wünker bittet die Verwaltung, das Format „Sanierungsbeirat“ zu überdenken. Das Gremium beauftragt die Verwaltung zu prüfen, wie eine mögliche alternative Beteiligung der Sanierungsbetroffenen aussehen könnte. Herr Wünker plädiert für eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung, jedoch in einem anderen Format. Die Verwaltung ist ebenfalls an einer weiteren Beteiligung aller Sanierungsbetroffenen interessiert und wird hinsichtlich anderer Beteiligungsformate Überlegungen einbringen. Frau Bruns wurde einstimmig von den Beiratsmitgliedern beauftragt, über das weitere Vorgehen hinsichtlich einer möglichen Auflösung des Beirats und einem anderen gleichwertigen Beteiligungsformat zum nächsten Termin des Sanierungsbeirates zu informieren.

Herr Wünker berichtet von der Öffentlichkeitsbeteiligung im Wollepark in Delmenhorst. Diese würde er in der Art auch der Stadt Oldenburg vorschlagen. Der GISS-Beirat Wollepark legt keine Mitgliedschaft bestimmter Personen fest. Jeder der an dem Beirat teilnimmt, bekommt ein Stimmrecht. Die Verwaltung wird sich mit dem Format im Wollepark beschäftigen und dazu Rückmeldung geben.

Frau Baltruschat kritisiert den Begriff der Beteiligung. Es werden lediglich Informationen von Seiten der Verwaltung vermittelt. Eine „echte“ Beteiligung finde ihrer Meinung nach nicht statt. Diese Kritik wird von der Verwaltung mitgenommen.

6) Neuwahl Vorstand

Die Neuwahl des Vorstandes wird auf den nächsten Sanierungsbeirat vertagt.

7) Aktueller Stand Bebauungsplan Lindenhofsgarten

Frau Gayk (Stadt Oldenburg) - zuständig für alle Fragen zum Bauleitplanverfahren - stellt die beauftragten Planungsbüros vor, die mit der Aufgabe der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Neubauvorhaben am Lindenhofsgarten betraut worden sind. Hintergrund für die Planung war der Verkauf des Grundstücks der ehemaligen Jahnhalle einschließlich einer 600 Quadratmeter großen Freifläche. Im Zuge dessen wurden die vorhandenen Gebäude abgerissen. Mit der Lindenhofs GmbH & Co. KG wurde ein Investor gefunden, der an der Ecke Nadorster Straße/Lindenhofsgarten eine neue Bebauung errichten möchte.

Das Büro „Dieckmann & Mosebach“ wurde mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 67 von der Stadt Oldenburg beauftragt.

Das Architekturbüro Bramlage Schwerter Schöning Architekten GmbH wurde mit dem Entwurf des Bauvorhabens vom Investor beauftragt und präsentiert diesen dem Sanierungsbeirat.

Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 67 (Lindenhofsgarten) wurde am 15. Februar 2024 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauen zugestimmt. Am 26. Februar 2024 wurde der Verwaltungsausschuss darüber informiert.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Stadt Oldenburg, das Gebiet am Lindenhofsgarten städtebaulich weiterzuentwickeln und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Nachnutzung einer zentral gelegenen Fläche entspricht dem Planungsgrundsatz einer nachhaltigen Innenentwicklung. Zudem wird das Sanierungsziel, die vorhandene Grünfläche baurechtlich zu sichern, verfolgt. Die Grünfläche soll unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger aufgewertet und erschlossen werden. Dafür soll das kaum genutzte bisherige Sportplatzgelände im Sinne einer innerstädtischen Naherholung als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) entwickelt und gestaltet werden.

Das Büro Dieckmann & Mosebach stellt im Sitzungsverlauf kurz die Historie der Aufstellung des Bebauungsplans dar. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 67 wurde am 22. Februar 2021 gefasst. Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 19. März 2021 bis 9. April 2021 statt. Auch die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) fand zu diesem Zeitpunkt statt. In der zweiten Beteiligungsstufe findet erneut eine öffentliche Auslegung statt. Dieser Zeitraum wird noch bekannt gegeben. Es wurden zu diesem Entwurf mehrere Gutachten in Auftrag gegeben, wie zum Beispiel ein Baugrundgutachten, ein Entwässerungskonzept, ein Mobilitätsgutachten et cetera.

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Bereich des Bauvorhabens wird mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet. Die nördlich angrenzenden Flächen der Grünanlage mit den Zugewegungen werden als zusätzliche Angebotsplanung mit in das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen, ebenso das Grundstück Nadorster Straße 89. Dieses wird durch die Planungen zunächst nicht berührt. Ein späterer Ankauf wird nicht ausgeschlossen. Das Neubauvorhaben wird laut Planungsbüro so angepasst, dass das Grundstück Nadorster Straße 89 gegebenenfalls einen weiteren Bau zulässt, der sich an das bestehende Gebäude anpasst.

Das Quartier umfasst drei Gebäude A, B und C. Gebäude A und B sind miteinander verbunden. Die Gebäude passen sich mit ihrer Höhe an die umliegenden Gebäude an und umfassen drei Vollgeschosse. Unterirdisch wird eine Tiefgarage vorgesehen. Es sind Abstellflächen für Fahrräder sowie Sharing-Systeme geplant. Im Gebäude C soll ein Verbrauchermarkt mit Bäcker (kein Vollsortiment) seinen Platz finden. In den Obergeschossen sind weitere Gewerbeflächen und Wohnungen angedacht. Auf Rückfrage erläutert Herr Bramlage, dass das Büro bereits mit Nahversorgern in Kontakt steht.

Das Bauvorhaben umfasst laut Bericht des Architekten circa 61 Wohnungen. Der Nachweis der Stellplätze erfolgt in der Tiefgarage. Auf Anfrage äußert das Planungsbüro, dass ein Stellplatzschlüssel von 0,75 nachgewiesen werden müsse. Momentan wird mit 50 Stellplätzen kalkuliert, die auch zwei Behindertenparkplätze sowie zwei Plätze für Carsharing beinhalten. Zusätzlich sind Stellplätze für 76 Fahrräder und fünf Lastenräder geplant. Im Außenbereich sollen 52 weitere Fahrräder geparkt werden können. Die Rosskastanien an der Ecke Nadorster Straße/Lindenhofsgarten bleiben erhalten. Hier entsteht eine Platzsituation. Insgesamt sind 20 Prozent der Fassade zu begrünen, dies wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Tiefgaragennutzung kann nachts die anlagenbezogenen Orientierungswerte der DIN (Deutsches Institut für Normung) überschreiten. Als Maßnahme zur Lärminderung soll die Einfahrt zur Tiefgarage eingehaust werden. Hierdurch wird die Lärmbelastung gegenüber einer offenen, überirdischen Stellplatzanlage deutlich reduziert. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Straße „Lindenhofsgarten“. Über den Einbau von dreifach verglasten Fenstern sollen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Herr Bramlage plant eine Asphaltierung von Teilen der Straße Lindenhofsgarten, da der Asphalt lärmvermindernd wirkt.

Herr Wünker erkundigt sich, aus welchen Gründen Teile des Gebietes als Urbanes Gebiet und nicht Mischgebiet ausgewiesen worden seien. Frau Lasar (Diekmann & Mosebach) erläutert, dass Urbane Gebiete eine Nutzungsmischung vorsehen, die nicht zwingend gleichgewichtig sein muss. Wohnen kann in dieser Mischung den Einzelhandel überwiegen.

Herr Wünker stellt der Verwaltung die Frage, in wie weit das Ergebnis des Lärmaktionsplans von 2022 eingeflossen ist. Die Verwaltung erläutert, dass der Lärmaktionsplan aktuell fortgeschrieben werde und diesbezüglich die Ergebnisse noch ausstehen.

Die Stadt informiert, dass die zulässigen Dezibel laut der aktuellen Lärmkartierungen im Bereich der Nadorster Straße überschritten werden. Die Ergebnisse der Lärmkartierungen sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Auf der Grundlage einer neuen Berechnungsbestimmung wurde 2022 eine komplette Neuerstellung der Lärmkartierung vorgenommen. Diese wurde am 30. Juni 2022 im Internet veröffentlicht.

Der Entwurf des Lärmaktionsplans sieht derzeit eine Reduzierung von Tempo 50 auf Tempo 30 auf Teilen der Haupt- und Ausfallstraßen vor, so auch im Bereich der Unteren Nadorster Straße.

Frau Finke fragt, in wie weit die Grünfläche Lindenhofsgarten überbaut wird. Frau Gayk und Frau Lasar stellen anhand der Präsentation einen Flächentausch dar, der erfolgen soll. Hier wird eine dreieckige Grundstücksfläche zugunsten einer Überwegungsfläche an der Nadorster Straße getauscht, so dass die Zugänglichkeit der Grünfläche Lindenhofsgarten für die Öffentlichkeit von der Nadorster Straße aus gesichert wird.

Frau Fröhlich erkundigt sich nach dem Zeitplan für den weiteren Ablauf. Die Verwaltung geht davon aus, dass der Ratsbeschluss zum Bebauungsplan bereits vor der Sommerpause vorliegt. Bis mit dem ersten Spatenstich begonnen werden kann, rechnet Herr Bramlage frühestens mit Frühjahr 2025.

Herr Norrenbrock bedankt sich für die ausführliche Präsentation und erkundigt sich nach dem Stellplatzschlüssel in der Innenstadt. Für den räumlichen Geltungsbereich der Innenstadt gilt ein Stellplatzschlüssel gemäß der „Stellplatzsatzung für das Stadtzentrum der Stadt Oldenburg“ vom 14. November 2014.

Herr Wenzel/Frau Finke erkundigen sich bezüglich der Quotenregelung zur Schaffung von preiswerten Wohnraum und der Dauer der Mietpreisbindung. Diese beträgt im Mehrfamilienhausbau laut Ratsbeschluss 30 Prozent der Wohnungen. Die Belegungsbindung beträgt 20 Jahre und die Mietpreisbindung beträgt 10 Jahre. Die Regelung wird im Durchführungsvertrag nach Auskunft der Verwaltung aufgenommen.

Eine weitere Frage, die zum Protokoll beantwortet werden sollte, ist, ob der Abriss der Jahnhalle mit Städtebaufördermitteln finanziert wurde. Dies wird hiermit verneint.

Herr Wenzel erkundigt sich, ob dem Grundstück Hausnummer 89 an der Nadorster Straße ein Ausgleich zusteht, da dieser höchstwahrscheinlich durch den geplanten Neubau nicht mehr in der Lage sei, ohne Verluste durch Verschattung Solaranlagen auf seinem Dach zu installieren. Die Verwaltung verneint dies.

8) Verschiedenes

Frau Bruns erläutert, dass im Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt“ aktuell der Rahmenplan aufgestellt wird.

9) Organisatorisches/Termine

Der Termin für den nächsten Sanierungsbeirat wurde auf den 29. Mai festgelegt.

W ü n k e r
(Versammlungsleiter)

K l o c k g e t h e r
(Protokollführerin)

ENTWURF