



Fraktionen im Rat der Stadt Oldenburg

Herrn Stadtbaurat
Dr. Sven Uhrhan
Industriestr. 1 a

26121 Oldenburg

02.03.2022

**Gemeinsamer Antrag zum Tagesordnungspunkt
„Projekt – Lebensquartier Haarentor“
für die Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen am 17.03.2022**

Sehr geehrter Herr Dr. Uhrhan,

Zum Tagesordnungspunkt:

„Projekt – Lebensquartier Haarentor“

reichen die SPD-Fraktion und Bündnis90/Die Grünen den Beschlussvorschlag und die Begründung für die Sitzung des ASB am 17.03.2022 nach.

Wir beziehen uns auf die in der ASB-Sitzung vom 17. Februar 2022 vorgestellten Planungsentwürfe der Lindenprojekt GmbH und die sich daran anschließenden Beratungen und bitten um Umsetzung des folgenden Beschlussvorschlages.

Beschlussvorschlag

In die Planungsentwürfe der Lindenprojekt GmbH, wie sie in der Sitzung des ASB am 17. Februar 2022 vorgestellt wurden, sollen die folgenden Punkte eingearbeitet werden.

- Reduzierung der Bebauung im rückwärtigen Teil
Die beiden Gebäude „Wohnen und Gewerbe“ sowie das Wohngebäude in Nähe des Regenrückhaltebeckens entfallen. Diese neuen Freiflächen werden als nicht bebaubar festgeschrieben.

Für den Wegfall dieser Gebäude kann eine 1-geschossige Aufstockung des Hauptgebäudes (Seniorenheim) geprüft werden.

Auf den nicht überbaubaren Flächen findet eine Neuanspflanzung für die gefälltten Bäume statt. Die Standorte und die Art der Bepflanzung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt.

Das Verkehrs- und Wegekonzept wird überarbeitet. Der Tiefgarageneingang kann verlegt werden, so dass ggf. auf die östliche Straße verzichtet werden kann.

- Herstellung einer „grünen“ Verbindung der beiden anerkannten Biotope, Maßnahmen zur sozialen Quartiersentwicklung

Die vorhandenen drei Biotope werden durch nicht unterbrochene und begehbare Anpflanzungen in einem Grünbereich miteinander verbunden. Diese Grünverbindung ist langfristig sicher zu stellen. Zu den Gebäuden wird ein ausreichender Abstand gewahrt (Pufferzone). Der schützenswerte Altbaumbestand wird dauerhaft durch Festsetzung im vorhabenbezogenen B-Plan gesichert.

Das Konzept zur sozialen Quartiersentwicklung muss genauer beschrieben werden. So sind z.B. öffentliche Plätze zur Begegnung mit Sitzbänken, Spiel- oder Fitnessgeräten und umgebenden Bäumen vorzusehen.

- Standort des auf dem Gelände geplanten Kindergartens

Der Außenbereich des geplanten Kindergartens parallel zum Schützenweg scheint nicht optimal geeignet zu sein, da die spielenden Kinder damit dem Lärm und der Abgasbelastung des Verkehrs ausgesetzt wären. Aus Sicht der Fraktionen könnte hierfür ggf. ein besser geeigneter Platz angestrebt werden (bspw. in dem geschützten Innenbereich des Quartiers).

- Wohnturm

Der Wohnturm sollte zumindest in den oberen Stockwerken mit Holz gebaut sein, besser ist eine komplette Holzbauweise. Eine Dachbegrünung ist vorzusehen. Die in dem Wohnturm entstehenden Räumlichkeiten sollten in Richtung Autobahn für Nutzungsräume- und in Richtung Schützenweg für Wohnräume ausgerichtet sein.

- Sicherung der Sozialquote

Die Verteilung der preisgebundenen (Sozial-)Wohnungen auf die unterschiedlichen zu Wohnzwecken dienenden Gebäude muss eindeutig festgeschrieben sein. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass in allen Gebäuden mit Wohnzwecken bezahlbarer Wohnraum geplant wird.

Zusätzlich muss sichergestellt sein, dass die Größe und die Anteile der preisgebundenen Wohnungen unterschiedliche Wohnanforderungen berücksichtigt; z.B. 50 % Alleinlebende, 25 % 2-Personen Haushalte, 25 % Familienhaushalte.

Ggf. kann durch die Bauweise die Voraussetzung geschaffen werden, die Wohnungen an sich verändernde Lebenssituationen durch Zusammenlegung/Trennung einzelner Wohnungen anpassen zu können.

- Entwicklung eines Konzeptes zur Regenrückhaltung
Durch die Bebauung wird der Versiegelungsgrad des Areals deutlich erhöht. Deshalb muss ein belastbares Konzept zur Regenrückhaltung erstellt werden; beispielsweise ein Konzept mit Zisternen oder ähnlichen Lösungen, um beispielsweise Möglichkeiten für Bewässerungen im Sommer zu schaffen (Stichwort „Schwammquartier“).
- Festschreibung des Energiestandards der neu errichteten Gebäude
Um eine nachhaltige Bauweise zu gewährleisten, muss der zum Zeitpunkt des Baubeginns gültige bestmögliche Energiestandard verbindlich festgeschrieben werden, mindestens aber der heutige Standard KfW 40+.

Wärmekonzept

Für das Baugebiet muss ein Wärmekonzept erarbeitet werden. Fossile Brennstoffe wie Kohle, Öl und Gas dürfen nicht für Heizzwecke eingesetzt werden. Ein kaltes Nahwärmenetz mit Nutzung der Erdwärme ermöglicht auch im Sommer eine Kühlung der Gebäude, was insbesondere im Hinblick auf die Pflegeeinrichtung von Bedeutung ist. Ein kaltes Nahwärmenetz kann künftig auch über die Versorgung des geplanten Areals hinaus ausgebaut werden.

- Verkehrskonzept
Das Quartier soll als verkehrsaarmes Areal mit einem niedrigen Stellplatzschlüssel (0,6) errichtet werden. Für das Quartier ist ebenfalls ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Hier müssen alternative Bedienungsformen bzw. Verkehrsmittel mit eingeplant werden (z.B. Car-Sharing, Pool-Fahrzeuge, Fahrradstationen, Pool-Lastenräder...) Größere Parkplätze sollen mit einem Solarzellen-Dach und Ladesäulen für die E-Mobilität ausgestattet werden.
Die geplanten Straßen und Parkplätze sollen mit heimischen Heckenpflanzen bzw. mit hochwertigem Baumbestand bepflanzt werden.
Das Verkehrskonzept muss zudem insbesondere die Frage beantworten, wie Parksuchverkehre im Quartier minimiert und wie die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens sichergestellt wird.
Für die Kindertagesstätte muss ein Konzept gegen sog. Elterntaxis erstellt werden.

Begründung

Die angestrebte Umnutzung und Bebauung des ehemaligen Diakoniegeländes bietet die Chance, inmitten der Stadt ein neues urbanes Zentrum zu entwickeln. Anforderungen an die Wohn- und Lebensqualität sollte daher aktuellen Standards entsprechen und künftige Standards möglichst antizipieren. Neben der Schaffung

attraktiver Wohn- und Pflegeplätze muss sichergestellt werden, dass auch das direkte Wohnumfeld eine hohe Aufenthaltsqualität erhält. Hier sollen Menschen aller Altersgruppen gemeinsam leben und zudem ein enger Austausch mit der in der Umgebung lebenden Bevölkerung ermöglicht werden. Dies soll erreicht werden, indem ein für alle gesellschaftlichen Gruppen attraktives Wohn- und Aufenthalts-umfeld geschaffen wird. Das Wohnumfeld muss Räume für Menschen mit Beeinträchtigungen, für Familien mit Kindern und auch für alte, pflegebedürftige Menschen bieten. Zur Schaffung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität müssen auf dem Gelände ausreichend Grünflächen vorhanden sein. Die Biotope auf dem Gelände müssen dauerhaft erhalten bleiben.

Mit den aufgestellten Änderungsforderungen ist gegenüber der bisherigen Grobplanung sichergestellt, dass dauerhafte Begegnungsstätten im Quartier geschaffen werden. Ein derart gestaltetes Quartier mit hohen Grünflächenanteilen, offen gestalteten Räumen zur Begegnung und einer klimaneutralen Wärme- und Kälteversorgung kann das Quartier attraktiv gestaltet werden und sichert langfristig ein lebendiges generationenübergreifendes Miteinander der dort lebenden Menschen.

Mit freundlichen Grüßen

Fraktion SPD
gez. Thomas Klein
Margrit Conty
Bettina Unruh

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
gez. Nicolai Beerheide
Ruth Drügemöller
Oliver Rohde und Michael Wenzel