



Maßnahmenplan Stand Oktober 2018

Stadt Oldenburg in Holstein – Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“

Dokumentation der Abschlusspräsentation

22. Oktober 2018

19 – 21 Uhr

Schützenhof

Oldenburg in Holstein

Veranstalterin: Stadt Oldenburg in Holstein

Konzept und Moderation: TOLLERORT entwickeln & beteiligen

cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



TOLLERORT
entwickeln & beteiligen

Begrüßung

Bürgermeister Martin Voigt begrüßt die ca. 150 Teilnehmenden und freut sich über die große Zahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Er erläutert, dass der Handlungsbedarf in der Oldenburger Innenstadt im Fokus der Veranstaltung steht. Durch das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ besteht ein größerer Handlungsspielraum als nur mit Mitteln der Stadt. Als erforderliches Vorverfahren wurden dafür vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Die Stadt wurde dabei von den Büros cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh in fachlicher Hinsicht und von TOLLERORT entwickeln & beteiligen für die Beteiligungsverfahren begleitet. Im städtischen Bauamt sind die Fäden zusammengelaufen. Herr Voigt übergibt das Wort an Herrn Gabriel.

Herr Gabriel, Fachbereichsleiter des Bauamts, dankt ebenfalls dafür, dass so viele Personen an der Veranstaltung teilnehmen und freut sich, dass das Interesse nach wie vor hoch ist. Er beschreibt den Stand des Verfahrens. Es wurde festgestellt, dass die vorbereitenden Untersuchungen für die Erarbeitung nachhaltiger Lösungsansätze nicht ausreichend sind. Aus diesem Grund wurden zwei flankierende Untersuchungen durchgeführt, zum einen eine Verkehrsuntersuchung und zum anderen die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts.

Das Ergebnis von letzterem ist, dass die Stadt im Außenbereich gut versorgt ist, die Situation des Einzelhandels in der Innenstadt jedoch schwierig ist. Herr Gabriel erläutert, dass die Innenstadt trotzdem der zentrale Versorgungsbereich ist und die Fachmarktstandorte an der Kieler Chaussee und Am Voßberg Ergänzungen dazu darstellen. Ohne funktionierende Innenstadt wird daher die Kaufkraft und Nachfrage in Oldenburg weiter nachlassen, was zeitverzögert auch die Standorte außerhalb der Innenstadt trübe. Es ist dementsprechend wichtig, dagegen anzuarbeiten.

Die Verkehrsuntersuchung hat gezeigt, dass der Schwerpunkt des Verkehrsaufkommens auf dem KFZ-Verkehr liegt und die Stadt dafür grundsätzlich gut aufgestellt ist. Schwächen wurden im Bereich der Kreuzungen am Hopfenmarkt, am Schauenburger Platz und an der Kieler Chaussee identifiziert. Verbesserungsbedarf gibt es außerdem bei der Parkplatzausschilderung und beim Rad- und Fußwegenetz.

Für die vorbereitenden Untersuchungen wurde das Untersuchungsgebiet erweitert und die Grün- und Parkanlagen hinzugenommen. Diese werden aktuell mehr als Grenze statt als Verbindung zwischen den äußeren Wohngebieten und der Innenstadt wahrgenommen.

Herr Gabriel erläutert, dass die sehr umfangreichen Untersuchungen und die Erweiterung des Gebiets das Verfahren verlängert haben. Dies bietet jedoch die Chance, über den reinen Innenstadtkern hinaus Maßnahmen umzusetzen. Er übergibt an Frau Quast als Moderatorin.

Anette Quast, TOLLERORT entwickeln & beteiligen, begrüßt ihrerseits die Teilnehmenden. Eine Abfrage am Einlass hat gezeigt, dass viele der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zum ersten Mal an einer Veranstaltung im Rahmen dieses Verfahrens teilnehmen. Frau Quast stellt weitere Fragen, um zu sehen, wer an der Veranstaltung teilnimmt. Drei Personen wohnen kürzer als ein Jahr in Oldenburg, einige jedoch schon länger als 30 Jahre. Rund ein Viertel der Anwesenden wohnt in der Innenstadt. Rund 15 Personen betreiben ein Geschäft oder ein

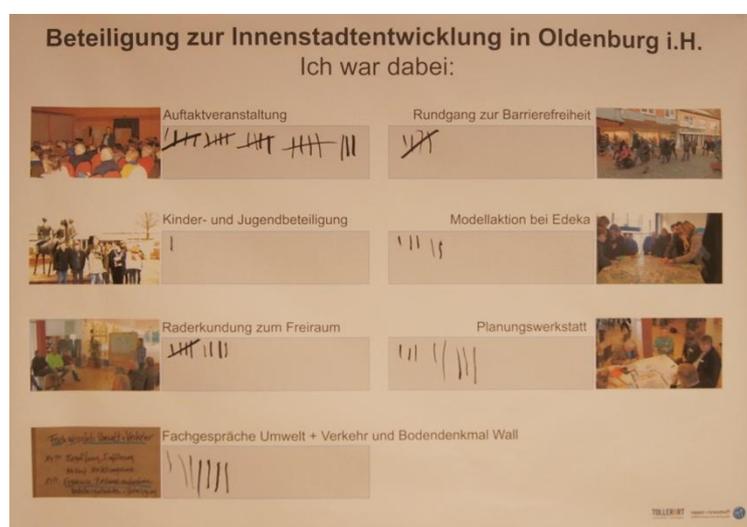


Abbildung 1 Abfrage zu bisherigen Veranstaltungen

anderes Gewerbe. Es sind jeweils ca. zehn Vertreterinnen und Vertreter der Politik und von Vereinen vor Ort.

Frau Quast stellt den Ablauf der Veranstaltung vor. Der Hauptteil besteht aus der Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der geplanten Maßnahmen. Im Anschluss gibt es ausgiebig Zeit für Nachfragen und Anmerkungen, bevor abschließend die nächsten Schritte erläutert werden.

Ablauf

- 19.00 Begrüßung und Einführung
- 19.20 Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen: Was ist geplant?
- 20.00 Rückfragen und Hinweise
- 20.45 Ausblick auf die nächsten Schritte: Wie geht es weiter?
- 21.00 Ende

Frau Quast erläutert, dass neben den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung und des Einzelhandelskonzepts auch die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren in die vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen sind. Sie gibt einen kurzen Rückblick zu den verschiedenen Veranstaltungsformaten.

Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Frau Marggraf, cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh, präsentiert die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen. Sie zeigt zunächst das aus dem Kernbereich und dem Grünring bestehende Untersuchungsgebiet und benennt die Ziele, einen lebendigen Ort für Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen und Kultur, einen Treffpunkt für Jung und Alt, einen Anziehungspunkt für Touristinnen und Touristen sowie einen lebenswerten Wohnort auf einer Insel im Grünen zu schaffen. Frau Marggraf fasst die Ergebnisse der Bestandsaufnahme anhand der Handlungsfelder Soziales, Stadtbild und Bauungsstruktur, Plätze, Grün- und Freiräume, Nutzungen, Erschließung und Verkehr zusammen. Daraus resultiert das Zielkonzept:

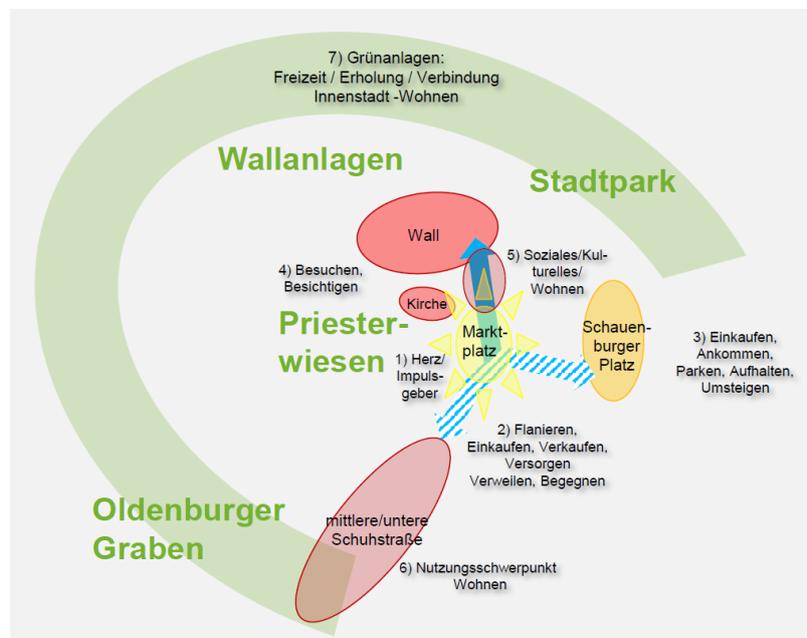


Abbildung 2 Zielkonzept

Frau Marggraf fährt mit der Erläuterung der Maßnahmen fort. Diese betreffen den Marktplatz, den Schauenburger Platz, den Bereich zwischen Markt und Wall (das sogenannte Opel-Gelände), den Wall und die Mittlere Schuhstraße. Hinzu kommen Maßnahmen für das Stadtbild und Maßnahmen in den Grün- und Parkanlagen sowie als nicht zu verortenden

Maßnahmen die Beauftragung eines Sanierungsträgers, das Stadtmarketing und ein Verfügungsfonds.

Im weiteren Verfahren werden Sanierungsgebiete festgelegt. Frau Marggraf erklärt, dass derzeit davon ausgegangen wird, dass der Kernbereich (rot markiert) ein umfassendes Sanierungsgebiet werden muss, da Neuordnungen und größere Eingriffe in den öffentlichen Raum vorgesehen sind. Durch die zu erwartenden Bodenwertsteigerungen werden nach Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge fällig. Dafür entfallen jedoch die wiederkehrenden Straßenbaubeiträge. Über die Höhe der Ausgleichsbeträge kann noch keine Aussage getroffen werden. Diese werden erst nach Abschluss der Gesamtmaßnahme vom Gutachterausschuss ermittelt.

Die blau markierten Bereiche werden möglicherweise als Sanierungsgebiete im vereinfachten Verfahren oder als Maßnahmengebiete festgelegt. Da hier keine Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, wird es dann keine Ausgleichsbeträge geben. Die weißen Bereiche werden für das weitere Verfahren voraussichtlich nicht benötigt. Die genaue Abgrenzung und die Verfahrensart muss jedoch noch mit dem Innenministerium abgestimmt werden.

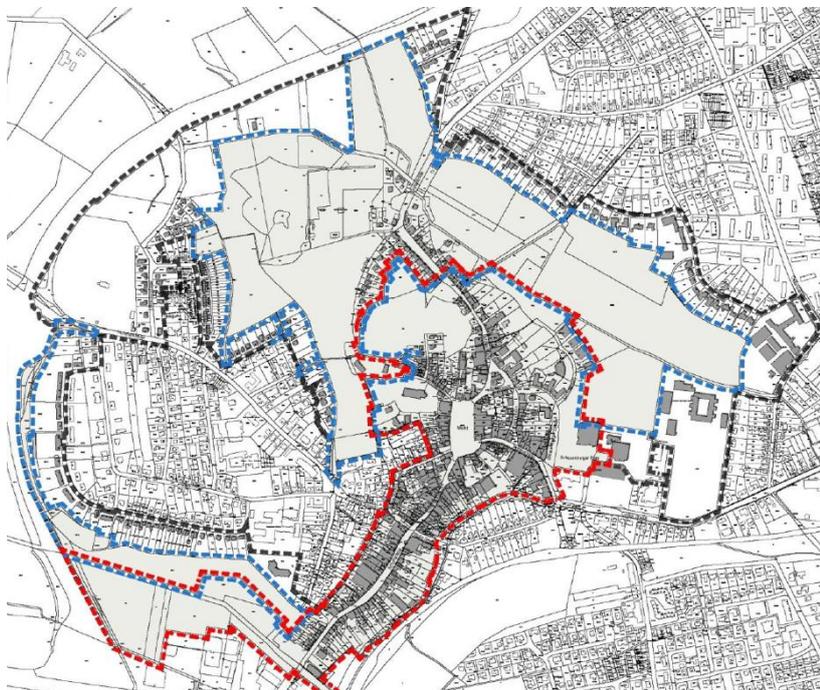


Abbildung 3 Abgrenzung der Sanierungsgebiete/Maßnahmengebiete

Frau Marggraf erläutert abschließend die Kostenschätzung. Diese beläuft sich für die Gesamtmaßnahme bei einer Laufzeit von 15 Jahren auf rund 29,3 Millionen Euro. Finanziert wird dieses zu jeweils einem Drittel durch den Bund, das Land und die Stadt. Für Eigentümerinnen und Eigentümer besteht die Möglichkeit, eine Förderung für Gebäudemodernisierung und -instandsetzung zu erhalten.

Die Präsentation von Frau Marggraf mit genauen Informationen zu den Ergebnissen und Maßnahmen ist im Internet zu finden.

Rückfragen und Hinweise

Nach der Präsentation werden verschiedene Rückfragen und Anmerkungen aus dem Publikum beantwortet. Dabei werden folgende Punkte angesprochen:

- *Es würden notwendige Maßnahmen an der Infrastruktur vermisst: Wenn es mehr versiegelte Flächen gebe, wo soll das Regenwasser hin?*

Herr Gabriel: Mehr Flächen zu versiegeln ist nicht geplant. Die Gräben sollen wieder geöffnet und renaturiert werden. Diese sind zwar keine technischen Bauwerke, nehmen aber auch Regenwasser auf. Außerdem sollen die Seen im Stadtpark entschlammt werden.

- *Es wird ein Lob ausgesprochen, dass das Verfahren durchgeführt wird. Dies sei die Grundlage, dass öffentliche Gelder fließen. Jedoch seien die Themen schon vor 15 Jahren benannt worden. Dem Nachfragenden ist dennoch nicht klar, wie bestimmte Ergebnisse zustande kommen. Wenn sich nicht mehr viele Personen in der Innenstadt aufhalten, warum sollen dann noch mehr Aufenthaltsflächen geschaffen werden? Wer soll diese nutzen und warum soll es auf dem Markt keine Autos mehr geben?*

Herr Gabriel: Die Parkplätze auf dem Markt sollen nicht beseitigt werden, aber es gibt einen Konflikt mit denjenigen, die eine bessere Aufenthaltsqualität wünschen, wie z.B. die RestaurantnutzerInnen. Es wird dazu einen städtebaulichen Wettbewerb geben, der aufzeigen soll, welche Möglichkeiten und Visionen vorstellbar sind.

- *Die Innenstadt von Oldenburg leide sehr. Die Frequenzen müssten erhöht werden. Warum wird das Opel-Gelände nicht für Einkaufsstätten zur Verfügung gestellt? Mit einem Bürgerbegegnungszentrum bekomme man keine Leute in die Innenstadt. Das Opel-Gebäude habe eine riesige Fläche, dort könne man großflächigen Einzelhandel ansiedeln. Das wäre sehr vorteilhaft für die Innenstadt.*

Herr Gabriel: Viele Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen stammen aus der Bürgerbeteiligung. Ein Eingriff in das Opel-Gelände wird es nur geben, wenn gemeinsam mit dem Eigentümer eine Lösung gefunden wird. Bei der Ansiedlung von Einzelhandel ist die Stadt nicht der Herr des Verfahrens. Große Ketten entscheiden selbst, wo sie ein Grundstück kaufen. Es wird kaum möglich sein, großflächigen Einzelhandel in der Innenstadt anzusiedeln.

Herr Kranzhoff: Der Hintergrund für die Maßnahmen ist, dass dort auch eine Belebung stattfinden und das Angebot ergänzt werden soll. Es muss auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten Gründe geben, in die Innenstadt zu gehen.

- *Der Marktplatz und der Schauenburger Platz sollten von Mai bis September parkgebührenfrei sein. Die Touristinnen und Touristen, die in dieser Zeit nach Oldenburg kommen, würden sich dann länger in der Stadt aufhalten.*
- *Im vergangenen Jahr sei ein Graben auf das Gelände einer Gärtnerei übergelaufen, da dieser nicht ausgemäht worden sei. Entlang des Oldenburger Grabens solle es außerdem eine naturnahere Bewirtschaftung geben.*

Herr Gabriel: Eine Öffnung des Oldenburger Grabens im verrohrten Teil ist vorgesehen. Maßnahmen sind jedoch nur innerhalb der festgelegten Bereiche möglich.

- *Es werden Zweifel an der Idee eines Bürgerhauses geäußert, da dieses nur abends genutzt werde.*
- *Es werden die fällig werdenden Ausgleichsbeträge angesprochen. Es sei noch keine zehn Jahre her, dass von der letzten Sanierung Beträge fällig geworden seien, obwohl der Bodenwert eher gesunken sei.*
- *Entspricht die Planungswerkstatt und die anderen Veranstaltungen, zu denen nur sehr wenig eingeladen worden sei, dem Verständnis von Bürgerbeteiligung der Beteiligten?*

Frau Quast: Die Beteiligung dient dazu, die Sicht der PlanerInnen zu korrigieren oder zu bestätigen und das Augenmerk auf Stärken und Schwächen des Ortes zu lenken.

Frau Marggraf: Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind überall eingeflossen. Auch wenn sich hier nicht alle einig sind, ist grundsätzlich die Umgestaltung des Marktplatzes sehr stark durch die Beteiligung untermauert. Die Veranstaltungen waren sehr effektiv, da viele Ideen für die Belebung der Innenstadt und die Gestaltung der Grünflächen entwickelt wurden. Auch wenn hier noch nicht alles als einzelne Maßnahme auftaucht,

wird vieles später auch noch berücksichtigt, z.B. bei der Ausschreibung von Wettbewerben.

- *Bei der Planungswerkstatt seien nur rund 30 Leute gewesen. Die Räumlichkeiten seien auch nicht auf mehr Menschen ausgelegt gewesen.*

Frau Quast: Unsere Erfahrung zeigt, dass eine Abendveranstaltung mit ein bis zwei Stunden für viele Menschen machbar ist. Eine Veranstaltung über einen ganzen Tag ist jedoch für viele eine Hemmschwelle. Wir werben deswegen bei den Kommunen immer dafür, unterschiedliche Formate anzubieten. In diesem Fall konnte man beispielsweise bei der Modellaktion bei Edeka unkompliziert seine Meinung einbringen.

- *Es wird angezweifelt, dass mit einer Summe von 29 Millionen eine Innenstadt saniert werden könne, wenn im Vergleich der Bau einer Schule schon 50 Millionen koste.*

Herr Kranzhoff: Die Kostenschätzung beruht auf Erfahrungswerten und kann bei Bedarf aktualisiert werden. Das vorgelegte Konzept ist die Grundlage für die aktuelle Summe.

- *Zur Strukturierung des Parkens und des Verkehrs wird vorgeschlagen, das Parken mit Hilfe von Bussen, die in die Innenstadt fahren, in die Randbereiche der Stadt zu verlagern. Es solle eine Art Shuttle geben, bei dem jeder überall aussteigen kann.*
- *Was bewirkt der Verlust des Opel-Geländes und die Verbesserung des Zugangs zur Innenstadt?*

Herr Gabriel: Wir haben mit dem Wall ein wichtiges Bodendenkmal mitten in der Stadt, was ein Alleinstellungsmerkmal ist. Aber niemand kann den Wall sehen. Es geht dabei um ein ganzes Maßnahmenkonzept. Es soll eine Sichtachse vom Markt zum Wall geschaffen werden, da die Touristinnen und Touristen bisher über den Schauenburger Platz zum Markt kommen und weder die Kirche noch den Wall finden. Viele Maßnahmen wurden schon im Rahmen der letzten Sanierung identifiziert, aber es wurde nicht alles umgesetzt. Wir versuchen mehrgleisig zu fahren und setzen an der Aufenthaltsqualität, dem Geschäftsbesatz und dem Bedarf für altengerechtes Wohnen im Zentrum an.

- *Ein Vertreter der Seniorenunion lobt die Veranstaltung und betont, dass alle positiv nach vorne gucken und konstruktiv mitmachen sollten, um eine Aufbruchstimmung zu erleben. Oldenburg hat rund 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, davon sind rund 3.500 Seniorinnen und Senioren. Deswegen sollte jetzt angefangen werden. Bei einer Dauer von 10 bis 15 Jahren würden die Seniorinnen und Senioren das sonst nicht mehr miterleben. Es sei Zeit, endlich anzufangen. In Heiligenhafen und Neustadt sei schon viel passiert.*
- *Eine langjährige Einwohnerin betont die Bedeutung des ehrenamtlichen Engagements. Es sei wichtig, auch selbst tätig zu werden statt nur zu meckern.*
- *Es bestehe ein rollstuhlgerechter Zugang zum Wall, auf diesen müsse jedoch hingewiesen werden. Auch ein Informationshäuschen zum Wall wäre gut gewesen.*
- *Es wird auf die Diskrepanz zwischen Wollen und Handeln aufmerksam gemacht, beispielsweise ins Kino gehen zu wollen, aber den Film zu Hause zu gucken oder einen Wein auf dem Marktplatz trinken zu wollen, aber auf der eigenen Terrasse zu sitzen. Die Trägheit der Masse zu überwinden sei ein großes Problem der Städtebauförderung.*
- *Ein Teilnehmer schildert seine Skepsis gegenüber den vorgesehenen Maßnahmen. Statt eines Begegnungszentrums würde er lieber weiterhin die Autos bei Opel anschauen können. Ebenso werden die Autos auf dem Markt als Frequenzbringer gesehen und angezweifelt, dass es etwas bringe mit dem Auto in ein Parkhaus zu fahren, um dann auf dem neugestalteten Platz niemand anderen anzutreffen als sonst auch. Eine Gestaltungssatzung sei allerdings sehr gut.*

Frau Marggraf: Die fehlende Aufenthaltsqualität auf dem Schauenburger Platz wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung thematisiert. Um die Parkplätze zu ersetzen, ist eine Parkpalette angedacht.

- *Es wird kritisiert, dass man sich über die Zukunft auf der Grundlage von Daten unterhalte, die bereits zurückliegen. Der Schauenburger Platz erfahre durch Baumaßnahmen bereits eine Aufwertung. Es gebe Maßnahmen, die schnell gemacht werden könnten. Damit Grünflächen nicht als Barrieren wahrgenommen werden, könne man einfach das Grün zurückschneiden, damit es keine Angsträume gebe.*



Abbildung 4 und 6 Eindrücke von der Veranstaltung

Ausblick auf die nächsten Schritte

Herr Gabriel erläutert das weitere Verfahren. Zunächst ist die Zustimmung des Innenministeriums als Fördermittelgeber erforderlich. In den nächsten Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung werden die Themen vorberaten, um im Dezember zu einer Beschlussfassung für die Sanierungsgebiete zu kommen. Darauf folgen die Ausschreibung eines Sanierungsträgers und ein Bebauungsplanverfahren im unteren Bereich der Schuhstraße. Außerdem wird es zwei Planungsworkshops geben, einen zur Konzepterstellung zur Inwertsetzung des Walls und einen zur Konzepterstellung für die Gestaltung des Parks. Im nächsten Jahr wird ebenfalls der Wettbewerb für die Umgestaltung des Markts vorbereitet. Möglicherweise starten auch bereits die Beratungen für Maßnahmen, die Privatpersonen durchführen können. Konkrete Baumaßnahmen werden im nächsten Jahr jedoch noch nicht realisiert.

Herr Voigt bedankt sich bei den Teilnehmenden für die angeregte Diskussion und betont, dass es gut ist, dass auch kritische Worte ausgesprochen werden. Das Ziel ist, so schnell wie möglich mit der Umsetzung zu beginnen, aber dafür müssen erst sehr sorgfältig Festlegungen getroffen werden, wie die Zukunft aussehen soll. Die Durchführung der Maßnahmen ist dann jeweils eine Einzelentscheidung der Stadtverordnetenversammlung. Er dankt nochmals für die Teilnahme und wünscht einen guten Heimweg.

Impressum

TOLLERORT entwickeln & beteiligen
mone böcker & anette quast gbr
Palmaille 96
22767 Hamburg
Telefon: 040 3861 5595
E-Mail: mail@tollerort-hamburg.de
Internet: www.tollerort-hamburg.de

TOLLERORT
entwickeln & beteiligen

in Kooperation mit

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96
22767 Hamburg
Tel. 040/ 380 375 675
E-Mail: oldenburg@ck-stadtplanung.de
www.ck-stadtplanung.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



im Auftrag der

Stadt Oldenburg i. H.
Ansprechpartner: Stefan Gabriel
Markt 1
23758 Oldenburg in Holstein
Tel.: 043 61 498 - 140
Fax: 043 61 498 - 200
stefan.gabriel@stadt-oldenburg.landsh.de
<http://www.oldenburg-holstein.de>



gefördert im Rahmen des Städtebauförderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren durch



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration