Dokumentation zur Auftaktveranstaltung Vorbereitenden Untersuchungen und städtebauliches Entwicklungskonzept „Innenstadt“ Oldenburg in Holstein

10. November 2015
19.00 – 21.00 Uhr
Schützenhof, Göhler Str. 54, 23758 Oldenburg in Holstein

Veranstalter:	Stadt Oldenburg i. H.
Konzept und Moderation:	polis aktiv Stadterneuerung und Moderation, Hamburg cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh, Hamburg

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

polis aktiv
Stadterneuerung • Moderation

Begrüßung

Der Bürgermeister der Stadt Oldenburg in Holstein, Herr Voigt, begrüßt die etwa 250 Teilnehmenden und zeigt sich erfreut über den großen Zuspruch zur Auftaktveranstaltung der Vorbereitenden Untersuchungen und des städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Innenstadt“ im Schützenhof. Die Veranstaltung bildet den Auftakt zur Beteiligung der BürgerInnen an der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts, welches die Zukunft der Oldenburger i. H. Innenstadt in den Fokus rückt.

Hintergrund für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts sind die seit einiger Zeit bereits deutlich erkennbaren Funktionsverluste der Innenstadt (Leerstände, Geschäftesterben), auf die mit strukturellen Veränderungen reagiert werden soll.

Im Wissen über die für die Stadtentwicklung prekäre Ausgangssituation hat sich die Stadt Oldenburg in Holstein um die Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beworben, um Fördermittel für die Stärkung der Innenstadt zu erhalten. Das Innenministerium von Schleswig-Holstein hat den Antrag auf Aufnahme positiv beschieden, was den Startschuss für die Vorbereitenden Untersuchungen bedeutet. Diese wird gemeinsam von den beiden Hamburger Büros cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh sowie polis aktiv Stadterneuerung und Moderation unter Beteiligung der Oldenburger BürgerInnen durchgeführt. Gemeinsam sollen für die Zukunft die Weichen für eine attraktive Innenstadt gestellt werden. Ziel des heutigen Abends ist es, den Ablauf des Verfahrens vorzustellen sowie erste Gedanken bezüglich der Innenstadt aufzunehmen.

Bürgermeister Voigt gibt das Wort an Frau Quast von polis aktiv, die mit der Einführung in den Ablauf des Abends fortfährt.

Einführung

Frau Quast begrüßt ihrerseits die Anwesenden und erläutert den weiteren Ablauf des Abends:

19.00 **Begrüßung und Einführung**

19.10 **Vorbereitende Untersuchungen - worum geht es?**

19.50 **Offene Runde – allen reden mit!**

20.30 **Wie geht es weiter?**

21.00 **Ende und Ausklang an den Thementafeln**

Vorbereitende Untersuchungen - worum geht es?

Frau Marggraf stellt das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie die Möglichkeit einer erneuten Städtebauförderung anhand folgender Folien vor:

Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Bund-Länder-Programm zur Stärkung und Belebung der Zentren, besonders der Innenstädte (seit 2008)

Was sind die Ziele?

- Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht und betroffen sind.
- Erhaltung und Entwicklung des Zentrums als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben.
- Stärkung der Funktionsvielfalt, Verbesserung der stadtbaukulturellen Substanz, der sozialen Vitalität, des kulturellen Reichtums und des Investitionsklimas

polis aktiv | cappel + kranzhoff

Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Zielbereiche

- Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit
- Soziale Kohäsion (Zusammenhalt und Integrationsfähigkeit)
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Stadtbaukultur
- Stadtverträgliche Mobilität
- **Partnerschaftliche Zusammenarbeit**

Was kann gefördert werden?

- Maßnahmen zur Aufwertung des **öffentlichen Raums** (Straßen, Wege, Plätze)
- Instandsetzung und Modernisierung von **stadtbildprägenden Gebäuden** (auch energetische Erneuerung)
- Maßnahmen zur **Wiedernutzung von Leerstand**, Fehl- oder Mindernutzung (Grundstücke, Gebäude, Brachflächen)
- Leistungen Beauftragter

polis aktiv | cappel + kranzhoff

Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Wie setzen sich die Fördermittel zusammen?

Städtebauförderung ist eine Gemeinschaftsfinanzierung:

- 1/3 Finanzhilfen des Bundes
- 1/3 Ländermittel
- 1/3 Haushaltsmittel der Kommune

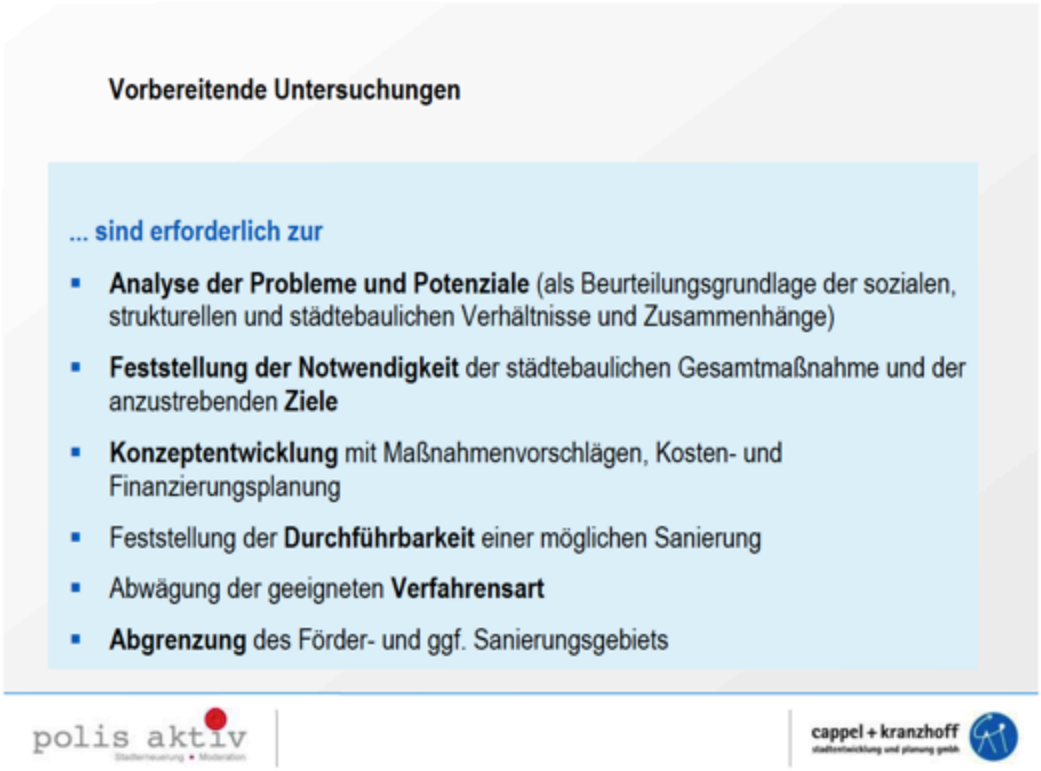
} Städtebauliches Sondervermögen

polis aktiv Stadterneuerung • Moderation | cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh

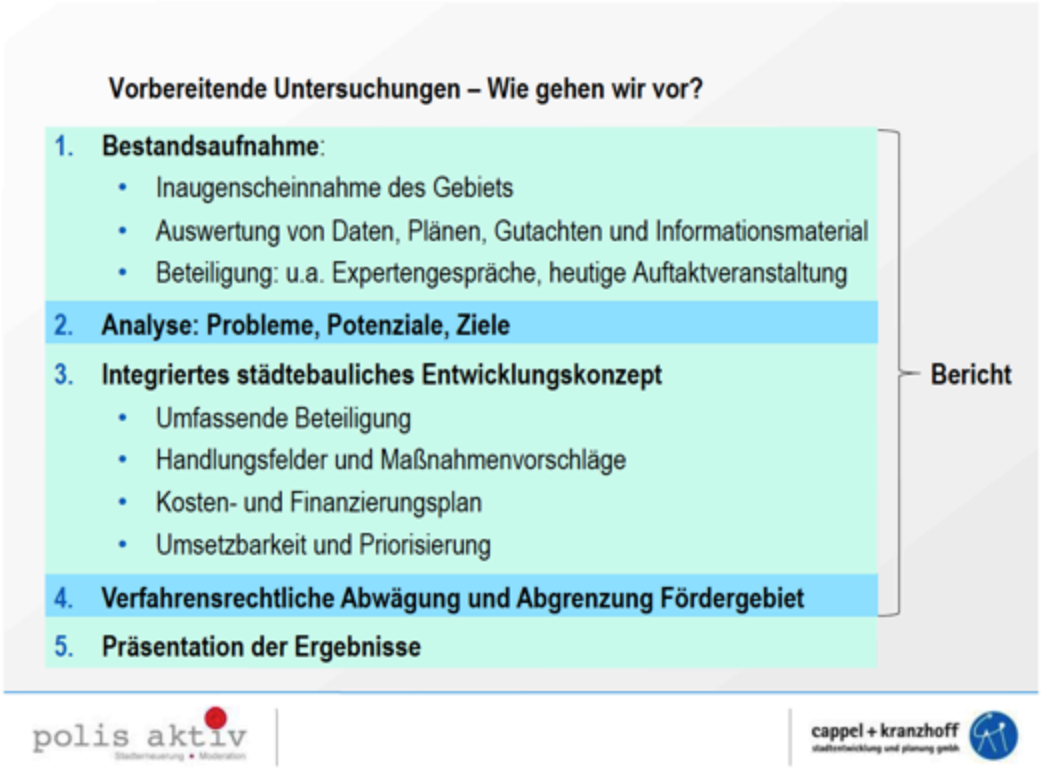
Innenstadt Oldenburg i.H. als Untersuchungsgebiet in Programm aufgenommen

- Burgtorstraße
- Hopfenmarkt
- Markt
- Kuhtorstraße
- Schauenburger Straße
- Schauenburger Platz
- Schuhstraße
- Johannisstraße
- Kleine und Große Schmützstraße
- Hinter den Höfen
- Oldenburger Graben

polis aktiv Stadterneuerung • Moderation | cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh



Der Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (IEK) umfasst folgende Verfahrensschritte:

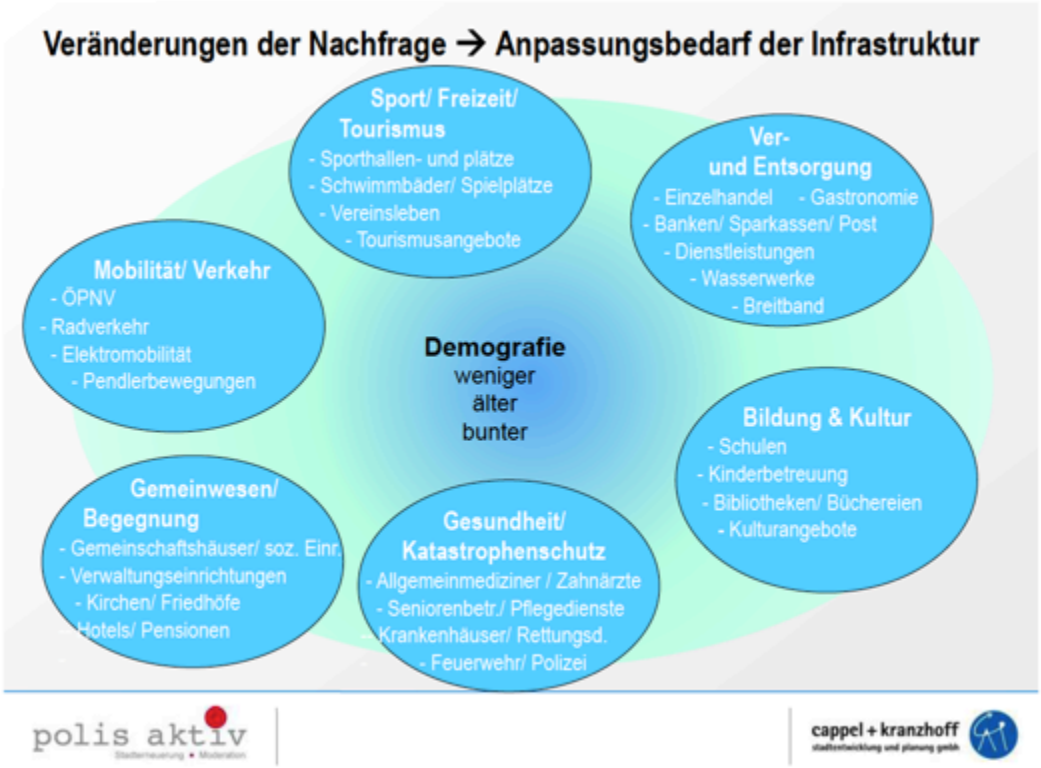


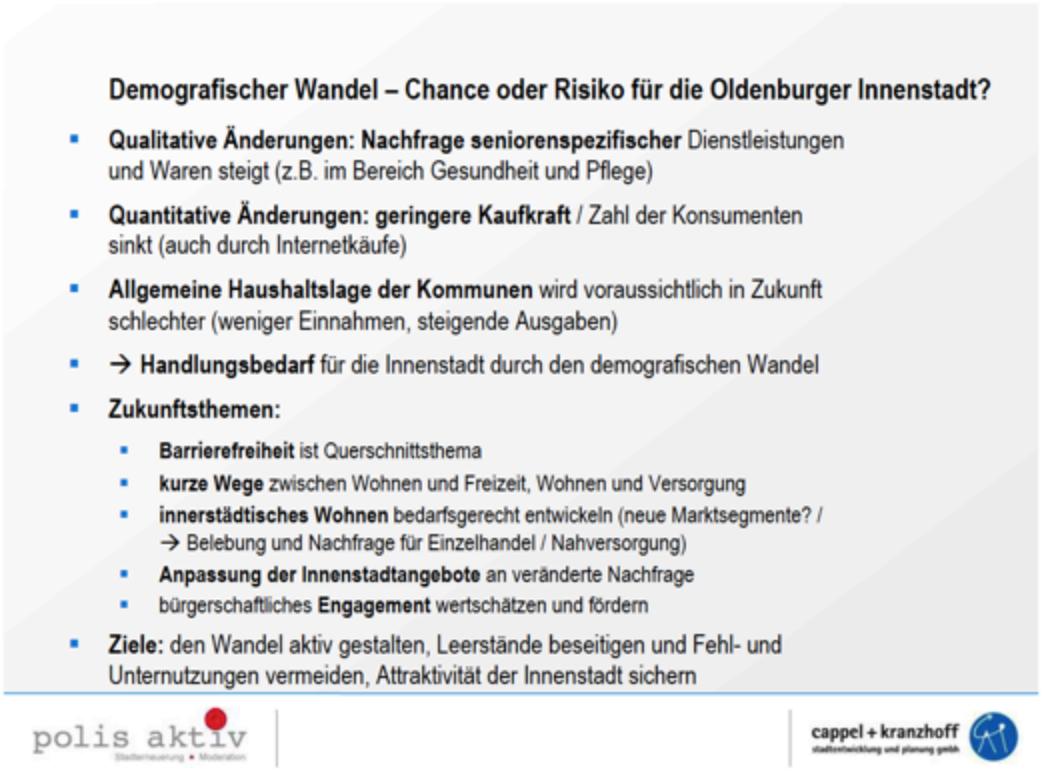
Zum Thema Ausgleichsbeträge wird auf Rückfragen folgende Auskunft gegeben:
Es ist zu diesem Zeitpunkt nicht möglich, eine Aussage zu Ausgleichsbeträgen zu machen – weder, ob sie überhaupt anfallen, noch in welcher Höhe. Dies hängt von der Verfahrenswahl ab, die wiederum mit den angestrebten Zielen und Maßnahmen in Zusammenhang steht. Ausgleichsbeträge fallen an, wenn ein **umfassendes** Sanierungsverfahren durchgeführt wird. Ein umfassendes Sanierungsverfahren wird durchgeführt, wenn durch die Maßnahmen erhebliche Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, damit die Stadt bessere Steuerungsmöglichkeiten hat und Spekulationen unterbunden werden können. Beispiele für Maßnahmen, die erhebliche Bodenwertsteigerungen hervorrufen können, sind weitreichende Verbesserungen im öffentlichen Raum, wie der Umbau von Straßen in Fußgängerzonen (in Oldenburg schon passiert) oder der Bau eines Parkhauses.
Sind keine erheblichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten, kann ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt oder ganz auf ein Sanierungsverfahren verzichtet werden, womit die Förderung auf die Möglichkeiten des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beschränkt bleiben.
Die Bodenwertsteigerungen (die sich aus der Differenz der Werte vor und nach der Sanierung ergeben) werden von dem zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Die Bodenwerte in der Oldenburger Innenstadt liegen heute bereits vergleichsweise hoch. Erhebliche Steigerungen erscheinen insbesondere vor dem Hintergrund, dass die großen innerstädtischen Umstrukturierungen schon stattgefunden haben, derzeit eher unwahrscheinlich.
In einem Sanierungsgebiet können von privaten Eigentümern durchgeführte Sanierungsarbeiten (unabhängig von der Verfahrensart) steuerlich abgeschrieben werden. Diese Möglichkeit besteht in einem „einfachen“ Fördergebiet nicht. Es besteht auch die Möglichkeit, dass nur Teilbereiche des Fördergebiets als Sanierungsgebiet festgelegt werden. Die Entscheidung über das weitere Verfahren und über mögliche Gebietsabgrenzungen erfolgt in Abstimmung mit dem Ministerium. Maßgeblich für die diesbezüglichen Entscheidungen werden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sein.

Im Anschluss daran stellt Frau Quast die Bausteine des Beteiligungsverfahrens vor. Diese umfassen neben der heutigen Auftaktveranstaltung Expertengespräche, eine Kinder- und Jugendbeteiligung, eine Modellbauaktion für alle, einen Rundgang zur Barrierefreiheit, Fachgespräche zu den Themenbereichen Umwelt und Verkehr sowie Bodendenkmal, eine Planungswerkstatt sowie eine Präsentationsveranstaltung zum Abschluss.

Um was geht es in Oldenburg i. H.?
Herr Kranzhoff erläutert im Folgenden, welche Fragen im Rahmen der VU behandelt werden und was das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für die Innenstadt von Oldenburg in Holstein bedeutet. Ziel des Programms ist es, zentrale Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu erhalten und entwickeln. Als Stärken der Oldenburger i. H. Innenstadt hebt Herr Kranzhoff das vorhandene Grün im Stadtbild sowie die Geschichtsträchtigkeit der Innenstadt hervor. Die Chancen lassen sich unter dem Motto „verbinden – beleben – verknüpfen“ zusammenfassen. Sowohl das Kino „Lichtblick“ als auch der Edeka Weinberg nehmen belebende Funktionen ein und sollten genauso wie der Wall und das Wallmuseum besser mit der Innenstadt verknüpft werden. Insgesamt sollte sich die Innenstadt mit den Markt als Treffpunkt als eine lebendige Insel im Grünen etablieren. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass die Grünräume nicht als Barriere fungieren, sondern für RadfahrerInnen und FußgängerInnen durchlässig werden. So können zusätzliche Abstellmöglichkeiten für RadfahrerInnen oder eine Öffnung der Fußgängerzone für RadfahrerInnen in beide Richtungen zur Belebung der Innenstadt beitragen.
Des weiteren spricht Herr Kranzhoff auch Schwächen des Untersuchungsgebietes an: Dunkle Eingänge, auf Gehwegen platzierte Warenauslagen, unebene, gepflasterte, schmale und unübersichtliche und abrupt endende Gehwege sowie stellenweise verwirrende Beschilderungen werden als Beispiele für Barrieren angeführt. Mit Blick auf die Gebäude im Untersuchungsgebiet sind Leerstände, Unternutzungen, Überformungen der Fassaden und stellenweise Sanierungsbedarfe festzustellen.

Bei der Planung für die Zukunft der Innenstadt muss auch die demographische Entwicklung betrachtet werden. Sie gibt ein Bild über die Veränderungen, mit denen Planung umgehen muss. Der demographische Wandel zieht auch in Oldenburg i. H. eine sich ändernde Altersverteilung der Stadtbevölkerung mit sich: Während die Anzahl der Kinder, Jugendlichen und der Gruppe der 19- bis 64-jährigen abnehmen wird, steigt der Anteil der 65- bis 79-jährigen und über 80-jährigen um 20% bzw. 50% im Vergleich zu heute an. Dies hat zur Folge, dass sich im Jahre 2030 jeder dritte Stadtbewohner im Seniorenalter befinden wird, womit qualitative (z.B. steigende Nachfrage nach seniorenspezifischen Dienstleistungen und Waren) und quantitative (z.B. sinkende Kaufkraft) Veränderungen einhergehen. Hinzu kommt der Strukturwandel in der Einzelhandelsentwicklung. Gerade in der Innenstadt treffen die Auswirkungen einer verringerten Kaufkraft, eines veränderten Kaufverhaltens (Internet, Stadtrand) sowie kleinteiliger und damit in manchen Branchen nicht mehr marktgerechter Ladenflächen aufeinander. Leerstände, Fehl- und Unternutzungen sind die sichtbaren Folgen.
Die Stadt ist aufgefordert, den Auswirkungen des demographischen Wandels aktiv zu begegnen und sich Zukunftsthemen wie Barrierefreiheit, Stadt der kurzen Wege, innerstädtisches Wohnen für Senioren und Familien, Anpassung der Innenstadtangebote oder bürgerschaftliches Engagement anzunehmen. Nur so ist es möglich, den Wandel aktiv zu gestalten, Leerstände zu beseitigen, Fehl- und Unternutzungen zu vermeiden sowie die Attraktivität der Innenstadt zu sichern.





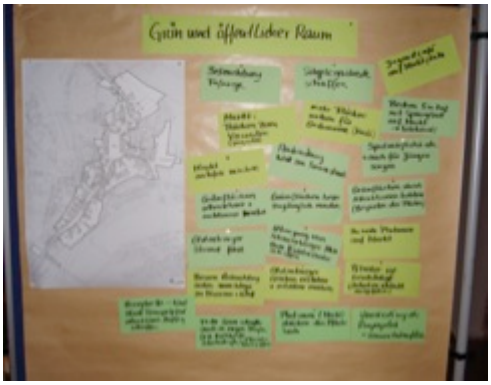
Für eine zukunftsweisende Entwicklung der Innenstadt Oldenburgs in Holsteins lassen sich folgende allgemeine Ziele formulieren:

- Lebendiger Ort für Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen und Kultur
- Treffpunkt für Jung und Alt
- Anziehungspunkt für Touristen
- Lebenswerter Wohnort auf einer Insel im Grünen.

Offene Runde – allen reden mit!

Unter den Leitfragen „Wo drückt der Schuh?“, „Wie kann es besser werden?“ und „Was kann ich / meine Einrichtung beitragen?“ findet eine lebhafte Diskussion statt. Zu folgenden Themen nennen die Teilnehmenden Probleme sowie erste Ideen und Anregungen, welche auf Themenwänden gesammelt werden (Anmerkung: Bei der kursiven Schreibweise handelt es sich um redaktionelle Ergänzungen zur besseren Verständlichkeit):

Grün und öffentlicher Raum



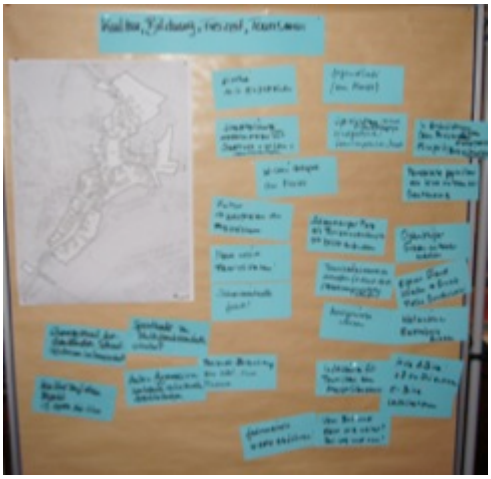
- Zu viele Platanen auf dem Markt
- Platanen auf dem Markt drücken das Pflaster hoch
- Jugendcafé *fehlt* auf dem Marktplatz
- Flächen zum Verweilen für Jung und Alt auf dem Markt
- Mehr Flächen auf dem Markt für Gastronomie nutzen
- den Markt autofrei machen
- 5 Meter tiefes Becken mit Sprungbrett zur Belebung auf dem Markt einrichten
- Grünflächen attraktiver und nutzbarer machen

- Grünflächen besser zugänglich machen
- Grünflächen durch Attraktionen und Bespielung beleben
- Mehr Grün schaffen, auch in engen Straßen (z.B. Kuhtorstraße, Schuhstraße) durch Pflanzung kleiner Bäume
- Oldenburger Graben nutzbar und erlebbar machen
- Oldenburger Strand fehlt
- Pflaster ist beschädigt, Arbeiten wurden schlecht ausgeführt
- Beleuchtung der Fußwege *ist nicht ausreichend*
- Bessere Beleuchtung insbesondere Wege zum Museum und Wall
- Sitzgelegenheiten schaffen
- Für Spielmöglichkeiten – auch für Jüngere – sorgen
- Übergang vom Schauenburger Platz zum Kuhtor-Center schaffen
- Anbindung des Walls an die Innenstadt
- Statt Trampelpfad einen attraktiven Aufstieg zwischen Burgtorstraße und Wall schaffen
- Überdachung des Pumpenplatzes *um witterungsunabhängiger zu werden*

Gewerbe, Handel, Dienstleistung

- Einheitliche Öffnungszeiten
- Verkaufsoffener Sonntag während Feierlichkeiten
- Aktionstage mit Live-Bands
- Wochenmarkt vergrößern und attraktiver gestalten (Stände mit Fisch, Fleisch, Käse, Antipasti)
- Wochenmarkt ist zu klein und steht nicht im Verhältnis zur Einwohnerzahl, nur Grünhöker und Bäcker
- Restaurants, Cafés und Gastronomie am Markt als Treffpunkte
- Kiosk für Wartende an der Bushaltestelle
- Sortimentsvielfalt im Einzelhandel beachten
- Kombination von Online und Offline-Handel
- Leere, größere Gebäude an mehrere Nutzer untervermieten
- Größeres Hotel fehlt
- Kuhtorstraße überdachen (wie Mailand *oder Malaga*)
- Brücke mit Aufzug/ Tunnel als Verbindung zu Edeka

Kultur, Bildung, Freizeit, Tourismus



- Jugendcafé am Markt
- Stadtbücherei modernisieren/ neu mit Stadtinfo, WLAN und Sanitäranlagen
- Parkplatz gegenüber von Kino für Gastronomie nutzen
- Sporthalle zu Multifunktionshalle *für mehr größere Veranstaltungen* umfunktionieren → Kultur ↑
- Schwimmhalle fehlt!
- Schwimmhalle hatte viele Folgenutzungen mit sich gebracht, in Form von Besuchern
- Aula des Gymnasiums umbauen → kulturelle Veranstaltungen
- Überregional bedeutendes Schulzentrum in *der* Innenstadt
- Spiel- und Jugendplätze / sichere Wege / kindgerechte und familiengerechte Stadt

- Wallmuseum: Elektroboote anbieten
- Oldenburger Graben nutzbar *und erlebbar* machen
- Außenflächen attraktiveren mit Grün, Strandkörben usw.
- Eigenen Strand schaffen → Erwerb von Flächen der Bundeswehr
- Kletterpark in den Grünflächen an der Priesterwiese / Minigolf im Bereich Grundschule/ Stadtpark)
- Fehlende Beleuchtung am Wall und zum Museum
- WLAN-Hotspot am Markt */ Innenstadt*
- E-Bike Ladestationen
- Hike & Bike, z.B. am Bahnhof anbieten
- Infosäule für Touristen am Markt (überdacht)
- Vom Bahnhof und dann wie weiter? Bus weg und nun?
- Tourismusanreize für skandinavische Gäste schaffen, z.B. Mobilcampingplätze
- Schauenburger Platz als Tourismusankunftsort besser anbinden
- Hotelgewerbe stärken
- Jahrmarkt wieder einführen
- Kultur auf dem Markt, z.B. Open-Air-Kino
- Kultur → bespielen von Freiflächen
- Noch mehr Feierlichkeiten
- Kirche mit einbeziehen

Wohnen

- Zentrales Wohnen → hoher Wohnwert (+)
- Zu wenig Wohnungen in der Innenstadt → Eigentumswohnungen (-)
- Bezahlbarer Wohnraum für Jung und Alt
- Mehrgenerationenwohnen ist/ wäre attraktiv in der Innenstadt
- Wohngebäude mit Fahrstuhl fehlen
- Wohnungen in Alter Wäscherei (Schuhstraße)
- Wohnen auch im Erdgeschoss → Vermieter unterstützen
- Hinter den Höfen auch interessant für Wohnen
- Blockinnenbereich am Markt-Ost ungeordnet
- Erhalt von alten Gebäuden
- Neubaugebiete → viele junge Familien (+)

Verkehr und Mobilität

- Erreichbarkeit der Innenstadt verbessern
- Bessere Erreichbarkeit des Marktes, z.B. Spielstraße
- Marktplatz: nur Kurzzeitparken, zu wenig Parkplätze
- Autofreier Marktplatz (↯[1])
- Verkehr nicht ganz rausnehmen (↯[2])
- Busverkehr auf dem Markt zu stark (Schüler Rush Hour) (-)
- In Mittagszeit ist Ein- und Ausparken auf dem Markplatz schwierig aufgrund der Vielzahl an Bussen
- Kiosk neben der Bushaltestelle auf dem Markt
- Umgestaltung Schauenburger Platz

[1] Bei diesem Aspekt herrschen unter den Teilnehmenden Unstimmigkeiten
[2] siehe 1

- Bushaltestellen auf dem Schauenburger Platz
- Querungsmöglichkeit über Schauenburger Straße verbessern
- Freigabe der Fußgängerzone für den Verkehr (?)
- Verkehrsführung Kleine Schmützstraße ändern
- Oldenburger Graben befahrbar und benutzbar
- Barrierefreie Wege
- Stolpersteine, ausgewaschene Fugen
- Enge Gehwege in Burgtorstraße (-)
- LED-Beleuchtung für Fuß- und Radwege
- Anbindung zum Wall verbessern
- Trennung von Fuß- und Radwegen
- Fußgängerzonen in beide Richtungen für Radfahrer freigeben
- Überdachte Fahrradständer
- Wohnmobilstellplatz
- Langer Segen einspurig aus Richtung Weißenhaus öffnen (Allee erhalten, direkt am Wald)
- Parkhaus/ Parkplätze im hinteren Bereiche – Dauerparkplätze
- Parkplätze vor Geschäften
- Kleinteilige Parkflächen hinter Fa. Johannsen zusammenlegen

Frau Quast dankt den Anwesenden für die engagierte und ergiebige Diskussion.

Wie geht es weiter?

Frau Quast erläutert die nächsten Verfahrensschritte: Zunächst wird am Freitag, den **27.11.2015** ein **Rundgang zur Barrierefreiheit** stattfinden. Treffpunkt hierfür ist um 15.00 Uhr auf dem Schauenburger Platz. Zudem werden im Jahr 2015 noch weitere Expertengespräche geführt sowie Fachgutachter in den Bereichen Einzelhandel und Verkehr durch die Stadt beauftragt.
Informationen zum weiteren Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen und des städtebauliches Entwicklungskonzepts „Innenstadt“ können der Homepage der Stadt Oldenburg in Holstein (http://www.oldenburg-holstein.de) entnommen oder über die Aufnahme in den E-Mail-Verteiler (E-Mail an oldenburg@cap-plan.de) erhalten werden.
Abschließend weist Frau Quast darauf hin, dass im Anschluss an die Veranstaltung weitere inhaltliche Ergänzungen an den Thementafeln möglich sind.

Zum Abschluss bedankt sich Bürgermeister Voigt für die Mitarbeit und das Interesse der Teilnehmenden. Er weist daraufhin, dass die weiteren Untersuchungen von der Beteiligung der Oldenburger i. H. BürgerInnen profitieren werden.

Bürgermeister Voigt schließt die Veranstaltung um 21.00 Uhr. Die Auftaktveranstaltung klingt bei Gesprächen an den Thementafeln aus.

Impressum

polis aktiv
Stadterneuerung und Moderation
Anette Quast
Struenseestraße 37
22767 Hamburg
Tel. 0 40 / 41 46 69 78
Fax 0 40 / 41 46 69 76
oldenburg@cap-plan.de
www.polis-aktiv.de

in Kooperation mit

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Struenseestraße 37
22767 Hamburg
Tel. 040/ 380 375 675
www.cap-plan.de

Fotos: polis aktiv

im Auftrag der
Stadt Oldenburg i. H.
Fachbereich 3, Bau, Umwelt und Liegenschaften
Ansprechpartner: Herr 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
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

SH
Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und
Bundesangelegenheiten