

Stellungnahmen der Anwohnerinnen und Anwohner, die umweltrelevanten Informationen enthalten:

Stellungnahme AnwohnerIn 2:

08.04.2021

An die
Stadt Oldenburg
Der Oberbürgermeister
Markt 20/21
26105 Oldenburg

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 67 der Stadt Oldenburg

Sehr geehrter Oberbürgermeister Krogmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

Ich rege für die weitere Planbearbeitung folgendes an:

Plangrundlage, Planzeichnung

In der Planzeichnung sind die Nutzungsgrenze zwischen MU und WA zwar im Plan, aber nicht in der Legende enthalten. Auch ist die Kennzeichnung des WA Bereiches nicht im Plan kenntlich gemacht.

Am Nordende sind nicht alle relevanter Wohngebäude an der Grenze zum Plangebiet in der Planunterlage enthalten.

Lärmschutz, Umweltqualität

Die Stadt Oldenburg verfügt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben über einen Lärminderungsplan. Die Ergebnisse dieses Planes finden keinen Eingang in die Begründung des Textteiles zum B-Plan 67 oder in die Planwirkung. Die Nadorster Straße stellt dabei einen von drei Straßenräumen im Stadtgebiet dar, die weit überdurchschnittlich von Verkehrslärm betroffen sind. Hinzu kommen jetzt die Lärmimmissionen der Erschließung der geplanten Baukörper. Ich erwarte in der Entwurfsfassung eine Lärmausbreitungsberechnung als Kumulierung aller relevanten Lärmquellen auf der Annahme der Verkehrszählungen vor der Coronazeit für die nähere Umgebung.

Die Wahl eines Urbanen Raumes im Plangebiet entlang der Nadorster Straße erlaubt tagsüber 63 dB(A) nachts 45 dB(A). Zudem fehlen wichtige Voraussetzungen für die Festsetzungen eines MU. Ich rege daher an hier ein MI festzusetzen, dessen Tageswerte 60 dB(A) erlauben. Dies ist eine konterkarierende Festsetzung zum Lärminderungsplan. Im Sinne einer Erhaltung bzw. Bewahrung von Restwerten in diesem sehr lauten Bereich der Stadt kann es nur eine Wahl hin zu Lärminderung geben.

Verkehrliche Erschließung, Erschließung der Grünfläche

Die Wahl über zwei Zuwegungen in die geplante Tiefgarage ist mit Blick auf die Hauptzuwegung über den Lindenhofsgarten nicht zwingend richtig. Es wäre auch möglich eine gemeinsame Zuwegung für Lieferverkehr und Anwohnerparkplätze über nördliche Zuwegung gemeinsam zu organisieren. Die erforderliche Erweiterung der Ampelanlage mit einem weiteren Lichtmast muss dann synchron mit der Ampelanlage am Lindenhofsgarten geschaltet sein.

Zudem sieht die Sanierungsplanung untere Nadorster Straße Mittel für den Bau einer Tiefgarage vor. Es wäre zu Prüfen hier den Bau über das Maß des Erfordernisses für den Neubau hinaus anzustreben. Auch wären von der Stadt zu bauende weitere Tiefgaragenplätze für Ablöseforderungen bei einer Nutzung von Dachgeschossen oder baulichen kleinen Erweiterungen im umliegenden Gebiet dann genehmigungsfähig und die gebauten Tiefgaragenplätze dann refinanziert.

Die Erschließung der Grünanlage könnte dann über die kleine Grünfläche im Eckbereich der Nadorster Straße/Lindenhofgarten beginnend ,zwischen den Gebäuden A und C hindurch, auf die Grünfläche erfolgen. Hier lässt sich eine ansprechende Gestaltung begleitend zum Weg erzielen. Die jetzt im Rahmen des Grundstückstausch bevorzugte Erschließungslösung für die Grünfläche ist eine Mischnutzung aus Parken, Lieferverkehr und fußläufiger Grünflächenerschließung, die wenig attraktiv ausfallen wird, weil funktionale Elemente den Weg prägen müssen.

Artenschutz

Im Planungsraum kommen aus dem Belang des Artenschutzes zwei zu untersuchende Lebensräume vor. Beide sind eng miteinander verbunden. Die Habitatelemente von Mauerseglern im Sommer und der Fledermauspopulation sind als Jagdgebiet insofern identisch, weil beide die offenen Flächen des Gertrudenfriedhofes und der jetzt im Plangebiet vorhandenen Grünfläche nutzen.

Differenziert nach Geburtsstätten haben die Fledermäuse im Plangebiet sicher einen größeren Anteil. Es empfiehlt sich jedoch auch die Mauersegler als Brutplatz zu untersuchen (Giebel der Halle und andere benachbarte Giebel, Baumhöhlungen).

Die Wanderbewegung beider Arten vollziehen sich in unterschiedlichen Flughöhen. Die Mauerseglern meiden die Zwischenräume der Gebäude, die Fledermäuse nicht. Insofern stellt sich die Frage, ob nicht der Riegelwirkung des Gebäudes a und B nicht zu groß ist. Eine Teilung der Gebäudestruktur des Gebäudes B und ein vergrößerter Anstand des Gebäudes A zum Altbestand wäre hier nötig. Schon jetzt sei erwähnt, das FCS Maßnahmen für die Fledermaus vor Baubeginn erstellt werden müssen. Ein Ersatzlebensraum muss vorhanden sein und im Monitoringverfahren später einer Prüfung standhalten. Wenn der Ersatzlebensraum nicht in räumlich funktionalem Zusammenhang herstellbar ist bleibt nur der Funktionserhalt.

Umfang des Plangebietes

Es wird empfohlen das Plangebiet im Norden wenigstens um das Flurstück 58/7 zu erweitern. Auf diese Weise erhält die Stadt zumindest ein Vorkaufsrecht für eine Wegeverbindung zur Grünfläche und damit die Option über die Zuwegung zum Fernmeldeamt die einzig realistische Option zu verwirklichen.

Schöne Grüße

Stellungnahme AnwohnerIn 3:

Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen BPlans Nr. 67 "Lindenhofgarten"

Mit der Neubebauung angrenzend an den Einmündungsbereich der Straße Lindenhofgarten in die Nadorster Straße sollte die Chance zur Neugestaltung dieses stadtbildprägenden Bereiches stärker genutzt werden. Die Bezeichnung "Lindenhofgarten" sollte mit Leben gefüllt werden, mit der Schaffung einer öffentlichen Platzsituation und dem dauerhaften Erhalt aller alten hochstämmigen Laubbäume und deren Kronentraufbereiche an der Straße Lindenhofgarten und der Nadorster Straße. Dabei sollte die Neubebauung angemessen in der Hintergrund rücken, ohne die vorhandenen Straßensituation zusätzlich optisch zu verengen.

Zurzeit ist die Situation insbesondere entlang der Nadorster Straße für Radfahrer, Fußgänger und Nutzer des ÖPNV recht beengt und konfliktrichtig. Der Abstand zwischen dem vorhandenen Gebäude Nr. 87 (Restaurant Seidenspinner) und der Bordsteinkante der Haltebuchstube der dortigen Bushaltestelle beträgt ca. 5 m. In diesem Bereich verlaufen der mit ca. 1,20 m relativ schmale Radweg und der Fußweg. Des Weiteren befindet sich dort die Wartefläche der Bushaltestelle, wobei aufgrund der beengten Situation keine Wetterschutzeinrichtung möglich ist.

Die Lage der alten hochstämmigen Laubbäume entlang der Straße Lindenhofgarten ist in der Planzeichnung falsch wiedergegeben. Dort befinden sich fünf Bäume und nicht nur vier, und sie

werden auch lagemäßig nicht korrekt festgesetzt. Ein weiterer sehr stattlicher Straßenbaum auf Höhe der Grenze zwischen den Gebäuden Nadorster Straße Nr. 87 und 89 fehlt gänzlich.

Wesentliche Ziele der hier vorliegenden Stellungnahme sind,

- a) die Erhaltung der fünf in einer Reihe stehenden stadtbildprägenden Laubbäume langfristig durch Erhalt und Schutz der Kronentrauf- bzw. Wurzelbereiche der Bäume.
- b) die Aufweitung der öffentlichen nutzbaren Flächen im Einmündungsbereich der Straße Lindenhofsgarten in die Nadorster Straße.

Eine Verbesserung der verkehrlichen Situation für Radfahrer, Fußgänger und Nutzer des ÖPNV könnte durch bauliche Maßnahmen gem. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen erfolgen, d.h. jeweils ausreichend breiter Fußweg von 2,0 m, Radweg von 2,3 m, Bushaltestelle mit Wartezone und Wetterschutzeinrichtung (2,0 m x 5,0 m) von 3,0 m sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder auf dem privaten Grundstück vor Gebäuden mit gewerblicher Nutzung und nicht zu Lasten der Fußgänger auf dem Fußweg. In der Summe würde dies bedeuten, dass zwischen der Haltebuchse für die Busse und dem neuen Gebäude ca. 9 bis 10 m zur Verfügung stehen müssten, so dass die Baugrenze um 4 bis 5 m von der jetzigen Grundstücksgrenze entlang der Nadorster Straße abrücken müsste.

Zum dauerhaften Erhalt der fünf Bäume entlang der Straße Lindenhofsgarten müsste auch dort die geplante Baugrenze in einem Abstand von mind. 6 bis 7 m oder mehr verlaufen.

Die Realisierung dieser Maßnahmen wäre unschwer möglich, durch eine leichte Verschiebung der Gebäude bzw. Reduzierung des Baukörpers C sowie Verlagerung der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage.

Die Entwicklung von Einzelhandel in diesem Bereich ist nach meiner Auffassung eher problematisch zu sehen, wobei die Frage des Bedarfes genauer zu prüfen wäre, denn im weiteren Verlauf der Nadorster Straße an vorhandenen Einmündungen (Lambertstraße, Ackerstraße) befinden sich schon heute Leerstände schon seit längerer Zeit, zum Teil in kürzlich errichteten Neubauten.

Oldenburg, 09.04.2021

Der Stellungnahme wurde eine JPG-Datei (416,3 KB) beigelegt.



Stellungnahme AnwohnerIn 4:
Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 möchte ich zunächst sagen, dass ich mich gefreut habe, dass die Sportplatzfläche zu einem sehr großen Teil als öffentliche Grünfläche erhalten bleibt. Eine Bebauung war - für mich - irgendwann zu erwarten gewesen, ich hatte dies immer vollflächig befürchtet. In diesem Stadtgebiet muss man schon einen Spaziergang über den Friedhof machen, wenn man den Stadtteil nicht für etwas Naturfeeling verlassen will. Der Ansatz, hier Sport und Erholung an der frischen Luft und in grünem Umfeld kombiniert zu ermöglichen, ist großartig.

Eine innerstädtische Verdichtung ist gut und richtig - Angemessenheit ist hierzu ein wichtiges Stichwort.

Auch wenn die geplanten Bauvorhaben in der Dimensionierung und Gestaltung noch nicht endgültig bestimmt sind, sind mir folgende Anmerkungen wichtig:

- Bzgl. der geplanten Gebäude Lindenhofsgarten: In der dargestellten Größe kommen Zweifel auf, dass die Maße der baulichen Nutzung denen der umgebenden Bebauung und gegenüber im Lindenhofsgarten ähneln (=> kein Einhalten von § 34).
- Insgesamt sind die Baukörper in der Grundfläche mehr als doppelt/ dreifach so groß wie die größten vorhandenen Bauten im Lindenhofsgarten. Von einem Einfügen in die Umgebung kann hier nicht die Rede sein.
- Einzelne Elemente in der Kubatur scheinen sich der der Gründerzeithäuser anzupassen. Eine Balkonfront zum Lindenhofsgarten gibt es in der Straße bisher nicht und fügt sich nicht in das Straßenbild ein. Eine Anlehnung erfolgte eher durch die Ausbildung von Erkern. Möglicherweise kann das Gebäude mit Balkonen nach Westen ausgebildet werden (evtl. verschlankt und mit mehr Abstand zum Lindenhofsgarten Nr. 4)
- Hinter den Grundstücken der Gebäude Lindenhofsgarten 4 und 6 liegt ein Garten, der von den

früheren Bewohnern der Wohnung in der Jahnhalle genutzt wurde. In seinem Eingangsbereich liegt auch der Bunker. Mittlerweile ist dieser Garten sehr verwildert und ein Paradies für Vögel und andere Tiere. Als Gäste wurden hier schon große Schwärme von Seidenschwänzen beobachtet. Es wäre schön, wenn man hiervon etwas erhalten könnte, größere Bäume bieten immer Wohn- und Lebensqualität (eher als Neuanpflanzungen).

- Durch die Ausbildung eines derart großen und viergeschossigen Gebäudes an der Ecke zum Lindenhofgarten erhält die Straße von der Nadorster Straße aus einen unangenehmen Schluchtcharakter. Würde man das Gebäude etwas verschlanken und den kleinen Hof an der Ecke mit den Bäumen noch größer erhalten als dargestellt, würde es diesen Eindruck schmälern. Hier zusätzlich einen Aufenthaltsbereich (vielleicht ja auch Außenbereich für Gastronomie, so ein neuer Supermarkt hat doch immer auch einen Bäcker) zu schaffen, würde der Nadorster Straße (Aufenthalts-) Qualität verleihen. Ich möchte auch anregen, das Dachgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, um dem Gebäude die Wucht zu nehmen. Die bereits hoch gewachsenen 5 Bäume zu erhalten, sollte Ziel sein (unter klimatischen Ansätzen wie unter den Ansätzen von Wohn- und Lebensqualität).

- Ein Klinkerbau fügt sich weder in die Nadorster Straße und viel wichtiger: schon gar nicht in den Lindenhofgarten ein. Eine Putzfassade würde den Gesamteindruck stimmiger werden lassen. Ggf kann zumindest der hintere Teil des Eckgebäudes, dessen Front zum Lindenhofgarten verläuft, dies berücksichtigen. Aber auch im Gesamtbild der Nadorster Straße überwiegen diese Fassaden. Der Bezug zum Eckgebäude an der Lambertistraße ist nicht naheliegend und auch dieses Gebäude fügt sich dort nicht gut ein. Man sollte es bei dieser Ausnahme (und leider auch ein paar anderen) belassen und sich auf die Gebäude konzentrieren, die die Straße eigentlich prägen.

- Es gibt heute schon qualitativ sehr hochwertige (auch ökologisch verträgliche) Außenputze, die verhindern, dass die Fassaden schnell schmutzig wirken.

Ans Herz zu legen wäre allen Verantwortlichen zum Vergleich der gelungene Umgang mit dem Bauvorhaben in der Scharnhorststraße.

Mit freundlichen Grüßen