

step2025

# STADTENTWICKLUNGSPROGRAMM

Übermorgenstadt. Perspektive für Oldenburg.





step2025

**STADTENTWICKLUNGSPROGRAMM**

**Übermorgenstadt. Perspektive für Oldenburg.**

step2025

**Stadtentwicklungsprogramm**

Übermorgenstadt. Perspektive für Oldenburg.

Stadt Oldenburg (Oldb) – Stadtplanungsamt  
Projektleiterin: Claudia Nuxoll

pp als pesch partner architekten stadtplaner  
Andreas Bachmann  
Sabine Isenberg  
Prof. Dr. Franz Pesch  
Horst Schönweitz  
Zweibrücker Hof 2 | 58313 Herdecke  
[www.pesch-partner.de](http://www.pesch-partner.de)

in Zusammenarbeit mit der Stadt Oldenburg (Oldb)

Oldenburg (Oldb) / Herdecke, April 2014

## GRUSSWORT



**Stadtentwicklungsprogramm.** Wie viele andere Fachtermini klingt dieser Begriff zunächst einmal nicht besonders mitreißend oder motivierend, sondern sachlich, abstrakt, formal. Davon sollten wir uns aber nicht täuschen lassen. Denn Stadtentwicklung betrifft uns alle – tagtäglich und überall. Wir leben inmitten der Ergebnisse dieser Planungen – mit allen Vor- und Nachteilen.

Ein Stadtentwicklungsprogramm ist eine Mischung aus Konzept und Agenda – und in beiden Ausprägungen unverzichtbar. Ein Standort braucht eine klare Vorstellung davon, was er ist, was er kann und wohin er damit will. Dieses „Selbstbewusstsein“ ist eine zwingende Voraussetzung für eine intelligente, zukunftsorientierte und kohärente Strategie, die mehr ist als die zufällige Summe einzelner Projekte und Ideen.

In den vergangenen Jahren haben wir unsere Oldenburger Stärken und Vorzüge – also „was wir sind“ und „was wir können“ – sorgfältig ermittelt. Berücksichtigt haben wir zudem aktuelle Erkenntnisse, Entwicklungen und Zukunftstrends aus Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft. Und noch etwas ist eingeflossen: Die Ideen der Bürgerinnen und Bürger.

Stadtentwicklung ist keine Einbahnstraße von oben nach unten, sie nimmt auch den entgegengesetzten Weg: Von der Basis an die Spitze. Denn nur dort – an der Basis, vor Ort – kann man konkrete, umgebungsbezogene Bedürfnisse und Chancen erkennen. Das Ergebnis dieser planerischen „Grass Roots“ ist ein sehr breiter Prozess, der die Stadt als Lebensraum für Menschen versteht – nicht als Planungsmasse für Experten. Dazu gehört es, alle Überlegungen in einem nachvollziehbaren Konzept zu dokumentieren, das eine kontinuierliche Diskussionsgrundlage darstellt – und das Sie nun in den Händen halten.

In den kommenden Jahren wird das **step2025** der Wegweiser sein, an dem wir die Entwicklung der Stadt orientieren. Ich bin überzeugt davon, dass dieser Plan ein starkes Instrument ist, um unsere Erfolgsgeschichte der letzten Jahre fortzuschreiben und weiterzuentwickeln. Ich freue mich darauf – und ich hoffe, dass es vielen Oldenburgerinnen und Oldenburgern ähnlich geht. Denn wie gesagt: Stadtentwicklung betrifft uns alle – tagtäglich und überall.

A handwritten signature in black ink, reading "Gerd Schwandner". The signature is written in a cursive, flowing style.

Prof. Dr. Gerd Schwandner  
Oberbürgermeister

## VORWORT



Wo soll die Stadt Oldenburg im Jahr 2025 stehen? Mit dieser Frage sind wir im Jahr 2009 mit der Erarbeitung des Stadtentwicklungsprogramms (step2025) gestartet.

Nun, im Jahr 2014, wurde das **step2025** mit breiter Mehrheit im Rat beschlossen. Das **step2025** ist das Ergebnis eines langen Arbeitsprozesses, an dem sich die Bürgerinnen und Bürger intensiv beteiligt haben.

Der Impuls zu dieser Frage und zur Erarbeitung des **step2025** wurde aktuell, als die Stadt Oldenburg vom Stifterverband für die Deutsche Wirtschaft zu Deutschlands „Stadt der Wissenschaft 2009“ gewählt wurde.

Die Stadt Oldenburg hat sich, da sie auf Dynamik, Innovation und auf eine Zukunftsorientierung setzt, in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. Sie hat sich als Wissenschafts- und Technologiestadt, aber auch als Bildungs- und Kulturzentrum gut positioniert.

Wir möchten aber nicht bei diesen positiven Entwicklungen stehen bleiben und haben uns viel für die Zukunft vorgenommen. Das **step2025** formuliert daher für alle Bereiche des städtischen Lebens Leitziele, stellt Handlungsfelder dar und zeigt Maßnahmen auf. Mit den unterschiedlichsten „Orten der Entwicklung“ – Impulspläne, Lupenpläne und Zukunftsorte – werden die wichtigsten Lagen auf dem Weg zu einer urbanen Großstadt benannt. Sie setzen die 10 Leitziele für die Zukunft Oldenburgs um. Sie sind die Impulsgeber, die Motoren der Stadtentwicklung. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei in der von den Bürgerinnen und Bürgern geforderten Entwicklung von Stadtteilzentren.

Das **step2025** bietet der Stadt und ihren Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit sich aktiv der Zukunft zu stellen. Wir freuen uns diesen Weg gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern weiter zu gehen.

A handwritten signature in black ink that reads 'G Nießen'. The 'G' is large and stylized, followed by the name 'Nießen' in a cursive script.

Gabriele Nießen  
Baudezernentin

# INHALT

<b>Talente.Toleranz.Technologie.Tradition –</b> Oldenburg auf dem Weg zur neuen Urbanität	6
<b>1 Das Stadtentwicklungsprogramm: Ziele und Methoden</b>	8
<b>2 Herausforderungen – Bilanz</b>	13
2.1 Oldenburg in der Metropolregion: Lage und Kooperationen	13
2.2 Von gestern bis heute: Stadtentwicklung und Stadtstruktur	15
2.3 Hinter den Zahlen: Profil und Konzepte	26
2.4 Ein Blick in die Zukunft: Prognosen	39
2.5 Tendenzen, Ziele, Herausforderungen: Wo steht Oldenburg heute?	41
<b>3 Stadtentwicklung – Zehn Leitziele für die Zukunft Oldenburgs</b>	44
<b>4 Oldenburg 2025 – Aufgaben und Maßnahmen</b>	50
4.1 Handlungsfeld Arbeit, Wissenschaft, Bildung, Kultur	53
4.2 Handlungsfeld Soziales	60
4.3 Handlungsfeld Zentralität und Versorgung	63
4.4 Handlungsfeld Wohnen	67
4.5 Handlungsfelder Freiraum und Landschaft   Freizeit und Sport	71
4.6 Handlungsfeld Stadtbild und Baukultur	77
4.7 Handlungsfeld Technologie, Energie und Mobilität	81
<b>5 Orte der Entwicklung – Räumliche Schwerpunkte</b>	86
5.1 Die Impulsquartiere	86
Impuls 01 Das Wissenschaftsband	89
Impuls 02 Das Gesundheitsquartier	93
Impuls 03 Kreativquartier Bahnhofsviertel   Hafenuartier	97
Impuls 04 Der Huntebogen	101
5.2 Die Zukunftsorte	105
5.3 Die Lupenpläne	129
Lupenplan A Eversten	130
Lupenplan B Hohe Moor	132
Lupenplan C Osterndurg_Sandweg	134
<b>6 Anhang</b>	
Anhang 01: Wohnbauflächenbedarf und Flächenpotenziale	136
Anhang 02: Gewerbeflächenbedarf und Flächenpotenziale	137
Quellen	138
Bildnachweis	138





Angesichts der weltweiten Unsicherheit über die Zukunft von Wirtschaft und Gesellschaft erleben die urbanen Eigenschaften der europäischen Stadt eine Renaissance. Bürgersinn und Selbstbindung, kommunale Selbstorganisation und Gestaltungskompetenz sind elementare städtische Tugenden, die sich nur an einem konkreten Ort entfalten können. So haben die neuen Medien, die weltweiten wirtschaftlichen Verflechtungen und die globalen Kapitalströme keineswegs zu einer „neuen Ortlosigkeit“ geführt, wie lange Zeit befürchtet wurde. Im Gegenteil: „place matters“ – die Menschen fühlen sich nach wie vor dem Ort, dem Stadtquartier und ihrer Stadt verbunden.

Die Städte sind die konkreten Orte des technischen Fortschritts und der wirtschaftlichen Innovationen. Wenn die Städte diese Position auch zukünftig behaupten wollen, müssen sie sich neu orientieren. Denn die zukünftige Wertschöpfung wird sich vornehmlich in den wissensbasierten, technologischen und kreativen Sektoren abspielen. Folgerichtig sehen die Zukunftsforscher die Zukunft auf Seiten **kreativer Städte**, in denen eine neue Ganzheit von Arbeit, Leben, Freizeit, Lernen, Wissen, Kommerz und Kultur möglich ist: „Während das Zentrum der industriellen Stadt von Verwaltung und Konsum dominiert wird, widmen sich die Zentren kreativer Städte primär den Themen Bildung, Kultur und Wissen. Bahnhöfe werden im 21. Jahrhundert zu neuen vitalen Zentren. Universitäten öffnen ihren Campus in die Stadtlandschaft hinein. Das Zentrum einer kreativen Stadt ist 24 Stunden geöffnet, und es bietet nun (wieder) vielfälti-

ge Wohn- und Lebensmöglichkeiten für diejenigen, die den Puls der Zeit in einer Großstadt erleben wollen.“

Die Stadt Oldenburg ist mit der Carl von Ossietzky-Universität, drei Fachhochschulen und mehr als 70 allgemeinbildenden Schulen, Berufs-, Fach- und Privatschulen als bedeutendes Bildungszentrum in der Region und darüber hinaus gut aufgestellt. In Kooperation mit der Wirtschaft kann es gelingen, in produktiver Arbeitsteilung mit den Metropolen „urbane Cluster“ mit klarem Profil im kreativen Standort-Wettbewerb zu entwickeln. Die Lebensqualität der Stadt und ihre urbanen Räume sind dafür die notwendigen Voraussetzungen.

Im Wettbewerb um die kreativen Eliten und im regionalen Standortwettbewerb wird sich Oldenburg dann behaupten, wenn es gelingt, die Bürger für die anstehenden Herausforderungen zu begeistern, die soziale Balance zu wahren, die kulturelle Vielfalt auszubauen und ein hohes Niveau in der Gestaltung, im Bauen und im Umgang mit der Umwelt zu erreichen und dauerhaft zu halten.

Die Stadt Oldenburg hat sich entschlossen, das Motto der „Stadt der Wissenschaft 2009“ – **„Talente. Toleranz. Technologie“** – um ein viertes T – die **„Tradition“** – zu ergänzen und es zur Basis der Entwicklung Oldenburgs von der „gemütlichen Großstadt“ zu einer zukunftsfähigen und innovativen Stadt neuer Urbanität zu machen – der Übermorgenstadt Oldenburg.

## 1 DAS STADTENTWICKLUNGSPROGRAMM: ZIELE UND METHODEN

### ANLASS

Die Stadt Oldenburg hat sich in der Verwaltung die Frage gestellt, ob sie gut gerüstet ist für eine zukunftsweisende, programmatische und vorausschauende Entwicklung der Stadt. Der Vorschlag, auf eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu verzichten und besser mit dem Stadtentwicklungsprogramm – dem **step2025** – ein modernes und integratives Instrument einzusetzen, fand den Zuspruch der im Rat vertretenen Fraktionen. Die Vorteile liegen auf der Hand:

- ▶ Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 mit seinen Änderungen hat nach wie vor Bestand und wird anlassbezogen angepasst. Ein aufwendiges teures Neuaufstellungsverfahren wird damit entbehrlich.

Zielvorstellungen und Konzepte für Oldenburg



- ▶ Das **step2025** ist geeignet, eine Orientierung der Stadt bis zum Jahr 2025 vorzugeben, so dass sich alle Handlungsfelder daran ausrichten können und gut verzahnt ineinander greifen.
- ▶ Der Impuls wurde 2008 gesetzt, in dem die Stadt Oldenburg vom Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft zu Deutschlands „Stadt der Wissenschaft 2009“ gewählt wurde.
- ▶ Die Leitmotive sind die „4T“: Talente, Toleranz, Technologie, Tradition.
- ▶ Ziel ist es, die Stadt Oldenburg auf ihrem Weg von der „gemütlichen Großstadt“ zu einer neuen Urbanität zu begleiten.
- ▶ Oldenburg soll „übermorgentauglich“ werden und im interkommunalen Wettbewerb bestehen können.

### AUFGABEN UND ZIELE

Mit dem **step2025** liegt der Stadt Oldenburg nun ein vorausschauendes Handlungskonzept für die Stadtentwicklung vor. In das Stadtentwicklungsprogramm flossen Zielvorstellungen und Konzepte der Ämter, vorhandene Prognosen und Potenzialuntersuchungen sowie Experten- und Bürgermeinungen zu wichtigen Handlungsfeldern ein. Auf diesem Weg konnten die Entwicklungsmöglichkeiten durch die Gegenüberstellung von analytischen und normativen Elementen erarbeitet werden.

Das Stadtentwicklungsprogramm wurde so in einem Verfahren entwickelt, das dem Planungsprozess in Oldenburg eine besondere Färbung gibt – nicht zuletzt durch die gewählte Form der dialogorientierten Planung und dem Anspruch, das **step2025** in einer intensiven bürgerschaftlichen Partizipation zu erarbeiten.

### KONZEPTIONELLER ANSATZ UND METHODISCHES VORGEHEN

Das **step2025** ist als umfassender und übergreifender Orientierungsrahmen für die Entwicklung Oldenburgs angelegt. Insofern stehen auf der Ebene des Stadtentwicklungsprogrammes programmatische Aussagen und stadträumliche Weichenstellungen im Vordergrund, die für die Verwaltung handlungsleitend sind. Sie werden im Anschluss z. B. durch eigenständige familien-, bildungs-, gesundheits-, kultur- und sozialpolitische Handlungsstrategien ergänzt und durch Planungen der Ämter in der gebotenen Detailgenauigkeit weiter verfolgt.

**Prognosen als Plattform.** Grundlagen für die Bestimmung des Zielkorridors der räumlichen Entwicklung Oldenburgs sind die Prognose der Bevölkerungsentwicklung (demografischer Faktor, Wanderungen, sozialräumliche Auswirkungen) und die Abschätzung der Arbeitsplatzentwicklung (Strukturwandel der Wirtschaft, Branchenentwicklung, lokale Ökonomie). Im Entwurf des räumlichen Leitbilds bildeten diese Eckdaten die Plattform für die Zieldiskussion.

**Zieldiskussion.** In einer intensiven Diskussion mit den unterschiedlichsten Akteuren wurde aus sich abzeichnenden Entwicklungslinien der Stadtentwicklung ein Zukunftskonzept als Grundlage für die Planung abgeleitet. Ausgehend von den verfügbaren Prognosedaten werden die im Möglichkeitsraum der Stadtentwicklung vorstellbaren Zukunftsbilder bewusst mit kräftigen Strichen gezeichnet.

**Dialogorientierte Planung.** Die Herausforderung des Projekts liegt in seinem partizipatorischen Ansatz:

- ▶ Die verwaltungsinterne Arbeitsgruppe diente der Einarbeitung in den kommunalen Planungsstand. Sie ist die Arbeitsebene für die inhaltliche Abstimmung.
- ▶ In interdisziplinären Expertenworkshops wurde der Fachdialog zu den wissenschaftlich-technischen, sozialen und inhaltlichen Komponenten der Stadtentwicklung geführt.
- ▶ In der Dezernentenkonferenz wird das Projekt durch die Diskussion der Arbeitsergebnisse und der räumlichen und funktionalen Leitpläne koordiniert und zu einem Verwaltungsentwurf gebündelt.
- ▶ In vier Stadtbezirkskonferenzen und an einem Infostand in der Fußgängerzone wurden Ideen und Wünsche der Bürgerinnen und Bürger gesammelt, die Ergebnisse und Planungen besprochen und in einer Ausstellung präsentiert.
- ▶ In der Kinder- und Jugendbeteiligung wurden speziell die Altersgruppen angesprochen, die bislang nicht durch die Öffentlichkeitsarbeit erreicht wurden.
- ▶ In dem Workshop „Kreative Milieus und kommunikative Räume“ wurden Grundlagen für die Entwicklung der Impulsquartiere erarbeitet.
- ▶ In den politischen Gremien des Rates der Stadt Oldenburg erfolgt eine ständige Rückkopplung der jeweiligen Phasen des **step2025**.
- ▶ All dies wird durch Beteiligungsverfahren und Informationen im Internet ergänzt.

Die Ergebnisse der Veranstaltungen liegen als separate Materialbände vor und sind im Internet einsehbar.

## ZENSUS 2011

### Umgang mit den Ergebnissen des Zensus

**2011.** Das Statistische Bundes- und die Landesämter haben am 31.05.2013 erste Ergebnisse des Zensus 2011 veröffentlicht. Bei den Ergebnissen handelt es sich zurzeit noch um vorläufige Daten, da der amtliche Bescheid noch aussteht.

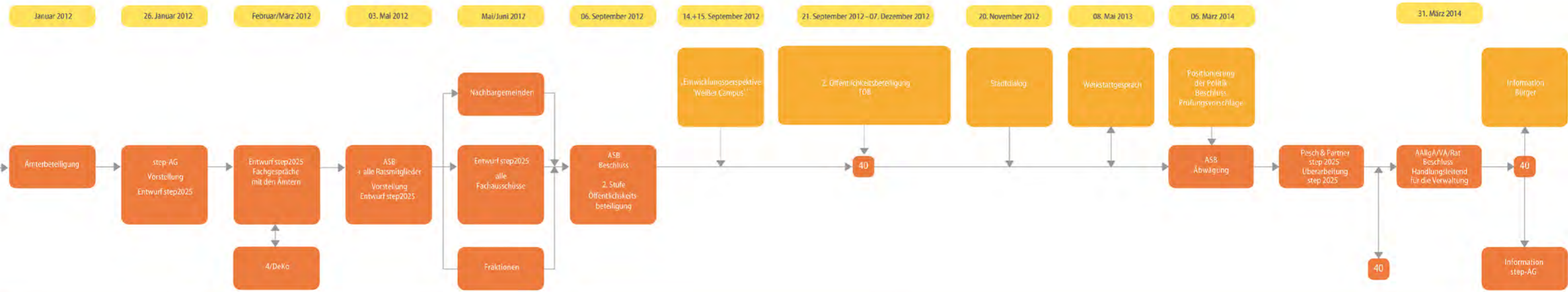
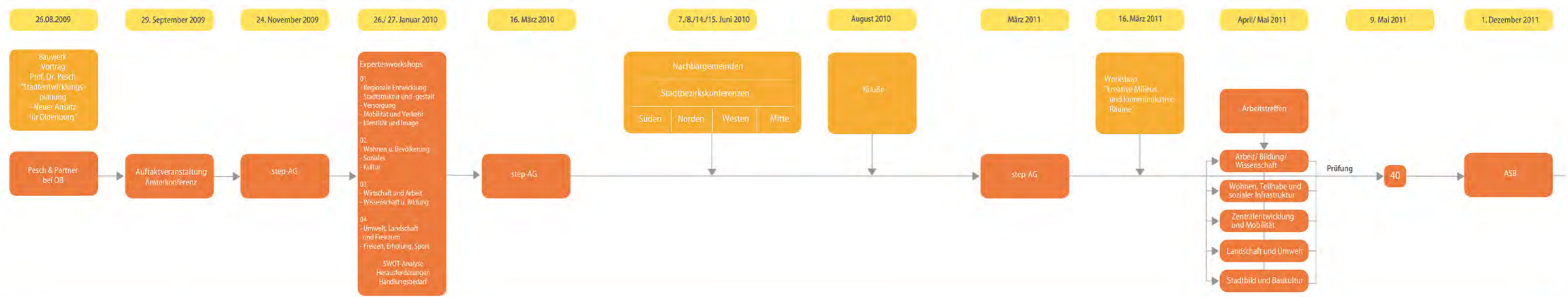
Oldenburg hat demnach ca. 2,94 % weniger Einwohner als die amtliche Statistik des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN), die auf Basis der Volkszählung 1987 fortgeschrieben wurde, bislang auswies. Nach der neuen vorläufigen amtlichen Einwohnerzahl, fortgeschrieben auf Basis des Zensus 2011, lebten am 31.12.2011 somit 157.706 Einwohner in Oldenburg. Geringfügiger ist die Abweichung gegenüber dem von der Stadt Oldenburg geführten Einwohnermelderegister, hier lag 2011 die Bevölkerungszahl nur 0,44 % über den Zensus-Daten. Damit haben die Daten zur Bevölkerung auf kleinräumiger Ebene ihre Aktualität beibehalten. Leichte Verschiebungen gab es jedoch bei der Altersstruktur und dem Anteil der Frauen an der Bevölkerung. Oldenburg hat ca. 1.500 weniger ältere Einwohner (ab 50-Jährige) und mehr Frauen.

Nach dem Ergebnis des Zensus 2011 gab es in Oldenburg im Jahr 2011 ca. 370 Gebäude mit Wohnraum und ca. 1.700 Wohnungen mehr als nach den bisherigen amtlichen Zahlen des LSKN, wobei aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsart diese Daten nicht unmittelbar miteinander vergleichbar sind.

Die Wohnraumbeliegsdichte sank damit von ca. 1,9 auf ca. 1,8 Einwohner je Wohnung.

Eine Übernahme der vorläufigen Ergebnisse des Zensus und insbesondere eine Überarbeitung der Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsprognose im **step2025** und Wohnkonzept 2025 erfolgt nicht. Zum einen wird es frühestens 2014 weitere, detaillierte Ergebnisse aus dem Zensus 2011 u. a. zu Wohnverhältnissen der Bevölkerung und Haushalten geben, die für eine Aktualisierung der städtischen Bevölkerungs- und Haushaltszahlenprognose notwendig sind. Zum anderen führen die Ergebnisse des Zensus zu keinen Änderungen in den Grundaussagen der Konzepte. So werden im **step2025** und Wohnkonzept 2025 auch vor dem Hintergrund einer geringeren Einwohnerzahl einerseits, aber auch einer geringeren Wohnraumbeliegsdichte andererseits, ausreichend und bedarfsgerecht Flächen für die Entwicklung von Wohnbebauung dargestellt.





Ablauf des step2025

Abbildung: Stadt Oldenburg



## 2 HERAUSFORDERUNGEN – BILANZ

### 2.1 OLDENBURG IN DER METROPOL-REGION: LAGE UND KOOPERATIONEN

**Regionale Einbindung.** Im Nordwesten Niedersachsens gelegen, ist die kreisfreie Stadt Oldenburg nach Hannover und Braunschweig die drittgrößte Stadt des Landes und eines seiner Oberzentren. Die nächsten größeren Städte sind Bremen, etwa 40 km östlich, Wilhelmshaven, etwa 40 km nördlich, Osnabrück, etwa 100 km südlich, das niederländische Groningen, etwa 110 km westlich, und Hamburg, etwa 130 km nordöstlich.

Oldenburg ist von den Bundesautobahnen 28 (Leer – Delmenhorst und Bremen), 29 (Wilhelmshaven – Ahlhorn) und 293 (als Verbindung zwischen der A 28 und der A 29) sowie der Nordtangente K 347 / L 865 n ringförmig umschlossen, die sich zum Teil durch das Stadtgebiet ziehen. Sie binden die Stadt hervorragend an das Fernstraßennetz an. Regionale Verbindungen werden über zahlreiche, auf die Stadt zulaufende, Straßen hergestellt.

Der nächstgrößere Flughafen Bremen, an den Oldenburg über das Straßen- und Bahnnetz angebunden ist, ist in gut 35 Minuten zu erreichen. Die Bahnlinien von Leer nach Bremen sowie von Wilhelmshaven nach Osnabrück schneiden sich in der Stadt. An den Bahnfernverkehr ist Oldenburg durch die IC-Linie Oldenburg – Leipzig, Oldenburg – Cottbus und Oldenburg – Berlin angeschlossen. Eine ICE-Verbindung verkehrt einmal täglich über Hannover, Frankfurt am Main nach München. Der starke öffentliche Nahverkehrsverbund zeigt sich durch gute Verbindungen mit dem Umland und zwischen den Zentren Oldenburg und Bremen.

Der Hafen Oldenburg liegt im Schnittpunkt der Seewasserstraße Hunte und der Binnenwasserstraße Küstenkanal und ist über die Bundesautobahnen und über eigene Anschlussgleise an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Seeschiffe kön-



nen über die Unterweser und die Hunte den Oldenburger Hafen erreichen, Binnenschiffe bis 1.350 t stellen über den Küsten- und den Dortmund-Ems-Kanal die Verbindung mit dem Ruhr- und Rheingebiet sowie mit dem Seehafen Emden her. Maßnahmen für den Schiffs- und Bahnverkehr sollen auch in Zukunft sowohl mit seiner gewerblichen als auch mit seiner touristischen Nutzung die Funktionsfähigkeit des Oldenburger Hafens fördern.<sup>1</sup>

**Kooperationen.** Oldenburg ist Teil der europäischen Metropolregion Bremen / Oldenburg, einer Zukunftsregion mit rund 2,4 Millionen Einwohnern, die den deutschen Nordwesten zur europäischen Wirtschaftsregion avancieren lässt. Seit 2008 firmiert die Metropolregion unter dem Namen „Metropole Nordwest Die Frischköpfe“. Zu ihr gehört auch der einzige deutsche Tiefwasser-Containerhafen Jade-Weser-Port an der Nordseeküste in Wilhelmshaven, von dem für die gesamte Region wichtige Zukunftsimpulse – aber auch verkehrliche Belastungen – ausgehen. Die Metropolregion sieht ihre wichtigsten Aufgaben darin,

- ▶ die Region als innovative europäische Wirtschaftsregion mit großen Wachstumspotenzialen zu positionieren,
- ▶ die Wettbewerbsfähigkeit von Wirtschaft und Wissenschaft zu stärken,
- ▶ die Synergien bestehender Kooperationen zu nutzen und Netzwerke als Impulsgeber zu initiieren,

<sup>1</sup> Quelle: [www.oldenburg.de/Hafen](http://www.oldenburg.de/Hafen)  
Oldenburg

Die Metropolregion Bremen / Oldenburg

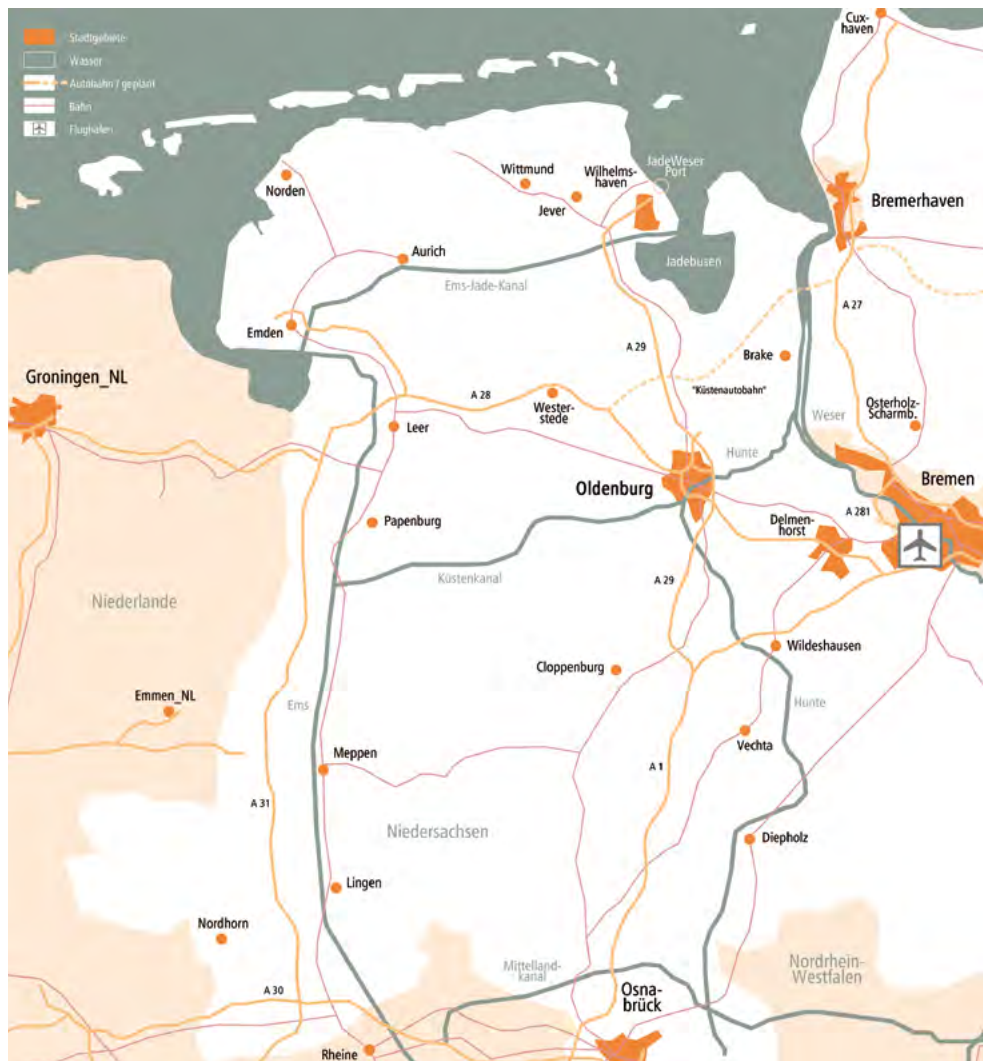
Quelle: Metropole Nordwest – Die Frischköpfe



Die regionale Einbindung Oldenburgs

Quelle: Stadt Oldenburg, Amt für Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt

Maßstab im Original 1:150.000





- ▶ die regionalen Kräfte zu bündeln und Kooperationsprojekte auch über die Grenzen der Region hinaus zu fördern und
- ▶ die Lebensqualität in der Metropole Nordwest weiter zu erhöhen.

Daneben vertiefen und verstärken Kooperationen Oldenburgs mit den Städten Bremen und Groningen die Zusammenarbeit auf zahlreichen Ebenen – von der Wirtschaft über Energie, Klimaschutz und Umwelt bis zu Wissenschaft, Ausbildung und Kultur.

Mit Groningen verbindet Oldenburg insbesondere das grenzüberschreitende Gemeinschaftsprojekt zur Medizinerausbildung – die European Medical School EMS – und die intensive Zusammenarbeit mit der Rijksuniversiteit.

Eine starke regionale Identität zeigt sich auch in der erfolgreichen Zusammenarbeit mit dem Umland etwa in den Bereichen Verkehr durch den Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen und in der Abstimmung der Flächenentwicklungen.

## 2.2 VON GESTERN BIS HEUTE: STADTENTWICKLUNG UND STADTSTRUKTUR


### HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die Stadt verdankt ihre lange Tradition als politischer, wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt Nordwest-Niedersachsens nicht zuletzt ihrer vorteilhaften geografischen Lage. Gleichzeitig wurden und werden die Entwicklung und die Struktur Oldenburgs auch heute noch durch die naturräumlichen Gegebenheiten bestimmt.

Oldenburg markiert einen seit alters her bedeutenden Hunteübergang zwischen der Delmenhorster und der Oldenburgisch-Ostfriesischen Geest und nimmt die Stelle ein, an der die ausgedehnten Moor- und Marschgebiete zwischen Weser und Ems früher am günstigsten passiert werden konnten. Außerdem hat, ähnlich wie bei Hamburg und Bremen, auch die Lage an der ehemaligen Gezeitengrenze wichtige stadtbildende Impulse gegeben – etwa als Seehafen und als Stapel- und Umschlagplatz.



Oldenburg 1589 und 1821

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen 



Die Keimzelle der Stadt liegt dort, wo die Hunte den Südrand der Oldenburgischen Geest erreicht. Oldenburg geht, darauf deutet bereits der Stadtname hin, auf eine alte Burganlage zurück – die so genannte „Aldenburg“. Sie markiert das heutige Schlossgebiet. Im 11. Jahrhundert auf einer Insel inmitten des sumpfigen Huntetals errichtet, bewachte sie als Stützpunkt und Zollstätte der Ammerländer – und später der Oldenburger – Grafen die bedeutende Friesische Heerstraße von Bremen bzw. Wildeshausen nach Jever. Die Heerstraße führte hier im Grenzgebiet zwischen dem friesischen Ammergau, dem westfälischen Lerigau und dem englischen Largau auf einem Damm an der schmalsten Stelle durch die Niederung. Sie durchläuft als Lange Straße und Damm die Stadt noch heute in annähernd nordsüdlicher Richtung.

Die erste Siedlungsentwicklung schob sich nördlich der Burg auf einem Geestsporn vor. Hier bildete sich im 12. und 13. Jahrhundert unter Einbeziehung eines alten Dorfes eine Händler- und Handwerkersiedlung. Zeugen sind noch heute die Lambertikirche (um 1230) und der Marktplatz (1243). Die Siedlung gewann im 14. Jahrhundert durch die auf der Hunte einsetzende Schifffahrt auch als Umschlag-



Altes Rathaus und Schloss

platz und Seehafen an Bedeutung und erhielt schon 1345 Stadtrecht. Das erste Rathaus entstand 1355.

In der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts wurden erste Schiffergesellschaften und Reedereien gegründet. Ausgeführt wurden vor allem Pferde und Rinder sowie Flachs und Schinken. Erst mit der Versandung der Hunte, den wachsenden Schiffsgrößen und der zunehmenden Konkurrenz der Unterweserhäfen Brake und Elsfleth nahm die Bedeutung des Seehandels ab.

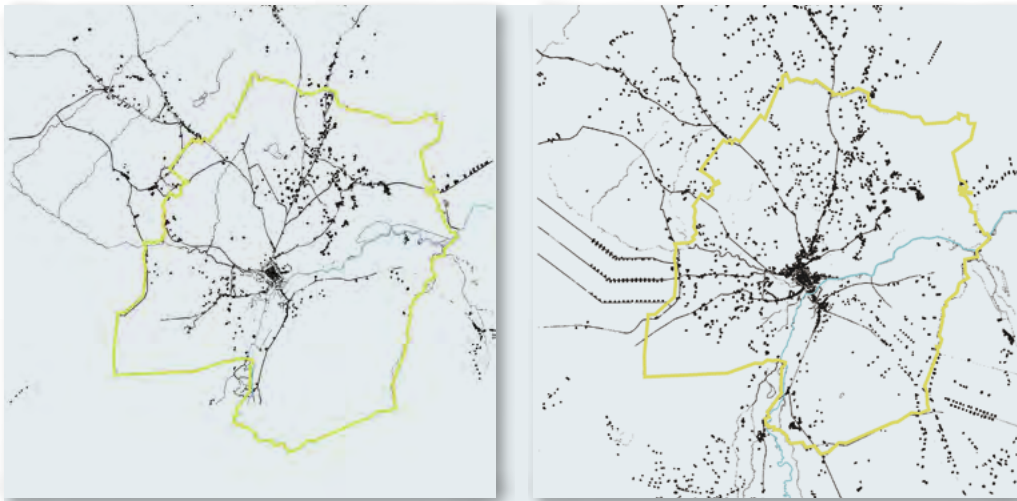
1667 kam die Stadt, die bis dahin Sitz des Oldenburger Grafenhauses war, durch Erbgang an die dänische Krone. In dieser Zeit fiel Oldenburg, mit bedingt durch den verheerenden Großbrand von 1676, wirtschaftlich und politisch erheblich zurück. Zwar wurde die Altstadt noch unter dänischer Herrschaft mit einem Grabensystem und kostspieligen Verteidigungsanlagen versehen (1730-1764), doch setzte erst gegen Ende des 18. Jahrhunderts eine zweite Blütezeit ein.

Unter dem Hause Holstein-Gottorp wurde Oldenburg 1773 erneut Residenz. Als Hauptstadt des Herzogtums und ab 1815 des Großherzogtums wurde Oldenburg zum Mittelpunkt eines Landes, das sich seit 1803 von der Küste bis an den Dümmer und von der Freien Stadt Bremen bis fast an den Hümming erstreckte. Zahlreiche repräsentative Bauten sind in dieser Epoche entstanden. Sie bestimmen noch heute das Stadtbild, darunter das herzogliche Schloss (17./18. Jahrhundert), die Landesbibliothek (1792), das Staatsarchiv (1846)

und das Staatstheater (1892/93). Im Zusammenhang mit der Schleifung der Befestigungsgürtel wurden der Schlossgarten sowie der Schlossring mit seinen klassizistischen Gebäuden (Schlosswache, 1839, und Prinzenpalais, 1820/26) geschaffen. Der Wandel zur Residenz-, Militär- und Beamtenstadt sowie zum Pensionärsruhesitz wurde von raschem Bevölkerungswachstum begleitet (1821: 9.446, 1848: 15.087, 1871: 25.275 Einwohner).

Bis zum Ende des 18. Jahrhunderts vollzog sich die Stadtentwicklung Oldenburgs fast ausschließlich innerhalb der alten mittelalterlichen Grenzen. Erst nach 1800 nahm die Bebauung außerhalb der Mauern zu. Bevorzugt besiedelt wurden zunächst die höher gelegenen, trockenen Geestbereiche im Stadtnorden (Alexanders-, Bürger- und Ofenerfeld), die Gestinseln im Westen und Südwesten (Eversten und Hundsmühler Höhe) und die Dünenstreifen im Süden (Bümmerstede) der Stadt.

Seit Mitte des 19. Jahrhunderts war die Besiedlung auch der tief gelegenen Niederungsgebiete technisch möglich geworden. So erfolgte nach 1850 eine erneute Erweiterung des Stadtgebietes in die umgebenden Niederungen. Durch Sandaufschüttungen entstand 1866 die Siedlung Dobbten westlich der Altstadt, die durch die „Dobbenteiche“ und das nahe gelegene Erholungsgebiet Eversten Holz zu den bevorzugten Wohnvierteln zählt (Regierungsviertel). Auf gleiche Weise wurden nach dem Anschluss an das Eisenbahnnetz (1867 bis 1876) und dem Bau des Hunte-Ems-Kanals (1855 bis 1893) im Osten der Stadt das Hafen- und das Bahnhofsviertel errichtet.



Räumliche Entwicklungsstufen  
1750 und 1850



Räumliche Entwicklungsstufen  
1900 und 1953



Räumliche Entwicklungsstufen  
1966, 2010

Abbildungen: Stadt Oldenburg

Die Stadterweiterung erfolgte jedoch immer noch hauptsächlich nach Norden und Nordwesten, da die im Osten und Süden liegenden ausgedehnten Moor- und Marschbereiche eine Besiedlung weitgehend verhinderten.

Die Industrialisierung hielt sich in bescheidenen Grenzen. Neben der in Osternburg 1856 gegründeten Warpspinnerei und Stärkerei bestand seit 1845 die Oldenburger Glashütte, in der Weinflaschen z. T. für Spanien und Portugal hergestellt wurden. Vor allem nach der Hunteregulierung (bis 1898) und der Gründung der Oldenburgisch-Portugiesischen Dampfschiffahrtsreederei (1862) nahm das Werk einen beachtlichen Aufschwung.

Durch die Auflösung der Hofverwaltung und des gesamten Militärs im Jahre 1918, bald auch der Eisenbahn- und Oberpostdirektion, erlitt die Stadt wieder einen empfindlichen Rückschlag. Einen gewissen Ausgleich brachten allerdings die Funktion als Hauptstadt des neu gegründeten „Freistaates“ Oldenburg und die Eröffnung des Küstenkanals (1935).

Zwischen den Kriegen entstanden am Stadtrand neue, planmäßige Wohngebiete (Bürgerfelde). Durch die Eingliederung von Osternburg (1922), Eversten (1924), Nadorst, Ofenerdiek, Ohmstede und Etzhorn (1933) wurde die Stadtfläche von 1.152 ha im Jahr 1919 auf rd. 10.000 ha im Jahr 1935 erweitert. Von den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs blieb Oldenburg weitgehend verschont. Doch stieß die Stadt, die 1939 selbst nur 80.000 Einwohner hatte, unter dem Zustrom von über 40.000 Flüchtlingen an die Grenzen ihrer Aufnahmefähigkeit. Die Integration einer so großen Zahl von Zuwanderern darf als eine der großen Leistungen in der Geschichte der Stadt betrachtet werden.

Beschleunigt durch den wieder einsetzenden wirtschaftlichen Aufschwung begann in den folgenden Jahren eine rege Bautätigkeit. Neue Wohngebiete wurden ausgewiesen und die Freiräume zwischen den Ausfallstraßen besiedelt.

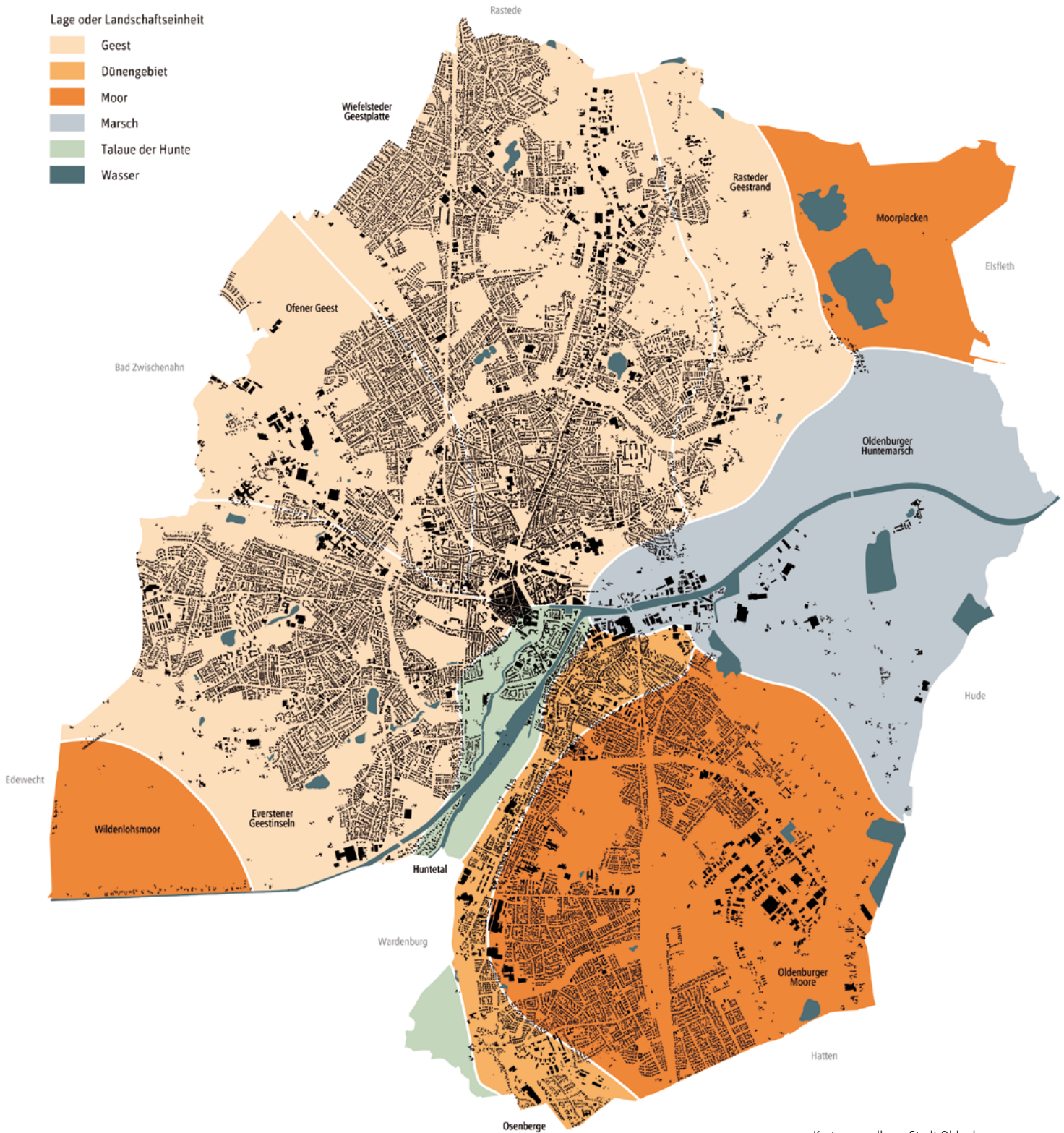
Die Eingemeindungen in den 1920er- und 1930er-Jahren und die starke Siedlungserweiterung nach dem Zweiten Weltkrieg ließen aus Oldenburg eine Großstadt werden. Die Stadt dehnte sich mit Ausnahme der östlichen Bereiche in fast alle Himmelsrichtungen aus. Es entstand das heutige Stadtbild mit dem verdichteten Kern und den vorstädtisch anmutenden äußeren Stadtteilen und ihrer kleinteiligen Bebauungsstruktur.

## STRUKTUREN

Die historische räumliche Entwicklung lässt sich gut an der Siedlungs- und Landschaftsstruktur ablesen:

- ▶ Den Kern bildet die erweiterte Innenstadt mit der historischen Altstadt, seinen Wallanlagen und dem Bahnhofsviertel.
- ▶ Innerhalb des Autobahnringes als Art „zweiter Schale“ schließen sich überwiegend gemischte Wohnquartiere an, teilweise mit historischer Bausubstanz.
- ▶ Vorrangig im Norden, Westen und Süden füllt sich das Stadtgebiet mit Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen.
- ▶ Vor allem entlang der Ausfallstraßen dehnen sich bandförmig Mischbereiche aus.
- ▶ Außerhalb der Innenstadt sind die weiträumigen Siedlungsbereiche mit mittlerer bis geringer Bebauungsdichte prägend. Auffallend ist der gegenüber anderen Großstädten hohe Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern.
- ▶ Punktuell eingestreut ist öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau.
- ▶ Größere zusammenhängende Gewerbeflächen finden sich jenseits des Autobahnringes zu den offenen Landschaftsräumen – z. B. Tweelbäke, Wechloy und Etzhorn – und als großflächige Gewerbe- und Hafengebiete entlang der Hunte.
- ▶ Östlich und westlich der A 29 und im Südwesten zwischen Küstenkanal und Edewechter Landstraße – dort, wo Moor und Marsch die Landschaft prägen – liegen noch großräumige, unzerschnittene und weitgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die naturräumlichen Gegebenheiten bestimmten die historische Entwicklung



Kartengrundlage: Stadt Oldenburg

Quelle: Landschaftsplan, Stadt Oldenburg 1996  
 Maßstab im Original 1:15.000

- ▶ „Grüne Keile“ oder Verbindungen zwischen den innerstädtischen Siedlungsbereichen und den offenen Landschaftsräumen gliedern insbesondere im Süden, Südwesten und kleinflächig im Norden die Struktur Oldenburgs.
- ▶ Bahntrassen zerschneiden das Stadtgebiet. Gerade in den südlichen Stadtteilen fehlen Querungsmöglichkeiten.

## STADTENTWICKLUNG

**Flächennutzungsplan und Flächenentwicklungen.** Da der Flächenbedarf für die wachsende Stadt sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Zwecke stieg, sind in dem 1996 wirksam gewordenen **Flächennutzungsplan** rund 230 ha neue Wohnbauflächen und 180 ha neue Gewerbeflächen dargestellt. Während sich die Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung vor allem im Süden der Stadt in Tweelbäke und im Stadtnorden in Etzhorn befinden, verteilen sich Flächenpotenziale und -entwicklungen für den Wohnungsbau auf alle peripher gelegenen Stadtteile mit einem südöstlich gelegenen Schwerpunkt in den Stadtteilen Drielake und Krusenbusch. Mittel- bis langfristig werden darüber hinaus die Konversionsflächen zur Disposition stehen. Die Konversion von Kasernen des ehemals zweitgrößten Garnisonsstandortes der

Bundesrepublik zu attraktiv gelegenen Wohn- und Gewerbeflächen ist dabei eine wichtige Säule einer zunehmend nach innen gerichteten Stadtentwicklung.

Der Flächennutzungsplan 1996 wird ständig fortgeschrieben und parallel zum **step2025** neu bekannt gemacht.

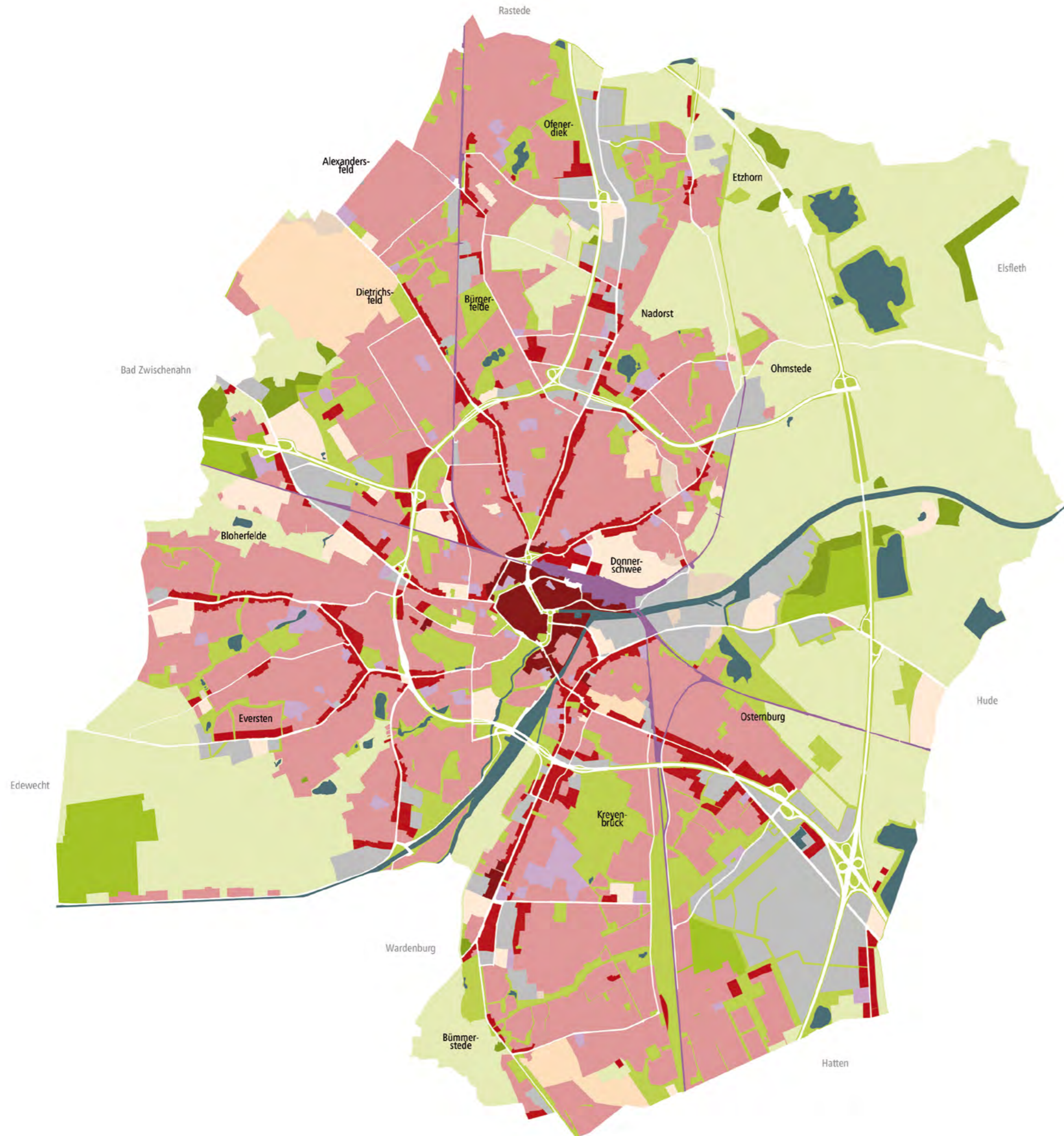
Wichtige Hilfen für die Baulandentwicklung sind das **Wohnbauflächen- und das Gewerbeflächenkataster** mit ihrer Übersicht der zur Verfügung stehenden Flächenreserven und die darauf aufbauende **Machbarkeitsstudie** zur Nachnutzung der Konversionsflächen aus dem Jahr 2009.

Die darin formulierte Zukunftsaufgabe wird nicht die Ausweisung neuer – über die Darstellung des Flächennutzungsplans hinausgehende – Flächen sein, sondern vielmehr die Qualitätssicherung und die Profilierung bestehender und neuer Gebiete für die künftigen Anforderungen. Vereinzelt wird sich jedoch auch die Aufgabe stellen, außerhalb des geltenden Flächennutzungsplans Wohnbau- und Gewerbeflächen auszuweisen, weil auch langfristig nicht alle im Flächennutzungsplan markierten Flächen realisierbar sind. Der Flächennutzungsplan wird daher anlassbezogen entsprechend der Zielsetzungen des **step2025** angepasst.

**Rahmenplanungen.** Aktuelle städtebauliche Planungen verfolgen diese Richtung einer qualitativen Stadtentwicklung:

- ▶ Das **Zielkonzept Innenstadt** aus den Jahren 2004/08 hat insbesondere den Erhalt und die Verbesserung der Attraktivität der „erweiterten Innenstadt“, ihre Festigung als regionaler Versorgungsschwerpunkt und ihre Stärkung als multifunktionale und identitätsstiftende Mitte der Stadt zur Aufgabe und ist weitgehend umgesetzt.
- ▶ **Städtebauliche Rahmenpläne** setzen auf die Entwicklung vorrangig innerstädtischer Flächen und Quartiere und der Konversionsflächen. Beispiele sind das Stadtumbaugebiet Alter Stadthafen, das Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel oder die Umsetzung des ehemaligen Fliegerhorstes.



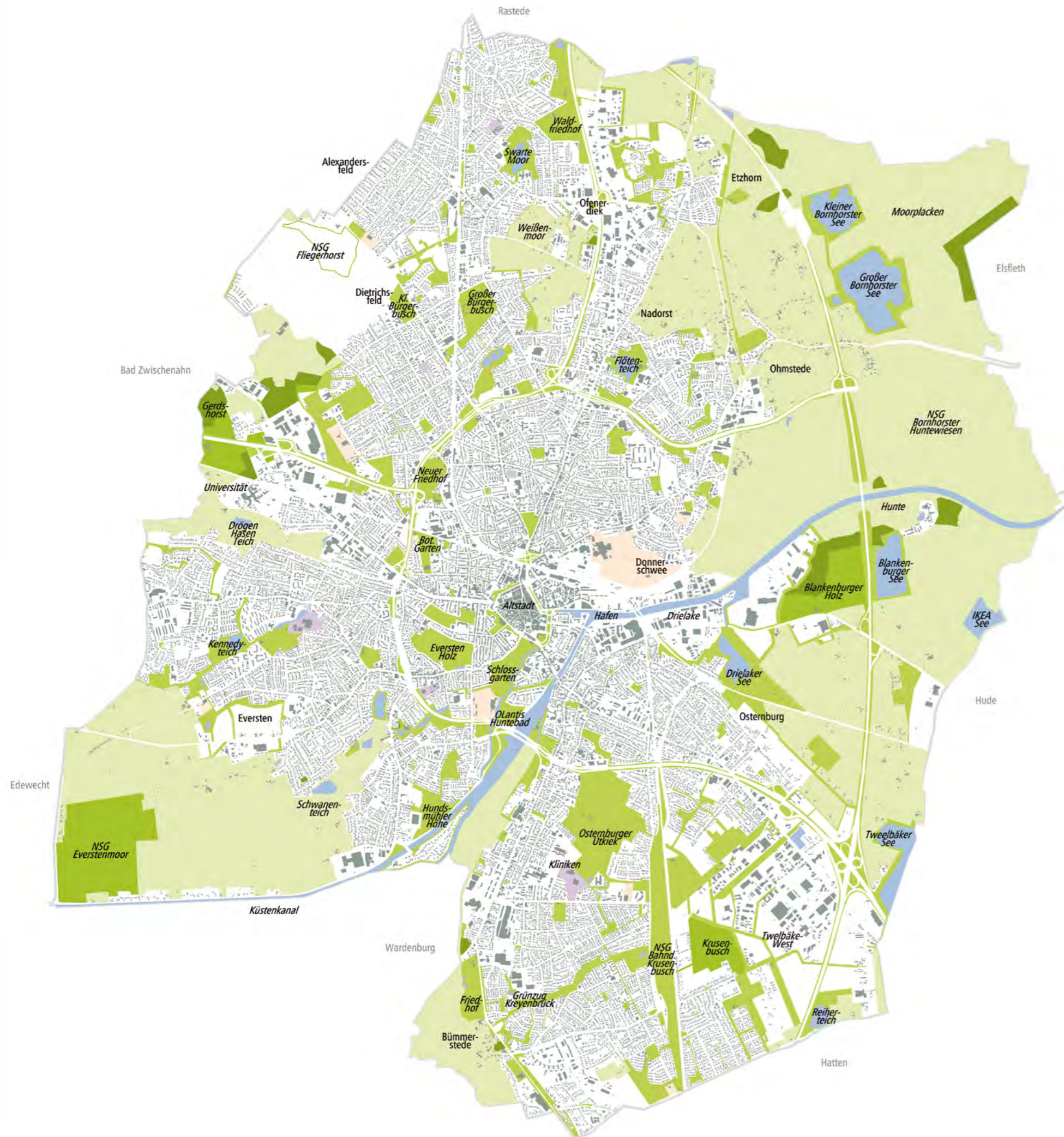


- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Kerngebiet
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche Bund
- Sonderbaufläche
- Gemeinbedarf
- Bahn
- Wald
- Wald und Landwirtschaft
- Grünfläche
- Landwirtschaft
- Wasser

**Nutzungen**  
 Kartengrundlage: Stadt Oldenburg  
 Quellen: FNP Stadt Oldenburg und Realnutzung  
 Maßstab im Original 1:15.000







- Wald
- Wald und Landwirtschaft
- Grünfläche
- Landwirtschaft
- Sonderbaufläche Freizeit, Sport
- Gemeinbedarf Freizeit, Sport
- Wasser

**Landschaft und Freizeit**

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg

Quellen: FNP Stadt Oldenburg und Realnutzung  
 Maßstab im Original 1:15.000



- ▶ Die **Machbarkeitsstudie Konversionsflächen 2009**, die unter immobilienwirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten erarbeitet wurde, gibt Empfehlungen für die Entwicklung der freiwerdenden Konversionsflächen. Dabei geht es neben der quantitativen auch um die qualitative Einschätzung und Befriedigung der Nachfrage.

**Verkehr und Mobilität.** Mit dem Verkehrsentwicklungsplan aus den Jahren 2000/01, der als **Strategieplan Mobilität und Verkehr** fortgeschrieben wird, soll Oldenburg als Zentrum der Region gesichert und weiterentwickelt werden. Das Konzept verfolgt das Ziel einer umwelt- und sozialverträglichen Verkehrsgestaltung, etwa indem Umwelt- und stadträumliche Qualitäten angestrebt werden, die Vielfalt der Stadt in ihrem ganzen Facettenreichtum gefördert wird oder allen Verkehrsteilnehmern die gleichen Mobilitätschancen ermöglicht werden. Es kann dabei auf einen starken Umweltverbund mit einem hohen Anteil des Radverkehrs zurückgreifen. Gleichzeitig steht die Verkehrsplanung aber vor der Herausforderung, diese Ziele in einer Stadtstruktur zu ermöglichen, die durch ihre peripheren Standorte einer „Stadt der kurzen Wege“ entgeht.

## LANDSCHAFTSENTWICKLUNG

**Landschaftsplanung.** Die **Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes** (LRP) wird 2014 dem Rat der Stadt Oldenburg vorgelegt. Er wird eine neue, überarbeitete Bewertung von Natur und Landschaft beinhalten und bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

Die Vorgabe, einen Landschaftsrahmenplan auszuarbeiten bzw. fortzuschreiben ergibt sich aus dem Naturschutzrecht. Hiernach soll der LRP gutachterlich mit Textkarte und zusätzlicher Begründung

- ▶ den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Änderungen,
- ▶ die Teile von Natur und Landschaft, die die Voraussetzung erfüllen, unter gesetzlichen Schutz gestellt zu werden sowie die für sie erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen,

- ▶ die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes,
- ▶ die sonst erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege insbesondere beim Bodenabbau und für die Erholung in der freien Natur und Landschaft darstellen.

**Freiraum- und Freizeitplanung.** Das Stadtgrünkonzept **„Grüner (Wege)Stern“** hat die Verknüpfung des offenen Landschaftsraums und des Wallrings über zusammenhängende Grünverbindungen ermöglicht. Als eigenständiges Wegenetz trägt es damit wesentlich zur Naherholung, zur naturnahen Freizeitgestaltung und zur Klimaverbesserung im Stadtgebiet bei.

Der Grüne (Wege)Stern soll als **Grünmasterplan** weiterentwickelt werden. Neben konkreten Umbauprojekten wie dem Landschaftspark an der Mühlenhunte und dem Stadteilpark auf der ehemaligen Deponie Osternburg („Utkiek“) soll der Masterplan die Entwicklung des öffentlichen Grüns unter Berücksichtigung der Qualitäten des privaten Grüns unterstützen. Basis hierfür ist das Oldenburger „Qualitätssiegel“ einer Gartengroßstadt mit ihrem Zusammenspiel hochwertiger öffentlicher und privater Freiflächen.

**Lärmaktionsplan.** Nach den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes in Verbindung mit der so genannten Umgebungslärmrichtlinie (ULR) der EU sind die zuständigen Behörden verpflichtet, bis zu bestimmten Terminen Lärmkarten vorzulegen und Lärmaktionspläne durchzuführen. Die Stadt Oldenburg ist ein festgestellter Ballungsraum und hatte dementsprechend bis zum 30.06.2012 Lärmkarten auszuarbeiten und bis zum 18.07.2013 Lärmaktionspläne zu erstellen.

Lärmkarten erfassen bestimmte Lärmquellen in dem betrachteten Gebiet, stellen dar, welche Lärmbelastungen von ihnen ausgehen und wie viele Menschen davon betroffen sind. Sie machen damit die Lärmprobleme und negativen Lärmauswirkungen sichtbar. Die Kartierung des Straßenverkehrslärms sowie des Lärms bestimmter gewerblicher Nutzungen ist

eine Aufgabe der Stadt und steht unmittelbar vor dem Abschluss. Der Eisenbahnlärm ist vom Eisenbahnbundesamt zu kartieren. Lärmaktionspläne sind Instrumente zur Regelung von Lärmproblemen und müssen z. B. Angaben zur Beschreibung der örtlichen Situation, der Betroffenheit und zu den daraus abgeleiteten Maßnahmevorschlägen beinhalten. Wegen fehlender Datengrundlagen konnte der Lärmaktionsplan noch nicht abgeschlossen werden.

**Luftreinhalteplan.** Aufgrund der 2010 an einigen so genannten Hotspots festgestellten Luftbelastung ergibt sich die Notwendigkeit zur Erstellung eines Luftreinhalteplans für Oldenburg. Mit diesem Planungsinstrument werden Maßnahmen erarbeitet, damit zukünftig keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte mehr eintreten.

**Spielplatzplanung.** Mit dem **Spielplatzkonzept bzw. -plan** (2007/ 08) liegen Konzepte zur bedarfsgerechten und an die demografische Entwicklung angepassten Versorgung vor. Auch der **Sportentwicklungsplan** (2009) beinhaltet Vorschläge für Maßnahmen für frei zugängliche Bewegungs- und Sportmöglichkeiten.

### 2.3 HINTER DEN ZAHLEN: PROFIL UND KONZEPTE

#### BEDEUTUNG UND IDENTITÄT

Als Oberzentrum zeichnet sich die ehemalige Residenzstadt Oldenburg besonders als Dienstleistungs-, Einkaufs- und Hochschulstandort aus und erfreut sich als Wohnstandort großer Beliebtheit.

Die Stadt ist Verwaltungs- und Versorgungsmittelpunkt für ein weites, vorwiegend ländliches Umland. Seit Gründung des Landes Niedersachsen (1946) ist Oldenburg Sitz des Regierungsbezirks Weser-Ems bzw. ab 2005 nach dessen Auflösung Sitz einer Regierungsvertretung des Landes Niedersachsen und seit 2013 des Amtes für regionale Landesentwicklung.

Daneben verfügt sie über weitere wichtige Behörden und Institute, Gerichte (Amts-, Land- und Oberlandesgericht, Verwaltungs-, Sozial- und Arbeitsgericht), öffentlich-rechtliche Institutionen sowie über Einrichtungen von Wirtschaftsorganisationen (Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Landwirtschaftskammer) und regionale Fernseh- und Rundfunkstudios.

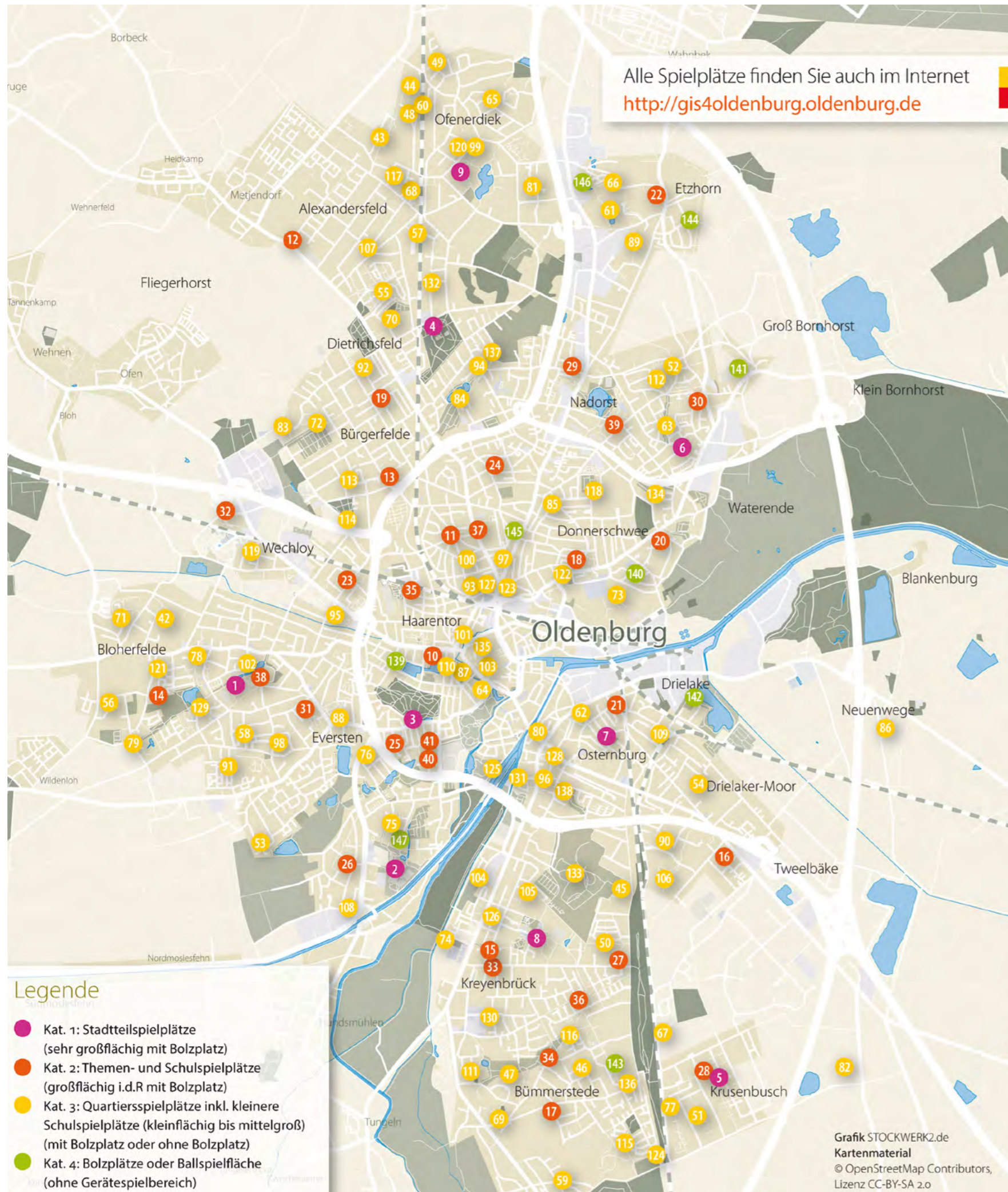
Mit der Qualifizierung und dem Verbund der Oldenburger Kliniken zur Uniklinik ist in Oldenburg ein wichtiger Gesundheitsstandort entstanden. Eine zentrale Rolle spielt dabei die European Medical School EMS – das mit Groningen initiierte grenzüberschreitende Gemeinschaftsprojekt zur Mediziner Ausbildung. Neben den Innenstadt-Kliniken Evangelisches Krankenhaus, Pius-Hospital und dem Standort Wechloy der Universität ist das Klinikum Oldenburg einer der EMS-Teilstandorte.

Trotz seiner Bedeutung wird Oldenburg heute eher noch als „gemütlicher, der Tradition verhafteter Ort“ denn als zukunftsfähige und innovative Großstadt wahrgenommen. Dieses nach außen und innen wirkende Bild wird sich aber – auch als Teil der Metropolregion und im Wettbewerb mit anderen Städten – im eigenen Interesse wandeln müssen. Dies war auch ein Grund für die Bewerbung und letztendlich für den Zuschlag als „Stadt der Wissenschaft 2009“:

Stadt der Wissenschaft als Element der Stadtentwicklung,

Quelle: Übermorgenstadt – Bewerbung Stadt der Wissenschaft 2009





## Übersicht der ca. 150 öffentlichen Spielplätze\* in Oldenburg

### Kategorie 1: Stadtteilspielplätze (sehr großflächig mit Bolzplatz)

- 1 Bauspielplatz Eversten
- 2 Eversten/Hundsmühler Höhe
- 3 Eversten Holz mit Dobbenwiese
- 4 Großer Bürgerbusch
- 5 Krusenbusch/Schafgarbenweg
- 6 Ohmstede/Stresemannstraße
- 7 Osternburg/Kampstraße
- 8 Schulzentrum Kreyenbrück
- 9 Schulzentrum Ofenerdiek

### Kategorie 2:

#### Themen- und Schulspielplätze (großflächig i.d.R mit Bolzplatz)

- 10 Cäcilienstraße
- 11 Friedrich-August-Platz
- 12 Grundschule Alexanderfeld
- 13 Grundschule Babenend
- 14 Grundschule Bloherfelde
- 15 Grundschule Breeewaterweg
- 16 Grundschule Bremer Heerstraße
- 17 Grundschule Bümmerstede
- 18 Grundschule Bürgeresch
- 19 Grundschule Dietrichsfeld
- 20 Grundschule Donnerschwee
- 21 Grundschule Drielake
- 22 Grundschule Etzhorn
- 23 Grundschule Haarentor
- 24 Grundschule Harlingerstraße
- 25 Grundschule Hermann-Ehlers-Straße
- 26 Grundschule Hogenkamp
- 27 Grundschule Klingenbergstraße
- 28 Grundschule Krusenbusch
- 29 Grundschule Nadorst
- 30 Grundschule Ohmstede
- 31 Grundschule Staakenweg
- 32 Grundschule Wechloy
- 33 Katholische Grundschule Klingenbergstraße
- 34 Harreweg
- 35 Margarettenstraße
- 36 Max-Beckmann-Straße/Dwaschweg
- 37 Schulzentrum Alexanderstraße
- 38 Schulzentrum Eversten
- 39 Schulzentrum Flötenteich
- 40 Schulzentrum Marschweg
- 41 SOG Kleiststraße

### Kategorie 3: Quartiersspielplätze inkl. kleinere Schulspielplätze (kleinflächig bis mittelgroß)

- mit Bolzplatz**
- 42 Bohlkenweg
  - 43 Elritzenweg
  - 44 Feldahornweg
  - 45 Goldregenweg
  - 46 Hasenpadd

- 49 Koopmannsweg
- 50 Lärchenring
- 51 Löwenzahnweg
- 52 Ludwig-Quidde-Weg
- 53 Nachtigallenweg
- 54 Rosenbohmweg
- 55 Schinkelstraße
- 56 Sommerweg/Olmsweg
- 57 Teichhuhnweg
- 58 Von-Alten-Weg
- 59 Westerholtsweg
- 60 Wulfswall

### ohne Bolzplatz

- 61 Adolf-der-Beer-Straße
- 62 Alteneschstraße
- 63 Alter Eichenhof
- 64 Altes Gymnasium
- 65 Am Bienenstand
- 66 Am Evelsmoor
- 67 Am Farnweg/Am Schmeel
- 68 Am Karuschenteich
- 69 Am Meere
- 70 Amsterdamer Ring
- 71 An den Eschen
- 72 An der Bäke
- 73 An der Beverbäke
- 74 An der Kolckwiese
- 75 Ann-v.-Droste-Hülshoff-Straße/Wilhelm-Busch-Straße
- 76 Antonstraße
- 77 Beentweg
- 78 Bloherfelder Markt
- 79 Bloherfelder Wasserzug
- 80 Blumenhofschule
- 81 Bollmannsweg
- 82 Borchersweg
- 83 Brookweg
- 84 Bürgerfelder Teich
- 85 Bürgerstraße
- 86 Butenweg
- 87 Cäcilienstraße
- 88 Comeniusstraße
- 89 Dr.-E.-Dannemann-Straße
- 90 Eisvogelring
- 91 Eversten West
- 92 Friedlandstraße
- 93 Friedrichstraße
- 94 Fröbelschule
- 95 Gabelsberger Weg
- 96 Grundschule Ekkardstraße
- 97 Grundschule Heiligengeisttor
- 98 Grundschule Lerigauweg
- 99 Grundschule Lagerstraße
- 100 Grundschule Röwekamp
- 101 Grundschule Wallstraße
- 102 Gymnasium Eversten
- 103 Haarenstraße
- 104 Hansa-Ring

### Kategorie 4: Bolzplätze oder Ballspielfläche (ohne Gerätespielbereich)

- 107 Heideweg
- 108 Heinrich-Brockmann-Straße
- 109 Henkenweg
- 110 Herbartgymnasium
- 111 Hesterkamp
- 112 Hullmannstraße
- 113 Insterburger Straße
- 114 Johann-Justus-Weg
- 115 Joseph-Bernhard-Winck-Straße
- 116 Kandinskystraße
- 117 Karpfenweg (in Planung)
- 118 Kleingarten Sorgenfrei/Graf-Spee-Straße
- 119 Kurt-Huber-Straße
- 120 Lagerstraße
- 121 Leuschnerstraße
- 122 Lindenberg
- 123 Lindenstraße/Milchstraße
- 124 Ludwig-Freese-Straße
- 125 Mühlenhuntepark
- 126 Münnichstraße
- 127 Nelkenstraße
- 128 Osternburger Markt
- 129 Otto-Suhr-Straße/Thomas-Dehler-Straße
- 130 Schellenberg
- 131 Schulzentrum Osternburg
- 132 Spreenweg
- 133 Stadtteilpark Osternburg
- 134 Über der Heide
- 135 Waffenplatz
- 136 Walther-Diekman-Straße
- 137 Wilkenweg
- 138 Wunderburgpark

\*Hier nicht aufgeführt sind die etwa zehn eingezäunten, nicht öffentlichen Spielplätze an den städtischen Kitas und Jugendfreizeitanlagen und die Spielplätze der Wohnungsbaugesellschaften.



„Oldenburg war über Jahrhunderte das Zentrum des eigenständigen Oldenburger Landes. Der Charakter als Residenzstadt ist noch heute erkennbar. Er ist aber nicht zukunftsorientiert. Wir setzen daher auf die Veränderung von der ‚gemütlichen Großstadt‘ zu einer Stadt neuer Urbanität. Aufbauend auf unseren wissenschaftlichen Strukturen, unseren Talenten und der enormen Lebensqualität der Stadt sehen wir ein besonderes Potenzial darin, die Attraktivität der Stadt für Unternehmen und deren hochqualifizierte Mitarbeiter weiter zu erhöhen ... Das Leitbild ‚Übermorgenstadt‘ setzt deshalb auf Dynamik, auf Innovation und auf Zukunftsorientierung. Wir haben eine junge Universität, eine lebendige Wissenschaftsszene. Wir sind eine Stadt voller kreativer und kluger Köpfe – und wollen es auch in Zukunft bleiben ... ‚Stadt der Wissenschaft 2009‘ ... stellt zugleich eine Möglichkeit dar, Schwung zu holen für weiter reichende Pläne, die darauf abzielen, Oldenburg als Wissenschafts- und Technologiestadt, als Bildungs- und Kulturzentrum zu positionieren. Kurz: als Stadt von übermorgen. Was macht eine ‚Übermorgenstadt‘ aus? Der Begriff steht symbolisch für das Sammeln, Ordnen und Weiterdenken von Ideen und die Verwirklichung von Visionen. Es ist schon längst Aufgabe einer verantwortungsbewussten Wissenschaft, Zukunftskonzepte zu entwickeln. Sie sollen den Versuch, die Interessen von Mensch und Natur in Einklang zu bringen, unterstützen. Forschung muss helfen, unsere Welt besser zu verstehen. Bildung und Lehre kommt die Aufgabe zu, die klügsten Köpfe anzuziehen, zu fördern, fordern und zu begeistern. Klar ist: Allein durch die technologische Entwicklung lässt sich diese Aufgabe nicht meistern. Technologien beschleunigen die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung einer Region immer dann, wenn sie von sozialem Belang sind und auf ein grundsätzlich offenes geistiges Klima treffen.“

aus: „Übermorgenstadt – Bewerbung Stadt der Wissenschaft 2009“

Oder um es in der Werbe- und Marketingsprache zu sagen:

**„Die traditionellen Markenwerte (gemütlich, freundlich, gastfreundlich) sollen um neue Markenwerte (Übermorgenstadt, Wissenschaftsstandort, Zukunft, Kreativität, Internationalität, Nachhaltigkeit, Toleranz) ergänzt werden.“**

aus: Stadt Oldenburg, „Standortmarketing 2009“

## BEVÖLKERUNG<sup>1</sup>

**Einwohnerentwicklung.** Oldenburg zählt zu den noch wachsenden Großstädten in Niedersachsen – und das, obwohl die Zahl der Geburten um mehr als 200 unter der der Sterbefälle liegt. So stieg die Einwohnerzahl von etwa 143.000 im Jahr 1990 über fast 155.000 im Jahr 2000 auf mehr als 162.000 im Jahr 2010. Die Gründe liegen neben den relativ hohen Zuwanderungsgewinnen auch in den bedarfsgerechten Baulandausweisungen für den individuellen Wohnungsbau. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass es den stärksten Einwohnerzuwachs in den Ortsteilen gab, in denen Bauland ausgewiesen wurde – etwa in Krusenbusch, Alexandersfeld oder Etzhorn. Rückgänge gab es in kleinerem Umfang in den zentralen westlichen Bezirken innerhalb des Autobahnringes.

**Wanderungen.** Der positive Wanderungssaldo von 1.047 Einwohnern im Jahr 2010 – 10.912 Zuzügen stehen 9.865 Fortzüge gegenüber – ist dabei auf den relativ hohen Zuzugsgewinn von 2.481 Personen aus dem Ausland zurückzuführen (2009 waren es noch 1.869 Personen).

Dem gegenüber steht ein – in der Gesamtbilanz enthaltener – negativer Umlandwanderungssaldo von 263 Einwohnern. Den größten Anteil hat dabei die Altersgruppe zwischen 21 und 44 Jahren. Es handelt sich überwiegend um Familien mit Kindern, die im Umland günstigeres Bauland erworben haben. Neben der geografischen Lage ist auch die aktive Baulandpolitik bestimmender Faktor der Suburbanisierungstendenzen. So haben besonders diejenigen Gemeinden profitiert, die unmittelbare Siedlungsansätze an der Stadt-

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Oldenburg, Statistisches Jahrbuch 2011

grenze haben. 2010 verzeichnete gerade die Altersgruppe der 15- bis 20-Jährigen Zuwächse, was für Oldenburg als attraktiven Ausbildungsort spricht.

Insgesamt ist es aber der Stadt Oldenburg gelungen, den negativen Umlandwanderungssaldo kontinuierlich zu verringern. Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig. Neben ökonomischen, wie den steigenden Mobilitätskosten, oder gesellschaftlichen, wie sich wandelnden Wohnvorstellungen und Arbeits- und Freizeitbedingungen, sind es nicht zuletzt konkrete **wohnpolitische Entscheidungen** in Oldenburg, die zum **Rückgang der Suburbanisierung** geführt haben: marktorientierte und bedarfsgerechte Baulandausweisungen innerhalb der Stadtgrenzen und Sanierungs- und Stadtumbauprojekte haben das Wohnen in Oldenburg so attraktiv gemacht, dass es gegen die Konkurrenz des günstigeren Baulandes im Umland bestehen kann.

**Alters- und Familienstruktur.** Die Altersstruktur entspricht dem bundesweiten Trend des demografischen Wandels: Der Anteil junger Jahrgänge sinkt, der älterer Jahrgänge wächst. Die Gründe dieser Entwicklung liegen u. a. in der Zunahme der Lebenserwartung und im Rückgang der Geburtenhäufigkeit.

So ist in den Jahren 1997 bis 2010 der Anteil der unter 18-Jährigen von 18,0 auf 17,1 % und der 19- bis 44-Jährigen von 42,0 auf 37,7 % gesunken, während der Anteil der über 65-Jährigen von 16,1 auf 18,2 % zunahm. Davon ist knapp ein Viertel über 80 Jahre alt – ein Alter, in dem die Pflegebedürftigkeit stark zunimmt. Im Jahr 2010 standen in Oldenburg 23 Alten- und Pflegeeinrichtungen mit fast 1.800 Plätzen und 30 ambulante Pflegedienstleister zur Verfügung.

**Haushaltsstruktur.** Die großen gesellschaftlichen Trends wie Individualisierung und Auflösung der Kleinfamilien schlagen sich auch in Oldenburg in kontinuierlich steigenden Zahlen und Anteilen von ledigen, geschiedenen und getrennt lebenden Personen nieder. Diese Strukturveränderungen prägen auch die Entwicklung der rund 87.300 Privathaushalte: Die Zahl der Einpersonenhaushalte hat stark

zugenommen. Deren Anteil stieg von 26,5 % im Jahr 1970 über 40,5 % 1987 bis auf 50,2 % im Jahr 2010. Haushalte mit zwei Personen machen 33,4 %, mit mehr als drei Personen 16,3 % aus. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,86 Personen / Haushalt (1970 betrug sie noch 2,7 Personen). Dies hat seine Ursache neben den bundesweiten Strukturveränderungen sicherlich auch in der Gründung der Universität.<sup>1</sup>

**Familienfreundliche Stadt Oldenburg.** Das ressortübergreifende Handlungskonzept **„Familienfreundliche Stadt Oldenburg“** reagiert auf die demografische Entwicklung und macht die Familienfreundlichkeit zu einer zentralen kommunalen Aufgabe. Es verfolgt acht übergeordnete Ziele zu den Themen Arbeitsmarkt, Vereinbarkeit von Familie und Beruf, städtebauliche Entwicklung, Entwicklungschancen von Kindern, Sicherheit, Tourismus, Kommunikation / Bürgernähe / Partizipation und nachhaltige Politik.

**Migration.** 2010 hatten 17,1 % der Oldenburger Bevölkerung einen Migrationshintergrund. Der Ausländeranteil in Oldenburg lag 2007 im Vergleich zu Deutschland und zu vergleichbaren großen westdeutschen Städten mit 6,0 % weit unter dem Durchschnitt. In den letzten Jahren ist er konstant geblieben oder ging sogar leicht zurück. Deutliche Unterschiede gibt es innerhalb Oldenburgs bei der Verteilung der ausländischen Bevölkerung: vor allem im Stadtzentrum mit 4,4 % Ausländeranteil, in Osternburg mit 6,9 % und in Kreyenbrück mit 8,0 % leben mehr ausländische Bürgerinnen und Bürger.

Mit ihrem **„Integrationskonzept“** geht die Stadt Oldenburg weit über den Wunsch nach der Integration von Zuwanderern und ihren Familien hinaus. Sie will vielmehr die Biculturalität von Migrantinnen und Migranten verstärkt als Potential für Entwicklungs- und Innovationsprozesse nutzen. Voraussetzung dafür ist u. a. die Verbesserung der Bildungschancen, die Erhöhung der Ausbildungsquote und die bessere Partizipation am Arbeitsmarkt. Die Stadt Oldenburg arbeitet gemeinsam mit Wirtschaftsbetrieben an der Verbesserung von Arbeitsmarktchancen für Men-

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Oldenburg, Fachdienst Stadtinformation und Geodaten



schen mit Migrationshintergrund und unterstützt Existenzgründungen von Migrantinnen und Migranten.

**Soziales.** Die Arbeitslosenquote in Oldenburg betrug 2010 im Jahresdurchschnitt 9,0 % und lag damit um 0,4 Prozentpunkte unter der des Vorjahres. Sie lag aber immer noch über dem Jahresdurchschnitt der Bundesrepublik mit 7,7 % und des Landes Niedersachsen mit 7,5 %.<sup>2</sup>

Auch während des konjunkturell bedingten Rückgangs der Arbeitslosigkeit ist der Anteil der armutsbetroffenen Kinder bis 2006 angestiegen. 2010 lebten 4.632 Kinder unter 15 Jahren von Grundsicherung nach SGB II. Daneben sind überdurchschnittlich viele Kinder in Oldenburg finanziell hilfebedürftig, obwohl ihre Eltern arbeiten.<sup>3</sup>

2010 bezogen über 5.000 Personen in Oldenburg Leistungen nach dem SGB XII – also Sozialhilfe – und fast 17.700 Personen Leistungen nach dem SGB II – also die Grundsicherung für Arbeitssuchende, Arbeitslosengeld II und Sozialgeld. Die SGB II-Quote liegt mit 11 % immer noch einige Prozentpunkte über dem niedersächsischen Durchschnitt.<sup>4</sup>

**Kaufkraft.** Das verfügbare Einkommen ist in Oldenburg stetig auf eine Höhe von 18.700 € / Einwohner im Jahr 2009 angestiegen und hat gegenüber 2008 um 1,3 % zugenommen. Damit liegt es dennoch unter dem Bundesdurchschnitt von 18.983 Euro im Jahre 2009. Die GfK-Kaufkraftkennziffer von Oldenburg lag 2009 mit 101,2 Punkten etwas oberhalb des Bundesdurchschnitts.<sup>5</sup>

## WOHNORT OLDENBURG

Oldenburg ist ein beliebter Wohnstandort. Die überdurchschnittlich gute Infrastruktur, die Nähe von attraktiven Ferien- und Erholungsgebieten – wie dem Ammerland oder den Seebädern –, vergleichsweise günstige Grundstücks- und Hauspreise und das Prädikat „Großstadt im Grünen“ bedingen nahezu durchgehend positive Wanderungssalden, insbesondere auch für junge Familien. Noch immer werden rund 40 % des Stadtgebiets ent-



Wohnen am Haarenufer

Künftiges Wohnen auf Donnerschwee

Wohnen am Lindenbogen

Studentenwohnen in Wechloy

<sup>2</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit

<sup>3</sup> Quelle: Stadt Oldenburg, Familienfreundliche Stadt

<sup>4</sup> Quelle: Stadt Oldenburg, Statistisches Jahrbuch 2011

<sup>5</sup> Quellen: Stadt Oldenburg, Einzelhandelsentwicklungskonzept, Statistisches Bundesamt)

weder von Land- und Forstwirtschaft genutzt, stehen der Erholung zur Verfügung, sind Wasserflächen oder unterliegen den besonderen Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes. Durch die aufgelockerte Bebauung mit den für Oldenburg typischen Ein- und Zweifamilienhäusern, den Gärten und Parks wird dieser Eindruck verstärkt.

Der Oldenburger Wohngebäudebestand wird hauptsächlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Nur rund 17 % der Wohngebäude entfallen auf Mehrfamilienhäuser. Gleichzeitig befindet sich knapp über die Hälfte des Oldenburger Wohnungsbestandes von rund 85.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Von 1998 bis 2007 ist die Anzahl der Einfamilienhäuser und der Wohnungen in Einfamilienhäusern am deutlichsten angestiegen. Dies ist ein Indiz für eine im Vergleich zu Mehrfamilienhäusern höhere Nachfrage. Der Wohnungsmarkt in Oldenburg weist eine sehr kleinteilige Eigentümerstruktur auf. Die Eigentumsquote ist mit 59,2 % vergleichsweise hoch. Bis auf die GSG OLDENBURG Bau- und Wohngesellschaft mbH, die etwa 22 % aller Geschosswohnungen besitzt, hat kein Unternehmen eine führende Stellung.

Im Durchschnitt wurden zwischen 1999 und 2009 410 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 168 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern pro Jahr fertiggestellt. Neubau-Fertigstellungen waren vom Einfamilienhausbau dominiert, jedoch gab es 2007 erstmals eine Annäherung von rückläufigem Einfamilienhaus- und ansteigendem Mehrfamilienhausbau. Im Jahr 2011 wurden sogar mehr Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern als in Einfamilienhäusern gebaut.

Mit rund 62 % aller Kauffälle oder durchschnittlich 465 pro Jahr ist die Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Oldenburg stärker ausgeprägt als nach Reihenhäusern und Doppelhaushälften (290 pro Jahr), die langfristig betrachtet erhebliche Rückgänge bei den Transaktionsvolumina verzeichnen. Sowohl bei den Häusern als auch bei den Wohnungen werden deutlich mehr Bestandsobjekte als Neubauten verkauft. Während bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften grundsätzlich die Nachfrage

nach Neubauten sinkt, konnten neu gebaute Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren Marktanteile gewinnen.<sup>1</sup>

**Wohnbauflächenkataster.** Mit dem **Wohnbauflächenkataster** verfügt die Stadt Oldenburg über eine umfassende und aktuelle Übersicht über bestehende unbebaute Flächen, die als Wohnbauland zur Verfügung stehen oder bereitgestellt werden könnten. Es unterstützt die nachfrageorientierte Baulandbereitstellung und ist damit eine gute und wirkungsvolle Hilfe zur Beobachtung der Wohnbaulandentwicklung. Wesentliche Ziele sind eine verstärkte Innenentwicklung und die Reduzierung des Flächenverbrauchs.

## WIRTSCHAFT UND ARBEIT IN OLDENBURG

Die zentrale Bedeutung Oldenburgs als Arbeitsstandort unterstreicht auch die Tatsache, dass den knapp 37.000 Einpendlern nur knapp 17.600 Auspendler gegenüber stehen. Oldenburgs Wirtschaft ist von Handel und Dienstleistungen geprägt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beträgt rund 71.000, wovon alleine im Dienstleistungssektor einschließlich Handel, Gastgewerbe und Verkehr rund 61.000 arbeiten. Die weiteren 10.000 sind im produzierenden Gewerbe tätig. Mit einem Anteil von rund 85 % nimmt der Dienstleistungssektor damit einen Spitzenwert in Niedersachsen ein.<sup>3</sup>

Eine Hauptsäule der Oldenburger Wirtschaft sind damit die privaten und öffentlichen Dienstleistungen. Die regional tätigen Banken und Versicherungen, die öffentliche Verwaltung und die gesamte Spannweite der freien Berufe kennzeichnen den vielgestaltigen Branchenmix. Ausgehend vom Institut für Informatik „Offis“ – einem An-Institut der Universität – hat sich eine umfangreiche IT-Branche in Oldenburg entwickelt.

Oldenburger Zukunftsbranchen sind u. a. Energie, Automotive<sup>2</sup>, Gesundheit, IT, Medien, kreative Berufe und die Bau- und Immobilienwirtschaft, die in verschiedenen Clustern und Netzwerken kooperieren – wie dem Oldenburger Energiecluster OLEC oder der Oldenburger Baukompetenz.

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Oldenburg, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

<sup>2</sup> Automotive ist ein Oberbegriff für alle Fahrzeuge, die von Kraftmaschinen angetrieben werden. Die Zuliefer-Industrie der Automotive-Branche beliefert die Automobil- und Bahnindustrie, den Schiffbau sowie die Luft- und Raumfahrtindustrie.

Im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe finden sich Betriebe aus den Bereichen Automobilzulieferung, Chemie, Glas, Lacke und Farben, Maschinenbau, Fleischverarbeitung, Fotofinishing, der traditionell starken Druckindustrie, Fahrradherstellung und aus dem Baugewerbe. Sie prägen den allerdings vergleichsweise gering entwickelten gewerblich-industriellen Sektor.

Die emittierenden Gewerbebetriebe im Dreieck Hunte – Bahn – Drielaker See werden auch in Zukunft als wichtiger Teil der Wirtschaftslandschaft erhalten.

In den Fertigungsberufen ist seit dem Jahr 2000 eine Reduzierung an Beschäftigungs- und Ausbildungsplätzen festzustellen. Vom Rückgang der Beschäftigung sind vor allem Männer und bei den Ausbildungsplätzen insbesondere männliche Jugendliche, die nur einen Hauptschulabschluss oder keinen Abschluss erworben haben, betroffen.

Mit einem Umschlag von knapp 1,2 Mio. Tonnen im Jahr 2010 gehört der Oldenburger Hafen zu den umschlagsstärksten Binnenhäfen Niedersachsens. Im Jahr 2011 ist das Umschlagsvolumen noch erheblich gewachsen. Die Seehäfen Oldenburg, Brake, Cuxhaven, Emden, Nordenham, Stade, Leer und Papenburg verbuchten Zuwächse bis zu 44 %.

**Gewerbeflächenkataster.** Das **Gewerbeflächenkataster** unterstützt die bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbegrundstücken. Durch das Ziel, sparsam mit dem vorhandenen Grund und Boden umzugehen, steht die Stadt Oldenburg in der Verpflichtung, die Siedlungsentwicklung ressourcenschonend voranzutreiben und sich vorrangig innerhalb des Siedlungsgebietes zu entwickeln.

## EINKAUFSTADT OLDENBURG

Den Ruf einer überregional bedeutenden Einkaufsstadt verdankt Oldenburg dem umfangreichen und leistungsfähigen Bestand an Betrieben des Einzelhandels. Dies belegt auch eine Einzelhandelszentralität von 150 % – die Kaufkraftzuflüsse übersteigen damit die -abflüsse bei weitem.<sup>3</sup>



Als Kernstück der historischen Altstadt gilt die Fußgängerzone, die mit den Schlosshöfen, den großen Bekleidungshäusern, den Boutiquen und dem breit gefächerten wie spezialisierten Angebot zahlreicher Läden, mit ihren Straßencafés, Kneipen und Restaurants erheblich zur Attraktivität Oldenburgs als Einkaufsziel beiträgt.

So wurde die Stadt Oldenburg im Juli 2007 im Rahmen des Projektes „Lebenswerte Innenstädte“ von der Bundesregierung mit einer bundesweiten Auszeichnung für die Modernisierung ihrer Fußgängerzone geehrt. Als vorbildlich wurde dabei das gute bauliche Ergebnis, der Lösungsansatz, die Maßnahmen gemeinsam zu entwickeln, und die überwiegende Finanzierung durch private Grundstücksanlieger bewertet.

Technologie- und Gründerzentrum (oben)

Alte Fleiwa (unten)

<sup>3</sup> Quelle: Stadt Oldenburg, Statistisches Jahrbuch 2011

<sup>4</sup> Quelle: Stadt Oldenburg, Einzelhandelsentwicklungskonzept

Schlosshöfe



Einkaufen im Oldenburger Zentrum: Fußgängerzone

Erfolgreiche Teilnahmen am Landeswettbewerb „Ab in die Mitte“ zeigen darüber hinaus den richtigen Weg, die Oldenburger Innenstadt zu beleben und noch attraktiver zu machen.

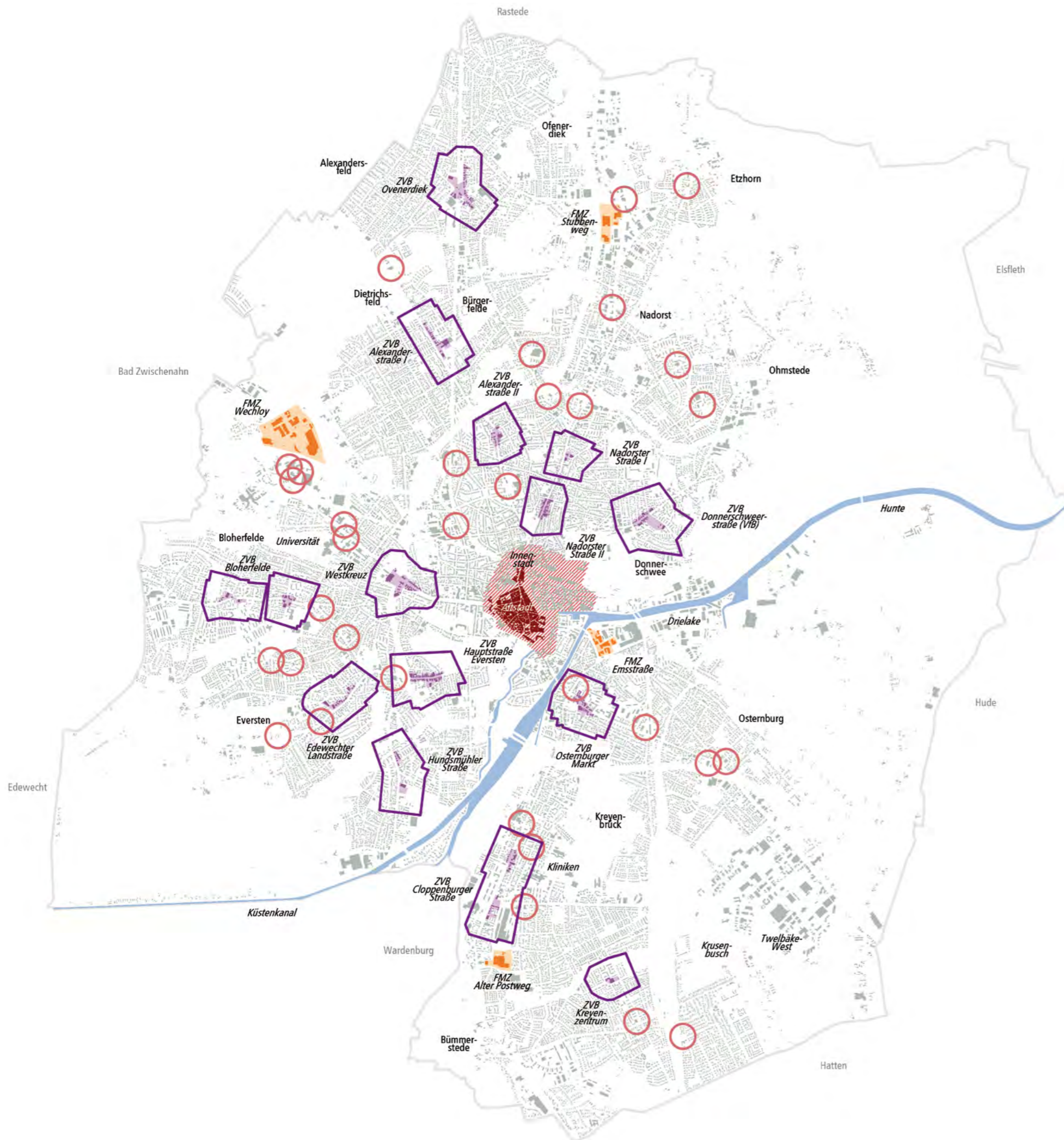
Mit den Oldenburger Schlosshöfen sind zusätzliche 12.500 qm Verkaufs- und weitere Dienstleistungsflächen entstanden. Sie verteilen sich auf etwa 90 Fachgeschäfte, eine Markthalle, Cafés und Restaurants.

Ergänzt wird das Angebot der Innenstadt durch die am Stadtrand gelegenen Fachmarktzentren Stubbenweg in Etzhorn, Wechloy, Emsstraße in Osterburg und Alter Postweg in Kreyenbrück.

**Einzelhandelsentwicklungskonzept.** Im **Einzelhandelsentwicklungskonzept** aus dem Jahr 2007/08 wird neben der Stärkung der oberzentralen Funktion Oldenburgs als vorrangiges Ziel insbesondere die stadtverträgliche Entwicklung des Einzelhandels durch die Konzentration auf die urbanen Zentren der Innenstadt und der Stadtteile genannt. Das Konzept empfiehlt eine konsequente Steuerung der Einzelhandelsentwicklung:

- ▶ die Innenstadt soll gestärkt und weiterentwickelt werden,
- ▶ die zentralen Versorgungsbereiche, also die Stadtteilzentren, sollen entwickelt werden,
- ▶ die Nahversorgung, auch der nicht mobilen Bevölkerung, soll sichergestellt werden,
- ▶ der großflächige Einzelhandel in Form von Fachmarktzentren soll verträglich entwickelt werden und
- ▶ der Einzelhandel in den sonstigen Baugebieten soll gezielt gesteuert werden.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wird zurzeit fortgeschrieben. Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche werden dabei überprüft und teilweise angepasst. Deren Bedeutung ist weiterhin zu stärken.



- erweiterte Innenstadt
- zentraler Versorgungsbereich
- Einzugsbereiche Nahversorgung
- Nahversorgung/Solitär
- Fachmarktzentrum

**Versorgung**

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg

Quellen: Stadt Oldenburg | zentrale Versorgungsbereiche, Einzelhandelsentwicklungskonzept 2008  
 Maßstab im Original 1:15.000



## WISSENSCHAFTS- UND BILDUNGSSTANDORT OLDENBURG

Eine hohe Zentralität besitzt Oldenburg auch als Bildungsstandort. Die aus der ehemaligen Pädagogischen Hochschule hervorgegangene Carl von Ossietzky-Universität ist mit über 10.000 Studierenden die bedeutendste Einrichtung. Neben der Jade-Hochschule Wilhelmshaven / Oldenburg / Elsfleth mit über 2.500 Studierenden erweitert auch eine Zweigstelle der privaten Fachhochschule für Wirtschaft und Technik Vechta / Diepholz / Oldenburg das Hochschulangebot.<sup>1</sup>

Für die Entwicklung des örtlichen Arbeitsmarktes stellen die Hochschulen ein besonderes Potenzial dar. Sie ziehen nicht nur junge, gut qualifizierte Menschen nach Oldenburg – von ihnen gehen auch zukunftssträchtige Unternehmensideen aus. Ausgründungen schaffen dabei neue, hoch qualifizierte Arbeitsplätze. Herausragendes Beispiel ist neben dem Institut für Informatik „Offis“ auch das Technologie- und Gründerzentrum TGO. Beide haben weiter expandiert.

Das vielfältige Bildungsangebot wird durch die European Medical School, zahlreiche allgemeinbildende und berufliche Schulen, Fachschulen, Weiterbildungsstandorte wie die BFE-Oldenburg (Bundestechnologiezentrum für Elektro- und Informationstechnik) oder die VHS sowie die freien Träger der Bildungsarbeit ergänzt.

Mit der Verwurzelung der Bildung in der Bevölkerung geht die Stadt Oldenburg weit über die Erarbeitung etwa von Schulentwicklungsplänen hinaus. Durch ihr Vorhaben zur **Weiterentwicklung der Oldenburger Bildungslandschaft** sollen die Potenziale – auch auf dem Weg zur Übermorgenstadt – besser genutzt werden. Das Innovative dieses Ansatzes liegt nicht allein in der Verschränkung von Schulentwicklungs- und Jugendhilfeplanung, sondern vielmehr im Selbstverständnis als vernetztes System. Dazu gehören etwa die Vereinbarkeit von Erziehung mit beruflicher Bildung und Berufstätigkeit, die Orientierung der Bildung an den Erfordernissen einer zukunftsweisenden Entwicklung der Arbeitsmärkte oder die Herstellung von mehr Bil-

dungsgerechtigkeit – kurz: die Befähigung zu lebenslangem Lernen.

Mit der Verleihung des Titels **„Stadt der Wissenschaft 2009“** durch den Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft positioniert sich Oldenburg als Wissenschafts- und Technologiestadt und als Bildungs- und Kulturzentrum. Mit diesem Titel ausgezeichnet wird die Stadt, die Wissenschaft als Motor für die Stadtentwicklung nutzt, bei ihren Bürgern Begeisterung für die Wissenschaft weckt und erfolgreiche Netzwerke zwischen Wissenschaft, Wirtschaft, Kultur und Politik etabliert hat. Möglich wird dies durch den verstärkten Dialog und Kooperationen zwischen Wissenschaft, Kultur, Wirtschaft und Gesellschaft.

## KULTURORT OLDENBURG

Das breite kulturelle Angebot umfasst neben zentralen Einrichtungen der so genannten „Großstadtkultur“ auch ein umfangreiches Angebot der Stadtteilkultur sowie der kulturellen Bildung.

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Oldenburg, Statistisches Jahrbuch 2011

Carl von Ossietzky-Universität



Geprägt wird die vielfältige Kulturszene durch das Oldenburgische Staatstheater, die Landes- und städtischen Museen wie das Stadtmuseum Oldenburg und das Edith-Ruß-Haus für Medienkunst, den Oldenburger Kunstverein, Stadt- und Landesbibliotheken, Veranstaltungszentren wie die Kulturretage, das Kulturzentrum PFL, das Musik- und Literaturhaus Wilhelm13, die Klävemannhalle, das Kulturzentrum Ofenerdiek oder das Alhambra. Galerien, Kleinkunsthöfen, freie Theater, Chöre und Laienorchester, Kirchenmusiker, Vereine und Initiativen, Bands und Ensembles, Ateliergemeinschaften sowie Einzelkünstlerinnen und -künstler beleben mit ihren kreativen Angeboten die städtische Szene.

Die unweit des Hauptbahnhofs gelegene Wasser-Ems-Halle kennzeichnet Oldenburg außerdem als Ausstellungs-, Tagungs-, Kongress- und Auktionsstandort.

Oldenburg ist Standort zahlreicher Freizeit- und Sportorte. Dabei genießen insbesondere Basket- und Handball als Bundesligasportarten in der EWE-Arena deutschlandweite Aufmerksamkeit.

Überregionale Bedeutung hat neben dem Internationalen Filmfest oder dem Kultursommer auch die alljährlich stattfindende Kinder- und Jugendbuchmesse, die KIBUM, erreicht. Das bau\_werk erweitert seit den letzten Jahren als zusätzlicher Veranstaltungsort das kulturelle Angebot Oldenburgs.

Der 2007 beschlossene **Masterplan „Kultur in der Stadt Oldenburg“** bestimmt das Handeln der Kulturverwaltung und dient als Richtschnur für die Kulturentwicklung in der Stadt. Er will die Förderung der Kultur als öffentliche Aufgabe und die Sicherstellung der kulturellen Teilhabe gewährleisten und dient allen Kulturschaffenden und der Stadt als Handlungs- und Orientierungsgrundlage.

Staatstheater

Kulturzentrum PFL



Horst-Janssen-Museum

EWE-Arena





## 2.4 EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT: PROGNOSEN

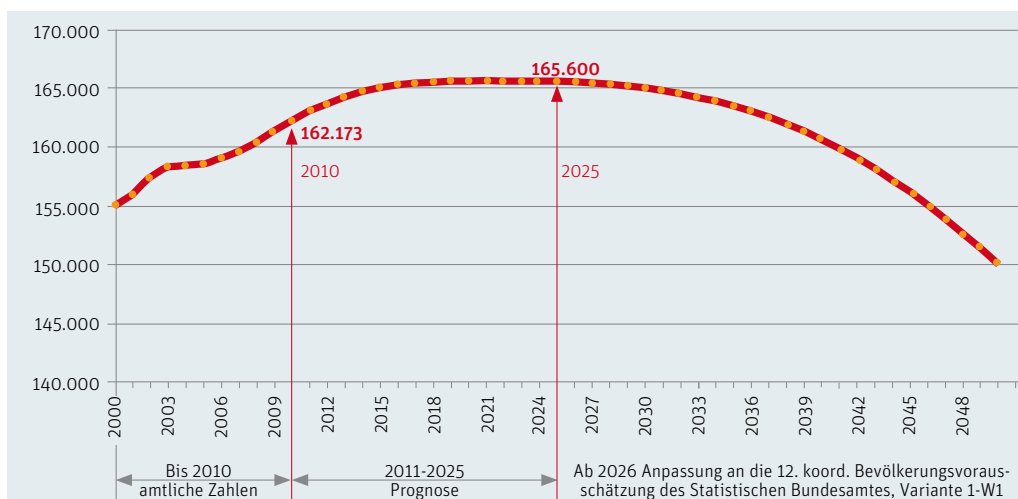
Es gibt von verschiedensten Institutionen Bevölkerungsprognosen für die Stadt Oldenburg, die z. T. zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Unabhängig davon, ob man diesen Zukunftseinschätzungen Glauben schenken mag, eines zeigt ein Blick in diese Vorausschau: Oldenburg ist eine wachsende Stadt und wird auch in der Zukunft so eingeschätzt.

**Einwohnerentwicklung.** In den letzten Jahren sind mehrere Einwohnerprognosen mit den unterschiedlichsten Ergebnissen von verschiedensten Institute veröffentlicht worden. Jedoch konnte keine der Berechnungen die Entwicklung für die Stadt einigermaßen treffsicher vorhersagen. Nun hat die Stadt eine eigene städtische Bevölkerungsprognose erstellt. Sie geht gegenüber der in der „Machbarkeitsstudie Konversionsflächen“ zugrunde gelegten Prognose bis zum Jahr 2025 von ei-

erhöhten Bedarf an Unterstützung, Beratung und Pflege führen.

Während sich die Altersgruppe der unter 18-Jährigen relativ stabil verhält, verzeichnet die Gruppe der 18- bis 24-Jährigen – die Bildungswanderer – die größten Veränderungen. Diese Altersgruppe wird zunächst noch leicht zunehmen, verzeichnet aber ab 2020 einen Rückgang von heute rund 15.000 auf rund 12.200 im Jahr 2025.

**Haushaltsentwicklung.** In den Jahren von 1987 bis 2007 konnte eine durchschnittliche Abnahme der Haushaltsgröße von 0,0101 Personen registriert werden. In den Jahren von 2007 bis 2010 dürfte sich dieser Trend aus verschiedenen Gründen (Singularisierung, gute Wirtschaftslage, Vergrößerung der durchschnittlichen Wohnflächen) etwas verstärkt haben, wobei er sich in den nächsten 15 Jahren deutlich abschwächen wird. Zudem greift der Parameter „Zuwanderung“ damit weniger, da



Einwohnerentwicklung 2000 bis 2050

Quelle: Stadt Oldenburg

© Stadt Oldenburg, Amt für Personal- und Verwaltungsmanagement

nem wesentlich stärkeren Einwohnerzuwachs Oldenburgs aus und prognostiziert einen Zuwachs der Bevölkerung bis zum Jahr 2025 auf ca. 165.600 Einwohner.<sup>1</sup>

**Altersentwicklung.** Die Bevölkerung wird auch in Oldenburg sukzessive älter. Der Anteil der über 55-Jährigen wird in den nächsten 15 Jahren stark wachsen und soll von derzeit 29,8 % auf 38,1 % im Jahr 2025 ansteigen. Gerade die Anteile in der Altersgruppe der 60- bis 64-Jährigen und speziell der Hochbetagten (über 80 Jahre) werden bis 2025 wachsen. Diese Veränderung mit mehr Hochbetagten wird zu einem

der Einwohnerzuwachs sich ab 2015 verlangsamten wird und sich bis zum Jahr 2030 in Richtung Stagnation bewegt. Die aktuelle Prognose sieht für das Jahr 2025 eine Haushaltszahl von fast 91.200.<sup>2</sup>

**Wohnbauflächenbedarf.** Aufbauend auf der neuen städtischen Bevölkerungsprognose und der Haushaltsprognose erfolgt die Wohnbauflächenbedarfsprognose für den Zeitraum 2007 bis 2025. Durch Gegenüberstellung des vorhandenen Angebotes und dem zu erwartenden Bedarf an Wohnbauflächen wird ein Bedarf von 5.960 neuen Wohneinheiten ermittelt.

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Oldenburg, Fachdienst Stadtinformation und Geodaten, FD 104

<sup>2</sup> Quelle: Stadt Oldenburg, Prognose der Privathaushalte 2025

Auf den Reserveflächen innerhalb gültiger Bebauungspläne und im unbeplanten Innenbereich könnten, unter Berücksichtigung der Realisierungswahrscheinlichkeit, in Oldenburg etwa 2.500 Wohneinheiten realisiert werden. Damit ergeben sich ein Netto-Neubaubedarf von etwa 3.460 Wohneinheiten und ein Baulandbedarf von ca. 80 ha.

Im Stadtgebiet sind im Jahr 2014 über 98 ha an urbanen Standorten bzw. auf städtebaulich geeigneten Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden vorhanden, auf denen ca. 3.500 Wohneinheiten auf Vorratsflächen, Potenzialflächen und sonstigen Flächen entstehen könnten. Die Wohnbauflächenbedarfe werden z. T. über die Lupenpläne abgedeckt.<sup>1</sup>

Darüberhinausgehenden Entwicklungen muss bedarfsgerecht begegnet werden. Die Baufertigstellungsstatistik der letzten Jahre zeigt eine deutliche Zunahme der erstellten Wohneinheiten.

Da bereits bis 2011 rund 2.365 Wohneinheiten (Fertigstellung laut Stadt Oldenburg, Statistisches Jahrbuch 2012) entstanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass in der Stadt Oldenburg ausreichend Flächen für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zur Verfügung stehen – besonders auffällig ist die Verschiebung zugunsten der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Zudem sind im Stadtplanungsamt eine Vielzahl von kleineren Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen bekannt, die aber noch nicht mit in die Berechnung eingeflossen sind, da hier noch keine Grundstücksverhandlungen laufen bzw. noch keine Planverfahren eingeleitet worden sind.

Sollte sich herausstellen, dass während des Planungsprozesses die veranschlagten 3.500 Wohneinheiten den prognostizierten Bedarf nicht decken, stehen voraussichtlich – abhängig von Realisierungswillen und -möglichkeiten – in ausreichendem Maß weitere im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen als Flächenreserven zur Verfügung.<sup>2+3</sup>

Zu beachten ist auch, dass zurzeit vermehrt innenstadtnahe und Innenstadt-Lagen mit einer guten Infrastruktur nachgefragt werden. Die

Neubaunachfrage konzentriert sich auf Wohnungen in kleinen, stadtvillenartigen Mehrfamilienhäusern und auf frei stehende Einfamilienhäuser. Die Anlage reiner Einfamilienhaus-siedlungen in peripheren Lagen ist nicht zu empfehlen.

Bereits die Machbarkeitsstudie Konversionsflächen, die als wichtiger Baustein des Stadtentwicklungsprogramms erarbeitet wurde, gibt für den Bereich Wohnen die folgenden gesamtstädtischen Entwicklungsempfehlungen:

- ▶ die Steuerung der Flächenentwicklung,
- ▶ ein systematisches Flächenmanagement und eine verstärkte Innenentwicklung,
- ▶ das Nutzen bestehender Flächenreserven,
- ▶ die kurz-, mittel- und langfristige Nutzung der Vorrats- und Potenzialflächen,
- ▶ die Konzentration der kurz- und mittelfristigen Entwicklung auf urbane Standorte und städtebaulich geeignete Flächen,
- ▶ eine Intensivierung der Nachverdichtung im Bestand,
- ▶ das Nutzen der derzeit bebauten Ersatzbauflächen,
- ▶ eine Überprüfung und Feinjustierung während des Entwicklungsprozesses und
- ▶ eine dann eventuell erforderliche weitere Bedarfsdeckung durch die Nutzung der sonstigen FNP-Flächen und
- ▶ die Profilierung der Wohnquartiere.

**Beschäftigtenentwicklung.** Die SVP<sup>1</sup>- und Büro-Beschäftigtenzahlen sind in den vergangenen Jahren stetig angestiegen und werden in Folge der Wirtschaftskrise, nach einem Tiefstand in den Jahren 2009 und 2010, bis ins Jahr 2018 nur leicht zunehmen.<sup>5</sup>

**Büroflächenbedarf.** Durch die bereits geplanten Büroflächen vor allem im Alten Stadthafen wird trotz eines prognostizierten Anstiegs der Bürobeschäftigten um rund 1.500 Personen bis zum Jahr 2018 nur wenig neue Bürofläche (ca. 7.600 qm) benötigt. Faktischer Neubaubedarf entsteht erst nach 2016.<sup>6</sup>

**Gewerbeflächenbedarf und Machbarkeitsstudie Konversionsflächen.** Die Gewerbeflächenbedarfsprognose errechnet bis zum Jahr 2018 einen Bedarf von 84,4 ha oder etwa 7,7 ha pro Jahr. Davon entfallen 47,9 ha auf den Gewerbe- und 36,5 ha auf den Industriebereich. Am flä-

<sup>1</sup> Anhang 01 | Wohnbauflächenbedarf und Flächenpotenziale

<sup>2</sup> in der Karte „Handlungsfeld Wohnen“ und im Anhang „Wohnbauflächenbedarf“ als Flächenreserven (FR) dargestellt

<sup>3</sup> Quelle: Stadt Oldenburg, Wohnbauflächenbedarfsprognose 2025

<sup>4</sup> sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

<sup>5</sup> Quelle: Machbarkeitsstudie Konversionsflächen, Teil A Grunddatenanalyse

<sup>6</sup> ebd.

<sup>7</sup> Anhang 02 | Gewerbeflächenbedarf und Flächenpotenziale

chenintensivsten wird auch weiterhin die Logistik- und Dienstleistungsbranche bleiben.<sup>7</sup>

Der berücksichtigte Bezugsraum (2018) trägt den kürzeren Entwicklungsschritten Rechnung; die Bedarfsprognosen sind deshalb anzupassen und weiterzuentwickeln.

Mit über 231 ha liegt in Oldenburg ein enormes Entwicklungspotenzial für gewerbliche Flächen. Davon scheinen aber nur knapp 56 ha realisierungsfähig zu sein<sup>8</sup>. Auffallend ist, dass speziell im nördlichen Stadtgebiet nur wenig geeignete Potenzialflächen liegen. Neben dem erforderlichen Abgleich von Flächenangebot und prognostiziertem Bedarf sind bei der Entwicklung die jeweiligen Lagequalitäten, die Eignung für das passende Gewerbe und die Integration in das Stadt- und Nutzungsgefüge zu berücksichtigen. Die Untersuchung der Machbarkeitsstudie zeigt, dass gerade für Logistik- und Industrieflächen Handlungsbedarf besteht. Auf der Grundlage der qualitativen und quantitativen Einschätzung der Nachfrage gibt die Studie für die gewerbliche Entwicklung folgende Empfehlungen:

- ▶ eine stadt- und landschaftsverträgliche Gewerbeentwicklung,
- ▶ die Arrondierung und Ergänzung bestehender Gewerbegebiete,
- ▶ die Flächenaufwertung bestehender Gewerbegebiete,
- ▶ eine nachfragegerechte Ausweisung,
- ▶ das Nutzen bestehender Reserveflächen,
- ▶ eine Arrondierung der Gewerbeflächen im Norden und Westen zur Ansiedlung stadtteilbezogener Betriebe und
- ▶ die Bedarfsdeckung an GI-Flächen im Norden des Stadtgebietes.

Auf die Machbarkeitsstudie aufbauende Erhebungen im Rahmen des **step2025** weisen Flächen, die eine Änderung gegenüber dem FNP erforderlich machen, von insgesamt 28,9 ha aus. Hinzu kommen Flächenreserven von knapp 63,3 ha.<sup>9</sup>

Vereinzelt wird sich auch die Aufgabe stellen, außerhalb des geltenden Flächennutzungsplans Wohnbau- und Gewerbeflächen auszuweisen, weil auch langfristig nicht alle im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen realisierbar sind.

## 2.5 TENDENZEN, ZIELE, HERAUSFORDERUNGEN: WO STEHT OLDENBURG HEUTE?

Die Basis der Entwicklung jeder Stadt sind – fast selbstredend – die räumlichen Bedingungen, also die städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten. Gleichzeitig sind es aber auch die Ideen, Programme und Ziele, die bereits für die Zukunft Oldenburgs entwickelt wurden. Sie alle sind die Bausteine, aus denen das Stadtentwicklungsprogramm besteht. Damit wird die Brücke geschlagen zwischen „Talente.Toleranz.Technologie“ – dem Motto der „Stadt der Wissenschaft 2009“ – und dem geschichtlichen Fundament Oldenburgs und seinen einzigartigen historischen Qualitäten – der „Tradition“.

Es geht also nicht darum, Oldenburg „neu zu erfinden“, sondern auf seinen Stärken aufzubauen, seine Schwächen weitgehend zu minimieren und die Entwicklungschancen zu nutzen.

Auf dem Weg zur Übermorgenstadt wird damit eine Zwischenbilanz gezogen – wo steht Oldenburg heute? Und wo besteht Handlungsbedarf für ein zukunftsfähiges Oldenburg 2025?

In einer umfangreichen und intensiven Zieldiskussion mit einem breiten Spektrum an Akteuren wurden Anregungen, Vorstellungen, Wünsche und Visionen gesammelt. Sie alle sind in das Stadtentwicklungsprogramm eingeflossen.

In vier Expertenworkshops im Januar 2010 und im April und Mai 2011 wurden die Stärken und Chancen Oldenburgs, seine Schwächen und Risiken, vor allem aber die Herausforderungen, vor denen die Stadt steht, von kommunalen und externen Experten diskutiert und formuliert. Neben Abstimmungsgesprächen mit den Nachbarkommunen gab es im Sommer 2010 vier öffentliche Stadtbezirkskonferenzen und einen Infostand. Hier wurden Ideen und Wünsche gesammelt, die Ergebnisse und Planungen besprochen und in einer Ausstellung präsentiert.

In den Sommerferien 2010 fand eine intensive Beteiligung von Kindern und Jugendlichen statt. Dabei wurden speziell die Altersgruppen angesprochen, die sonst nicht durch die

<sup>8</sup> Einschätzung der Realisierungsfähigkeit laut Gewerbeflächenkatalog, Stand 07/2010

Öffentlichkeitsarbeit erreicht werden. Die Ergebnisse der Expertenworkshops, der Stadtbezirkskonferenzen und der Kinder- und Jugendbeteiligung stehen als eigene Materialbände zur Verfügung. Die dort erarbeiteten wichtigsten Tendenzen, Ziele und Herausforderungen werden auf den folgenden Seiten zusammengefasst.

### **Regionale Entwicklung | Gemeinsame Stärken nutzen und die Zusammenarbeit ausbauen**

- ▶ Kooperationen
  - die Zusammenarbeit bei der Siedlungsentwicklung und der Standortwahl für Wohnen, Handel und Gewerbe verbessern
  - die Kooperation mit dem Oldenburger Umland ausbauen
- ▶ Region und Identität
  - das Bewusstsein für die regionale Stärke erhöhen

### **Stadtstruktur und Stadtgestalt | Die Innenentwicklung gestalten**

- ▶ Struktur
  - die Gliederung der Stadt weiterentwickeln
  - die Stadtteile und Quartiere profilieren
  - die Funktionen im Stadtbild stärker sichtbar machen
  - die Stadtteilidentität entwickeln
- ▶ Gestalt
  - die Gestaltungs- und Bauqualität erhöhen
- ▶ Strategien
  - die Innenentwicklung hochwertig gestalten

### **Handel und Versorgung | Die Versorgung steuern**

- ▶ Bedeutung und Funktion
  - die Innenstadt in ihrer oberzentralen Funktion stärken
  - die bestehenden Versorgungsstrukturen schützen
  - die vorhandenen Versorgungszentren in den Stadtteilen zu Stadtteilzentren ausbauen
  - die Hauptverkehrsstraßen / Radialen für die Versorgung nutzen
  - die Versorgung in den Gewerbegebieten gewährleisten

### **Mobilität und Verkehr | Mobilität gewährleisten**

- ▶ Struktur
  - die Siedlungs- und die Verkehrsentwicklung aufeinander abstimmen
- ▶ öffentlicher Nahverkehr und Bahn
  - das ÖPNV-Netz aufrechterhalten und ausbauen
- ▶ Individualverkehr
  - einen stadtverträglichen Verkehr gewährleisten
- ▶ Umweltverbund
  - die umweltverträgliche Mobilität fördern
- ▶ Schiffsverkehr
  - die Funktionsfähigkeit des Hafens sichern
- ▶ Strategien
  - Verkehrsplanung an die räumlichen und demografischen Entwicklungen anpassen

### **Wohnen und Bevölkerung | Gutes und vielfältiges Wohnen anbieten**

- ▶ Entwicklungen
  - die Einwohnerzahl stabilisieren
- ▶ Wohnort Oldenburg
  - Raum schaffen für differenzierte Lebenslagen und -stile
  - innovatives, energieeffizientes und Ressourcen schonendes Bauen bevorzugen
- ▶ Stadtteile und Wohnquartiere
  - das möglichst lange Verbleiben im vertrauten Umfeld ermöglichen
  - die Durchmischung der Wohnquartiere fördern (Alter, soziale Schicht)
  - das Wohnen in der Innenstadt ausbauen
- ▶ Wohnumfeld
  - die Wohnumfeldqualität steigern
- ▶ Wohngebäude
  - den Wohnungsbestand anpassen

### **Soziales | Das Miteinander fördern**

- ▶ Bedingungen
  - Toleranz und Chancengleichheit fördern
- ▶ Angebote
  - die soziale Infrastruktur stabilisieren
  - die Gesundheitsvorsorge in den Quartieren sicherstellen
  - Angebote für Kinder und Jugendliche erhalten und ausbauen

**Kultur | Kultur für alle ermöglichen**

- ▶ Bedeutung und Funktion
  - die kulturelle Bedeutung Oldenburgs für die Stadt und die Region herausstellen
- ▶ Angebote und Strategie
  - ein vielfältiges und finanzierbares Angebot zur Verfügung stellen
  - Kultur im Stadtraum sichtbar machen
  - die Zusammenarbeit vertiefen
  - das Engagement fördern
  - Zielgruppen binden und erweitern

**Wirtschaft und Arbeit | Durch Kooperationen Zukunft sichern**

- ▶ Bedingungen
  - die Arbeitsquote erhöhen
- ▶ Bedeutung und Profil
  - den Zukunftsstandort Oldenburg profilieren
- ▶ Arbeitsstandort Oldenburg
  - hochwertige, bedarfsgerechte Gewerbeflächen bereitstellen
  - die wissensorientierten, technologischen und kreativen Sektoren stärken
  - das Handwerk stärken
- ▶ Stadtentwicklung
  - attraktive Arbeitsorte durch „Themen, Mischungen und Qualität“ erzeugen
  - qualitätsvolle Orte für das neue Arbeiten anbieten
  - die notwendige Infrastruktur schaffen
- ▶ Kooperationen und Strategien
  - die Zusammenarbeit ausbauen
  - Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft weiter verzahnen
  - Bildung und Wirtschaft besser aufeinander abstimmen
  - die Stärken vermarkten
  - die regionale Zusammenarbeit stärken

**Wissenschaft und Bildung | Den Wissensstandort stärken: Chancen bieten und Talente fördern**

- ▶ Bildungsstandort Oldenburg
  - Bildung als Grundlage für Zukunftsfelder nutzen
  - die Chancengleichheit in der Bildung erhöhen
  - das Image und das Zukunftsbild der Universität formen
- ▶ Stadtstruktur
  - Wissenschaft in der Stadt sichtbar machen

- ▶ Angebote
  - Schulen als Lern- und Lebensorte qualifizieren
- ▶ Kooperationen
  - Netzwerke der Bildungseinrichtungen stärken, Kommunikation verbessern
- ▶ Strategien
  - die Zusammenarbeit vertiefen
  - Zielgruppen binden und erweitern

**Umwelt / Landschaft und Freiraum  
Freizeit, Erholung und Sport | Den Freiraum qualifizieren und die Pflege ermöglichen**

- ▶ Struktur
  - das Bild der Stadt erhalten und verdeutlichen
  - Ziele für ein neues Landschaftsbild formulieren
  - Frei- und Landschaftsräume profilieren
  - Frei- und Landschaftsräume vernetzen
  - den Freiraumbestand qualifizieren
  - die Freiraum- und die Freizeitnutzung aufeinander abstimmen
- ▶ Angebote
  - Freiräume qualifizieren und ihre soziale Funktion stärken
  - die Pflege öffentlicher Flächen ermöglichen
  - die Vielfalt und das Nebeneinander der Sport- und Freizeitangebote ermöglichen
- ▶ Strategien
  - den Stellenwert des Landschafts- und Naturschutzes sichern
  - Sport auf der Basis des Sportentwicklungsplans weiterentwickeln
  - den Freizeitort Oldenburg profilieren und vermarkten

**Identität und Image | Tradition und Zukunft verbinden**

- ▶ Basis und Zukunft
  - den Weg von der „gemütlichen Großstadt“ zu neuer Urbanität und zur Übermorgenstadt gehen
- ▶ Strategien
  - Identität und Image nach außen und innen transportieren

### 3 STADTENTWICKLUNG – ZEHN LEITZIELE FÜR DIE ZUKUNFT OLDENBURGS

Die Leitziele zur Stadtentwicklung und die daraus abgeleiteten Aufgaben und Maßnahmen wurden auf der Grundlage einer selbstkritischen Standortbestimmung mit einer fachlichen Analyse und einem umfassenden Beteiligungsprozess entwickelt. Die aus all dem resultierenden Anregungen, Ideen, Wünsche und Visionen lassen sich zu zehn Leitzielen für die Zukunft Oldenburgs bündeln.

Sie wollen den Rahmen beschreiben für eine Erfolg versprechende Entwicklung hin zu einer **Stadt neuer Urbanität**. Mit den in Oldenburg vorhandenen wissenschaftlichen Strukturen, seinen Talenten und der enormen Lebensqualität der Stadt soll die Attraktivität für ihre Bewohner, ihre Gäste und die Unternehmen mit deren hochqualifizierten Mitarbeitern weiter erhöht werden – oder kurz gesagt: Oldenburg soll „übermorgentauglich“ werden, indem es sich als Wissenschafts- und Technologiestadt, als Zentrum für Bildung und Kultur und als Wohnstandort höchster Qualität positioniert.

Die Reihenfolge der Leitziele stellt keine Priorisierung dar.





### Leitziel 01:

#### Oldenburg – Die Übermorgenstadt

Oldenburg nutzt das Potenzial als „Stadt der Wissenschaft 2009“. Die gute Zusammenarbeit von Stadt, Wirtschaft und Wissenschaft wird intensiviert und ausgebaut. So entsteht ein starker Verbund aus Bildung, Forschung und Arbeit.

Lebenslange ganzheitliche Bildung spielt eine tragende Rolle für das gesellschaftliche Zusammenleben und die Entwicklung der Humanressource.

Das kreative Milieu wird im Stadtbild präsent: Urbane öffentliche Räume und zeichenhafte Architektur greifen die Tradition des klassizistischen Oldenburg auf. Besonders erlebbar wird dies in den drei Impulsquartieren „Wissenschaftsband“, „Gesundheitsquartier“ und „Kreativquartier Bahnhofsviertel | Hafenuartier“.



### Leitziel 02:

#### Oldenburg – Wissenschaft und Kultur auf internationalem Niveau

Bildung, Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur haben in Oldenburg internationales Niveau. Oldenburg ist eine hervorragende Adresse für Wissenschaftler, Künstler und kreative Köpfe. Von der exzellenten Wissenschaft und der Großstadtkultur profitieren Wirtschaft, Bewohner und Besucher.

Die Übermorgenstadt Oldenburg bietet umfassende Kultur: von der Großstadtkultur im Zentrum als Magnet für Bewohner und Besucher über die kulturelle Bildung bis hin zur Verwurzelung in den Stadtteilen – auch als Basis für die Kreativen von morgen.







#### **Leitziel 05:**

#### **Oldenburg – Urbanität durch Konzentration, Mischung und Dichte**

Oldenburg bietet in seiner Innenstadt städtisches Leben, qualitätsvolle Dichte und Vielfalt, Atmosphäre und urbane Plätze. Besonders historische Altstadt, Bahnhofsviertel und Hafengebiete sind Milieus für urbanes Leben, für Kreativität und Toleranz.

Mitte benötigt auch Umfeld: Oldenburg setzt daher auf seine Stadtteile mit ihrer guten und nahen Versorgung und ihrer lebendigen Vielfalt aus Wohnen, Einkaufen, Arbeiten, Freizeit und Gesundheit.

Damit bleibt Oldenburg auch die Stadt der Familien – der Devise folgend: „nicht nur die Familien in die Mitte bringen, sondern auch die Mitte zu den Familien“.



#### **Leitziel 06:**

#### **Oldenburg – Neues Wohnen in der Mitte**

Eine innovative Stadt braucht ein innovatives Wohnungsangebot. Das Werben um Talente und demografische Veränderungen erfordern neue und differenzierte Qualitäten im Wohnungsangebot. Oldenburg schafft ein breites Spektrum an neuen qualitätsvollen zukunftsorientierten Wohnformen überwiegend in den urban geprägten Quartieren – im Bestand und in den kreativen Vierteln wie dem Bahnhofsviertel und der Donnerschwee-Kaserne.

Das urbane Oldenburg konzentriert sich auf seine Mitte und orientiert sich nach innen: durch Verdichtung, durch die Anpassung des Wohnbestandes und durch das Ausschöpfen von Flächenreserven. Oldenburg fördert darum das Wohnen vorrangig in der Innenstadt – mit ihrer historischen Altstadt, dem Bahnhofsviertel und dem Hafengebiete –, innerhalb des AutobahnRings, in den Stadtteilzentren und entlang der Radialen.

Als wachsende Stadt ist es besonders wichtig, ein ausreichendes Wohnungsangebot sicherzustellen, damit Mieterhöhungen aufgrund von Wohnungsmangel vermieden werden können.



**Leitziel 07:**  
**Oldenburg – Urbane Freiräume**

Bauliche Dichte und funktionale Vielfalt finden ihre Entsprechung in einem urbanen öffentlichen Raum. Plätze und Straßen haben eine besondere Gestaltqualität und sind Orte eines pulsierenden öffentlichen Lebens.

Die Stadtgeschichte schenkte Oldenburg repräsentative Grünanlagen wie den Schlossgarten und den historischen Wall, die die Innenstadt wie selbstverständlich als „grüne Großstadt“ wirken lassen. Ergänzt um private Gärten, Wege und „grüne Finger“ in die Landschaft bilden nutzbare Frei- und Spielflächen ein Gegengewicht zur urbanen Dichte der Innenstadt. Dabei reicht das Spektrum vom klassizistischen Park über Sportstätten bis hin zu „wildem“ frei anzueignenden Räumen.

Wasser wird zum prägenden und genutzten Element in Oldenburg. Mit dem Impulsquartier „Huntebogen“ rückt es wieder in das städtische Bewusstsein.



**Leitziel 08:**  
**Oldenburg – Dem klassizistischen Erbe verpflichtet, Schönheit als Anspruch**

Oldenburg hat eine große Bautradition, besonders geprägt durch das klassizistische Zeitalter. Das Ansehen als „schöne Stadt“ resultiert nicht zuletzt aus dem sorgfältigen Umgang mit der eigenen Geschichte. Oldenburg pflegt dieses Ansehen und entwickelt es in die Zukunft. Die Innenstadt ist dabei Mitte und Aushängeschild. Klassizistisches Peter-Friedrich-Ludwigs-Hospital und modernes Horst-Janssen-Museum sind unter anderem Zeichen des Schönen über die Zeit hinweg. Schönheit und gute Gestaltung finden sich in der gesamten Stadt wieder. In den Stadtteilen, Wohnquartieren, Wissenschafts- und Arbeitsstätten sind Baukultur und Gestaltqualität Zeichen der Innovationsfreudigkeit und Weltoffenheit.



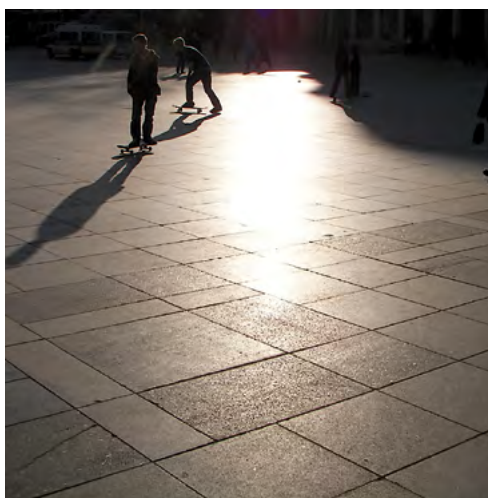
#### Leitziel 09:

#### Oldenburg – Technologie als Motor von Wirtschafts- und Stadtentwicklung

Oldenburg nutzt sein Innovationspotenzial auf dem Weg zur energieeffizienten Stadt. Wissenschaft und heimische Wirtschaft liefern wichtige Impulse für den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen und die Verbesserung der Umweltqualität.

Innovative und wegweisende Konzepte gehen dabei weit über das Thema Energiesparen hinaus. Sie zeigen den Weg in die umweltbewusste Übermorgenstadt. Leuchtturmprojekte wie das „Schlaue Haus“ vereinen die Zukunftsanforderungen von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit mit dem Einsatz schneller Datennetze und moderner Kommunikationsstrukturen.

Kinder werden früh auf Technik und Naturwissenschaften neugierig gemacht, damit der Motor der Technologie nicht ins Stocken gerät.



#### Leitziel 10:

#### Oldenburg – Mobilität und kurze Wege

Urbanität und Dichte bedeuten kurze Wege. Was durch die konzentrische Siedlungsstruktur Oldenburgs erschwert wird, kann durch eine intelligente Mobilität ausgeglichen werden:

Oldenburg fördert die Mobilität seiner Bürgerinnen und Bürger auf stadt- und umweltverträgliche Art. Durch die Entwicklung von Bauflächen in integrierten Stadtlagen, die Mischung von Wohnen, Ausbildung und Arbeitsplätzen und eine wohnungsnaher Versorgung entstehen Siedlungsstrukturen der „kurzen Wege“ und Nachbarschaften.

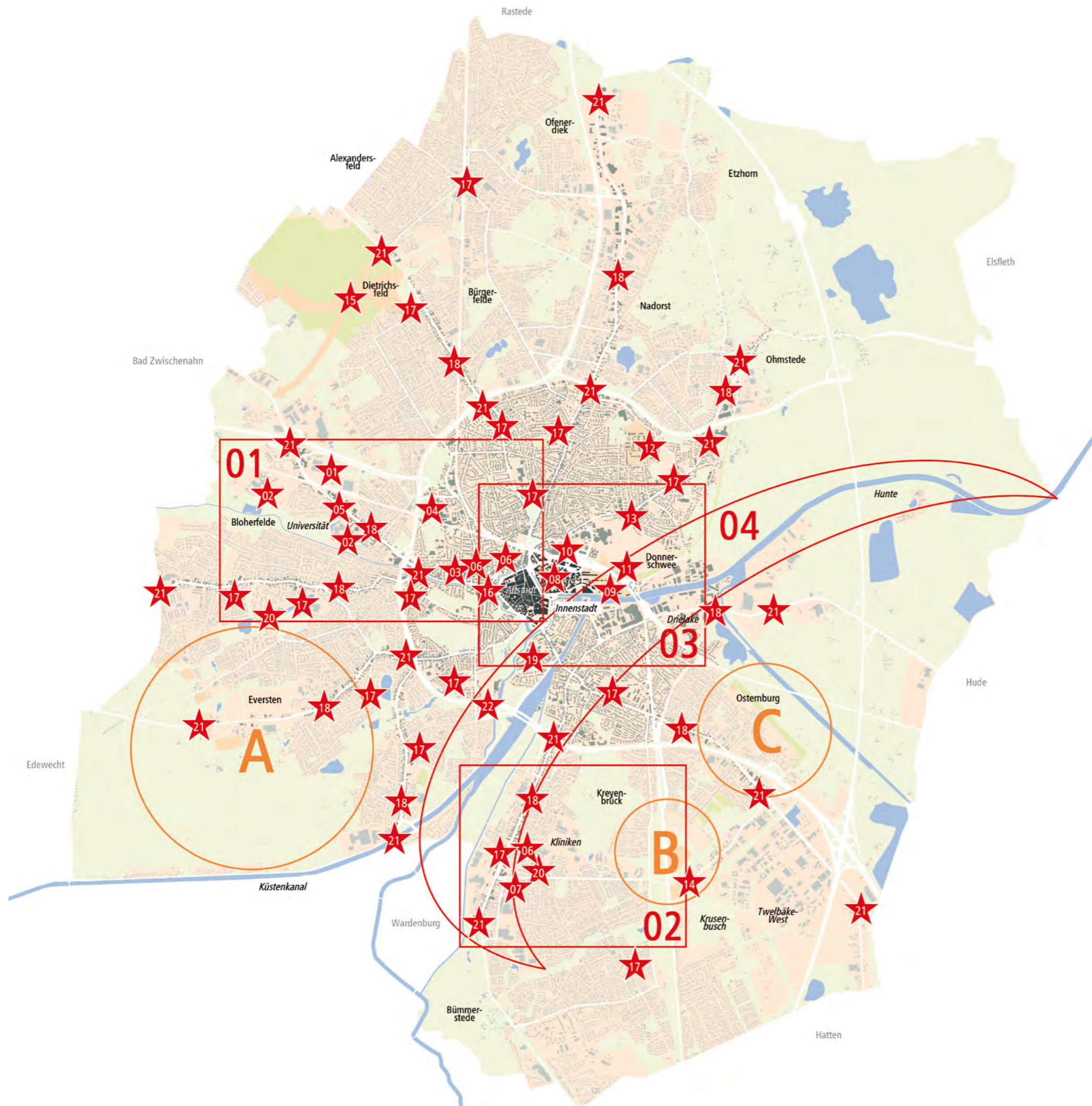
Mit dem Rad und einem flächendeckenden ÖPNV-Angebot sind die Ziele in der Stadt bequem zu erreichen. Oldenburg ist auf der Schiene gut mit seinen nahen und fernen Nachbarn verbunden. Der bereits eingeschlagene Weg, den öffentlichen Personennahverkehr attraktiver zu gestalten, wird konsequent weitergeführt. Die umweltfreundlichen Verkehrsformen (Fuß, Rad und Bus) genießen eine besondere Förderung.

## 4 OLDENBURG 2025 – AUFGABEN UND MASSNAHMEN

Das **step2025** versteht sich als Instrument, das Motto „**Talente. Toleranz. Technologie. Tradition**“ in Stadtentwicklungsziele und – nicht zuletzt – in konkretes planerisches Handeln zu übersetzen. Die Aufgabe des **step2025** ist es dabei, Räume zu benennen, die für die Zukunft Oldenburgs Impulse ausstrahlen und die zum Motor der Stadtentwicklung werden können – die so genannten „Impulsquartiere“ und „Zukunftsorte“★ –,

gleichzeitig aber auch die notwendige Grundlage für das „tägliche Geschäft“ der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung zu beschreiben. Mit den vom Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg erarbeiteten „Lupenplänen“, die als Rahmenplanungen die vielfältigen Flächenansprüche bündeln, sind wichtige Teilbereiche der räumlichen Entwicklung dargestellt.





- Die Impulsquartiere**
- 01** Wissenschaftsband
- 02** Gesundheitsquartier
- 03** Kreativquartier Bahnhofsviertel Hafenquartier
- 04** Huntebogen
  
- ★ **Die Zukunftsorte**
- 01** Technologiepark Oldenburg
- 02** Carl von Ossietzky-Universität
- 03** Jade-Hochschule
- 04** IT-Quartier 101
- 05** Bildungsachse
- 06** Oldenburger Kliniken / EMS-European Medical School
- 07** ACC-Gelände
- 08** Bahnhofsviertel
- 09** „Alter Stadthafen“
- 10** Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsquartier
- 11** Bürostandort Bahn
- 12** Donnerschwee-Kaserne
- 13** Bildungsachse Handwerk
- 14** Gerhard-Stalling-Straße
- 15** Fliegerhorst
- 16** Kulturring
- 17** Stadtteilzentren
- 18** Stadtteilbänder.Urbane Radiale
- 19** Gerichtsviertel
- 20** Sanierungsgebiete
- 21** Stadttore | Stadteingänge
- 22** AutobahnRing
  
- Die Lupenpläne**
- A** Eversten
- B** Hohe Moor
- C** Osternburg\_Sandweg

**Orte der Entwicklung | Impulsquartiere, Zukunftsorte, Lupenpläne**

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg



#### 4.1 HANDLUNGSFELD ARBEIT, WISSENSCHAFT, BILDUNG, KULTUR

##### Leitziel 01:

##### Oldenburg – Die Übermorgenstadt

► Die Übermorgenstadt Oldenburg wird im Stadtbild erlebbar. So ist das 2012 in der Altstadt eröffnete Haus der Wissenschaft – das „Schlaue Haus“ – ein wichtiger Baustein der Übermorgenstadt. Innerstädtische Quartiere werden zu Arbeitsorten mit einer kreativen Mischung qualifiziert: In den Impulsquartieren „Wissenschaftsband“, „Gesundheitsquartier“ und „Kreativquartier Bahnhofsviertel | Hafenuartier“ wird der Stadtbau hin zu „kreativen Milieus“ erlebbar. Als „kommunikative Räume“ verbinden sie technischen Fortschritt und wirtschaftliche Innovation mit urbanem Leben. Für Oldenburg erfüllen das Wissenschaftsband, das Gesundheitsquartier, das Bahnhofsviertel und der Hafen die herausragenden Aufgaben:

– **Impuls 01: Das Wissenschaftsband.** Die Marie-Curie-Straße ist Standort und Keimzelle zahlreicher Technologie- und Aninstitute der Carl von Ossietzky-Universität. Zum TGO – dem hochschulorientierten Technologie- und Gründerzentrum – gehören Einrichtungen wie das Fraunhofer-Institut, das Hörzentrum Oldenburg oder das itap – das Institut für technische und angewandte Physik. Die Reserven des TGO sind jedoch ausgeschöpft. Für die Ansiedlung weiterer zukunftsweisender Betriebe entsteht daher der Technologiepark Oldenburg (TPO) 01★ am Pophankenweg. Die Kooperation von Bildung, Wissenschaft und Wirtschaft wird an diesem Standort erlebbar und gelebt. So entwickelt sich der Bereich um die Universität zu einem urban geprägten Quartier, dem „Wissenschaftsband“. Es ist Schaufenster der Stadt zu den Themen „Talente“ und „Technologie“. Bausteine sind neben den Hochschulstandorten von Carl von Ossietzky-Universität 02★ und Jade-Hochschule 03★ der Technologiepark Oldenburg und das IT-Quartier 101 04★ auf dem Gelände der „Alten Fleiwa“. Die Ammerländer Heerstraße wird zur „Bildungsachse“ 05★. Sie verbindet die Einrichtungen von Wissenschaft und Bildung mit den Kulturangeboten in der Innenstadt.

– **Impuls 02: Das Gesundheitsquartier.** Die Oldenburger Kliniken 06★ und ihre Qualifizierung zur Uniklinik bilden die Basis der Entwicklung des Gesundheitsbereiches zum „Gesundheitsquartier“. Ein zentraler Baustein ist die European Medical School EMS – das mit Groningen initiierte grenzüberschreitende Gemeinschaftsprojekt zur Medizinerbildung. Bestandteile des Quartiers sind wissenschaftsaffine Dienstleistungen – etwa auf dem ACC-Gelände 07★ –, angewandte Forschungseinrichtungen zum Thema „Life Sciences“, Rehabilitationseinrichtungen, ergänzende gesundheitsorientierte Angebote, aber auch städtische Nutzungen wie Wohnen und Versorgungsmöglichkeiten. Deren Ansiedlung und die Verknüpfung des Gesundheitsquartiers mit den Grünräumen der Hunte und des „Osternburger Utkieks“ sowie den angrenzenden Stadträumen machen das Gesundheitsquartier zum erlebbaren und repräsentativen Teil der Stadt.



Aus- und Weiterbildungszentrum der EWE



Hörsaalzentrum der Carl von Ossietzky-Universität

– **Impuls 03.1: Kreativquartier Bahnhofsviertel.** Das Bahnhofsviertel **08★** als „Experimentierquartier“ bietet aufgrund seiner Struktur und Lage die allerbesten Voraussetzungen für die weitere Profilierung zu einem Kreativviertel, von dem weitreichende Impulse für Oldenburgs Kreativwirtschaft und Kultur ausgehen. Gefördert aus Mitteln der Städtebauförderung sowie EFRE<sup>1</sup> entwickelt sich ein Quartier „mit Herzblut“, das auch international durch die Projektförderung „Creative City Challenge“ Anerkennung findet. Kreative Köpfe – überwiegend aus der Medienszene – können sich hier ausprobieren und entwickeln. Die Modernisierung der Kulturetage, der Neubau für den Lokalsender „oeins“ und die Realisierung eines attraktiven Quartiersplatzes sind konkrete Bausteine des Konzeptes. Den Sanierungszielen entsprechend soll neben der schwerpunktmäßigen Ausrichtung auf kulturelle Projekte und Maßnahmen das Wohnen – gerade mit besonderen Wohnformen – gestärkt werden. Hierfür ist das Gebiet durch die zentrale Lage, seine Mischung und die bauliche Struktur besonders geeignet.

– **Impuls 03.2: Das Hafencquartier.** Die Revitalisierung des „Alten Stadthafens“ **09★** liefert den entscheidenden Impuls für das

großräumige Stadtentwicklungsprojekt zwischen Weser-Ems-Halle und „Altem Stadthafen“. Während um die südliche Hafenkante eine Mischung aus gewerblicher und Dienstleistungsnutzung entsteht, wird die Entwicklung nördlich des „Alten Stadthafens“ auf den aufgegebenen Bahnflächen des „Alten Güterbahnhofs“ fortgesetzt. Mit seiner gemischten Struktur aus Wohnen, Dienstleistungen und Freizeitangeboten wird der gesamte Bereich zum „Hafenquartier“.

Nördlich der Bahn wurde die Weser-Ems-Halle als „Weser-Ems-Halle 2014“ zu einer modernen Veranstaltungshalle ausgebaut. Im Umfeld können sich hochwertige Büro- und Dienstleistungsnutzungen etablieren. Sie profitieren von ihrer Lagegunst zu Innenstadt und Freiraum und ergänzen als „Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsquartier“ **10★** und „Bürostandort Bahn“ **11★** das Hafencquartier. Hier siedeln sich nicht nur repräsentative Büronutzungen an, mit denen im wahrsten Sinne architektonische Hochpunkte gesetzt werden können. Die Entwicklung dient auch dazu, durch Umsiedlung tertiärer Nutzungen aus den innerstädtischen Quartieren deren Wohnfunktion zu stärken.

BFE: Bundestechnologiezentrum für Elektro- und Informationstechnik

EWE-Arena



<sup>1</sup> Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (Strukturfonds der Europäischen Gemeinschaft)



- ▶ Die im Oldenburger Stadtgebiet verteilten Arbeitsorte der Zukunft zeichnen sich durch die Entwicklung der drei Säulen „Themen, Mischung und Qualitäten“ aus. Die Arbeitsquartiere werden mit spezifischen Themen belegt und profiliert, es wird eine kleinteilige Mischung gefördert, die auch Aufenthaltsqualitäten in der Nähe der Arbeitsplätze ermöglicht. Herausragende städtebauliche und architektonische Qualitäten symbolisieren auch baulich den hohen Stellenwert dieser Orte.
- ▶ Oldenburg bietet „Neue Räume für Experimente“. In Kooperation von Stadt, Wirtschaft und Wissenschaft werden weitere „kreative Viertel“ gefördert. Bestehende Quartiere und Konversionsflächen spielen dabei eine zentrale Rolle: z. B. die Donnerschwee-Kaserne **12★**, der Technologiepark Oldenburg, das IT-Quartier 101, die ACC-Fläche am Industriebahnhof oder das Bahnhofsviertel. Dabei wird eine jeweils eigene inhaltliche Profilierung entwickelt.
- ▶ Der Deckung des Bedarfs an Büroflächen dienen langfristig Teile des Hafenquartiers und die Standorte entlang der Radialen und in kleineren Gewerbeanlagen. Für die gesamtstädtische Betrachtung der vorhandenen Potenziale sollte in einem dialogorientierten Prozess ein Büroflächenkonzept erarbeitet werden.
- ▶ Handwerk und produzierendes Gewerbe werden auch auf dem Weg Oldenburgs zur „Übermorgenstadt“ eine wichtige ökonomische Rolle spielen. Hierfür werden ihre Standortbedingungen weiter gesichert und verbessert. Dazu gehört auch, ungünstige Gemengelagen aufzulösen und den Verlust von Gewerbeflächen an den großflächigen Einzelhandel zu stoppen.
- ▶ Auf einer Bildungsachse Handwerk **13★** entlang der Donnerschwee Straße präsentiert sich das Oldenburger Handwerk mit seinen Bildungseinrichtungen als Partnerin der akademischen Bildung.
- ▶ Die gewerbliche Immobilienlandschaft Oldenburgs wird auch in Zukunft eine große und bedarfsgerechte Bandbreite unterschiedlicher Ansätze zur Verfügung stellen und damit die Struktur der ansässigen Firmen reflektieren. So beweist etwa das „Quartier Tweelbäke“ an der Gerhard-Stalling-Straße, dass auch im Bereich Handwerk und Produktion zusätzliche Entwicklungspotenziale stecken. Im Umfeld zahlreicher Klein- und Mittelunternehmen gibt es weniger technologieaffinen Unternehmen mit geringem Flächenbedarf die Möglichkeit, zu erschwinglichen Preisen neue Firmenräumlichkeiten zu kaufen oder zu mieten. Ergänzend soll hier die angrenzende Fläche Gerhard-Stalling-Straße **14★** entwickelt werden. Ein weiterer Raum für eine Weiterentwicklung bietet sich im Rahmen des „Alten Stadthafens“ **09★** südlich der Hunte an. Unter Ausnutzung des Hafenumfelds kann hier eine Mischung aus gewerblicher, Dienstleistungs- und Handelsnutzung entstehen.
- ▶ Oldenburg bietet im Rahmen eines Flächenmanagements weiterhin ein breites Gewerbeflächenangebot. Standortsicherung und die Ausschöpfung von Erweiterungs- und Modernisierungspotenzialen in der Region ansässiger Unternehmen stehen dabei im Vordergrund. Die Pflege und Weiterentwicklung des Gewerbeflächenkatasters unterstützt die bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbegrundstücken. Die Stadt Oldenburg treibt dabei die Gewerbeentwicklung Ressourcen schonend, stadt- und landschaftsverträglich und innerhalb der im Flächennutzungsplan und im Gewerbeflächenentwicklungskonzept dargestellten Flächen voran. Durch eine gezielte Liegenschaftspolitik ist ein regulierendes Eingreifen in das Marktgeschehen möglich.
- ▶ Das Flächenmanagement umfasst auch die Pflege und Entwicklung von Flächen des Gemeinbedarfs für Bildung, Jugendhilfe und andere Bedarfe. Es dient unter anderem dem Erhalt und dem Ausbau des Tagesbetreuungsangebotes zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf,
  - von Angeboten für Kinder und Jugendliche als sozialraumorientierten Angebote,
  - von Angeboten für ältere Menschen,
  - von Angeboten für Menschen mit Behinderungen.

- ▶ Die bestehenden Reserveflächen werden so intensiv wie möglich genutzt. Gewerbeflächen im Westen (An der Fuchsbäke) und Süden (Gerhard-Stalling-Straße) werden für die Ansiedlung stadtteilbezogener Betriebe ar-  
rondiert.
- ▶ Der prognostizierte Flächenbedarf von großflächigen Betrieben und solchen, die Industrie-ähnliche Anforderungen stellen, kann innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen nicht befriedigt werden. Der Fliegerhorst **15★** wird daher für einen langfristigen Entwicklungsprozess benötigt.
- ▶ Die Kooperation zwischen Stadt, Wirtschaft und Wissenschaft wird gefördert und weiter ausgebaut. Gerade in den Bereichen Bildung, Ausbildung, Schaffen von Arbeitsplätzen und Gebietsentwicklung kommt dieser Zusammenarbeit eine verstärkte Bedeutung zu.

Weser-Ems-Halle

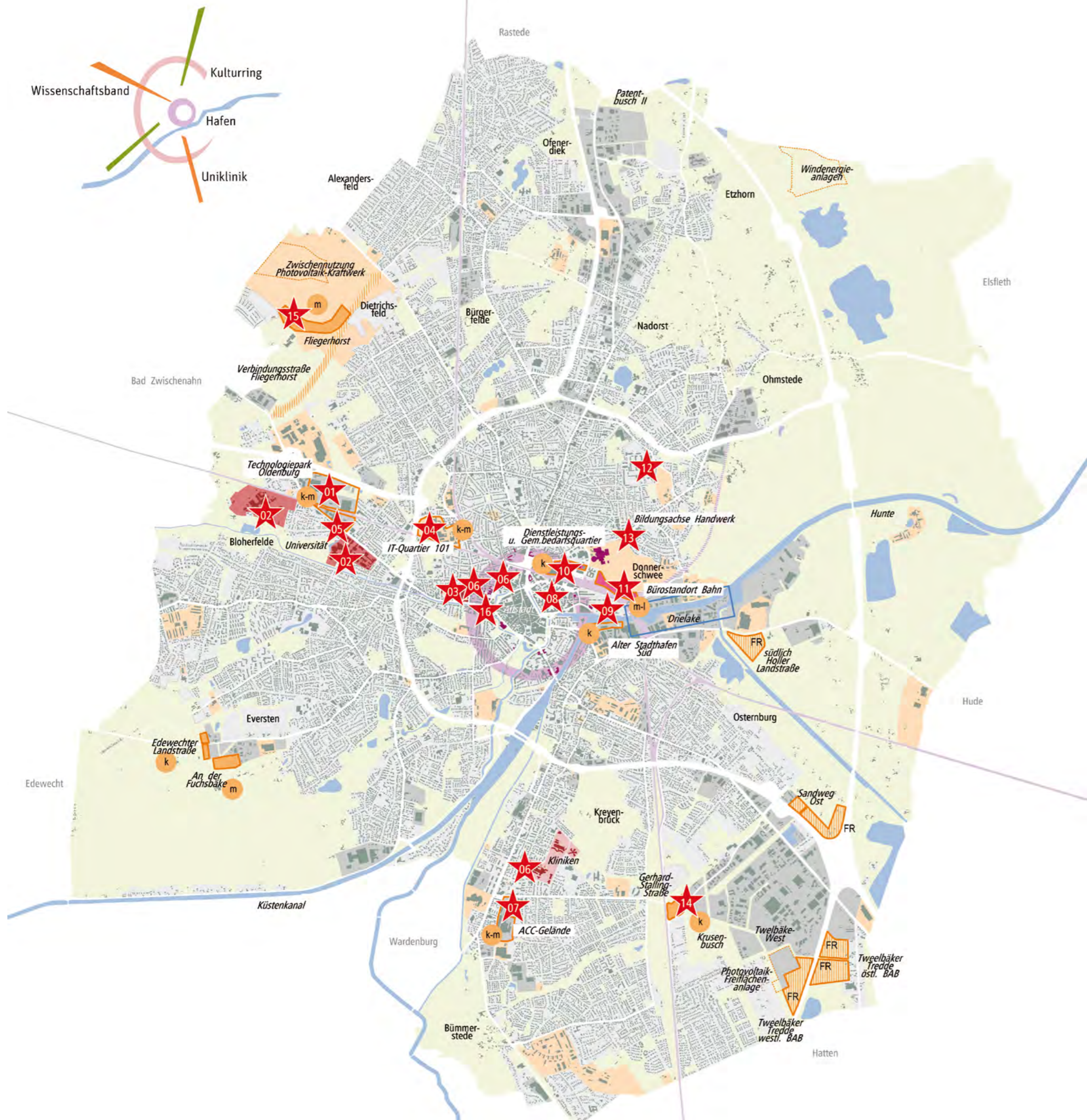


Kulturzentrum PFL

### Leitziel O2:

#### Oldenburg – Wissenschaft und Kultur auf internationalem Niveau

- ▶ Oldenburg ist und bleibt die Heimat für Wirtschaft und Wissenschaft auf internationalem Niveau. Carl von Ossietzky-Universität **02★** und Jade-Hochschule **03★** stehen hierfür ebenso wie die Forschungseinrichtungen Max-Planck-Gesellschaft, Fraunhofer-Institut, ICBM (Institut für Chemie und Biologie des Meeres), NeSSy (die Forschungszentren „Neurosensorik“ und „Sicherheitskritische Systeme“ für medizinische Physik), Hörzentrum Oldenburg, OFFIS (das Oldenburger Forschungs- und Entwicklungsinstitut) oder das hochscholorientierte Technologie- und Gründerzentrum TGO, um nur die wichtigsten Einrichtungen zu nennen.
- ▶ Als „Stadt der Wissenschaft 2009“ trägt Oldenburg die Wissenschaft auch in Zukunft in die Köpfe seiner Bewohnerinnen und Bewohner – durch Einrichtungen und Veranstaltungen wie das „Schlaue Haus“, die „Lange Nacht der Wissenschaft“ oder die KinderUniversität.
- ▶ Oldenburg erhält und fördert trotz zunehmender öffentlicher Finanznot das vielfältige kulturelle Angebot der Stadt. Die drei kulturellen Säulen Großstadtkultur, Stadtteilkultur und kulturelle Bildung sind Basis der städtischen Kulturpolitik. Sie ergänzen sich gegenseitig – ihre Träger intensivieren die Zusammenarbeit.
- ▶ Oldenburg sichert die zentralen Angebote der Großstadtkultur in der Innenstadt. Angebote wie das Oldenburgische Staatstheater, das Staatsorchester oder die zahlreichen Museen werden als notwendige kulturelle Bestandteile und Anziehungspunkte für Bewohner und Besucher unterstützt – kulturelle Events wie das Internationale Filmfest Oldenburg oder der Kultursommer gefördert.
- ▶ Die kulturelle Vielfalt und Lebendigkeit der Innenstadt findet ihren räumlichen Niederschlag im Kulturring **16★**. Neben den Angeboten der Großstadtkultur zeigt sich hier eine lebendige Kleinkunstszene.



- ★ Zukunftsorte
- Kultur, Wissenschaft und Bildung**
- Kulturring
- Hochschulstandort – Öffnung zur Stadt
- Versorgung**
- Gesundheitsstandort – Öffnung zur Stadt
- Sonderbauflächen, Gemeinbedarf, Ver- und Entsorgung
- Energie
- Arbeitsorte – Flächenentwicklung**
- Entwicklung Dienstleistung – Änderung gegenüber FNP
- gewerbliche Flächen laut FNP
- Entwicklung und Aufwertung im Bestand
- Flächenentwicklung – Änderung gegenüber FNP
- Flächenentwicklung langfristige Prüfung / Flächenreserven
- Flächenentwicklung – Empfehlung mit Zeitraum (k\_m\_FR) kurz-, mittel-, langfristig, Flächenreserven
- ~ Hafen – Sicherung und Nutzungsergänzung (Kultur)

kurzfristig: bis 2017  
 mittelfristig: bis 2022  
 langfristig: bis 2025

**Handlungsfeld | Arbeit, Wissenschaft, Bildung, Kultur**

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg  
 Maßstab im Original 1:15.000



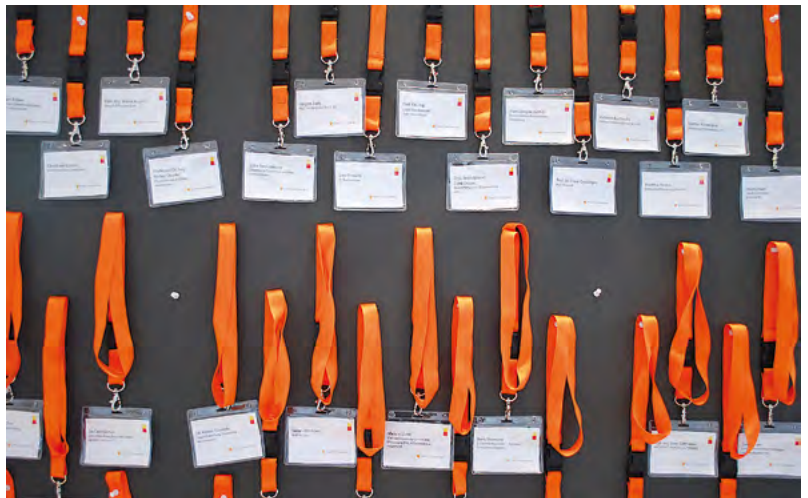
► Oldenburg stärkt ideell die Kulturinitiativen in den Stadtteilen. Es werden Übungs- und Veranstaltungsräumlichkeiten für alle Altersgruppen angeboten, wie sie sich in den kulturellen Zentren finden.

► Oldenburg erhält und intensiviert die Maßnahmen der kulturellen Kinder- und Jugendarbeit und ebnet damit Kindern und Jugendlichen den Zugang zu Kunst und Kultur. Die Zusammenarbeit zwischen Kindertagesstätten, Schulen, Bibliotheken und den Kunst- und Kulturstätten wird weiter gepflegt und intensiviert. Kunst- und Kulturarbeit sind Bestandteil der Integrationsarbeit und finden ihren Ausdruck in Einrichtungen wie der Kunstschule KLEX, der städtischen Musikschule, dem Atelier Blauschimmel, der Zirkusschule Seifenblase, der Museumspädagogik, dem Jugendkulturzentrum Cadillac oder dem Verein Jugendkulturarbeit.

► Oldenburg setzt auf die kulturelle wie sportliche Nutzung „spannender“ Orte wie den Fliegerhorst, die Donnerschwee-Kaserne, den Bunker Utkiek oder Brands Werft und macht sie sichtbar.

► Im Bahnhofsviertel **08★** werden die vorhandenen Ansätze eines Quartiers für Kreativität, Medien und Kultur – wie sie sich in Einrichtungen wie „oeins“, Kulturetage, Theater Wrede und Theaterhof 19 widerspiegeln – weiterentwickelt und ausgebaut.

► Für die wirtschaftliche Entwicklung Oldenburgs und seine Bedeutung als Wasserstadt spielt der Hafen eine wichtige Rolle. Seine gewerbliche Bedeutung wird gesichert und weiter ausgebaut, um Maßnahmen der Siedlungsentwicklung („Hafenquartier“) ergänzt und für kulturelle Nutzungen geöffnet. Die „Rauheit“ der Hafennutzung schafft dabei eine besondere Atmosphäre, von der auch die kulturellen Angebote profitieren, ohne die Funktionsfähigkeit der gewerblichen Nutzung einzuschränken.



► Oldenburg verfügt über eine hervorragende Bildungslandschaft und bietet seinen Bürgerinnen und Bürgern hochwertige Möglichkeiten über die gesamte Bildungshierarchie. Bildung ist die Grundlage künftiger Entwicklung und tief in der Bevölkerung verwurzelt. Die Grundlagen werden früh gelegt – durch frühkindliche Bildungsangebote oder Ganztagskonzepte. Die Vernetzung der verschiedenen Akteure wird durch feste aufgabenübergreifende Verwaltungsstrukturen unterstützt.

► Die Weiterentwicklung der Oldenburger Bildungslandschaft verschränkt nicht nur Schulentwicklungs- und Jugendhilfeplanung, sondern begreift sich als vernetztes System, das auch die Vereinbarkeit von Erziehung mit beruflicher Bildung und Berufstätigkeit, die Orientierung der Bildung an den Erfordernissen einer zukunftsweisenden Entwicklung der Arbeitsmärkte oder die Herstellung von mehr Bildungsgerechtigkeit zum Inhalt hat. Räumlichen und organisatorischen Ausdruck findet dieser Ansatz etwa in der KinderUniversität, in der „Langen Nacht der Wissenschaft“ oder in der KIBUM – der Oldenburger Kinder- und Jugendbuchmesse.

► Die kulturelle Bildung an Schulen, Kindertagesstätten und anderen (Stadtteil-) Institutionen wird weiter gestärkt.

## 4.2 HANDLUNGSFELD SOZIALES

### Leitziel 03:

#### Oldenburg – Soziale Verantwortung für eine urbane Zukunft

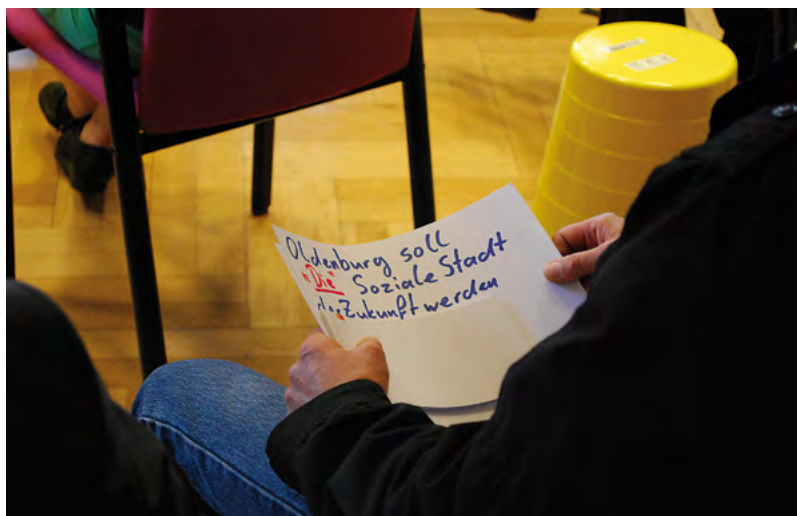
► Ein sozial ausgewogenes, Vielfalt wertschätzendes und chancengerechtes Leben ist die Voraussetzung für die Stabilität urbaner Gesellschaften. Ein faires Miteinander basiert auf den sozialen Strukturen und sozialen Netzwerken einer Stadt. Sie ermöglichen und organisieren soziale Teilhabe, soziale Verantwortung sowie soziale Sicherheit und machen eine Stadt erst lebendig und einzigartig. Hierzu werden die bestehenden Konzepte in den Bereichen Kinder, Familien, Bildung, Armut, Behinderung, Senioren, Migration und Gesundheitsförderung fortgeschrieben und durch die Leitvision Inklusion stärker miteinander vernetzt.

► Die Leitvision der inklusiven Stadtgesellschaft ist Orientierungsrahmen und Handlungsprinzip zugleich. Um die Selbstbestimmung, gleichberechtigte Teilhabe und den respektvollen Umgang aller Menschen miteinander zu gewährleisten, sind Partizipationshindernisse zu beseitigen und Barrierefreiheit in einem umfassenden Sinne herzustellen.

► Die Stadt Oldenburg will, dass sich ihre Bewohnerinnen und Bewohner in ihr wohlfühlen. Sie will dabei unterstützen, dass alle ein gutes Zuhause haben, unabhängig von persönlichen Voraussetzungen und Fähigkeiten, unabhängig vom Alter, von Behinderung, unabhängig von Herkunft und sozialem Status, vom Geschlecht, der Lebensform oder der sexuellen Identität. Das respektvolle und solidarische Miteinander aller Bürgerinnen und Bürger soll weiter ausgebaut werden. Hierzu werden Orte und Gelegenheiten geschaffen, um vielfältige Begegnungen zu fördern.

► Im Bereich der Stadtentwicklung wird bei Infrastrukturmaßnahmen der Inklusionsgedanke berücksichtigt. Der öffentliche Raum und seine Einrichtungen und Angebote sollen von allen Bürgerinnen und Bürgern genutzt werden. Die Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger ist unverzichtbarer Bestandteil der inklusiv ausgerichteten Stadtentwicklung. Die Stadt Oldenburg fördert diese Beteiligung an strategischen und Planungsprozessen durch zielgruppenorientierte Beteiligungsformen und motiviert dadurch auch Gruppen, die sich bisher noch nicht in Partizipationsprozesse eingebracht haben. Hierzu gehört auch die stärkere Beteiligung der gewählten bürgerschaftlichen Vertretungen wie Behindertenbeirat, Seniorenvertretung, Stadtschüler- oder Stadtelternerat oder die Einbeziehung von Betroffenenengruppen.

► Die vorhandenen dezentralen Strukturen der sozialräumlichen Gemeinwesenarbeit werden mit den Aufgaben von Stadtplanung und Sanierung verknüpft. Durch die stadtteilbezogene Arbeit und Kooperation der Träger orientiert sich die Planung noch enger an den Bedürfnissen der Kinder, Jugendlichen und Familien vor Ort.



- ▶ Zunächst ist die Weiterentwicklung aller Konzepte rund um die Familienfreundlichkeit anzustreben. Sie ist zentrale kommunale Aufgabe. Familienfreundliche Leistungen der Stadt Oldenburg werden daher über geeignete Medien so kommuniziert, dass alle Bürgerinnen und Bürger sie kennen und in Anspruch nehmen können. Die Stadt Oldenburg legt Wert darauf, dass Kinder, Jugendliche, Eltern und Senioren zufrieden sind mit den angebotenen Leistungen und beteiligt sie daran, kommunales Handeln an den Belangen von Familien in den Stadtteilen auszurichten.
- ▶ Der möglichst umfassende Zugang von Kindern zu sozialer Infrastruktur dient der Sicherstellung von Bildungsgerechtigkeit, sozialer Integration und Teilhabe und wird weiter ausgebaut. Die Basis bilden Initiativen von Anfang an („Guter Start ins Leben“, „Griffbereit und Rucksack“) oder die Förderung der kindlichen Entwicklung und der Mehrsprachigkeit, die die Teilhabe unterstützen. Die intensive Beteiligung von Kindern und Jugendlichen bei Planungsprozessen wird deshalb fortgeführt und ausgebaut. Das Kinder- und Jugendbüro Oldenburg ist dabei zentrale Anlaufstelle für Beteiligungsprojekte jeglicher Art mit Kindern und Jugendlichen. Es kümmert sich um alles, was Kinder und Jugendliche in Oldenburg betrifft und die Stadt insbesondere im Bereich Spielplatz- und Freiflächenplanung, politische Themen, Kinderrechte und Verkehrsplanung noch kinder- und jugendfreundlicher werden lässt.
- ▶ Die Stadt Oldenburg fördert das Miteinander der Generationen. Dabei werden die positiven Seiten einer älter werdenden Gesellschaft anerkannt: So sollen die Seniorinnen und Senioren ihre Fähigkeiten, Kompetenzen und Erfahrungen in das Gemeinwesen einbringen. Sie nutzen auch die Angebote im Bereich lebenslanges Lernen, wie sie das inForum oder die Universität vorhalten. An Orten des Miteinanders und des Erfahrungsaustausches der Generationen soll versucht werden, die unterschiedlichen sozialen Netzwerke zusammenzuführen und miteinander zu verknüpfen. Die Angebote werden koordiniert und vernetzt – etwa durch das unabhängige zentrale Seniorenservicebüro. Was in kleinem Maßstab zwischen Alt und Jung funktionieren kann („Ich kaufe für Dich ein und Du hütetest meine Kinder“), soll auch durch die Kooperation kommunaler und freier Träger erreicht werden. Die Abstimmung zwischen Jugendarbeit, Sozialarbeit und Altenhilfe und das Zusammenführen etwa in den sozialen Treffpunkten der Stadtteilzentren **17★** wird daher in einem Demografiekonzept weiterentwickelt.
- ▶ Ein Leben in Armut bedeutet materielle und soziale Ausgrenzung – durch den Mangel an Geld, Bildungschancen, sozialen Kontakten, Anerkennung, Netzwerken, Aufstiegschancen und Mitgestaltungsmöglichkeiten. Dabei droht auch immer mehr älteren Menschen ein Leben in Altersarmut. Hier gilt es, Strategien zur Armutsbekämpfung zu entwickeln.
- ▶ Die bestehenden vielfältigen Angebote zur Förderung der Gesundheit der Bürgerinnen und Bürger in allen Lebensphasen wird durch die Impulse aus dem „Gesunde Städte Netzwerk“ weiterentwickelt.
- ▶ Der Wert des freiwilligen Engagements für eine Gesellschaft von heute kann nicht hoch genug geschätzt werden. Veränderungen und Zunahme kommunaler Aufgabenbereiche machen neue Formen der Bürgerbeteiligung notwendig. Viele Menschen bringen ihr soziales Engagement in unsere Gesellschaft ein. Sie finden sinnstiftende Aufgaben, verbessern das alltägliche Miteinander und bringen Freude ins Leben anderer Menschen. Durch ehrenamtliche Tätigkeiten unterstützen sie gesellschaftliche Entwicklungen und schaffen neue Strukturen, die das Gemeinwohl fördern. Anbieter und Ehrenamtliche bringt die Agentur: ehrensache in vielfältigen Projekten und dauerhaften Einrichtungen (Bildungspaten, Jobpaten, Integrationslotsen) zusammen.
- ▶ Die vielfältigen Herausforderungen an die urbane Stadtgesellschaft erfordern innovative Kommunikationsformen und eine zielgruppenorientierte Beteiligung: Es gilt, die Strategien und Handlungsschritte gemeinsam mit allen gesellschaftlichen Kräften in der Bürger-

gesellschaft, der Politik und der kommunalen Verwaltung zu erarbeiten.

#### Leitziel O4:

#### Oldenburg – Vielfalt der Bürgerinnen und Bürger bereichert

► Oldenburg präsentiert sich international, weltoffen und tolerant. Zuwanderung wird auch zukünftig vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Fachkräftemangels ein wichtiges Thema bleiben. Mit ihrem Integrationskonzept geht die Stadt Oldenburg dabei weit über den Wunsch nach Integration von Zuwanderern und ihren Familien hinaus. Die Bilingualität von Migrantinnen und Migranten wird verstärkt als Potenzial für Entwicklungs- und Innovationsprozesse genutzt. Voraussetzungen hierfür sind die Verbesserung der Bildungschancen, die Erhöhung der Ausbildungsquote und die bessere Partizipation am Arbeitsmarkt. Wie eine erfolgreiche Integration gerade junger Menschen aussehen kann, zeigen die Projekte „MICK – Mädchen kicken mit“ und „JICK – Jungen kicken mit“.

► Durch konkrete Angebote wie zum Beispiel die Gründung einer Internationalen Schule oder das weitere Öffnen und die internationale Zusammenarbeit der Hochschulen sollen auch weiche Faktoren wie Gastlichkeit und Internationalität gelebt werden.

► Oldenburg hat seine Integrationsfähigkeit nach dem Zweiten Weltkrieg bewiesen, als etwa 40.000 Flüchtlinge aufgenommen und in das Gemeinwesen eingebunden wurden. Auch heute zeichnet sich Oldenburg durch eine relativ geringe sozialräumliche Polarisierung aus. Quartiere wie das Kennedyviertel oder Kreyenbrück-Nord bleiben durch städtebauliche und soziale (Präventiv-) Maßnahmen stabil.

► Aktuell steht Oldenburg vor der Herausforderung, eine steigende Zahl von Asylbewerbern zu integrieren, da die zentrale Aufnahmestelle in Blankenburg aufgelöst wurde. Aufgabe – auch der Stadtentwicklung – ist es nun, eine dezentrale Verteilung zu organisieren, um die Integration der Asylbewerber in die Stadtgesellschaft zu fördern.

► Neben der Kooperation im Rahmen der Metropolregion Oldenburg / Bremen orientiert sich Oldenburg verstärkt nach Westen. Mit Groningen in den Niederlanden bietet sich die Kooperation mit einer vergleichbar großen Stadt an. Gemeinsame Stärken sollen genutzt und die Zusammenarbeit ausgebaut werden. Beispielhaft ist die europaweit einzigartige, grenzüberschreitende Mediziner Ausbildung an der EMS – der European Medical School **06★**.

► Die Kooperation mit den Nachbarn ist für die Stadt Oldenburg von besonderer Bedeutung, da mit diesen umfangreiche funktionale Verflechtungen bestehen. Insbesondere die Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung, die Einzelhandelsstruktur, aber auch die Landschafts- und Freiraumentwicklung bedürfen der kontinuierlichen Abstimmung und Zusammenarbeit, z. B. durch die Aktualisierung des Siedlungs- und Freiraumkonzeptes Oldenburg-Umland.





► Oldenburg pflegt und intensiviert seine Verbindungen mit China. Die China-Initiative ermöglicht der Oldenburger Wirtschaft, Bildung und Kultur intensive Kontakte und Beziehungen. Erfolge des gegenseitigen Interesses und der Zusammenarbeit zeigen sich auf wirtschaftlicher Ebene etwa in der „UNO“ (Umwelttechnologie Netzwerk Oldenburg), die innovative Umwelttechnologien bündelt, oder im kulturellen Austausch.

#### 4.3 HANDLUNGSFELD ZENTRALITÄT UND VERSORGUNG

##### Leitziel 05:

##### Oldenburg – Urbanität durch Konzentration, Mischung und Dichte

► Die für Oldenburg typische Stadtgliederung wird weiter entwickelt. Die konzentrische Struktur ist Basis der Siedlungs- und Zentrenentwicklung. Vorrangig werden Flächen und Quartiere in der Innenstadt, innerhalb des AutobahnRings, in den Stadtteilzentren und entlang der Radialen entwickelt. Dort wird eine hochwertige und angemessene Verdichtung ermöglicht. An den Stadträndern zeichnet sich die Stadt durch kleinteilige städtebauliche Strukturen aus.

► In der Innenstadt werden urbane Nutzungsstrukturen gestärkt, also „Dichte“ und „Mischung“ gefördert. Dabei entstehen unterschiedliche Milieus mit jeweils eigenen Charakteren: die historische Altstadt, das Bahnhofsviertel **08★**, das Hafenviertel. Die Innenstadt bleibt durchgehend lebendig durch das Aufeinandertreffen von Arbeit, Freizeit, Kultur, Versorgung und nicht zuletzt Wohnen. Der urbane Raum ist Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens und Ort von Begegnung und Austausch.

► Zur stadtverträglichen Entwicklung konzentriert sich der Einzelhandel auf die urbanen Zentren und die Stadtteile. Die konsequente Steuerung des Einzelhandels auf der Basis des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes dient der Stärkung und Entwicklung der historischen Altstadt, der Entwicklung der Stadtteilzentren als zentrale Versorgungsbereiche

und der Sicherstellung der Nahversorgung auch der nicht mobilen Bevölkerung.

► Auch, um die Stadtteilidentität zu erhöhen, sollen sich Stadtteile und Quartiere außerhalb der Innenstadt profilieren. Die Stärkung der wohnungsnahen Versorgung und die Sicherung der dezentralen Nahversorgungsstrukturen sind Voraussetzung, um die in den Stadtteilen bestehenden Versorgungsbereiche zu deutlich identifizierbaren Stadtteilzentren **17★** auszubauen. Dazu gehört neben der Konzentration von Handel und Versorgung die Ergänzung um die notwendigen stadtteilbezogenen Infrastrukturen mit sozialen, medizinischen und wohnungsbaulichen Angeboten. Die Stadtteilzentren werden gleichzeitig zu „Orten der Begegnung“ in den Stadtteilen.

► Oldenburg baut die Angebote für ältere Menschen aus und kommuniziert sie. Das Wohnungsangebot wird – ebenso wie die Versorgung und die Infrastruktur – auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmt. Ins-

Einkaufen in der Innenstadt



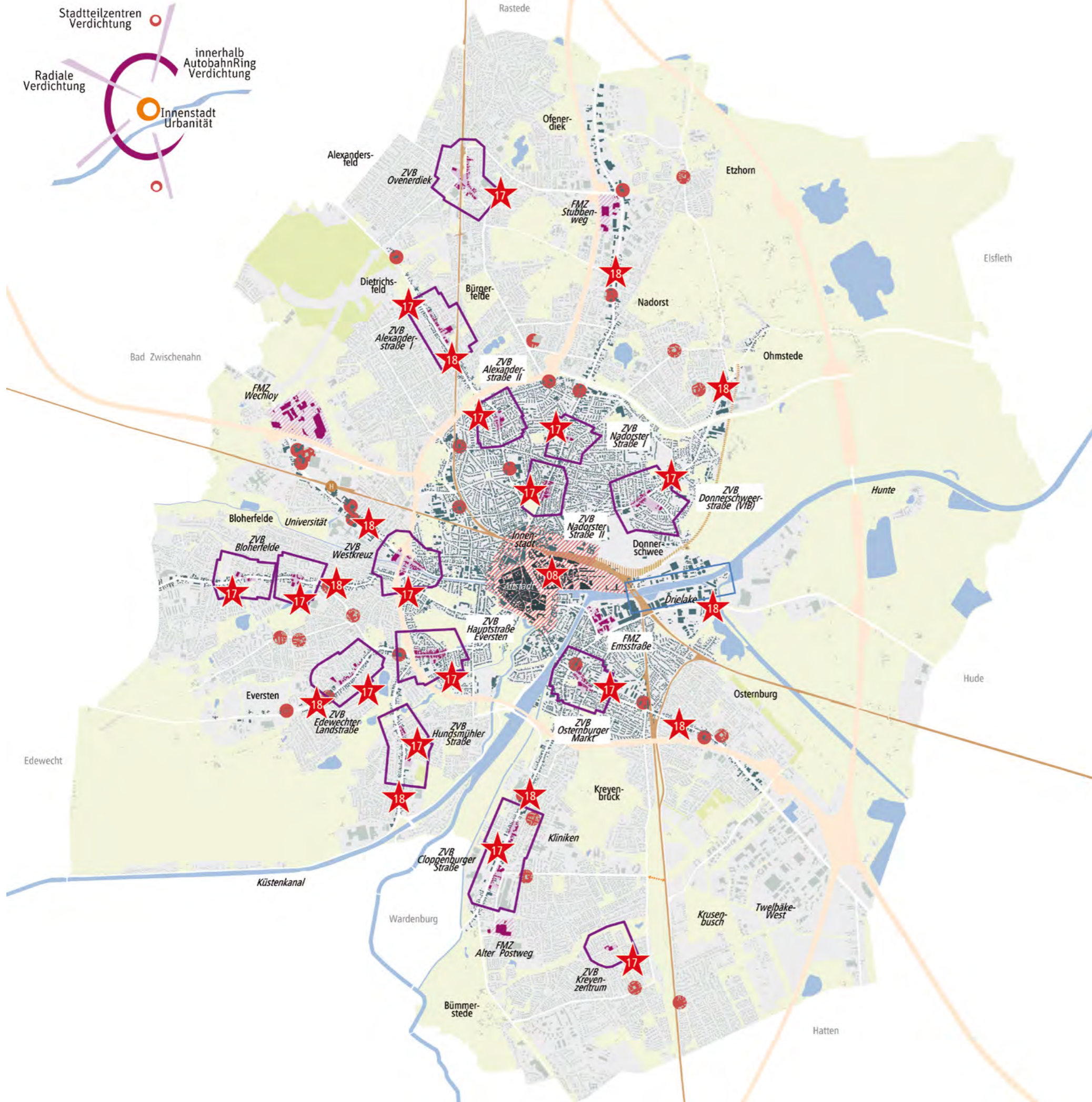
Markt mit Rathaus

## Innenstadt



gesamt wird den älter werdenden Bewohnern Oldenburgs die Chance gegeben, so lange wie möglich in ihrem Stadtteil leben zu können. Folgende Maßnahmen stehen hierbei im Vordergrund:

- ein ausreichendes und vielfältiges Angebot von betreutem Wohnen über Service-wohnen bis hin zu Tagespflegeeinrichtungen,
  - die Sicherung der Nahversorgung, auch durch neue und innovative Formen des Einzelhandels,
  - die Sicherung und Entwicklung attraktiver Infrastruktureinrichtungen für seniorenge-rechte Wohnstandorte sowie
  - die Erweiterung des Angebots an ambu-lanter Versorgung.
- ▶ Auch außerhalb der Innenstadt und des AutobahnRings werden die soziale Durchmischung, die Mischung unterschiedlicher und innovativer Wohnformen und die Entwicklung nachbarschaftlichen und generationsübergreifenden Wohnens gefördert.
  - ▶ Besonderes Gewicht liegt dabei auf den Hauptverkehrsstraßen, die in ausgewählten Nutzungsschwerpunkten von bisherigen Verkehrsradialen zu gestalteten und in ihrer Nutzung vielfältigen Stadtteilländern **18★** werden. Dies geht einher mit einer angemessenen städtebaulichen Verdichtung.
  - ▶ Die gute Erreichbarkeit der Innenstadt und der Stadtteilzentren wird sichergestellt. Dies gilt für alle Verkehrsmittel: den privaten PKW ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel, das Fahrrad und das „Zu-Fuß-Gehen“.



-  Zukunftsorte
- Stadtgliederung**
-  Innenstadt – Stärkung der Urbanität
-  innerhalb AutobahnRing – gewünschte Verdichtung
-  Radiale – gewünschte Verdichtung
-  Stadtrand – Kleinteiligkeit
- Zentralität und Handel**
-  Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu Stadtteilzentren
-  Sicherstellung der Nahversorgung / Solitär
-  stadtverträgliche Entwicklung der Fachmarktzentren
- Erreichbarkeit**
-  ÖPNV/Bahn – Ergänzung des Haltestellennetzes
-  Bahnflächen – Entwidmung
-  ÖPNV/Bahn – Integration der Bahnanlagen
-  Hafen – Sicherung und Nutzungsergänzung

**Handlungsfeld | Zentralität und Versorgung**

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg  
 Maßstab im Original 1:15.000



#### 4.4 HANDLUNGSFELD WOHNEN

##### Leitziel 06:

##### Oldenburg – Neues Wohnen in der Mitte

► Die Übermorgenstadt wächst nicht in die Fläche, sondern gewinnt an Qualität, Bevölkerung und Urbanität. Der demografische Wandel bietet durch den Generationswechsel die Chance zur Innenentwicklung und zur Verdichtung.

► Oldenburg fördert das Wohnen vorrangig in der Innenstadt, innerhalb des AutobahnRings, in den Stadtteilzentren 17★ und entlang der Radialen 18★ – also dort, wo die nötigen Infrastruktureinrichtungen erreichbar und urbane Lebenswelten vorhanden sind oder geschaffen werden. In der Innenstadt wird die gezielte Erschließung der Obergeschosse als Wohnungsbauflächen für Senioren, Singles und Studierende angestrebt.

► Die bestehenden Reserveflächen mit Bau-recht werden so intensiv wie möglich – aber mit dem nötigen Augenmaß – genutzt. Um den prognostizierten Wohnflächenbedarf zu decken, werden zunächst neben der Intensivierung der qualitätvollen Nachverdichtung gleichzeitig die Vorrats- und Potenzialflächen zur Verfügung gestellt. Die kurz- und mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung konzentriert sich dabei auf die urbanen Standorte und die städtebaulich geeigneten Flächen.

► Flächen, die lange Zeit durch andere Nutzungen der Stadtentwicklung entzogen waren, werden für das Wohnen nutzbar gemacht. Wichtige (neue) Wohnorte sind die Donnerschwee-Kaserne 12★, das Kreativquartier Bahnhofsviertel 08★, der „Alte Stadthafen“

09★ und eventuell frei werdende Flächen innerhalb des Gerichtsviertels 19★.

► Neben den Quartieren, in denen die Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenziale genutzt werden, werden Quartiere, deren städtebauliche Struktur besonders schützenswert ist, in ihrem Wesen bewahrt. Hierzu zählen vorrangig die innerstädtischen Wohnquartiere innerhalb des AutobahnRings.

► Die Wohnquartiere werden zum Lebensort. Familienfreundliches Wohnen wird gestärkt, Nachbarschaften werden ausgebaut und gepflegt: Mit dem Ausbau zu urbanen „Orten der Begegnung“ entwickeln sich auch außerhalb des AutobahnRings die Stadtteilzentren 17★ zu lebendigen Mitten. Ihr Umfeld ist bevorzugte Lage für Altenwohnen und barrierefreies Wohnen.

► Die Wohnsiedlungen aus den 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahren befinden sich altersbedingt in einem Umbruch. Quartiere, Sanierungsgebiete 20★ und Wohnungsbestand werden – auch energieeffizient – angepasst. Der Umbau und die Qualifizierung führen zu energieeffizientem, altengerechtem und barrierefreiem Wohnen. Konzepte wie eine Wohnungsbörse zur Revitalisierung der nicht mehr (komplett) genutzten Wohngebäude geben neue Impulse. Die gewachsenen Siedlungsbereiche haben neben den urbanen Wohnstandorten weiter einen prägenden Stellenwert in der Oldenburger Stadtstruktur.

► Oldenburg sichert attraktive Wohnadressen durch ein hochwertiges und sicheres Wohnumfeld und eine wohnungsnahe Infrastruktur im Bereich der Versorgung sowie der sozialen

Haarenufer und Lindenbogen



und kulturellen Infrastruktur. Dies und die Anpassung des Wohnumfeldes an die demografische Entwicklung sowie das Aufgreifen des Inklusionsgedankens begünstigen ein möglichst langes Verbleiben der Bewohnerinnen und Bewohner im vertrauten Umfeld.

► Potenzialflächen zur Nachverdichtung werden ebenso wie die Anpassung des Wohnungsbestandes dazu genutzt, ein breites sozial ausgewogenes Spektrum an Wohnungsangeboten für unterschiedliche Nachfragergruppen bereitzustellen. Dabei reicht die Bandbreite von der Sicherung preiswerter Bestände bis hin zum Angebot an höherwertigem Wohnen, wie z. B. im Bereich Weißenmoor.

► Das Wohnungsangebot wird ausgeweitet. Insbesondere für das Segment der unteren Einkommensschichten wird bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt.

► Für bestimmte Zielgruppen, etwa zur Integration der Asylbewerber in die Stadtgesellschaft, werden dezentrale Wohnangebote vorgehalten bzw. geschaffen. Zur Unterstützung des vom Rat der Stadt formulierten Selbstanspruches an eine dezentrale Unterbringung sollen künftig bei allen größeren Wohnbauprojekten vertragliche Regelungen getroffen werden, weitere Wohnungen für Asylbewerberinnen und Asylbewerber bereitzustellen. Dabei soll eine Quote von 2 % der in Bebauungsplänen neu zu errichtenden Wohnungen erreicht werden. Eine Erhöhung der Quote ist wünschenswert. Durch Ratsbeschluss wurde festgelegt, dass Investoren ihren Beitrag zur dezentralen Unterbringung leisten sollen. In Abhängigkeit von der Anzahl der geplanten Wohneinheiten werden mittels städtebaulicher Verträge bzw. Durchführungsverträge Regelungen zum Bau von Wohnungen für Asylbewerber vertraglich getroffen.

► Oldenburg bietet zukunftsfähige Wohnformen für besondere Nachfragergruppen, etwa Starterwohnungen für Berufseinsteiger. Familien sollen ebenso wie Bildungszuwanderer, Facharbeitskräfte, Wissenschaftler und leitende Mitarbeiter ein ansprechendes Wohnungsangebot vorfinden.

► Oldenburg unterstützt entsprechend innovative Wohnungsbauformen in Ergänzung zu den üblichen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Energieeffizientes und Ressourcen schonendes Bauen genießt dabei Vorrang. Temporäres Wohnen für kürzere Nutzungszyklen oder als boardinghouse für Angehörige wie im „Gesundheitsquartier“ rund um die städtischen Kliniken, studentisches Wohnen im Wissenschaftsband, Mehrgenerationenwohnen und ein Angebot an experimentellen Wohn- und Arbeitsorten im Bahnhofsviertel sind Beispiele dafür, wie Oldenburg zukunftsweisend auf die geänderten Wohnbedürfnisse und Lebensstile reagiert.

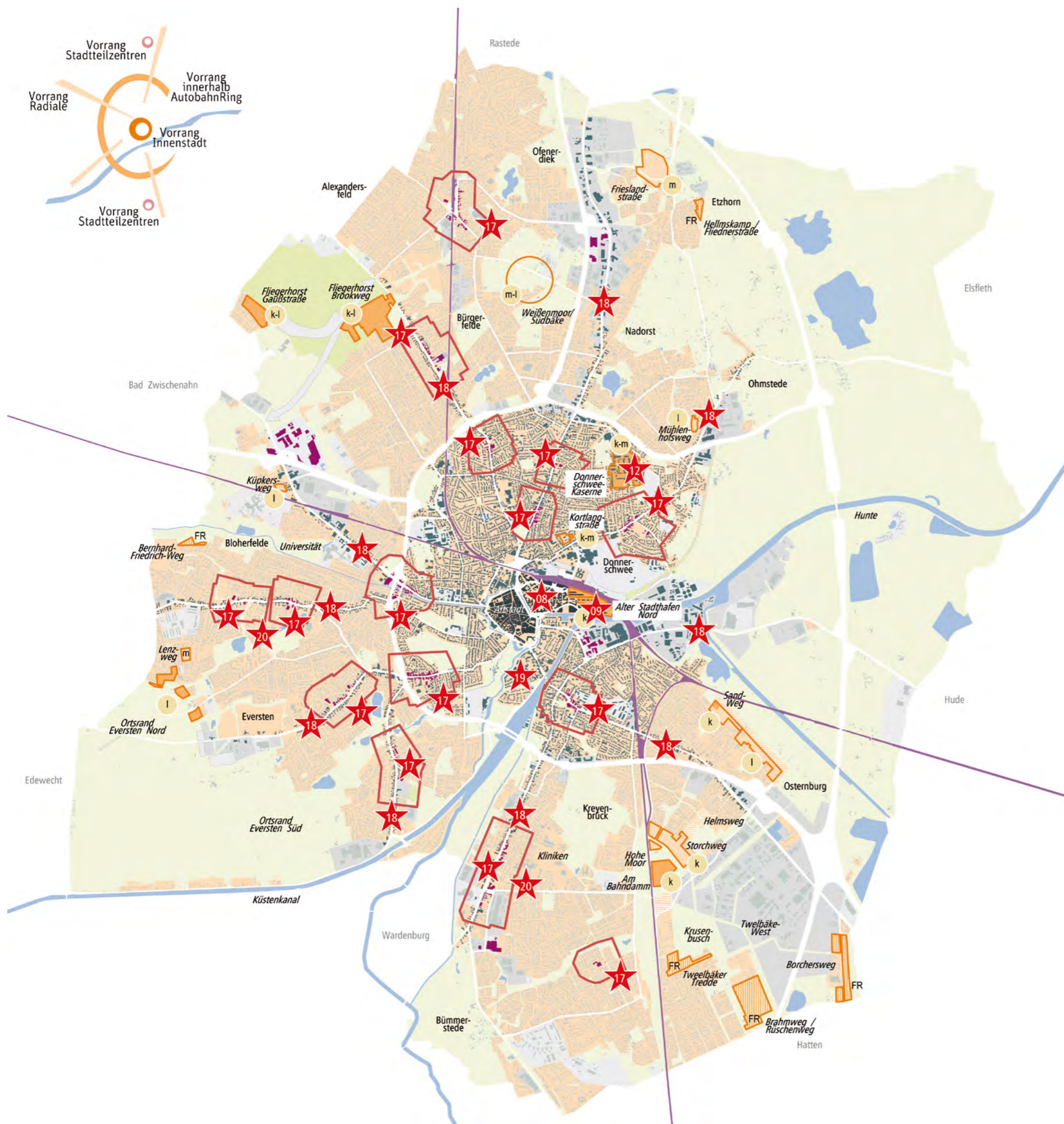
► Als Pilotprojekt für innovative Wohnformen wird die Entwicklung von autofreien Wohnquartieren unterstützt.

► Ein nachhaltiges wohnungsbezogenes kommunales Bauflächenmanagement ist Voraussetzung für die Steuerung der Flächenentwicklung und die Mobilisierung innerörtlicher Wohnstandorte. Mit ihrem Wohnbauflächenkataster verfügt die Stadt Oldenburg über eine umfassende und aktuelle Übersicht über bestehende unbebaute Flächen, die als Wohnbauland zur Verfügung stehen oder bereitgestellt werden können.

► Während des Entwicklungsprozesses wird kontinuierlich die angestrebte Anzahl an Flächen und Wohneinheiten geprüft und mit dem Bedarf abgestimmt.

► Das auf dem **step2025** aufbauende Wohnkonzept 2025 konkretisiert dessen Leitziel „Neues Wohnen in der Mitte“ sowie die Handlungsempfehlungen und bringt die verschiedenen Akteure des Wohnungsmarktes zusammen. Gemeinsam wird im Dialog ein konsensfähiges Konzept erarbeitet.

► Die in geschützten ruhigen Wohnlagen vorhandenen Gebäude mit gewerblichen Nutzungen werden an die Radialen verlagert. Die frei werdenden Flächen werden zum Wohnen entwickelt.



- Zukunftsorte
- Wohnen – Vorranggebiete**
- Vorrangfläche Innenstadt
- Vorrangfläche innerhalb AutobahnRing
- Vorrangfläche Radiale
- Vorrangfläche Stadtteilzentrum (außerhalb des AutobahnRings)
- Wohnorte – Flächenentwicklung**
- Siedlungsfläche laut FNP (Wohnbau- und gemischte Flächen) – Entwicklung und Aufwertung im Bestand
- Flächenentwicklung – Änderung gegenüber FNP
- Flächenreserve
- Flächenentwicklung – Empfehlung mit Zeitraum (k\_m\_l\_FR) kurz-, mittel-, langfristig, Flächenreserve
- bisherige Wohnbauflächen laut FNP – Flächenaufgabe oder Nutzungsänderung

kurzfristig: bis 2017  
 mittelfristig: bis 2022  
 langfristig: bis 2025

**Handlungsfeld | Wohnen**

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg  
 Maßstab im Original 1:15.000





#### 4.5 HANDLUNGSFELDER FREIRAUM UND LANDSCHAFT | FREIZEIT UND SPORT

##### Leitziel 07:

##### Oldenburg – Urbane Freiräume

► Das Zusammenspiel von Grün- und Freiflächen, geschützten Bereichen und attraktiven Landschaftsräumen lässt Oldenburg zur „grünen Großstadt“ werden. Freiflächen für Spiel und Bewegung werden dabei ergänzt durch naturnahe Grünräume als öffentlich zugängliche Treffpunkte und Kommunikationsräume für ältere Kinder und Jugendliche.

► Das reizvolle Landschaftsbild, der Erholungswert und die ökologischen Qualitäten zeichnen die an die bebaute Stadt angrenzende Landschaft aus. Oldenburg erhält und entwickelt diese Qualitäten und reduziert die Inanspruchnahme von Landschaft für Siedlungszwecke weitgehend zugunsten einer Innenentwicklung.

► Der Oldenburg umgebende Landschaftsraum bleibt Freizeit- und Erholungsraum der Stadtbewohner. Der Stellenwert von Natur- und Landschaftsschutz wird durch eine kontrollierte, dem Schutzzweck angepasste Öffnung und Nutzung dieser Bereiche gefördert. Die unmittelbare Erlebbarkeit fördert eine Lobby für den Natur- und Landschaftsschutz.

► Das Spektrum der Nutzbarkeit ist vielfältig und verbindet die Belange von Natur- und Landschaftsschutz mit dem Wunsch nach Freizeit und Erholung: die Bornhorster Huntewiesen genießen besonderen Schutz und bleiben unzugänglich, Naturschutzgebiete sind offen für stille Erholung, Parks vereinen Gestaltung mit wohnungsnahen Nutzungsmöglichkeiten und das Eversten Holz bietet „Natur“ inmitten der Großstadt.

► „Grüne Finger“ zwischen den innerstädtischen Siedlungsbereichen sind typisch für die Siedlungs- und Landschaftsstruktur Oldenburgs. Als grüne Lungen gewinnen sie auch aus stadtklimatischen Gründen eine immer größere Bedeutung. Sie bleiben auch bei künftigen Siedlungsarrondierungen erhalten und werden hochwertig weiterentwickelt.

► Urbanität und Dichte bedingen eine intensive Freiraumnutzung. Wohnen in höherer Dichte erfordert daher allgemein nutzbare öffentliche Grünflächen und Plätze, die in ein stadtweites System von Freiflächen eingebunden sind. Ziel ist eine engmaschige Verzahnung von Siedlungs- und Landschaftsräumen, wie sie in dem „Grünen (Wege) Stern“ zum Ausdruck kommt. Basis der Entwicklung ist dabei dessen Vervollständigung und seine Weiterentwicklung zum Grünmasterplan.

► Mit dem Ausbau des Grünen (Wege)Sterns werden nicht nur dessen Achsen, sondern auch dessen Wegeringe betont und nutzbar gemacht. So entstehen Rundwege in und um Oldenburg. Das Orientierungssystem des „Grünen (Wege)Sterns“ wird um – auf den Wall zulaufende – urbane Radiale **18★** ergänzt. Die Einfallstraßen werden zu urbanen Radialen und, wo möglich, zu Alleen.

► Die Nutzung der städtischen Grünanlagen wird für alle Menschen (Senioren, Behinderte, Personen mit Kinderwagen usw.) attraktiver und durch ein verbessertes Wegenetz erleichtert. Dies betrifft sowohl den Untergrund der Wege als auch die Orientierungsmöglichkeiten in den städtischen Grünanlagen.

► Der Verzicht auf Flächenverbrauch in der Siedlungsentwicklung geht einher mit einer eindeutigen Definition und Gestaltung des Siedlungsrandes, korrespondierend mit einer Kennzeichnung der Stadttore und -eingänge **21★** für die unterschiedlichen Verkehrsmittel.

Hafen



► Die gartenkulturhistorisch bedeutsamen Grünanlagen – wie die Wallanlagen oder der Schlossgarten – werden als besondere Orte wertgeschätzt und sollen in ihrer Qualität und Besonderheit bewahrt werden. Sie sind in erster Linie als ruhige nicht-kommerzielle Bereiche ein wesentlicher Beitrag zum Ausgleich der geschäftigen Altstadt. Der Charakter der Wallanlagen wird weiterentwickelt: ungewünschte Nutzungen sollten zugunsten einer Revitalisierung der Grünanlagen aufgegeben werden.

► Die Potenziale des Wassers, das in unterschiedlicher Form im Stadtgebiet anzutreffen ist, sollen stärker genutzt werden. Wasser soll erlebbar gemacht und inszeniert werden, zum Beispiel durch die bauliche und funktionale Aufwertung des „Alten Stadthafens“ **09★** und der Weiterentwicklung zum Hafenviertel. Das prägende Element Oldenburgs wird als Freizeit- und Sportort in vielfältiger Art nutzbar:

– **Impuls 04: Der Huntebogen.** Mit der Entwicklung der Stadträume und der Aufwertung der Freiflächen entlang der Hunte rückt die geografische Mitte und Lebensader der Stadt auch wieder in das Bewusstsein ihrer Bewohner. In Zukunft symbolisiert der Raum entlang der Hunte wie kein anderer in Oldenburg die Vielfalt der Stadt: mit landschaftlich geprägten Freiräumen, urbanen Stadtquartieren und Orten der Freizeit und des Sports. Bei aller Vielfalt verbinden übergreifende Gestaltungselemente die einzelnen Flussabschnitte: Uferwege, gestaltete Verbindungen in die Stadt und in die Landschaft oder illuminierte Querungen schaffen einen in seiner Gesamtheit erlebbaren Raum.

► Oldenburg entwickelt sich zur Stadt mit einem urbanen Sportangebot. BürgerSport und EventSport stehen nebeneinander.

► Die Stadt berücksichtigt das Bewegungs- und Sportbedürfnis von Kindern und Jugendlichen. Für Jugendliche besonders attraktive Sportarten werden gefördert. Bewegungsflächen an Schulen werden erhalten und quartiersnahe Freiflächen bereit gestellt. Nicht dem Natur- oder Landschaftsschutz unterste-

hende Grünräume sollen weitgehend einer freien Aneignung zur Verfügung stehen, etwa als „freie Spiel- und Erlebnisräume“ für Bewegung, Sport und Spiel und als Orte für die gemeinsame Freizeit. Nicht mehr benötigte Siedlungsflächen und Teile des Fliegerhorstes werden als Bewegungs- und Freiflächen entwickelt.

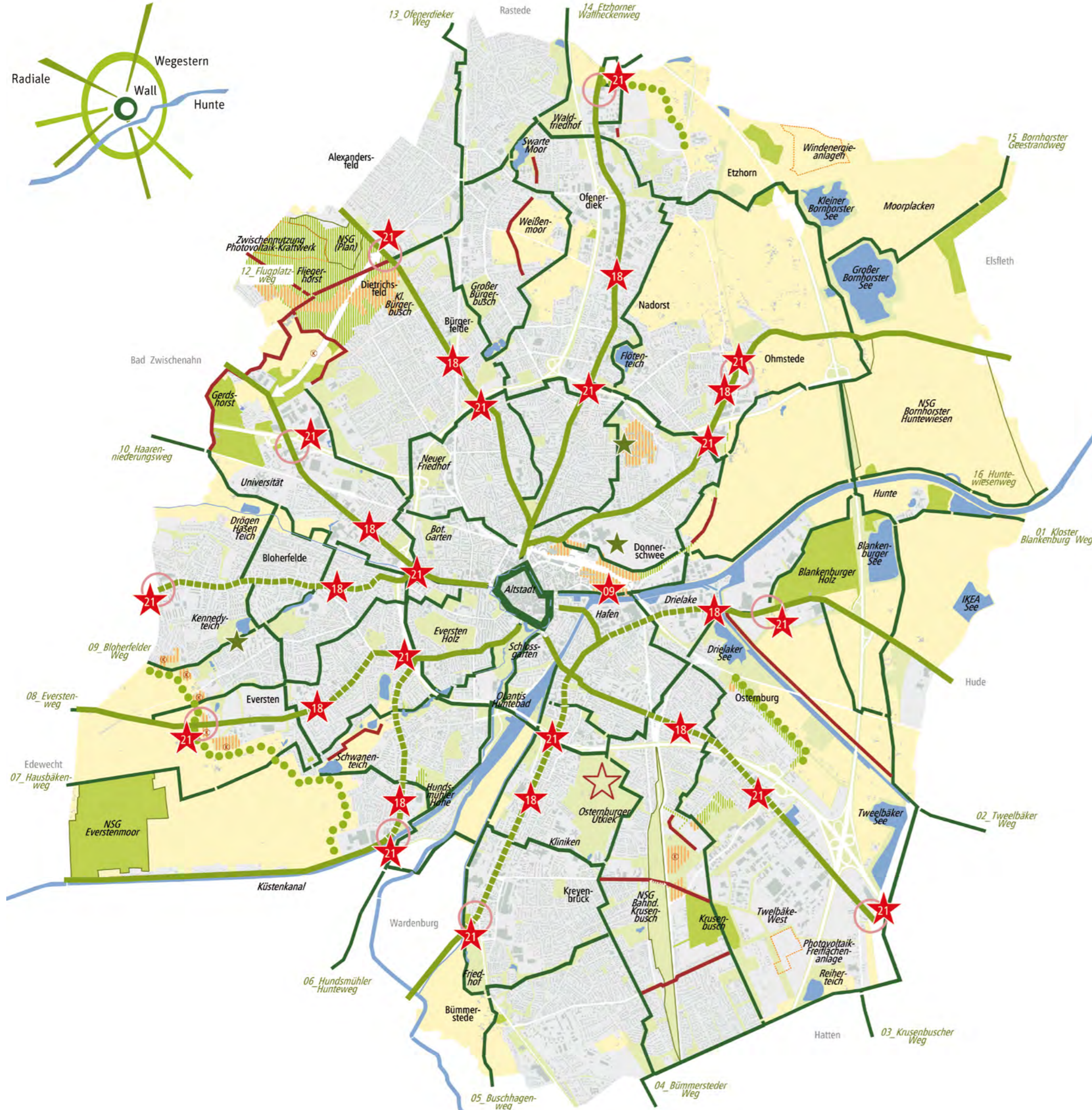
► Für ältere Menschen werden die Angebote an Bewegung, Sport und Spiel verbessert und ihr Zugang ermöglicht.

► Für Menschen mit Behinderung werden die Teilnahmemöglichkeiten an sportlichen Aktivitäten verbessert, das Spektrum der ihnen möglichen Sportarten wird erweitert.

► Die Stadt Oldenburg reagiert auf das veränderte Bewegungs- und Sportverhalten mit einem Angebot an informellen und urbanen Sportangeboten. Stadt und Landschaft stehen für Sportarten wie Laufen, Radfahren oder Wassersport und Trendsportarten zur Verfügung.

► Mit der Umsetzung und Weiterentwicklung des Sportentwicklungsplans und des Spielplatzplans werden Sport- und Spielräume der demografischen Entwicklung und dem geänderten Bewegungs- und Sportverhalten angepasst und weiterentwickelt. Sportliche Aktivitäten werden in der Zukunft nicht mehr nur auf Sportplätzen oder in Sporthallen ausgeübt. Die Sport- und Freizeitstätten der Zukunft finden sich daher im gesamten Stadtgebiet: etwa für Wassersport im Huntebogen, auf den Seen und auf den Wasserwegen, für Rad- und Rollsport auf dem Fliegerhorst und im Umfeld der Weser-Ems-Hallen oder als urbane Kletterwand am ehemaligen Müllbunker am Utkiek.

► Oldenburg fördert sportliche Aktivitäten, die die Attraktivität der Stadt im Wettbewerb der Städte steigert. Neben der Verbesserung der Freizeitangebote für alle Bevölkerungsgruppen gehören dazu auch der Ausbau und die Unterstützung von Sportveranstaltungen und ihre Begleitung durch Image- und Marketingmaßnahmen.

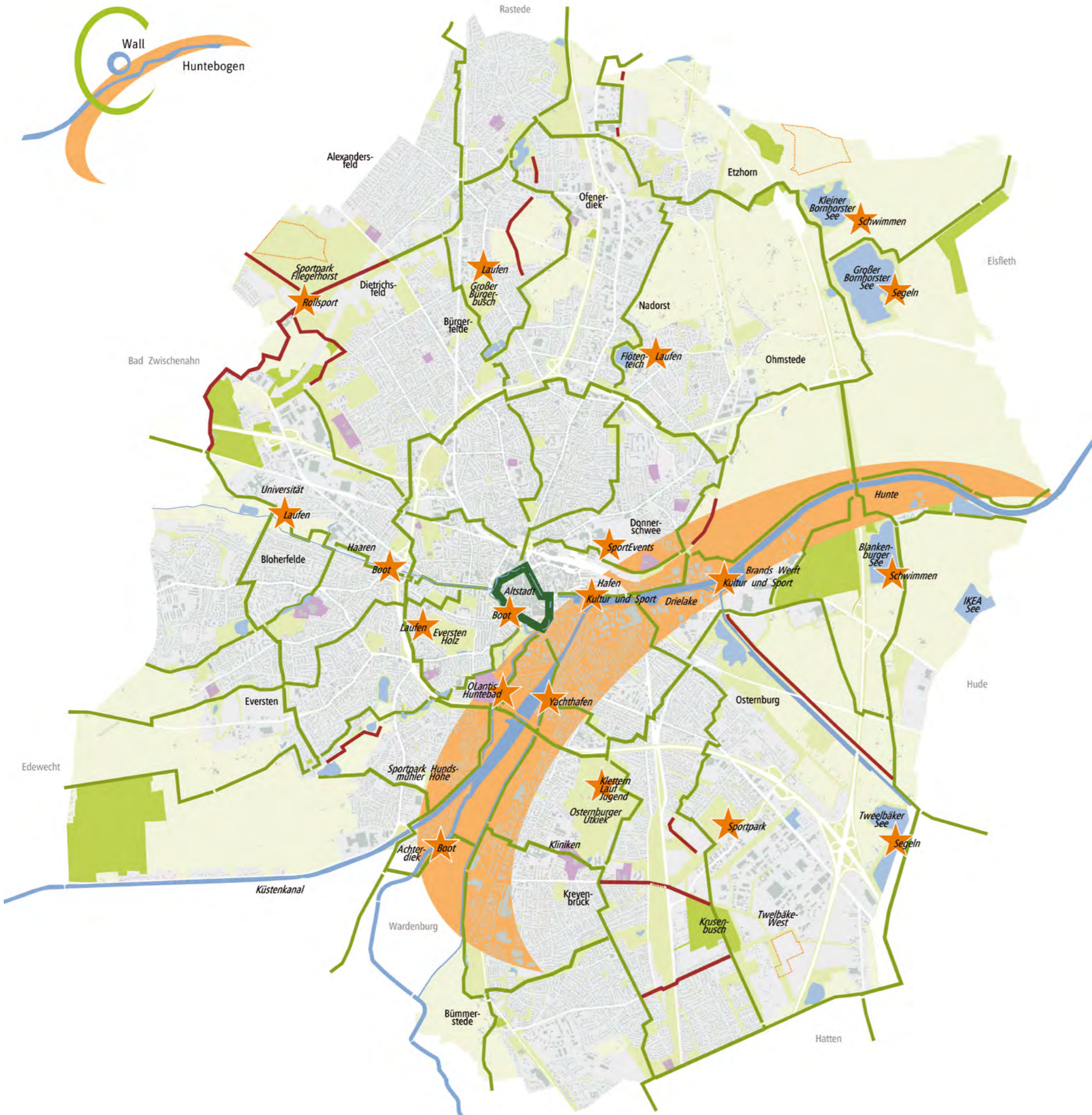


- ★ Zukunftsorte
- Orientierungssystem**
- Wall
- grüne Radiale Bestand
- grüne Radiale Gestaltungsoption
- Kennzeichnung der Stadteingänge
- Landmarke
- grüner Wegestern Bestand / Ausbau
- grüner Wegestern – Wege Bestand
- Ausbildung Siedlungsrand
- Orientierungssystem Wasser
- Landschaft und Freiraum**
- Grünflächen laut FNP – Schutz und Entwicklung
- landwirtschaftliche Flächen laut FNP – Schutz und Entwicklung
- Waldflächen laut FNP – Schutz und Entwicklung
- Naturschutzgebiet
- Freiraumentwicklung – Änderung gegenüber FNP
- Freiraumentwicklung – im Bestand
- bauliche Entwicklung**
- Flächenentwicklung – Änderung gegenüber FNP
- Flächenentwicklung – Konflikt mit dem Naturschutz

**Handlungsfeld | Freiraum und Landschaft**

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg  
 Maßstab im Original 1:15.000





- Sport und Freizeit**
-  Sport- und Freizeitstätten der Zukunft
  -  Schwerpunkt Huntebogen
  -  Sportstätten, Sport- und Spielplätze: Anpassung, Entwicklung des Angebotes
- Orientierungs- und Verbindungssystem**
-  Wall
  -  grüner Wegestern Bestand / Ausbau
  -  Wasser

**Handlungsfeld | Freizeit und Sport**

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg  
 Maßstab im Original 1:15.000



#### 4.6 HANDLUNGSFELD STADTBILD UND BAUKULTUR

##### Leitziel 08:

##### Oldenburg – Dem klassizistischen Erbe verpflichtet, Schönheit als Anspruch

▶ Oldenburg setzt in Zukunft auf die hochwertige Gestaltung der Innenentwicklung. Auch bei einem prognostizierten Wachsen der Bevölkerung bietet der Flächennutzungsplan ausreichend Flächen für die Stadtentwicklung. Es wird weniger um eine Vermehrung der Flächen gehen, sondern um deren qualitätsvolle Ausgestaltung. Ziel ist nicht mehr die quantitative, sondern die qualitative Stadtentwicklung.

▶ Oldenburg räumt der Pflege von Stadtbild und Baukultur einen hohen Stellenwert ein: Die Innenstadt mit der historischen Altstadt und ihren Wallanlagen, dem Bahnhofs- und Gerichtsviertel macht den unverwechselbaren Reiz Oldenburgs aus. Oldenburg begreift die intensive Auseinandersetzung mit Stadtbild und Stadtgestalt nicht nur als kulturelle Aufgabe, sondern auch als wichtigen weichen Standortfaktor für die ökonomische Entwicklung. Der Wahrnehmbarkeit der historischen „Parzelle“ kommt besondere Bedeutung zu. In einer lebendigen Innenstadt treffen Baukultur und attraktive Kunst- und Kulturangebote auf engem Raum zusammen.

▶ Das gewachsene Stadtbild ist an geeigneten Abschnitten durch Gestaltungssatzungen vor übermäßiger Kommerzialisierung und großflächiger Werbung zu schützen.

▶ Erhalt und Weiterentwicklung des historischen Bauerbes bedeuten nicht nur den sensiblen Umgang mit dem baukulturellen Erbe, sondern zeigen sich auch in einer anspruchsvollen Haltung bei der Gestaltung von Neubauten. Daher ist das urbane Erscheinungsbild insbesondere in der Innenstadt durch zeitgemäße und „Zeichen setzende Architektur“ weiter zu entwickeln.

▶ Der gewachsene Stadtgrundriss und die historischen Gebäude und Freiflächen prägen die gestalterische Identität Oldenburgs und sind Grundlagen für die Unverwechselbarkeit der Stadt. Sie bleiben auch in Zukunft eine tragende Konstante in der Stadtentwicklung.

▶ Der Erhalt und die Verbesserung der Attraktivität der historischen Altstadt als Mitte, Aushängeschild und Identifikationspunkt Oldenburgs bleibt eine Daueraufgabe der Stadtentwicklung und Stadtgestaltung. Ziel ist eine zeitgemäße Überarbeitung der bestehenden Satzungen.

▶ Die Verantwortung für das Stadtbild bezieht die gesamte Stadt mit ein. Hierzu zählen insbesondere auch die Gestaltung der Orts-



Schlossplatz

## Historisches Erbe in der Innenstadt



ränder, der Stadteingänge und -zufahrten, der Hauptverkehrsstraßen sowie der Nebenzentren und Stadtteile. Zum Erhalt der Wohnqualität gehört auch der Schutz der an die Bahntrassen angrenzenden Flächen. Auf die städtebauliche Integration der Lärmschutzmaßnahmen wird besonderer Wert gelegt.

► Die Stadtgliederung mit Wall, Autobahn-Ring und ins Zentrum führenden Radialen wird im Stadtbild sichtbar. Neben der Pflege des Walls werden hierfür die Einfallstraßen zu urbanen Radialen **18 ★** entwickelt und die Stadt auch vom AutobahnRing **22 ★** erfahren und erlebbar. Bausteine sind eine Gestaltung, die Ein- und Ausblicke ermöglicht, die Formulierung von Stadteingängen und Stadttoren und die Verbindung zum Stadtraum durch sichtbare Landmarken – wie die Großskulptur „Arche“ auf dem „Osternburger Utkiek“.

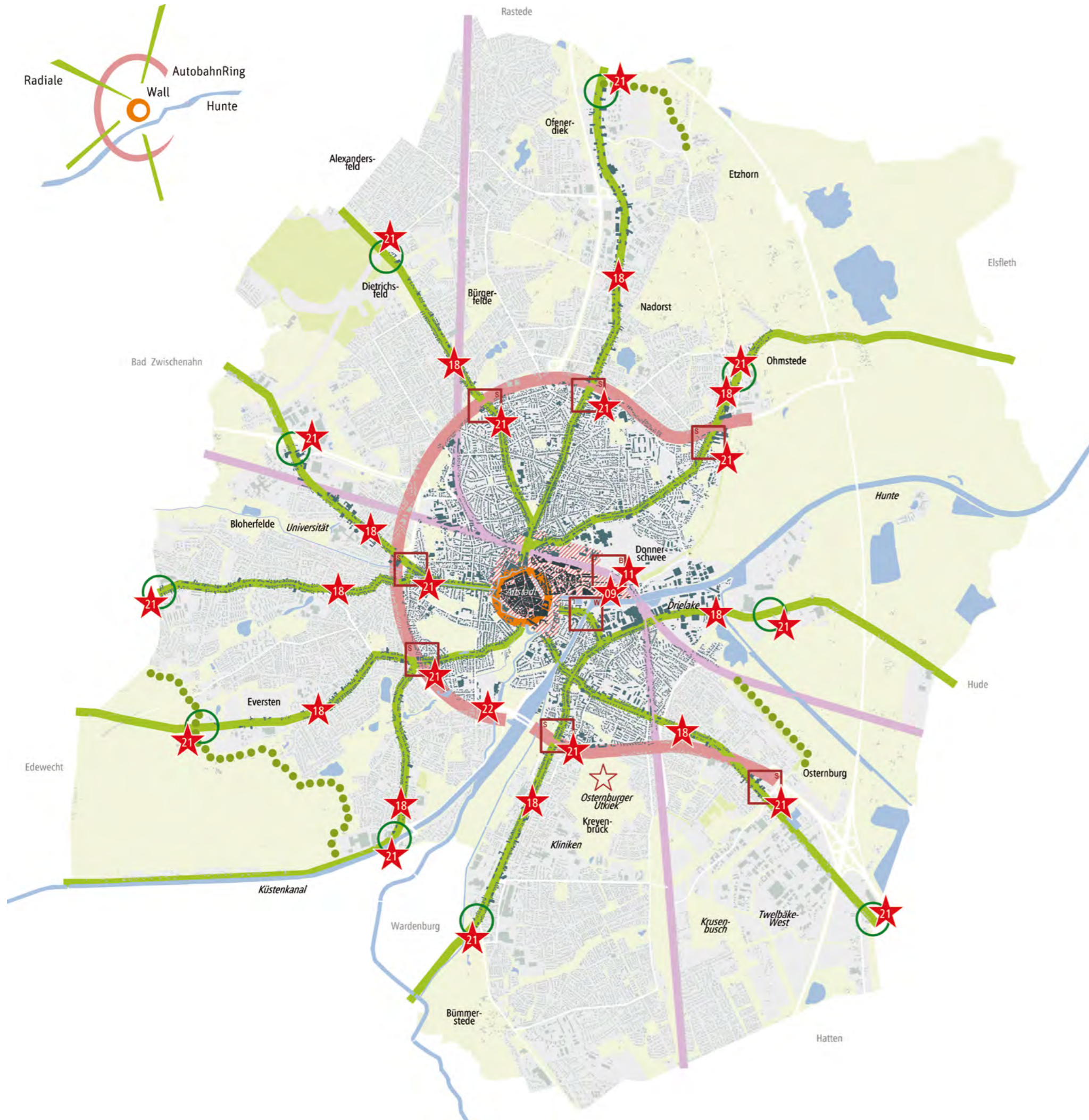
► Die Stadttore **21 ★** über Straße und Schiene werden mit architektonischen Zeichen gestalterisch aufgewertet. Der „erste Eindruck“ prägt die Wahrnehmung einer Stadt. Bevorzugte Empfangs- und Eingangsbereiche sind die neu zu entwickelnden Flächen des „Bürostandortes Bahn“ **11 ★**, der Hafen **09 ★**

und die Portale im Schnittpunkt der Radialen mit dem AutobahnRing.

► Das Wasser wird als besonderes Potenzial und gestaltprägendes Element in Oldenburg stärker genutzt und in Szene gesetzt. Die Erlebbarkeit von Wasser hat nicht nur eine außerordentliche touristische Bedeutung – sie ist traditionell auch ein besonderer Reiz für das Leben und Arbeiten in einer Stadt. Hierzu dienen auch der Erhalt, der naturnahe Ausbau und die Vernetzung des Wasser- und Grabensystems – auch als Grundvoraussetzung einer funktionierenden Stadtentwässerung. Die Wasserkanten bleiben öffentlich zugänglich. Dies ermöglicht nicht nur die Nutzbarkeit für die Allgemeinheit, sondern stellt auch die erforderliche Unterhaltung sicher. Die Siedlungsentwicklung berücksichtigt die Belange des Hochwasserschutzes und verfolgt das Motiv offener Wassersysteme im öffentlichen Raum.

► In einem Wettbewerbsverfahren sollen Lösungen für eine neue Cäcilien-Brücke gefunden werden. Das Verfahren wird von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung Bremen durchgeführt.





- ★ Zukunftsorte
- Stadtgliederung**
- historische Altstadt
- Innenstadt
- Quartiere innerhalb des AutobahnRings
- Stadtrand
- Stadtgrundriss**
- historischer Stadtgrundriss – Erhalt und Pflege
- Ablesbarkeit der Stadtstruktur – Pflege des Walls
- Ablesbarkeit der Stadtstruktur – Inszenierung des AutobahnRings
- Ausbildung der Stadttore – Straße, Bahn, Wasser
- Ausbildung der Stadteingänge
- Landmarke
- Ausbildung Siedlungsrand
- Stadtbild**
- Radiale und Alleen – Gestaltung
- städtebauliche Integration – Lärmschutz Bahn
- Wasser – Ausbau des Orientierungssystems

**Handlungsfeld | Stadtbild und Baukultur**

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg  
 Maßstab im Original 1:15.000



#### 4.7 HANDLUNGSFELD TECHNOLOGIE, ENERGIE UND MOBILITÄT

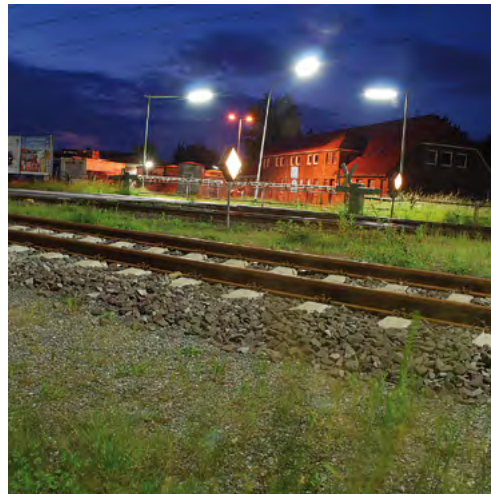
##### Leitziel 09:

##### Oldenburg – Technologie als Motor von Wirtschafts- und Stadtentwicklung

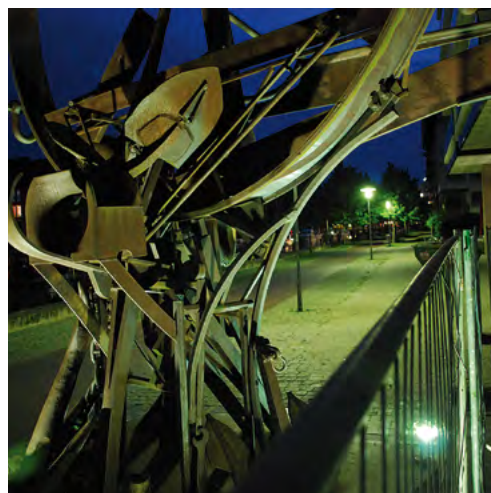
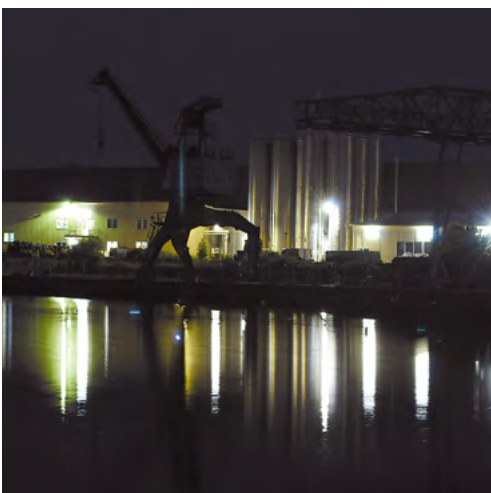
- ▶ Technologie wird als Voraussetzung und Motor für die Wirtschafts- und Stadtentwicklung Oldenburgs verstanden. In diesem Sinne wird die technische Bildung gestärkt – für die Entwicklung der Humanressource und als Orientierung auf zukunftsfähige Berufe.
- ▶ Oldenburg macht sich auf den Weg zu einer energieeffizienten Stadt und nutzt sein erhebliches Innovationspotenzial. Basis ist das vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossene Energie- und Klimaschutzkonzept (InEEK) der Stadt Oldenburg, das vorsieht, bis zum Jahr 2020 ein CO<sub>2</sub>-Reduktionsziel von 17,5 % zu erreichen (Basisjahr 1990).

- ▶ Belange des Klimaschutzes sollen daher als Prüfkriterium bei allen städtebaulichen Planungen und Maßnahmen etabliert werden. Ziel ist bei allen Planungen eine qualitative Verbesserung über die geltenden gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus.

- ▶ Energieeinsparung und -effizienz wird in Oldenburg als umfassende Aufgabe verstanden: mit der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung und der Verdichtung in der Innenstadt und an den Radialen über die Vermeidung unnötiger Wege durch den Ausbau urbaner Stadtteilzentren bis hin zur umweltfreundlichen Energieerzeugung und dem Ausbau von Nahwärmenetzen. Stellvertretend für diesen Ansatz steht die Entwicklung der Donnerschwee-Kaserne **12** ★.



Bahn und Hafen



- ▶ Energie für Wärme, Strom und Mobilität wird Ressourcen sparend eingesetzt. Das „Schlaue Haus“ als energetisch die Anforderungen von Übermorgen erfüllendes Forum oder Projekte wie die Energiegewinnung aus Abwasser zeigen, wie Zukunftskonzepte zum Motor einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden können.
- ▶ Oldenburg stellt sich offensiv mit dem verstärkten Einsatz regenerativer Energien den Herausforderungen des Klimawandels – mit der Energiegewinnung durch Sonne und Wind über die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung bis zur Geothermie.
- ▶ Bei der Ausweisung von Konzentrationszonen für großflächige Anlagen für erneuerbare Energien wird auf die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Wasser- und Bodenschutzes, der Erholungsfunktion und des Landschaftsbildes besonders Rücksicht genommen. Bei der Solarenergienutzung unterstützt die Stadt auch die Nutzung großflächiger Gebäudedächer.
- ▶ Die größten Potenziale zur Energieeinsparung bieten Gebäude: Privathaushalte, Gewerbe und kommunale Gebäude. Im Mittelpunkt der Energieeinsparungsstrategie steht daher die energetische Sanierung der Bestände.
- ▶ Bei der energetischen Erneuerung des Gebäudebestandes werden die stadtgestalterischen Werte besonders berücksichtigt – gerade in denkmalgeschützten Bereichen und in

Gebieten mit prägender Bau- und Siedlungsstruktur wie dem Gerichtsviertel **19** ★.

- ▶ Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung, die internationale Verknüpfung von Wirtschaft, Bildung und Kultur und die Förderung Oldenburgs als lebenswerter Wohnstandort ist das Vorhandensein schneller Telekommunikationsnetze. Die Stadt Oldenburg fördert daher deren Pflege und kontinuierliche Weiterentwicklung.
- ▶ Das Ver- und Entsorgungssystem wird kontinuierlich den Erfordernissen angepasst und – wie mit dem Generalentwässerungsplan und den Investitionen in die Infrastruktur – auf einem hohen Qualitätsstandard gehalten. Die notwendige Infrastruktur wird dabei nicht nur stadtgestalterisch integriert – als „Stadt der Wissenschaft 2009“ setzt Oldenburg auf die Inszenierung von Technik – von der Illumination technischer Infrastruktur und Verkehrsbauten bis zum Erleben offener Entwässerungssysteme in der Siedlungsentwicklung.

#### **Leitziel 10:**

##### **Oldenburg – Mobilität und kurze Wege**

- ▶ Auch in Zukunft werden Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abgestimmt. Die Entwicklung von Bauflächen in integrierten Lagen ist Grundvoraussetzung für einen sparsamen Flächenverbrauch und für die Mobilität der Bewohner und Nutzer. Der „Strategieplan Mobilität und Verkehr“ liefert dabei die Grundlage der künftigen Verkehrsentwicklung mit den Schwerpunkten der Konsolidierung und Qualitätssicherung.

Das Schlaue Haus

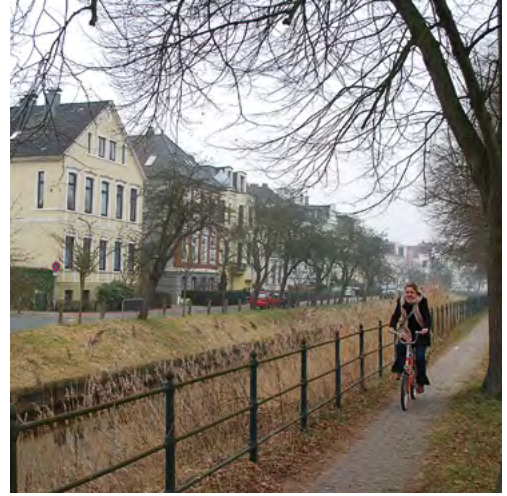


- ▶ Oldenburg sichert und schafft verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstrukturen. Mit dem Ausbau der Stadtteilzentren 17 ★ zu urbanen Quartieren mit wohnungsnaher Versorgung und der Mischung von Wohnen, Ausbildung und Arbeitsplätzen entstehen trotz des konzentrischen Stadtaufbaus Siedlungsstrukturen der kurzen Wege. So kann einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs entgegengewirkt werden.
  - ▶ Oldenburg ist eine barrierefreie Stadt. Wohnvorhaben, Mobilitäts- und Kommunikationssysteme werden möglichst barrierefrei ausgeführt. Zu den Zielgruppen, die auf eine barrierefreie Umwelt angewiesen sind, gehören neben den Behinderten auch die wachsende Zahl von Senioren, aber auch Menschen, die in einer bestimmten Lebensphase in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.
  - ▶ Für den Rad- und Fußgängerverkehr steht ein engmaschiges und durchlässiges Wegenetz zur Verfügung. Es wird ausgebaut und ergänzt. Die Durchlässigkeit auch in Zukunft zu entwickelnder Areale ist Voraussetzung bequemer und schneller Verbindungen.
  - ▶ Die Gleichbehandlung aller Verkehrsmittel und Verkehrsteilnehmer ist das Ziel der künftigen Entwicklung. Basis der Entwicklung ist der Strategieplan Mobilität und Verkehr. Im Mittelpunkt steht dabei die Förderung der umweltverträglichen Mobilität.
- **Fußgängerverkehr.** Der bisherige Weg geeigneter punktueller Maßnahmen wird weiterverfolgt und der Fokus verstärkt auf Kinder und ältere Menschen gerichtet. Das Fuß- und Radwegenetz wird ergänzt und ausgebaut. Grundlage für den Ausbau des Radverkehrs ist das Haupt- und Nebenroutennetz für den Alltagsverkehr.
  - **Radverkehr.** Das Fahrrad als gleichberechtigtes Verkehrsmittel wird verstärkt im Rahmen von Stadtentwicklung und Nahmobilität genutzt. Der Radverkehr hat eine Schlüsselbedeutung für das Verkehrsgeschehen in Oldenburg. Durch aus dem Bestand entwickelte schnelle Radverbindungen, eine weiter verbesserte Infrastruktur – wie Fahrradstraßen, zielnahe und komfortable Abstellplätze oder radverkehrsfreundliche Ampelschaltungen – und neue Technologien (E-Bike, Pedelec) wird die bereits außerordentlich hohe Bedeutung dieses Verkehrsmittel weiter gesteigert.
  - **Öffentlicher Personennahverkehr.** Bei einer Konsolidierung des Angebotes werden Service und Qualität optimiert. Das ÖPNV-Netz soll aufrecht erhalten und ausgebaut werden. In den Stadtbezirkskonferenzen wurde die Verbesserung der Tangentialerschließung zwischen den Stadtteilen angeregt. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Ausweitung des Angebotes nur in einem begrenzten Maße möglich. Zu prüfen sind grundsätzliche Handlungsmöglichkeiten, das ÖPNV-Angebot weiter zu attraktivieren. Mit Ausnahme



ÖPNV-Haltestelle am Wall

Radverkehr in Oldenburg:  
Cäcilienbrücke und Ofener Straße



- des Haltepunktes „Universität“ sind keine neuen Bahnhaltepunkte vorgesehen, da diese zum einen eine Konkurrenz zu bestehenden Buslinien darstellen und zum anderen ein zu geringes Fahrgastpotenzial aufweisen würden.
- **Motorisierter Individualverkehr.** Der erreichte hohe Standard wird in Einzelbereichen optimiert. Dem notwendigen Kraftfahrzeugverkehr wird ein durchlässiges, funktionales Netz zur Verfügung gestellt. Beim motorisierten Individualverkehr ist mittel- bis langfristig eine Veränderung der Antriebstechnologie absehbar. Die sich abzeichnende Elektromobilität geht einher mit der Förderung des Umweltverbundes und der modalen Verlagerung. Durch ein flächendeckendes Car-sharing-Angebot soll die individuelle Pkw-Nutzung ermöglicht werden, ohne ein Fahrzeug besitzen zu müssen. Die damit verbundene Reduzierung des Pkw-Bestandes und die einhergehende Beschränkung der Pkw-Nutzung auf die erforderlichen Wege bewirkt eine verbesserte Emissionssituation, die die Standortqualitäten an den Verkehrsachsen erhöht. Dies stärkt die Chancen der Innenentwicklung Oldenburgs.
  - ▶ Das im Strategieplan Mobilität und Verkehr enthaltene Innenstadtverkehrskonzept nennt die erforderlichen Maßnahmen für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer.
  - ▶ Zur Verbesserung der Verkehrserschließung der nördlichen Stadtgebiete und insbesondere zur Entlastung des starken und durch zunehmende Schrankenschließzeiten weiter beeinträchtigten Verkehrs auf der Alexanderstraße soll eine Verbindungsstraße zwischen Alexanderstraße auf Höhe des Fliegerhorstes und der Ammerländer Heerstraße hergestellt werden.
  - ▶ Die Funktion der Oldenburger Straßen geht weit über ihre Verbindungs- und Erschließungsaufgaben hinaus. Mit einer hochwertigen Straßengestaltung sind sie Lebensraum für Kinderspiel, Aufenthalt, Einkauf und Besichtigungen und fördern die Orientierung und das Zurechtfinden in der Stadt. Besondere Beachtung genießen dabei die Hauptverkehrsstraßen **18** ★, die in ausgewählten Bereichen von Verkehrsradien zu gut gestalteten Stadtteilbändern werden. Gut gestaltet, an den Rändern verdichtet und um städtische Nutzungen ergänzt, werden sie gemein-



sam mit markanten Stadttoren **21** ★ und dem umgestalteten AutobahnRing **22** ★ zu einem Imageträger der Stadt.

- ▶ Der Lärmschutz der an Bundesautobahnen und an bestehende und künftige Bahntrassen angrenzenden Flächen und Siedlungen genießt hohe Priorität.
- ▶ Im Zusammenhang mit der zu erwartenden Zunahme der Güterbahnverkehre durch den Jade-WeserPort und dem Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Eisenbahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven wird die Stadt Oldenburg eine alternative Trassenführung der Bahnstrecke parallel zur BAB A 29 fordern. Dies ist dem Bund, dem Land und der Deutschen Bahn so auch bekannt gegeben worden. Als weiterer Schritt wurde die Entwicklung von Trassenalternativen bei dem Verkehrswissenschaftlichen Institut Stuttgart (VWI) beauftragt. Weitere beauftragte Gutachten, die beispielsweise die städtebauliche und rechtliche Situation, den Lärmschutz und die naturschutzfachliche Betrachtung der Umgehungsstrasse im Fokus haben, sollen dazu beitragen, die Vorzugswürdigkeit der Bahnumgehung zu belegen. Diese Forderung nach einer Umgehungsstrasse hat zum Ziel, eine zukunftsträchtige Stadtentwicklung vor allem für die Stadt-



Bahntrasse in der Innenstadt und Cloppenburger Straße

teile Ofenerdiek, Osternburg und Kreyenbrück zu ermöglichen sowie eine Beeinträchtigung des Stadtbildes aufgrund meterhoher Lärmschutzwände und die Entstehung von Sanierungsgebieten entlang der Bestandsstrecke zu verhindern.

- ▶ Besonderes Augenmerk wird auf die Quermöglichkeit der Bahnflächen zwischen den Stadtteilen Kreyenbrück und Krusenbusch und auf die Entwicklung rund um den „Alten Stadthafen“ gelegt. In Zukunft nicht mehr benötigte Bahnflächen werden der Stadtentwicklung zugeführt.
- ▶ Hunte, Kanal und Hafen behalten ihren Stellenwert als bedeutende Wasserwege. Die Funktionsfähigkeit des Hafens wird durch die Anlage eines neuen Wendebeckens verbessert. Die Funktion der Hunte als Bundeswasserstraße wird bei Maßnahmen der Stadtentwicklung berücksichtigt.
- ▶ Für eine bessere großräumige Verknüpfung Oldenburgs wird die Anbindung an den Schienenpersonenfernverkehr verbessert. Weiterhin verfolgte Ziele sind dabei die verbesserte Anbindung Oldenburgs an den Flughafen Bremen und der Ausbau der bundesweiten ICE-Verbindungen.

## 5 ORTE DER ENTWICKLUNG – RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE

Mit den **Impulsquartieren** und den **Zukunfts-orten** ★ werden die wichtigsten Orte auf dem Weg zur urbanen Großstadt benannt. Sie setzen stellvertretend die „Zehn Leitziele für die Zukunft Oldenburgs“ um und sollen so zum Impulsgeber und Motor der Stadtentwicklung werden. In den **Lupenplänen** sind wichtige Teilbereiche der räumlichen Entwicklung dargestellt.

Dabei stellen die Impulsquartiere und die Lupenpläne die Entwicklungspotenziale für größere zusammenhängende Bereiche dar, während für die Zukunftsorte konkrete Maßnahmen benannt werden.

### 5.1 DIE IMPULSQUARTIERE

In den drei Impulsquartieren O1 „Wissenschaftsband“, O2 „Gesundheitsquartier“ und O3 „Kreativquartier Bahnhofsviertel | Hafenuartier“ wird der Stadtumbau hin zu „kreativen Milieus“ erlebbar. Als „kommunikative Räume“ verbinden sie technischen Fortschritt und wirtschaftliche Innovation mit urbanem Leben.

Mit dem Impulsquartier O4 „Huntebogen“ wird ein innerstädtischer, heute noch zu wenig beachteter Bereich zum prägenden, identitätsstiftenden und vielfältig nutzbaren Stadt- und Landschaftsraum.

Erste Aussagen zu den künftigen städtebaulichen Strukturen, den Nutzungen und den stadträumlichen Vernetzungen der Quartiere „Wissenschaftsband“ und „Gesundheitsquartier“ wurden am 16. März 2011 in dem Workshop „Kreative Milieus und kommunikative Räume“ reflektiert und durch Ideen und Wünsche ergänzt.

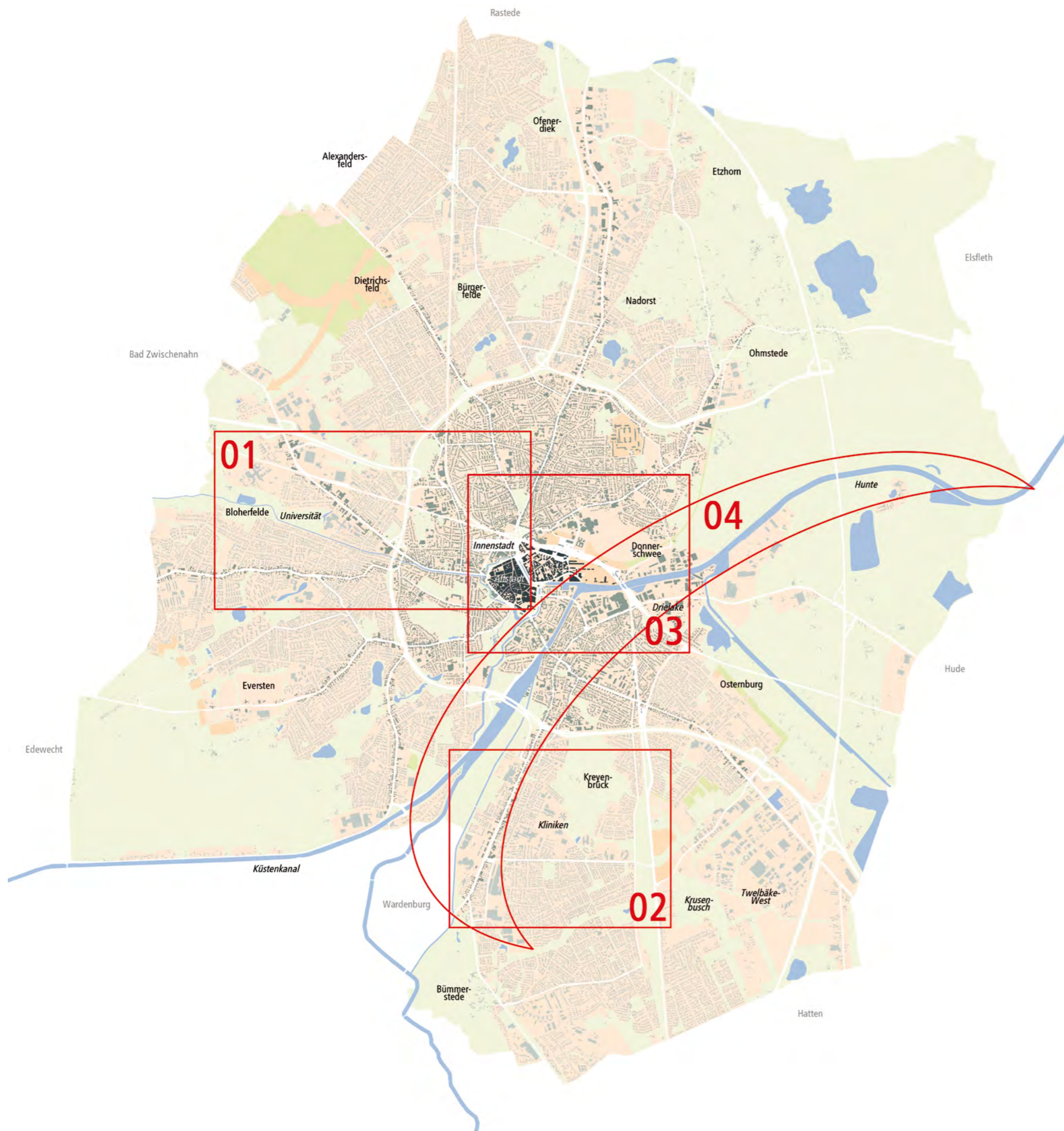
Zudem wurde am 14./15.09.2012 für das Impulsquartier O2 „Gesundheitsquartier“ ein Workshop durchgeführt, in dem dessen Entwicklungsperspektive aufgezeigt wurde. Teilgenommen haben Akteure aus den Bereichen Wissenschaft und Medizin, aus den städtischen Ämtern und Vertreter der Gemeinde Groningen sowie des medizinischen Zentrums des Reichsuniversität Groningen.

Die daraus resultierenden städtebaulichen Skizzen und deren Weiterentwicklung liefern die Grundlage der künftigen Quartiersentwicklungen.

Freizeit-Hunte: Yachthafen







- Die Impulsquartiere
- 01** Wissenschaftsband
- 02** Gesundheitsquartier
- 03** Kreativquartier Bahnhofsviertel Hafenquartier
- 04** Huntebogen

**Orte der Entwicklung | Die Impulsquartiere**

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg  
 Maßstab im Original 1:15.000



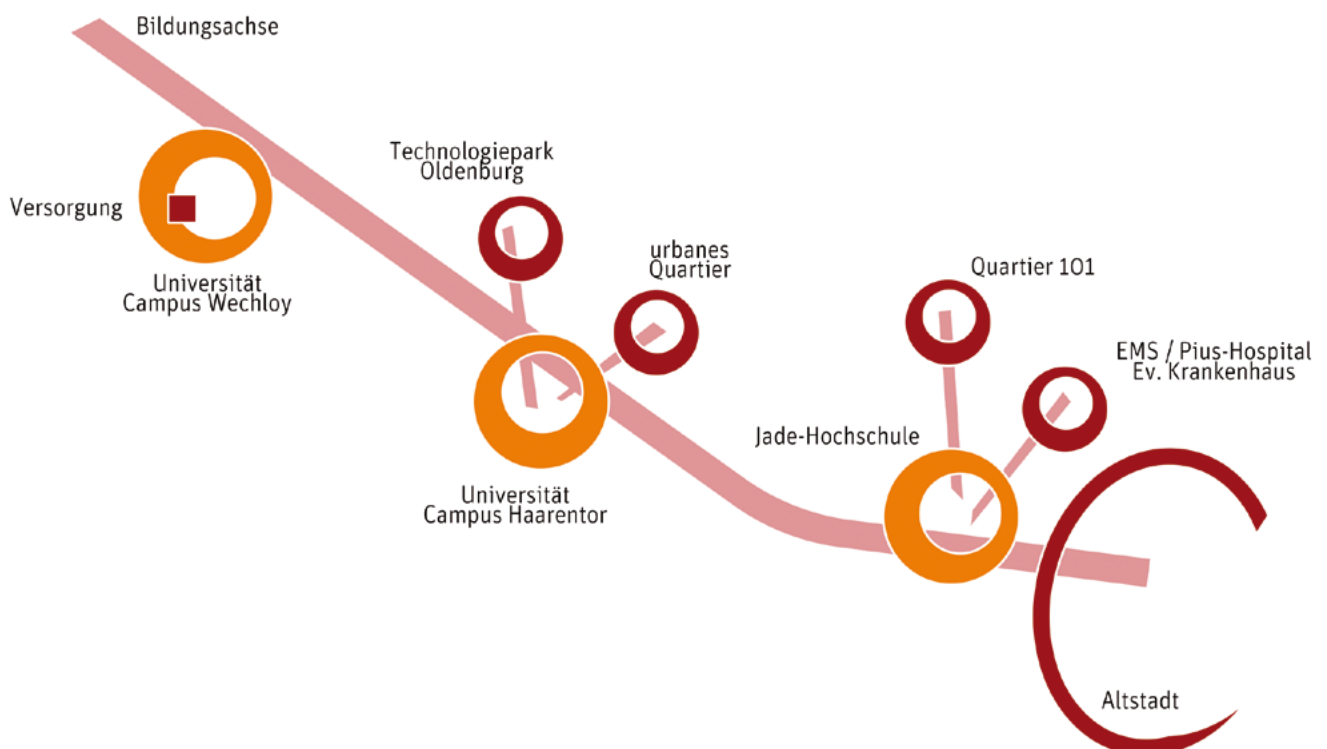
## Impuls 01 Das Wissenschaftsband

Was funktional mit den zahlreichen Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen schon längst vollzogen ist, bekommt in Zukunft auch den passenden städtebaulichen und architektonischen Rahmen: Die Ammerländer Heerstraße wird zur Bildungsachse und präsentiert die Wissenschaft im Stadtbild.

Die neu gestaltete Radiale wird zur gestalterischen Klammer der Einrichtungen von Wissenschaft und Bildung und verbindet sie mit den Kulturangeboten in der Innenstadt. Mit der Markierung der Stadt- und Quartierseingänge und der Gestaltung des Straßenraums –

z. B. durch Kunstobjekte – wird sie auch zum Schaufenster der Wissenschaft: als „Wissenschaftsboulevard“ vor der Carl von Ossietzky-Universität Wechloy, als „Universitätsboulevard“ vor dem Standort Haarentor und als „Hochschulboulevard“ vor der Jade-Hochschule.

Ergänzt wird die Ammerländer Heerstraße als verbindendes Element zur Innenstadt durch ein feinmaschiges Fuß- und Radwegenetz: mit attraktiveren Durchlässen unter der BAB 293, mit einer schnellen Radverbindung entlang der Haaren und mit der Weiterentwicklung des Haaren-Grünzugs als „grüne“ Alternative zur steinernen Achse.



Wissenschaftsband: Jade-Hochschule



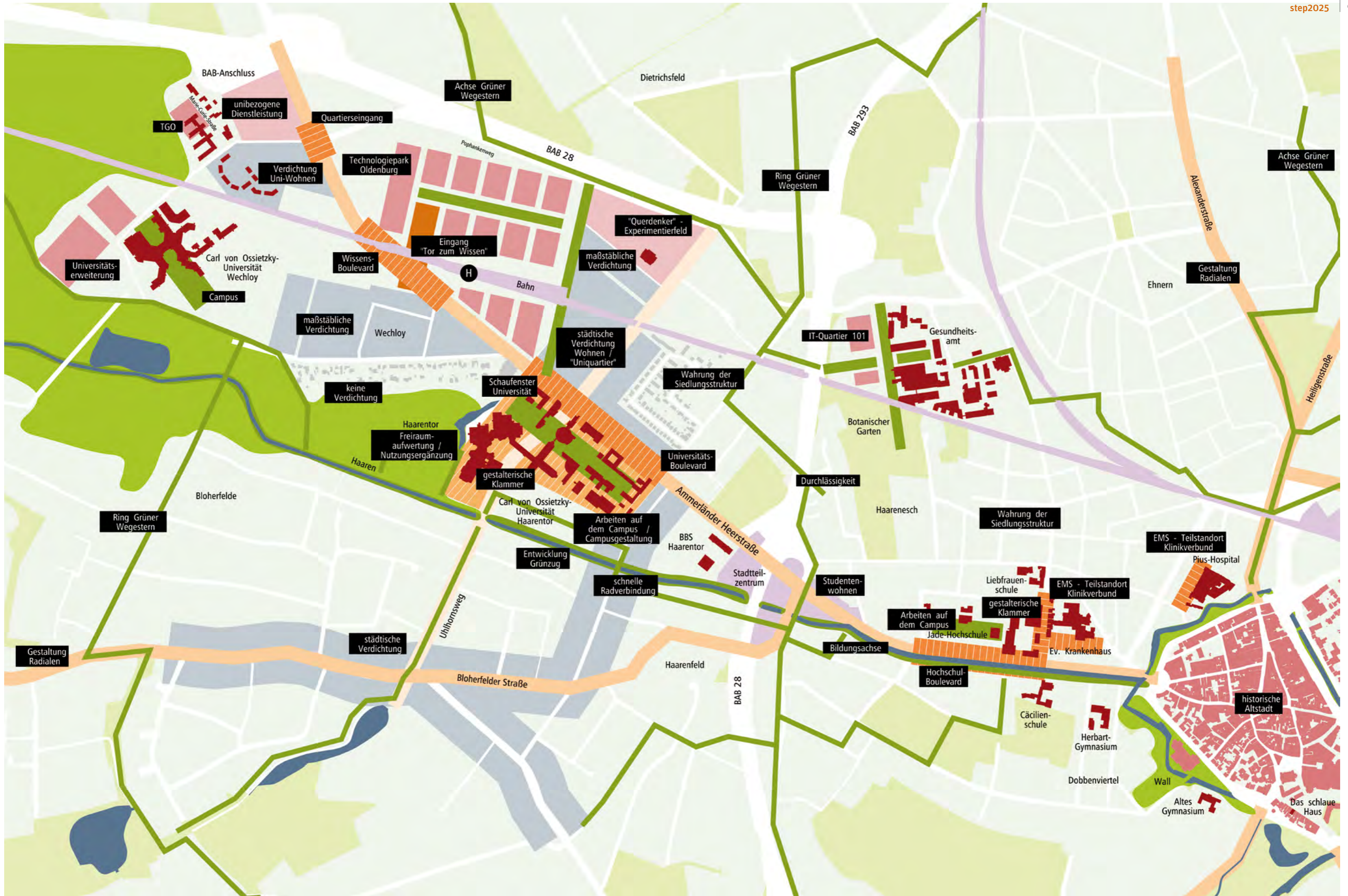
Die stadträumliche Aufwertung wird begleitet durch funktionale und architektonische Maßnahmen: Universität und Jade-Hochschule öffnen sich zum öffentlichen Raum, eine verbindende Architektursprache lässt sie als jeweilige Einheiten zusammenwachsen und die Qualifizierung des Campus fördert das studentische (Er-)Leben. Mit der eingeleiteten städtebaulichen Leitplanung für die langfristige Entwicklung der Universität ist die Basis für die Zukunft gelegt. Mit dem Forschungsbau „NeS-Sy“ wurde bereits ein wichtiges Projekt umgesetzt.

Studentisches Leben soll sich auch außerhalb der Innenstadt im Stadtbild wiederfinden. Die Chance bietet sich gegenüber der Carl von Ossietzky-Universität. Städtische Verdichtungen, studentisches Wohnen – auch in Form von boarding-Häusern –, Versorgungs- und Gastronomieergänzungen sollen hier die Möglichkeit für ein Uni-Quartier schaffen. Im Umfeld – insbesondere entlang der Radialen –

werden über die Bauleitplanung Möglichkeiten einer städtebaulichen Verdichtung und Qualifizierung eröffnet.

Die an der Bildungsachse liegenden Gymnasien und Berufsbildenden Schulen qualifizieren zum Studium und sind bereits in Ansätzen mit den Hochschuleinrichtungen vernetzt. Die Entwicklung gemeinsamer systemübergreifender Bildungsorte wären ein weiterer Baustein für eine exzellente Bildung und Berufsorientierung in wissenschaftlichen Bereichen. Ein gemeinsamer realer wie auch virtueller Campus könnte gleichzeitig die Orientierung zu höherer Bildung und dem Praxisbezug beflügeln.

Das IT-Quartier 101 auf dem Gelände der „Alten Fleiwa“ und der Technologiepark Oldenburg sind weitere Bausteine, in denen sich die Kooperation von Bildung, Wissenschaft und Wirtschaft auch baulich zeigen wird.



Impulsquartier O1 | Das Wissenschaftsband

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg  
Maßstab im Original 1:5.000



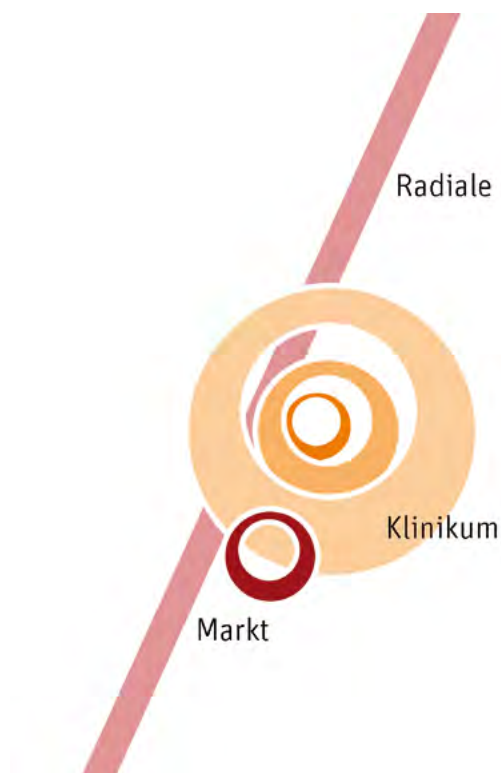
## Impuls 02 Das Gesundheitsquartier

Mit der Qualifizierung der Oldenburger Kliniken zur Uniklinik ist der Grundstein der Entwicklung des Gesundheitsbereiches zum „Gesundheitsquartier“ gelegt worden. Dabei spielt die European Medical School EMS – das mit Groningen initiierte grenzüberschreitende Gemeinschaftsprojekt zur Medizinausbildung – eine zentrale Rolle. Neben den Innenstadt-Kliniken und dem Standort Wechloy der Universität ist das Klinikum Oldenburg einer der EMS-Teilstandorte.

Ähnlich dem Aufbau einer Zwiebel stellt sich sowohl die bauliche als auch die Nutzungsstruktur des Gesundheitsquartiers dar: mit den zentralen Einrichtungen des Klinikums und den anstehenden Erweiterungen als Kern, mit einer inneren Schale für die klinische Lehre und entsprechenden baulichen Nutzungen wie Rehasentrum und Kinderklinik im unmittelbaren Umfeld und mit der äußeren Schale,

die die Bereiche Forschung und Entwicklung aufnimmt. Diese Dienstleistungen für den Bereich „life science“ sollen in Zukunft auf dem ehemaligen ACC-Gelände ihre Heimat finden.

Um diesem Wert ein Gesicht zu geben und auch im Stadtbild wahrnehmbar werden zu lassen, soll das Gesundheitsquartier mit dem Klinikbereich funktional und gestalterisch an die Radiale Cloppenburgener Straße rücken. Eine direkte prominente Anbindung mit der Gestaltung eines Entrees und der Ausbildung zum Boulevard führen zur angemessenen Adressbildung und Auffindbarkeit. Sie wird unterstützt durch die Gestaltung der Cloppenburgener Straße, die Aufwertung und Verdichtung ihrer begleitenden Bauten – und langfristig durch die Verbindung der Stadtteile Kreyenbrück und Krusenbusch unter der Bahn, deren Machbarkeit derzeit untersucht wird.



## Klinikum Oldenburg



Nutzungsergänzungen im Umfeld in Form von zusätzlichen Wohnangeboten, sozialer Infrastruktur, ergänzenden gesundheitsorientierten Angeboten, Hotels und Versorgungseinrichtungen rund um das Stadtteilzentrum schaffen die Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung zu einem städtischen Quartier. Es wird sich in Zukunft auch durch eine hervorragende Anbindung an die zu bespielenden Freiräume des Huntebogens und des Utkeiks auszeichnen.

Zur besseren Akzeptanz des Klinikums als Nachbar im Stadtteil ist neben der Gestaltung und Verkehrsberuhigung der Straße „An

den Voßbergen“ dringend die Verbesserung der Stellplatz- und Andienungssituation notwendig. Für den ruhenden Kfz-Verkehr am Klinikum Oldenburg muss eine funktionale Lösung gefunden werden (z. B. Parkpalette). Besondere Bedeutung kommt dem Klingenbergplatz und der Steigerung seiner Qualitäten zu. Mit dem Ausbau als Stadtteilzentrum **17★** geht auch eine Erhöhung der Stadtteilidentität einher. Hierfür werden nicht nur die Versorgungsfunktionen, sondern auch die kulturellen, kommunikativen und sozialen Angebote ergänzt. Zur Qualifizierung soll ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden.





**Impulsquartier O2 | Das Gesundheitsquartier**

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg  
Maßstab im Original 1:5.000



### Impuls 03

#### Kreativquartier Bahnhofsviertel | Hafenquartier

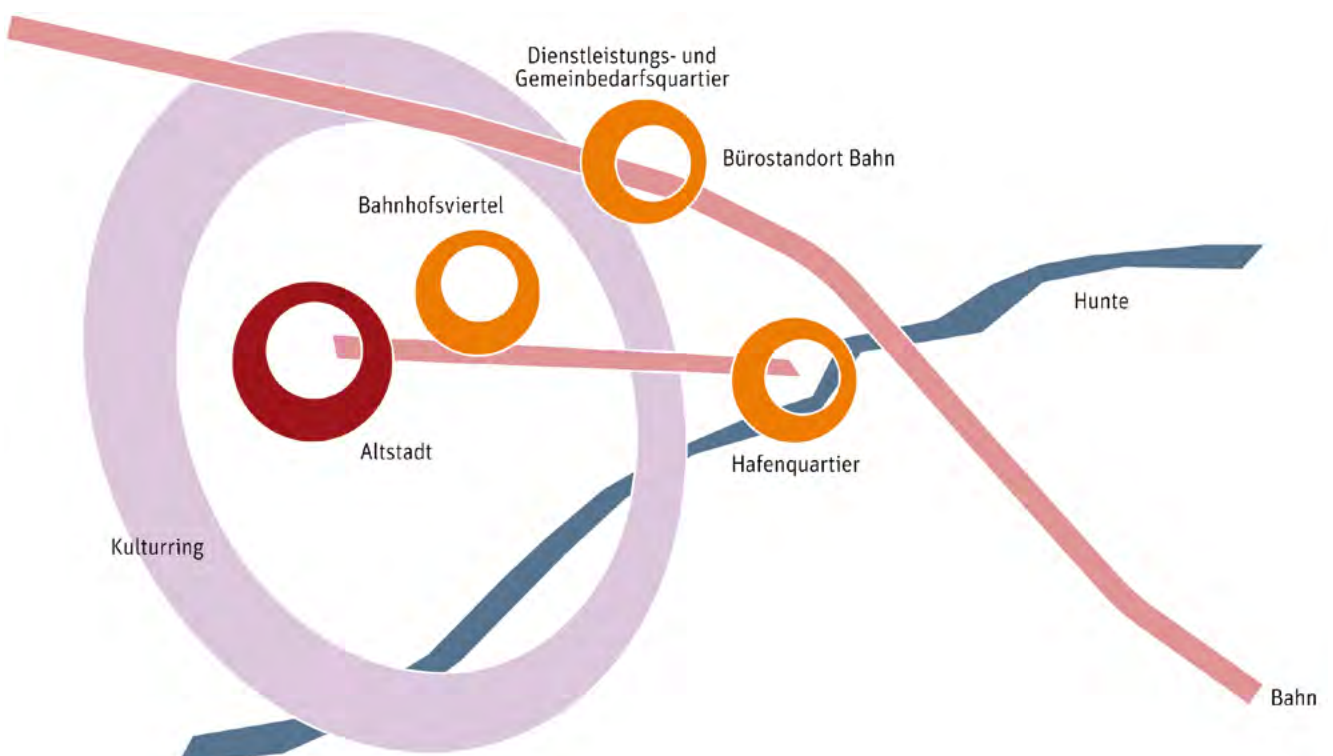
**Kreativquartier Bahnhofsviertel.** Seine Lage direkt an der historischen Altstadt und innerhalb des Kulturrings, seine bauliche Struktur und die urbane Mischung geben dem Bahnhofsviertel die besten Voraussetzungen für seine Weiterentwicklung zum Kreativquartier. Mit dem Bahnhofsviertel entsteht ein kleinräumig gemischtes Quartier für Kultur, Dienstleistungen, Freizeit und Gastronomie. Von hier werden weitreichende Impulse für die Stadtentwicklung, aber auch für die Oldenburger Kreativwirtschaft und Kultur ausgehen.

Den Sanierungszielen folgend werden die kleinräumige Mischnutzung erhalten, das innerstädtische Wohnen – auch mit besonderen Wohnformen – neu belebt und kulturelle Projekte stabilisiert und gefördert. Bausteine des Konzeptes sind unter anderem die Modernisierung der Kulturretage, der Neubau für den Lokalsender „oeins“ und die Realisierung eines attraktiven Quartiersplatzes.

Mit dem Berufsbildenden Zentrum für Technik und Gestaltung (BZTG) als Ausbildungsstätte für kreative Berufe besteht die Möglichkeit einer konzeptionellen Verknüpfung mit dem Kreativquartier.

Zur besseren Verknüpfung von Bahnhofsviertel und historischer Altstadt wird der Bereich Staulinie und Staugraben zur Flaniermeile. Dabei wird die gesamte Stellplatzsituation beachtet. Die Verlängerung der Bahnhofstraße ermöglicht eine kurze und attraktive fußläufige Anbindung des Hauptbahnhofs an die Innenstadt.

Durch die Entwicklung des „Alten Stadthafens“ und der Hafenpromenade wird das Bahnhofsviertel zum städtebaulichen und funktionalen Bindeglied zwischen historischer Altstadt und Hafenuartier.



Hunte



**„Alter Stadthafen“ und Hafenviertel.** Die Entwicklung des „Alten Stadthafens“ zu einem gemischten Quartier aus Wohnen, Dienstleistung, Freizeit nördlich und gewerblicher Nutzung südlich des Hafenbeckens wird die Innenstadt nach Osten erweitern. Eine Ergänzung zum Wissenschaftsstandort könnte den Wissenschafts- und Bildungseinrichtungen einen weiteren innerstädtischen Standort geben und ein sichtbares Zeichen im Stadtbild setzen.

Zwischen der zum modernen Messe- und Veranstaltungszentrum ausgebauten Wasser-Ems-Halle und dem Stadthafen entsteht eines der umfassendsten Stadtentwicklungsprojekte Oldenburgs.

Auf den nördlich an den „Alten Stadthafen“ anschließenden aufgegebenen Flächen des „Alten Güterbahnhofs“ wird die Entwicklung mit Wohn- und Dienstleistungsangeboten fortgesetzt: der „Alte Stadthafen“ entwickelt sich nach Norden weiter und wächst zum Hafenviertel.



**Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsquartier und Bürostandort Bahn.** Nördlich der Bahn sollen sich hochwertige Büro- und Dienstleistungszentren etablieren: das westlich gelegene „Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsquartier“ und der östlich anschließende „Bürostandort Bahn“. Die Nähe zur Innenstadt und zum hochwertigen Freiraum, herausragende Architektur und die Gestaltung als – auch von der Bahn wahrzunehmender – Eingang in die Stadt profilieren diese Bereiche zu zeichnensetzenden Stadtquartieren. Mit der Entwicklung können auch Dienstleistungsnutzungen aus den innerstädtischen Wohnquartieren wie dem Gerichtsviertel „zurückgesiedelt“ werden, die hier einen repräsentativen Standort finden. Voraussetzung ist der Ausbau und die Bündelung der Justizeinrichtungen an anderer Stelle wie dem „Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsquartier“.



**Impulsquartier O3 | Kreativquartier Bahnhofsviertel  
Hafenquartier**

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg  
Maßstab im Original 1:5.000



## Impuls 04 Der Huntebogen

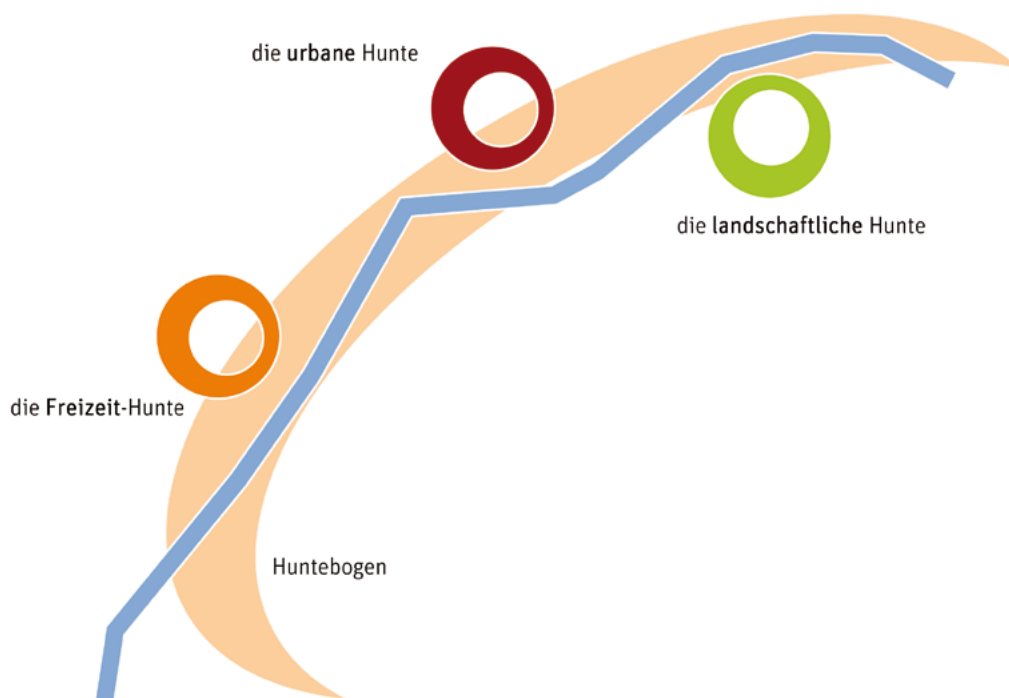
Der Raum entlang der Hunte hat wie kein anderer in Oldenburg das Potenzial, die Vielfaltigkeit der Stadt zu symbolisieren: entlang des Stadtflusses wechseln sich landschaftlich geprägte Freiräume mit urbanen Stadtquartieren und Orten der Freizeit und des Sports ab.

Mit der Entwicklung des Huntebogens sind vielfältige Ziele verbunden:

- ▶ die Aufwertung und das Nutzen der städtischen Freiräume,
- ▶ das Nutzen des Wertes „Wasser“,
- ▶ die Wahrnehmbarkeit der Hunte im Stadtbild,
- ▶ das Überführen der besonderen Hafenumgebung zur Profilierung von kulturellen Angeboten,
- ▶ die Anpassung der Sport- und Spielflächen an die Freizeiterfordernisse und die demografischen Entwicklungen und
- ▶ die Profilierung Oldenburgs als urbane Sportstadt.

Um ihr Potenzial auszuschöpfen und die Hunte zu einem prägenden, identitätsstiftenden und vielfältig nutzbaren Stadtraum zu machen, wird der Bereich zum „Huntebogen“ entwickelt. In ihm wird der Fluss durchgängig von Wegen begleitet und somit im wahrsten Sinne „erfahrbar“.

Bausteine des Huntebogens sind die Elemente Freizeit, Hafen und Landschaft. Sie definieren die einzelnen Flussabschnitte und sind doch durch gemeinsame und verbindende Merkmale geprägt: Uferwege, gestaltete Verbindungen in die Stadt und in die Landschaft oder illuminierte Querungen schaffen einen in seiner Gesamtheit erlebbaren Raum.





Die landschaftliche Hunte:  
Blankenburger Holz

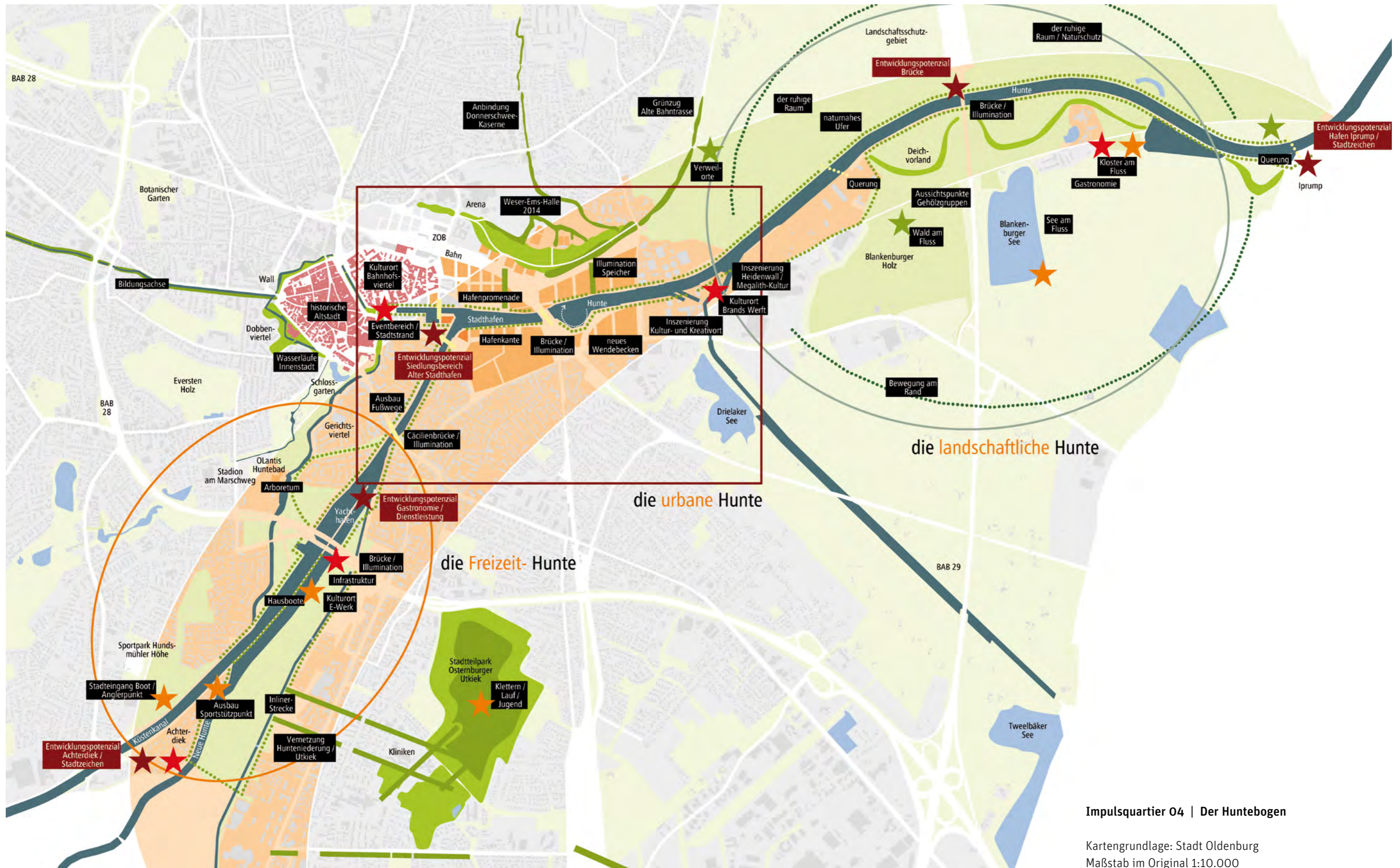
Die urbane Hunte

**Konzept Freizeit-Hunte.** Der Zusammenfluss von Hunte und Küstenkanal markiert den südwestlichen Stadteingang. In diesem Bereich, der sich bis zum Yachthafen erstreckt, konzentrieren sich die Freizeit- und Sportangebote. Sie ergänzen die bestehenden Angebote des OAntis Huntebads, des Stadions am Marschweg, des Sportparks Hundsmühler Höhe und der anliegenden Rudervereine.

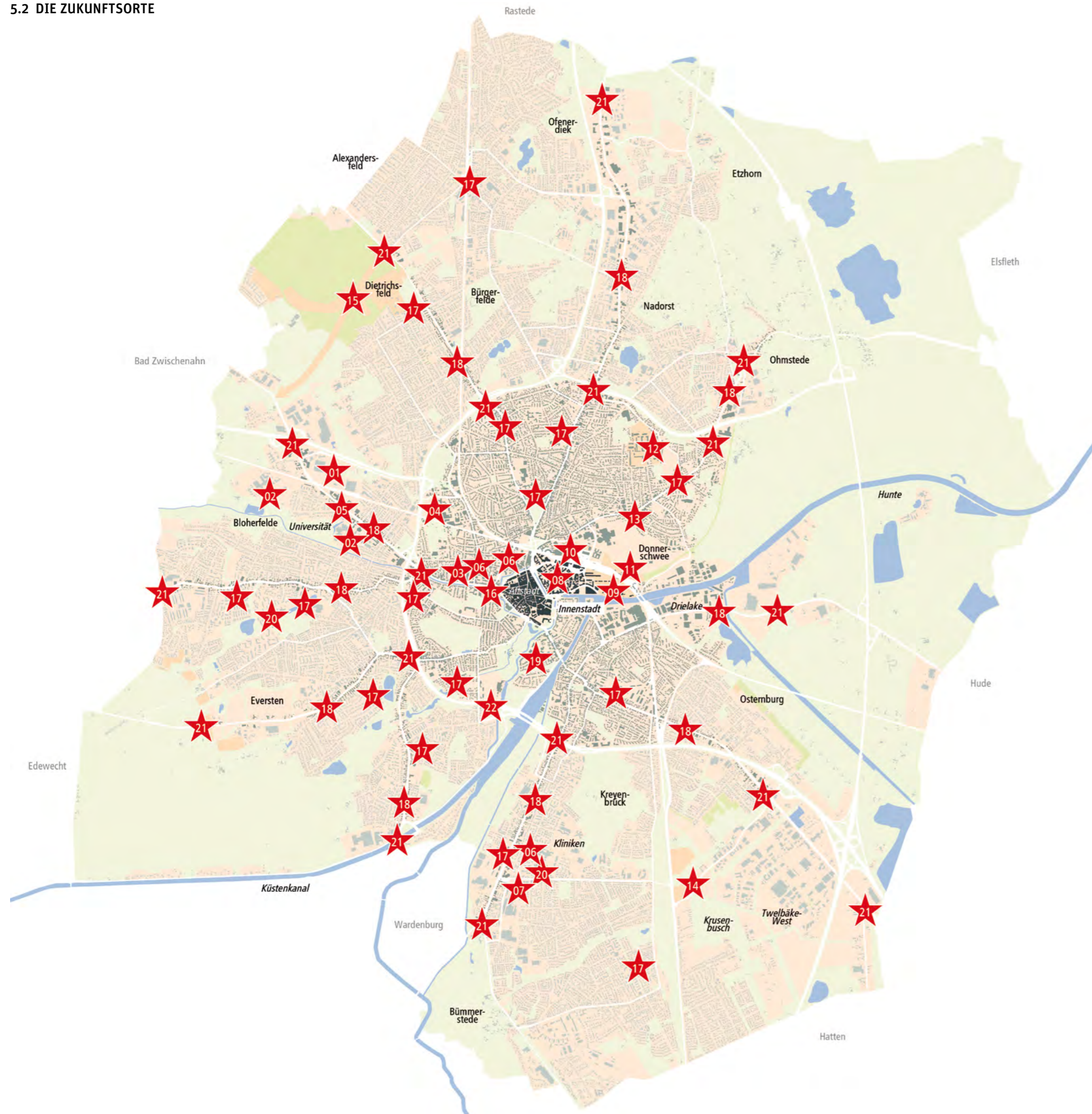
**Konzept urbane Hunte.** Rund um den Hafen zeigt sich die Hunte von ihrer städtischen Seite. Mit den urbanen Quartieren der Altstadt, des Bahnhofsviertels und des „Alten Stadthafens“ an ihrer Seite wird sie zum Ort städtischer Prägung. Zahlreiche Wasserzugänge schaffen die Verbindung zwischen Stadt und Fluss. Gleichzeitig rücken die innerstädtischen Wasserläufe verstärkt in den Fokus. Im Westen bietet der Stadtstrand Raum für innerstädtische Freizeitqualitäten, im Osten markiert der mögliche Kulturort Brands Werft den Übergang von der städtischen zur landschaftlichen Hunte. Die Inszenierung von Industriestrukturen rund um Brands Werft ruft auch diese städtische Nutzung (wieder) ins Bewusstsein und erhöht die Spannung und den Facettenreichtum der urbanen Hunte. Die Anreicherung des Hafens mit kultureller Nutzung beeinträchtigt dabei die betrieblichen Belange der Hafenvirtschaft nicht – die gewerblich-industrielle Nutzung wird auch für die Zukunft gesichert.

**Konzept landschaftliche Hunte.** Der östliche Teil des Huntebogens zeichnet sich durch sein landschaftliches Bild aus. Eingefasst durch die nahen Landschaftsschutzgebiete und das Naturschutzgebiet Bornhorster Huntewiesen, bietet hier die Hunte als ruhiger Fluss den Raum für Bewegung und Aufenthalt: Bewegung auf den flussbegleitenden Wegen und als Sportmöglichkeiten am nahen Blankenburger See, Aufenthalt in den Verweil- und Kulturorten von Kloster, Aussichtspunkt über dem Fluss oder an den Siedlungsrändern.









- ★ **Die Zukunftsorte**
- 01** Technologiepark Oldenburg
- 02** Carl von Ossietzky-Universität
- 03** Jade-Hochschule
- 04** IT-Quartier 101
- 05** Bildungsachse
- 06** Oldenburger Kliniken / EMS - European Medical School
- 07** ACC-Gelände
- 08** Bahnhofsviertel
- 09** "Alter Stadthafen"
- 10** Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsquartier
- 11** Bürostandort Bahn
- 12** Donnerschwee-Kaserne
- 13** Bildungsachse Handwerk
- 14** Gerhard-Stalling-Straße
- 15** Fliegerhorst
- 16** Kulturring
- 17** Stadtteilzentren
- 18** Stadtteilbänder. Urbane Radiale
- 19** Gerichtsviertel
- 20** Sanierungsgebiete
- 21** Stadttore | Stadteingänge
- 22** AutobahnRing

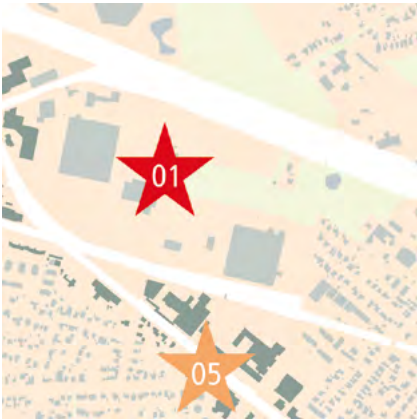
**Orte der Entwicklung | Die Zukunftsorte**

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg  
 Maßstab im Original 1:10.000 A3



Zukunftsort

## Technologiepark Oldenburg 01 ★



Ort: **Radiale** (Wechloy)

### ZIELE

- ▶ Ergänzung der Flächen von Technologie- und Gründerzentrum (TGO)
- ▶ Präsentation im Stadtbild
- ▶ Adressbildung
- ▶ Standortprofilierung
- ▶ Kooperation von Wirtschaft und Wissenschaft
- ▶ Nutzen des wissenschaftlichen Potenzials der räumlich nahen Hochschulen
- ▶ Akquisition hochqualifizierter Fachkräfte
- ▶ Schaffen urbaner Aufenthaltsqualitäten (Plätze, Freiflächen)

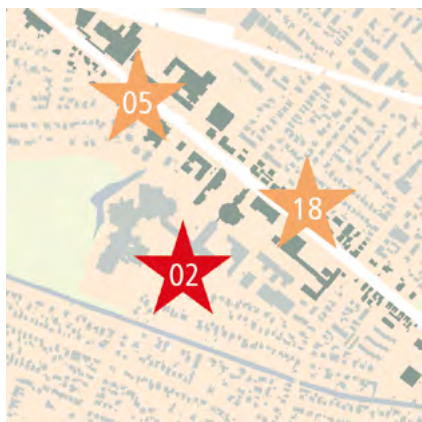
### MASSNAHMEN

- ▶ Ansiedlung zukunftsweisender Betriebe
- ▶ Ausbildung eines Stadteingangs „Tor zum Wissen“
- ▶ neuer Haltepunkt „Universität“
- ▶ Vermarktung

### UMSETZUNG

- ▶ Priorität 1 und 2 / kurz- und mittelfristige Umsetzung / stufenweise Entwicklung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Wirtschaft
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Ankauf, Erschließung, Flächenmanagement (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau, Amt 11 – Wirtschaftsförderung / FD 112)
  - Bauleitplanung, technische Vorplanung (Amt 40 – Stadtplanung / FD 400)
  - Gestaltungshandbuch (Amt 40 / FD 401)
  - energetisches Konzept (Amt 43 – Umweltschutz und Bauordnung / FD 431)
  - Freiraumplanung, Grünstrukturen (Amt 43 / FD 430)
  - Marketing und Profilierung der Fläche (Amt 11 – Wirtschaftsförderung / FD 111)

Zukunftsort

**Carl von Ossietzky-Universität O2 ★**Ort: **Radiale** (Wechloy und Haarentor)**ZIELE**

- ▶ Öffnung der Universität zur Stadt
- ▶ Präsentation von Bildung und Wissenschaft im Stadtbild („Schaufenster Universität“ / Bezug zum „Universitätsboulevard“)
- ▶ Schaffen urbaner Aufenthaltsqualitäten (Plätze, Freiflächen)

**MASSNAHMEN**

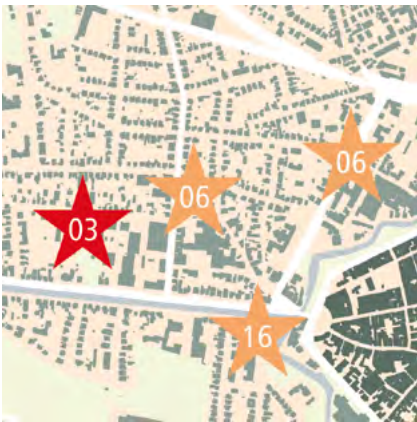
- ▶ städtebauliche Leitplanung „Entwicklung Universität“
  - Entwicklung einer gestalterischen Klammer / Thema „2 Campus – eine Uni“ (Wahrnehmbarkeit der Zusammengehörigkeit, z. B. Farbkonzept, Symbolentwicklung)
  - gestalterische Aufwertung der Hochschulgebäude
  - Campuserwicklung Wechloy
  - Campuserwicklung Haarentor
  - Qualifizierung der grünen Innenbereiche als Kommunikationsräume
- ▶ Verkehrsmaßnahmen
  - neuer Haltepunkt „Universität“
  - Umbenennung Haltestelle
  - Idee: „Fahrrad statt Begrüßungsgeld“
- ▶ städtebauliche Maßnahmen im Umfeld
  - Verdichtung im Umfeld der Universität
  - Raumkantenausbildung, Gebäudeorientierung und -erweiterungen zur Straße
  - Ansiedlung ergänzender Nutzungen
  - Schaffen zielgruppenorientierter Wohnräume

**UMSETZUNG**

- ▶ Priorität 1 und 2 / kurz- und mittelfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Carl von Ossietzky-Universität
  - VWG (Verkehr und Wasser GmbH)
  - Stadt Oldenburg (Begleitung) / OTM
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Marketing (Amt 11 – Wirtschaftsförderung / FD 111) / OTM
  - Begleitung durch Straßenraumgestaltung Bildungsachse **05 ★** (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau und Amt 40 – Stadtplanung / FD 401)
  - Begleitung durch städtebauliche Maßnahmen im Umfeld (Amt 40)
  - Freiraumplanung, Grünstrukturen (Amt 43 – Umweltschutz und Bauordnung / FD 430)

Zukunftsort

## Jade-Hochschule 03 ★



Ort: AutobahnRing /Radiale (Haarenesch)

### ZIELE

- ▶ Öffnung der Hochschule zur Stadt
- ▶ Präsentation von Bildung und Wissenschaft im Stadtbild (Bezug zum „Hochschulboulevard“)
- ▶ Schaffen urbaner Aufenthaltsqualitäten

### MASSNAHMEN

- ▶ städtebauliche Planung „Entwicklung Jade-Hochschule“
  - Entwicklung einer gestalterischen Klammer (Wahrnehmbarkeit der Einheit, z. B. Farbkonzept, Symbolentwicklung)
  - Campuserwicklung
  - Neubau und Nutzung weiterer bestehender Gebäude
- ▶ Verkehrsmaßnahmen
  - Umbenennung Haltestelle
  - Neuorganisation des Parkens auf dem Gelände (evtl. Parkhaus) auch zur Entwicklung des Campus

### UMSETZUNG

- ▶ Priorität 1 / kurzfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Jade-Hochschule
  - VWG (Verkehr und Wasser GmbH)
  - Stadt Oldenburg (Begleitung)
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Begleitung durch Straßenraumgestaltung Bildungsachse 05 ★ (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau und Amt 40 – Stadtplanung / FD 401)
  - Freiraumplanung, Grünstrukturen (Amt 43 – Umweltschutz und Bauordnung / FD 430)
  - begleitende Unterstützung (Amt 11 – Wirtschaftsförderung / FD 111)

Zukunftsort

**IT-Quartier 101 04 ★**



Ort: Autobahn**Ring** (Haarenesch)

**ZIELE**

- ▶ Wandel vom Industrie- zum IT-Standort
- ▶ Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Schaffen eines öffentlichen Kommunikationsraums
- ▶ Verbesserung der sozialen Infrastruktur
- ▶ Erhöhung der Durchlässigkeit
- ▶ Verbesserung der Erschließung (Anbindung und Gestaltung)
- ▶ Optimierung der Anbindung an den Botanischen Garten

**MASSNAHMEN**

- ▶ Entwicklung der Arrondierungsflächen
- ▶ Ansiedlung zukunftsweisender Betriebe
- ▶ Initiierung eines städtebaulichen Auftakts
- ▶ Bau eines Quartierszentrums (Café, Kommunikationsräume, Kinderbetreuung)
- ▶ Errichtung Parkhaus
- ▶ Vervollständigung der Erschließungsflächen
- ▶ Vermarktung

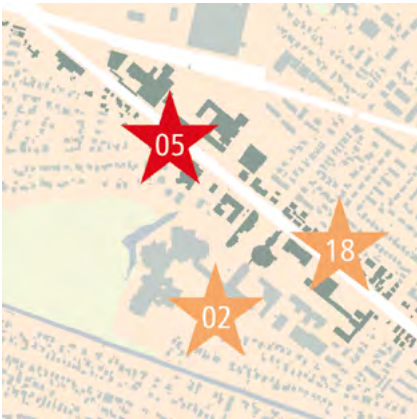
**UMSETZUNG**

- ▶ Priorität 1 und 2 / kurz- und mittelfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - VWG (Verkehr und Wasser GmbH)
  - EWE AG
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Flächenentwicklung (Amt 40 – Stadtplanung / FD 400, Amt 11 – Wirtschaftsförderung / FD 112)
  - Flächenmanagement (Amt 11 / FD 112)
  - Akquisition (Amt 11 / FD 112)
  - Gestaltungshandbuch (Amt 40 / FD 401)
  - Erschließung (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau)
  - Freiraumplanung, Grünstrukturen (Amt 43 – Umweltschutz und Bauordnung / FD 430)



Zukunftsort

## Bildungsachse 05 ★



Ort: **Radiale** (Ammerländer Heerstraße / Ofener Straße)

### ZIELE

- ▶ Präsentation der Wissenschaft im Stadtbild
- ▶ Stärkung der Bildungseinrichtungen
- ▶ funktionale Verbindung der Wissenschafts- und Bildungseinrichtungen
- ▶ Boulevard als gestalterische Klammer der Wissenschaftseinrichtungen
- ▶ Verbindung der Wissenschafts- und Bildungseinrichtungen mit den Kulturangeboten der Innenstadt
- ▶ Belegung des Stadtquartiers durch Universität 02 ★ („Uniquartier“)

### MASSNAHMEN

- ▶ städtebauliche Verdichtung der Ränder und der angrenzenden Quartiere
- ▶ Aufwertung der Randbebauung
- ▶ Neugestaltung der Ammerländer Heerstraße / Ofener Straße (Bausteine „Quartierseingang“, „Tor zum Wissen“, „Universitätsboulevard“, „Hochschulboulevard“)
- ▶ Entwicklung und Aufwertung des Grünzugs an der Haaren
- ▶ Verringerung der Barrierewirkung des AutobahnRings
- ▶ Förderung studentisches Wohnen im Quartier
- ▶ Ansiedlung ergänzender Nutzungen (Dienstleistung)

### UMSETZUNG

- ▶ Priorität 1 und 2 / kurz- und mittelfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Private
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - städtebauliches Konzept (Amt 40 – Stadtplanung)
  - Qualifizierung, z. B. städtebaulicher Wettbewerb im Rahmen der Umgestaltung der Radialen (Amt 40)
  - Neugestaltung Straße (Umgestaltung, ruhender Verkehr, öffentlicher Verkehr/Verkehrsangebot) (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau)
  - Planung Freiraumgestaltung (Amt 43 – Umweltschutz und Bauordnung / FD 430)
  - Planung Tore unter dem AutobahnRing (Amt 40)
  - Beteiligung an der Straßen- und Freiraumplanung (Amt 30 (Kultur und Sport))
  - Begleitung und Steuerung privater Maßnahmen / Aktivierung von Eigentümern und Investoren / Beratung (Amt 40, Amt 11 – Wirtschaftsförderung / FD 111)

Zukunftsort

**Oldenburger Kliniken / EMS – European Medical School 06 ★**Ort: **Radiale** (Kreyenbrück) / **Innenstadt** (Haarenesch)**ZIELE**

- ▶ Qualifizierung zur Uniklinik (Entwicklung der EMS / European Medical School)
- ▶ Profilierung Oldenburgs als Medizin- und Gesundheitsstadt, Profilschärfung im Bereich Medizin
- ▶ Präsentation des Gesundheitsstandortes („Schaufenster Klinik“)
- ▶ Belebung des Stadtquartiers durch medizinische Einrichtungen
- ▶ grenzüberschreitende Mediziner- ausbildung
- ▶ Kooperation der Universitäten Oldenburg und Groningen
- ▶ Einbindung in das Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord

**MASSNAHMEN**

- ▶ Ansiedlung der EMS – European Medical School auf den Teilstandorten des Klinikverbundes
- ▶ Anbindung des Klinikums an die Cloppenburger Straße
  - Straßendurchstich
  - Entree-Ausbildung
- ▶ Aufwertung der Cloppenburger Straße
- ▶ Aufwertung „An den Voßbergen“
- ▶ Nutzungsergänzungen im Umfeld (Hotel, Wohnangebote, soziale Infrastruktur)
- ▶ Verknüpfung und Bepflanzung der angrenzenden Freiräume („Osternburger Utkiek“, Hunteniederung)
- ▶ Klinik- und Rehaerweiterung
- ▶ Neuordnung des Parkens

**UMSETZUNG**

- ▶ Priorität 1, 2 und 3 / kurz-, mittel- und langfristige Umsetzung / stufenweise Entwicklung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Klinikum Oldenburg
  - Carl von Ossietzky-Universität
  - Investoren
  - OTM (Hotelansiedlung)
  - Private
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Ankauf, Erschließung, Flächenmanagement (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau, Amt 11 – Wirtschaftsförderung / FD 112)
  - städtebauliches Konzept Cloppenburger Straße (Amt 41, Amt 40 – Stadtplanung / FD 401)
  - Straßengestaltung und Intensivierung der Randnutzung im Rahmen der Maßnahme urbane Radiale **18 ★**, Qualifizierung (Amt 41, Amt 40 / FD 401)
  - Freiraumplanung, Grünstrukturen (Amt 43 (Umweltschutz und Bauordnung) / FD 430)
  - Begleitung und Steuerung privater Maßnahmen / Aktivierung von Eigentümern und Investoren / Beratung / Städtebaufördermitteln
  - Begleitung des Klinikums und der Universität (Amt 11 / FD 111)
  - Wettbewerb Klingenbergplatz (Amt 40 / FD 401)

Zukunftsort

**ACC-Gelände 07** ★



Ort: **Radiale** (Kreyenbrück)

### ZIELE

- ▶ Erweiterung des Medizin- und Gesundheitsstandortes
- ▶ Stärkung der Ökonomie
- ▶ Nutzung der endogenen Potenziale
- ▶ Präsentation im Stadtbild
- ▶ Belebung des Stadtquartiers
- ▶ Schaffen urbaner Freiflächen

### MASSNAHMEN

- ▶ Flächenentwicklung
- ▶ Ansiedlung angewandter Forschungseinrichtungen zu den Themen „Life Sciences“ und Gesundheitswirtschaft
- ▶ Schaffen von Arbeitsplätzen differenzierter Qualitäten
- ▶ Sicherung der Arbeitsplätze

### UMSETZUNG

- ▶ Priorität 1 und 2 / kurz- und mittelfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Gesundheitswirtschaft
  - Wirtschaft
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Rahmenplan zur schrittweisen Entwicklung (Amt 40 – Stadtplanung / FD 401)
  - Bauleitplanung (Amt 40 / FD 400)
  - Freiraumplanung, Grünstrukturen (Amt 43 – Umweltschutz und Bauordnung / FD 430)
  - Flächenmanagement (Amt 11 – Wirtschaftsförderung / FD 111)

Zukunftsort

**Bahnhofsviertel 08 ★**Ort: **Innenstadt** (Bahnquartier)**ZIELE**

- ▶ Weiterentwicklung zum Kreativquartier
- ▶ Erhalt der kleinräumigen Mischnutzung
- ▶ Stabilisierung und Förderung kultureller Projekte
- ▶ Förderung und Neubelebung des innerstädtischen Wohnens
- ▶ Anschluss an das Stadtumbaugebiet „Alter Stadthafen“
- ▶ Ergänzung des Kulturrings

**MASSNAHMEN**

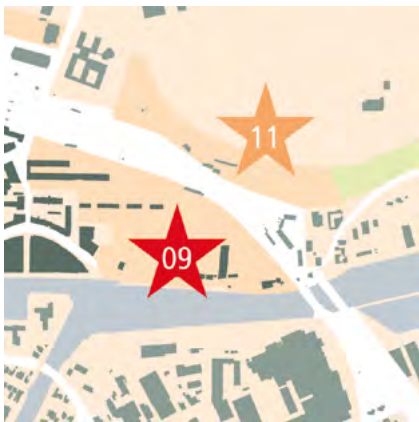
- ▶ Ausbau des Bahnhofsviertels als kleinräumig gemischtes Quartier für Kultur, Dienstleistungen, Freizeit und Gastronomie
- ▶ Maßnahmen zur Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers
- ▶ Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes
- ▶ Aufwertung des öffentlichen Raums

**UMSETZUNG**

- ▶ Priorität 1 und 2 / kurz- und mittelfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Private
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Bauleitplanung (Amt 40 – Stadtplanung / FD 400)
  - Durchführung der Sanierung (Amt 40 / FD 401)
  - Qualifizierung, z. B. Realisierungswettbewerbe (Amt 40 / FD 401)
  - Freiraumplanung, Grünstrukturen (Amt 43 – Umweltschutz und Bauordnung / FD 430)
  - Erschließung (Straßenbau, ruhender Verkehr, öffentlicher Verkehr) (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau)
  - Stabilisierung und Förderung kultureller Projekte, Ergänzung des Kulturrings (Amt 30 – Kultur und Sport)

Zukunftsort

„Alter Stadthafen“ 09 ★



Ort: **Innenstadt** (Hafenquartier)

### ZIELE

- ▶ Revitalisierung des „Alten Stadthafens“
- ▶ Erweiterung der Innenstadt
- ▶ Nord: Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistung, Freizeit, verträglichem Gewerbe
- ▶ Nutzen als Wissenschaftsstandort
- ▶ Süd: Mischung aus gewerblicher und Dienstleistungsnutzung
- ▶ „Wasser in der Stadt“: Aufwertung und Erlebbarkeit des Hafens
- ▶ Brachflächenentwicklung
- ▶ Touristische Nutzung des Themas Wasser: Anlegehafen, Sportboothafen, Wassersport, Flussschifffahrt

### MASSNAHMEN

- ▶ Umsetzung und Weiterentwicklung der Rahmenplanung
- ▶ Flächenentwicklung
- ▶ Gestaltung des öffentlichen Raums
- ▶ Gestaltung und öffentliche Zugänglichkeit der Promenade

### UMSETZUNG

- ▶ Priorität 1 / kurzfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Bahn
  - OTM
  - Private
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Weiterentwicklung der Rahmenplanung (Amt 40 – Stadtplanung / FD 401)
  - Bauleitplanung (Amt 40 / FD 400)
  - Flächenentwicklung (Amt 40 / FD 401, Amt 11)
  - Freiraumplanung, Grünstrukturen (Amt 43 – Umweltschutz und Bauordnung / FD 430)
  - Erschließung (Ankauf Verkehrsflächen, Straßenbau, ruhender Verkehr) (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau)
  - touristische Entwicklung (OTM)

Zukunftsort

### Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsquartier 10 ★



Ort: **Innenstadt** (Bahnquartier)

#### ZIELE

- ▶ Ansiedlung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen
- ▶ Verlagerung tertiärer Nutzungen zur Entlastung innerstädtischer Wohnquartiere
- ▶ hochwertige Standortgestaltung
- ▶ Schaffen öffentlicher Kommunikationsräume (Plätze, Freiflächen)
- ▶ Verbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Weser-Ems-Halle bis zum Pferdemarkt

#### MASSNAHMEN

- ▶ Flächenentwicklung
- ▶ Organisation des Parkens (Parkhaus-Angebot)
- ▶ Schaffen einer gleisparallelen Fußgänger- und Radfahrer Verbindung

#### UMSETZUNG

- ▶ Priorität 1 / kurzfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Wirtschaft
  - Justiz
  - Eigentümer
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Bauleitplanung (Amt 40 – Stadtplanung / FD 400)
  - städtebauliche Rahmenplanung (Amt 40 / FD 401)
  - Flächenmanagement (Amt 11 – Wirtschaftsförderung / FD 112)
  - Erschließung (Fuß- und Radwegebau, ruhender Verkehr) (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau)

Zukunftsort

**Bürostandort Bahn 11** ★



Ort: **Innenstadt** (Bahnquartier)

**ZIELE**

- ▶ Ansiedlung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen
- ▶ Verlagerung tertiärer Nutzungen zur Entlastung innerstädtischer Wohnquartiere
- ▶ hochwertige Standortgestaltung
- ▶ Schaffen öffentlicher Kommunikationsräume (Plätze, Freiflächen)

**MASSNAHMEN**

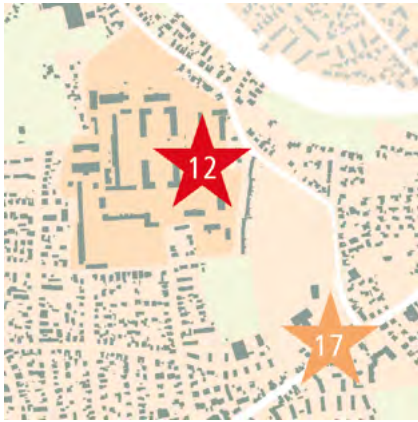
- ▶ Flächenentwicklung
- ▶ Entwicklung eines öffentlichen Grünzuges
- ▶ Schaffen einer Fußgänger- und Radfahreranbindung
- ▶ Organisation des Parkens (Parkhaus-Angebot)

**UMSETZUNG**

- ▶ Priorität 2 und 3 / mittel- und langfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Wirtschaft
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Bauleitplanung (Amt 40 – Stadtplanung / FD 400)
  - städtebauliche Rahmenplanung (Amt 40 / FD 401)
  - Flächenmanagement (Amt 11 – Wirtschaftsförderung / FD 112)
  - Verkehrsplanung (Erschließung, ruhender Verkehr, öffentlicher Verkehr, andere Verkehrsangebote) (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau)

Zukunftsort

### Donnerschwee-Kaserne 12 ★



Ort: AutobahnRing (Donnerschwee)

#### ZIELE

- ▶ Konversion der brachgefallenen innerstädtischen Fläche
- ▶ Einbindung in den Stadtteil
- ▶ Mischnutzung aus innovativen Wohnformen, Dienstleistungen und sozialer Infrastruktur
- ▶ Einbindung in das Freiraumsystem
- ▶ Übernahme und Entwicklung prägender Grünelemente
- ▶ Entwicklung von Kultur-, Sport- und Bewegungsangeboten

#### MASSNAHMEN

- ▶ Flächenentwicklung

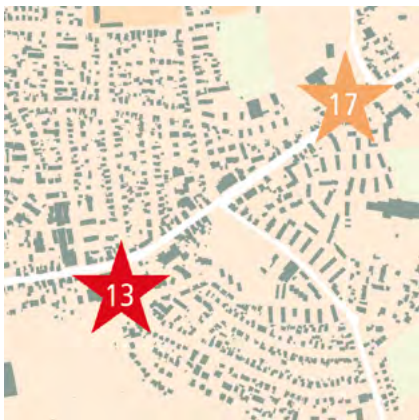
#### UMSETZUNG

- ▶ Priorität 1 und 2 / kurz- und mittelfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - BIMA
  - Private
  - Wirtschaft
  - soziale Einrichtungen
  - Sportvereine
  - Verein Jugendkulturarbeit e.V.
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Bauleitplanung (Amt 40 – Stadtplanung / FD 400)
  - Flächenentwicklung (Amt 11 – Wirtschaftsförderung / FD 112)
  - Qualifizierung, z. B. Rahmenplanung oder städtebaulicher Wettbewerb (Amt 40 / FD 401)
  - Freiraumplanung, Grünstrukturen (Amt 43 – Umweltschutz und Bauordnung / FD 430)
  - Erschließung (Verkehrslenkung, ruhender Verkehr) (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau)
  - Weiterentwicklung der Kultur- und Bewegungsangebote (Amt 30 – Kultur und Sport)



Zukunftsort

## Bildungsachse Handwerk 13 ★



Ort: **Radiale** (Donnerschweer Straße)

### ZIELE

- ▶ Präsentation des Handwerks im Stadtbild
- ▶ bessere Wahrnehmung der beruflichen Bildung als Partnerin der akademischen Bildung
- ▶ Stärkung der Bildungseinrichtungen
- ▶ funktionale Verbindung der Bildungseinrichtungen des Handwerks
- ▶ Schaffen von Aufenthaltsqualitäten
- ▶ gestalterische Klammer der Bildungseinrichtungen

### MASSNAHMEN

- ▶ städtebauliche Verdichtung der Ränder und der angrenzenden Quartiere
- ▶ Aufwertung der Randbebauung
- ▶ Aufwertung des Straßenraums Donnerschweer Straße
- ▶ Entwicklung einer gestalterischen Klammer (Corporate Design, Farbkonzept)

### UMSETZUNG

- ▶ Priorität 1 und 2 / kurz- und mittelfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Private
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - städtebauliches Konzept (Amt 40 – Stadtplanung)
  - Qualifizierung, z. B. städtebaulicher Wettbewerb im Rahmen der Umgestaltung der Radialen (Amt 40)
  - Aufwertung, evtl. Neugestaltung Straße (Umgestaltung, ruhender Verkehr, öffentlicher Verkehr/ Verkehrsangebot) (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau)
  - Planung Freiraumgestaltung (Amt 43 – Umweltschutz und Bauordnung / FD 430)
  - Planung Tore unter dem Autobahnring als Auftakt zur Donnerschweer Straße (Amt 40)
  - Beteiligung an der Straßen- und Freiraumplanung (Amt 30 – Kultur und Sport)
  - Begleitung und Steuerung privater Maßnahmen / Aktivierung von Eigentümern und Investoren / Beratung (Amt 40, Amt 11 – Wirtschaftsförderung / FD 111)

Zukunftsort

### Gerhard-Stalling-Straße 14 ★



Ort: **Stadtrand** (Tweelbäke-West)

#### ZIELE

- ▶ Bereitstellung von Gewerbeflächen
- ▶ Ansiedlung von Betrieben mit geringem Flächenbedarf
- ▶ Unterstützung junger Unternehmen
- ▶ Adressbildung

#### MASSNAHMEN

- ▶ Flächenentwicklung
- ▶ Ansiedlung zukunftsweisender Betriebe

#### UMSETZUNG

- ▶ Priorität 1 und 2 / kurz- und mittelfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Wirtschaft
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Bauleitplanung (Amt 40 – Stadtplanung / FD 400)
  - Akquisition und Flächenmanagement (Amt 11 – Wirtschaftsförderung / FD 112)

Zukunftsort

## Fliegerhorst 15 ★



Ort: **Stadtrand** (Alexandersfeld) / Anbindung **Radiale**

### ZIELE

- ▶ Konversion der brachgefallenen Fläche
- ▶ Einbindung in den Stadtteil und in die Landschaft
- ▶ Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe
- ▶ Sicherung und Entwicklung prägender Grünelemente
- ▶ Entwicklung von Sport-, Bewegungs- und Freizeitangeboten (in- und outdoor)
- ▶ Anbindung und verkehrliche Erschließung

### MASSNAHMEN

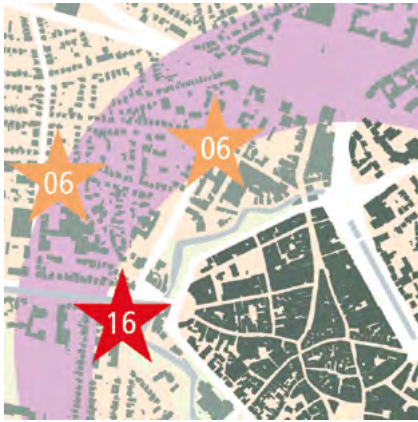
- ▶ Flächenentwicklung
- ▶ Integration von Übergangsnutzungen (Zwischennutzung Photovoltaik-Kraftwerk)
- ▶ Anbindung der Gewerbefläche von Süden und begleitende gewerbliche Entwicklung
- ▶ Bürgerpartizipation

### UMSETZUNG

- ▶ Priorität 1 und 2 / kurz- und mittelfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - BIMA
  - Wirtschaft
  - Sportvereine
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Weiterentwicklung der Rahmenplanung (Amt 40 – Stadtplanung / FD 401, Amt 43 – Umweltschutz und Bauordnung)
  - Bauleitplanung (Amt 40 / FD 400)
  - Erschließung und Flächenmanagement (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau, Amt 11 – Wirtschaftsförderung / FD 112)
  - Entwicklung von Sport-, Bewegungs- und Freizeitangeboten (Amt 30 – Kultur und Sport)

Zukunftsort

## Kulturring 16 ★



Ort: **Innenstadt**

### ZIELE

- ▶ Profilierung Oldenburgs als Kulturstadt
- ▶ Mischung aus Großstadtkultur, Kleinkunst- und freien Kulturangeboten
- ▶ Stärkung und Belebung der Innenstadt
- ▶ Nutzen der Kulturrings als touristische Attraktion
- ▶ Unterstützung des Wandels des Kreativquartiers Bahnhofsviertel

### MASSNAHMEN

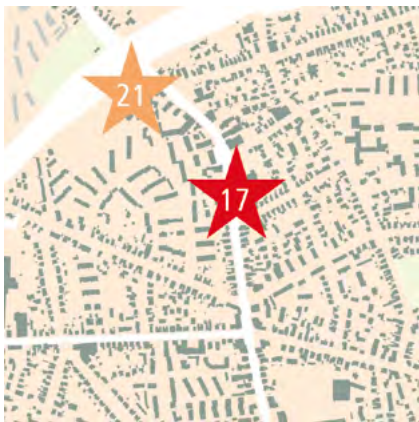
- ▶ Erhalt, Unterstützung und Qualifizierung kultureller Angebote
- ▶ Vernetzung der Angebote
- ▶ städtebauliche Brücke Altstadt – Bahnhofsviertel – Kulturring – Hafenviertel
- ▶ Aufwertung des öffentlichen Raums
  - Kulturcampus (mit PFL, Theaterlaboratorium, Edith-Ruß-Haus usw.)
  - Ausbau der touristischen Infrastruktur (Infoleitsystem, Parkangebote, Busparkplätze, Serviceleistungen usw.)
  - Visualisierung des Kulturrings (Wegweisung, Illumination, Kulturteppich)

### UMSETZUNG

- ▶ Priorität 1 und 2 / kurz- und mittelfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Kulturbetriebe
  - Creative City Challenge (EU-Projekt)
  - OTM
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Qualifizierung, z. B. durch Wettbewerb „Kulturring“ (Amt 30 – Kultur und Sport, Amt 40 – Stadtplanung / FD 401), Amt 31 – Jugend, Familie und Schule
  - Erschließung und Bereitstellung der Infrastruktur (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau), Begleitung durch Maßnahme Promenade „Alter Stadthafen“ 09 ★
  - Entwicklung kultureller Angebote (Amt 30 – Kultur und Sport)
  - Dienstleisterin für Kulturangebote (OTM)

Zukunftsorte

## Stadtteilzentren 17 ★



Ort: AutobahnRing / Radiale

### ZIELE

- ▶ Ausweitung urbaner Qualitäten auf die 15 Stadtteilzentren
- ▶ Ausbau der Stadtteilzentren
- ▶ Erhöhung der Stadtteilidentität
- ▶ Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten
- ▶ Ergänzung der Versorgungsfunktionen
- ▶ Erweiterung kultureller, kommunikativer und sozialer Angebote in den Stadtteilen
- ▶ Stärkung des Wohnens für weniger mobile Bevölkerungsteile
- ▶ Umfeld von Stadtteilzentren: Lage für Altenwohnen bzw. barrierefreies Wohnen

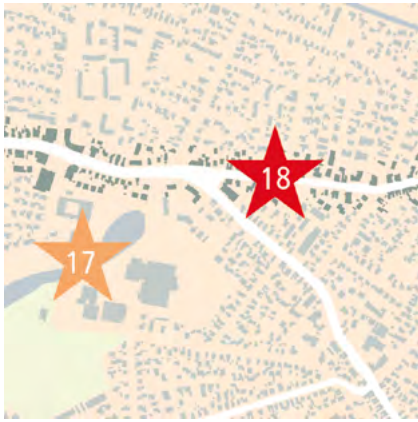
### MASSNAHMEN

- ▶ Konzentration von Handel, Versorgung und stadtteilbezogener Infrastruktur
- ▶ städtebauliche Verdichtung an den Stadtteilzentren
- ▶ Aufwertung der Randbebauung
- ▶ Neugestaltung der Verkehrsflächen

### UMSETZUNG

- ▶ Priorität 1 und 2 / kurz- und mittelfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Grundeigentümer
  - Kaufmannschaft
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Bauleitplanung (Amt 40 – Stadtplanung / FD 400)
  - städtebauliche Rahmenplanungen für alle 15 Zentren (Amt 40 / FD 401)
  - Flächenmanagement / Begleitung und Steuerung privater Maßnahmen / Aktivierung von Eigentümern und Investoren / Beratung (Amt 40 / Amt 11 – Wirtschaftsförderung)
  - Erschließung (Umgestaltung von Verkehrsflächen, Verkehrslenkung, ruhender Verkehr, öffentlicher Verkehr) (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau)
  - Entwicklung kultureller Angebote (Amt 30 – Kultur und Sport)

Zukunftsorte

**Stadtteilbänder. Urbane Radiale 18 ★**Ort: alle **Radialen****ZIELE**

- ▶ Ablesbarkeit des Stadtgrundrisses – Erleben des Orientierungssystems
- ▶ Verdichtung und Nutzungsergänzung der Ränder
- ▶ Ausbildung der Einfallstraßen zum Imageträger
- ▶ gestalterische Begleitung der Nutzungsergänzung an den Radialen
- ▶ Erhöhung der Aufenthaltsqualität

**MASSNAHMEN**

- ▶ straßenbegleitende städtebauliche Verdichtung
- ▶ Aufwertung der Randbebauung
- ▶ Straßenraumgestaltung
- ▶ Begleitung durch Grüngestaltung (Allen, grüne Achsen)

**UMSETZUNG**

- ▶ Priorität 2 und 3 / mittel- und langfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Grundeigentümer
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Machbarkeitsprüfung (Amt 40 – Stadtplanung)
  - Qualifizierung durch Rahmenplanung / Investorenwettbewerbe „Wohnen an der Radialen“ (Amt 40)
  - Bauleitplanung (Amt 40)
  - Erschließung (Umgestaltung von Verkehrsflächen, Straßenbau, ruhender Verkehr, öffentlicher Verkehr) (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau)
  - Begleitung Planung Straßenumbau (Amt 43 – Umweltschutz und Bauordnung / FD 430)
  - Begleitung und Steuerung privater Maßnahmen / Aktivierung von Eigentümern und Investoren / Beratung

Zukunftsort

## Gerichtsviertel 19 ★



Ort: AutobahnRing

### ZIELE

- ▶ Stärkung der Wohnfunktion
- ▶ Förderung des urbanen Wohnens
- ▶ Schutz der städtebaulichen Struktur
- ▶ Sanierung der Justizgebäude und Ausbau der Justizstandorte im Bereich des ehemaligen Gefängnisses (sofern nicht an anderer Stelle ein Ausbau oder die Bündelung der Justizeinrichtungen erfolgt)
- ▶ Verkehrsberuhigung

### MASSNAHMEN

- ▶ Städtebau
  - Schutz der städtebaulichen Struktur
- ▶ Nutzung
  - Ergänzung um neue Wohnangebote
  - Ergänzung um kulturelle Nutzungen
- ▶ Gebäudebestand
  - Sanierung
  - Ersatzbebauung
- ▶ öffentlicher Raum
  - Straßenraumgestaltung
  - Belebung durch kulturelle Einrichtungen
  - Verkehrsberuhigung und -lenkung

### UMSETZUNG

- ▶ Priorität 2 / mittelfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Land Niedersachsen
  - Private
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - planungsrechtliche Sicherung (Amt 40 – Stadtplanung)
  - Begleitung und Steuerung privater Maßnahmen / Aktivierung von Eigentümern und Investoren / Beratung (Amt 40)
  - Erschließung (Verkehrslenkung und -beruhigung, Umgestaltung von Verkehrsflächen, ruhender Verkehr) (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau)

Zukunftsorte

## Sanierungsgebiete 20 ★



Ort: **Stadtrand** | Kennedyviertel / Kreyenbrück-Nord

### ZIELE

- ▶ Stärkung der Sozialstrukturen
- ▶ Anpassung der Wohnquartiere und des Wohnungsbestands
- ▶ Schaffen quartiersspezifischer Angebote

### MASSNAHMEN

- ▶ Optionen Gebäudebestand
  - Sanierung und Modernisierung
  - Aufstockung
  - Ersatzbebauung
- ▶ Optionen öffentlicher Raum
  - Straßenraumgestaltung
  - Wohnumfeldverbesserung
  - Aufwertung öffentlicher Grünflächen
- ▶ Infrastruktur und Versorgung
  - Ergänzung soziale Infrastruktur
- ▶ Quartiersmanagement / Gemeinwesenarbeit

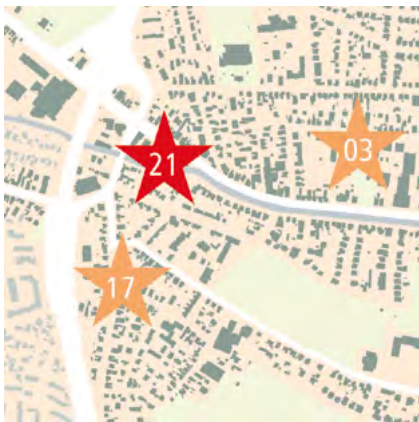
### UMSETZUNG

- ▶ Priorität 1, 2 und 3 / kurz-, mittel- und langfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Wohnungswirtschaft
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Maßnahmenkonzept zur Quartiersentwicklung (Amt 40 – Stadtplanung / FD 400)
  - Durchführung der Sanierung (Amt 40 / Amt 50 – Sozialamt / Amt 51 – Jugendamt)
  - Bauleitplanung (Amt 40 / FD 400)
  - Begleitung und Steuerung privater Maßnahmen / Aktivierung von Eigentümern und Investoren / Beratung (Amt 40)
  - Aufbau von Netzwerken (Wohnungsbörse) (Amt 40)
  - Freiraumplanung, Grünstrukturen (Amt 43 – Umweltschutz und Bauordnung / FD 430)
  - Erschließung (Verkehrslenkung, Umgestaltung von Verkehrsflächen, ruhender Verkehr, öffentlicher Verkehr) (Amt 41 – Verkehr und Straßenbau)



Zukunftsorte

## Stadttore | Stadteingänge 21 ★



Ort: AutobahnRing / Radiale / Innenstadt | Stadtrand

### ZIELE

- ▶ Ablesbarkeit des Stadtgrundrisses – Erleben des Orientierungssystems
- ▶ Wahrnehmbarkeit der Stadt für Reisende und Besucher
- ▶ Ausbildung der Stadttore und Stadteingänge zu Imageträgern

### MASSNAHMEN

- ▶ für alle sieben **Stadttore**: Gestaltung mit architektonischen Zeichen
  - Schnittpunkt Radiale / AutobahnRing
  - Bahn – Bürostandort Bahn 11 ★
  - Hafen 09 ★
- ▶ für alle 10 **Stadteingänge**: Gestaltung mit künstlerischen und freiraumplanerischen Zeichen
  - im Übergang von Landschaft zur Stadt
- ▶ Beschilderung und integriertes und komplementäres Infoleitsystem für Groß- und Themenveranstaltungen

### UMSETZUNG

- ▶ Priorität 2 und 3 / mittel- und langfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Private
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg (Amt 40 – Stadtplanung, Amt 41 – Verkehr und Straßenbau) / OTM:
  - Überprüfung des Gestaltungsspektrums
  - Qualifizierung, z. B. Rahmenplanung / städtebauliche Untersuchung „Gestaltung der Stadttore“
  - Bauleitplanung
  - Begleitung und Steuerung privater Maßnahmen / Aktivierung von Eigentümern und Investoren / Beratung

Zukunftsort

## AutobahnRing 22 ★



Ort: AutobahnRing

### ZIELE

- ▶ Wahrnehmbarkeit der Stadt für Reisende und Besucher
- ▶ Verbindung von notwendigem Lärmschutz mit gestalterischer Aufwertung

### MASSNAHMEN

- ▶ Gestaltung des AutobahnRings
- ▶ Schaffen von Durchblicken
- ▶ mögliche Nutzungsergänzungen zum „Schaufenster der Stadt“ (z. B. Handel „Mobilität der Zukunft“)
- ▶ an notwendige Erneuerungsmaßnahmen angepasste Umsetzung

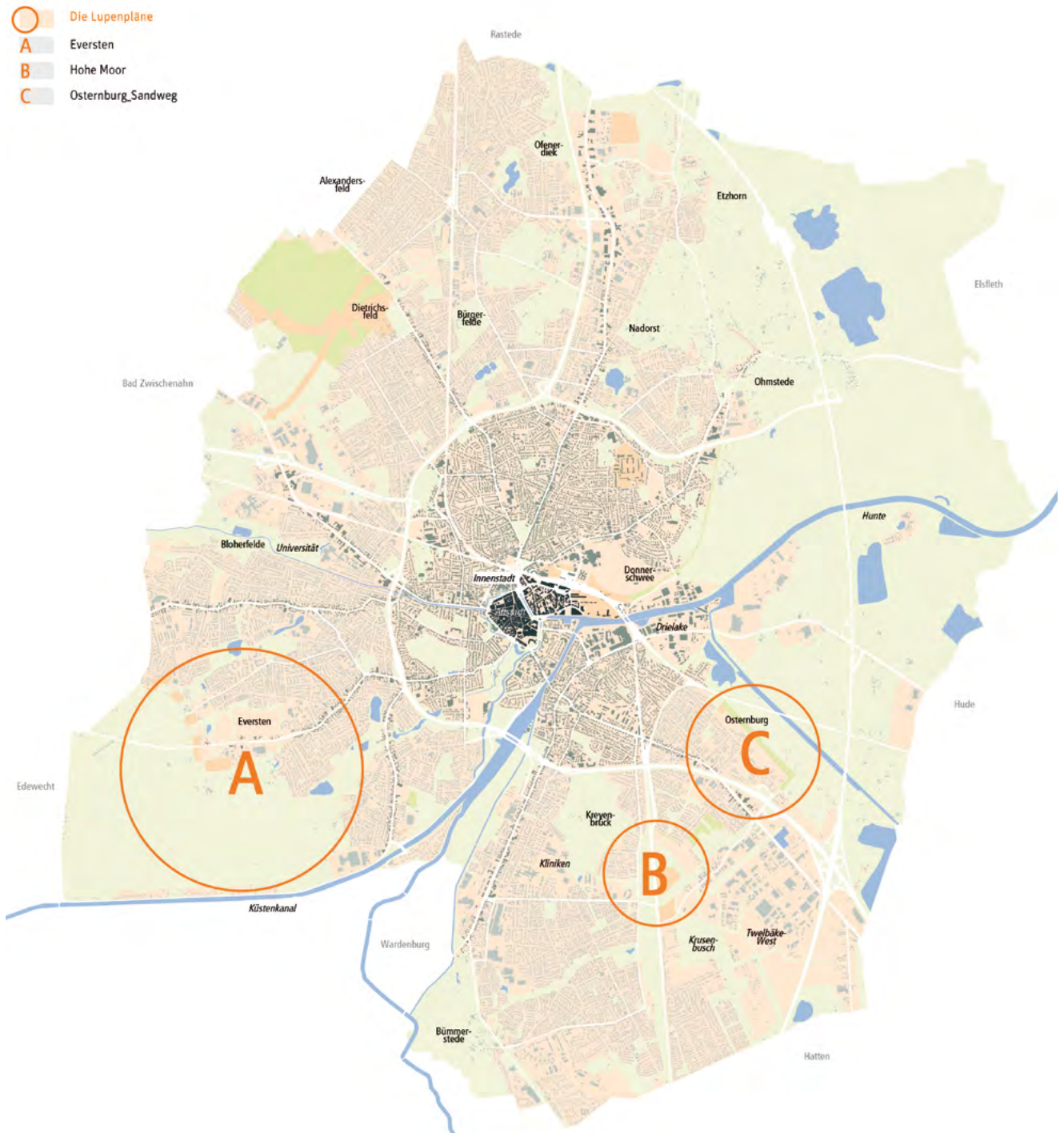
### UMSETZUNG

- ▶ Priorität 2 und 3 / mittel- und langfristige Umsetzung
- ▶ verantwortliche Akteure:
  - Bund
  - Stadt Oldenburg
  - private Investoren
- ▶ Aufgaben Stadt Oldenburg (Amt 40 – Stadtplanung / FD 401, Amt 41 – Amt für Verkehr und Straßenbau):
  - Qualifizierung: städtebaulicher Wettbewerb „Gestaltung des AutobahnRings“
  - Kooperation mit Maßnahmen-träger Bund

### 5.3 DIE LUPENPLÄNE

Die von der Stadt Oldenburg erarbeiteten „Lupenpläne“ bündeln als Rahmenplanungen die vielfältigen Flächenansprüche und setzen sie in städtebauliche Entwicklungsvorschläge um.

Die Wohnbauflächenbedarfe werden z. T. über die Lupenpläne abgedeckt. Darüber hinausgehenden Entwicklungen muss bedarfsgerecht begegnet werden.



## LUPENPLAN A EVERSTEN

**Ziele** – „Den Ortsrand stärken“

**Das Stadtgefüge wird im Südwesten abgerundet und intensiv mit der Landschaft verwoben.** Hierfür werden ein neuer Siedlungsrand ausgebildet, die vorhandenen Siedlungsstrukturen vervollständigt und der Siedlungsbereich eng mit der Natur und der Landschaft verzahnt.

### Entwicklung

Aus dem Umfang der bereits vorhandenen Nutzungen (Misch-, Wohnbau- und Gewerbeflächen) abgeleitet, werden sinnvolle Entwicklungsbausteine angeboten. Die Planung bezieht sich dabei auf Überlegungen des 1980 beschlossenen „Stadtteilentwicklungsplans Eversten“ und des Bebauungsplans W-627 (1986), die zum Teil auch Grundlage des FNP 1996 waren.

**Landschaft und Siedlung.** Bestehende Siedlungsbereiche und -strukturen werden ergänzt und vervollständigt, womit eine behutsame Weiterentwicklung ermöglicht wird. Der neu ausformulierten Rand ermöglicht Ein- und Ausblicke und vernetzt über Grünkorridore den außen liegende Landschaftsraum mit den innen liegenden Strukturen. Die neu vorgeschlagenen Siedlungsbereiche werden in enger Abstimmung mit bestehenden Kompensations-, Ausgleichs- und Biotopflächen angeordnet und berücksichtigen die Landschafts- und Naturschutzgebiete. Für die Ausbildung des „Tores zur Stadt“ kommen neben grünplanerischen Elementen auch geeignete Hochbauten am Gewerbegebietsrand in Frage.

**Erschließung.** Die Erschließung ergänzt die vorhandenen Strukturen. In Teilbereichen werden aber auch neue Erschließungsachsen angeboten – so zum Beispiel als ein besonders wichtiges Element die Neuschaffung einer Rad- und Fußwegeachse entlang des neu ausgebildeten Siedlungsraums. Daran schließen sich teilweise bereits vorhandene Wege in den bestehenden Grünräumen an.

**Bebauung.** Die Bebauungsstrukturen orientieren sich sinnvollerweise am vorhandenen Typus des freistehenden Gebäudes. Dennoch sollte in Teilbereichen eine erhöhte Verdichtung ermöglicht werden, um den Ressourcen schonenden Umgang mit der Siedlungsfläche zu ermöglichen. Vorstellbar sind auch Strukturen wie sie vorbildhaft im Bereich „Bloherfelder Anger“ umgesetzt werden.

**Durchgrünung.** Vorhandene Grünstrukturen des Gebietes werden berücksichtigt und, sofern möglich, ergänzt, um insgesamt eine hohe Durchgrünung dieses westlichen Stadtgebietes zu erzielen. Zu prüfen ist, ob und wie dem Element Wasser eine besondere Bedeutung zukommen kann. So könnten Entwässerungsbereiche bzw. Regenrückhaltungen so zusammengefasst und den nutzbaren Landschaftsräumen zugeordnet werden. Bereits vorhandenen Wasserräume (Schwanenteich, Teich am Sandfurter Weg) können so erweitert und die Naherholung gesteigert werden. So sind Freiraum und Siedlung gut mit dem Naherholungsgebiet Wildenloh verbunden.



Lupenplan A | Eversten

Entwurf: Stadt Oldenburg  
 Plandarstellung: pp als

## LUPENPLAN B HOHE MOOR

### Ziele

**Das Stadtgefüge wird zum Bahndamm abgerundet und durch Flächentausch vervollständigt.** Hierfür werden die im Bereich des Sportparks dargestellten Wohnbauflächen zurückgenommen und entlang des Bahndamms neue Flächen ausgewiesen. Bei der Neuausweisung sind die von der Bahn ausgehenden Lärmimmissionen zu beachten, aber auch den zum Teil wertvollen Landschaftsteilen als Naturschutzgebiet, Biotop oder Kompensationsflächen von rechtsverbindlichen B-Plänen Rechnung zu tragen.

### Entwicklung

Die Rücknahme der Wohnbauflächen am Sportpark ist die Konsequenz insbesondere der Lärmimmission, aber auch der dortigen äußerst schwierigen Erschließungssituation. Die Neuausweisung erfolgt zum Teil auf Biotop- und Kompensationsflächen. Belange der Stadtentwicklung, des Landschaftsschutzes und der Wirtschaftlichkeit sind daher im Vorfeld intensiv gegeneinander abzuwägen.

**Wohnen.** Die beiden Quartiere „Storchweg“ und „Am Bahndamm“ werden durch eine gemeinsame ringförmige Hauptachse von der Straße „Am Bahndamm“ erschlossen. Es besteht keine direkte Fahranbindung an den Helmsweg, Fußwege vernetzen jedoch bestehende und neue Wohnviertel. Um die Standortqualitäten zu gewährleisten, ist auf eine gute ÖPNV-Anbindung zu achten.

Angeboten wird eine Mischung verschiedener Gebäudetypen: zum mittleren Bereich und zum Grün orientierte Mehrfamilienhäuser sowie Reihen-, Ketten-, Doppel- und Einfamilienhäuser.

**Gewerbe.** An der Gerhard-Stalling-Straße **14** ★ siedelt sich gewerbliche Nutzung an.

**Freiraum.** Die Wohnquartiere sind durch breite Grünfugen gegliedert, in denen auch die Hochspannungsleitung integriert ist. Die Streuobstwiesen werden erhalten und in das städtebauliche und Freiraumkonzept eingebunden.



Lupenplan B | Hohe Moor

Entwurf: Stadt Oldenburg  
 Plandarstellung: pp als

## LUPENPLAN C OSTERNBURG\_SANDWEG

### Ziele

**Das Stadtgefüge wird im Südosten abgerundet und gegenüber dem FNP zurückgenommen.** Hierfür wird der Sandweg ausgebaut und auf eine Alternativ-Trasse nördlich des bestehenden Sandweges verzichtet. Diese Entscheidung ist auch in der Entwicklung der Gebietsstruktur innerhalb der letzten 10 bis 15 Jahre begründet. Die Aussagen des Flächennutzungsplanes (FNP 96) für diesen Bereich konnten sich nicht verwirklichen lassen. Eine parallele Straßentrasse zur weiteren Wohngebietentwicklung konnte wegen der mangelnden Wirtschaftlichkeit nicht umgesetzt werden und war auch aufgrund der differenzierten Eigentumsverhältnisse problematisch.

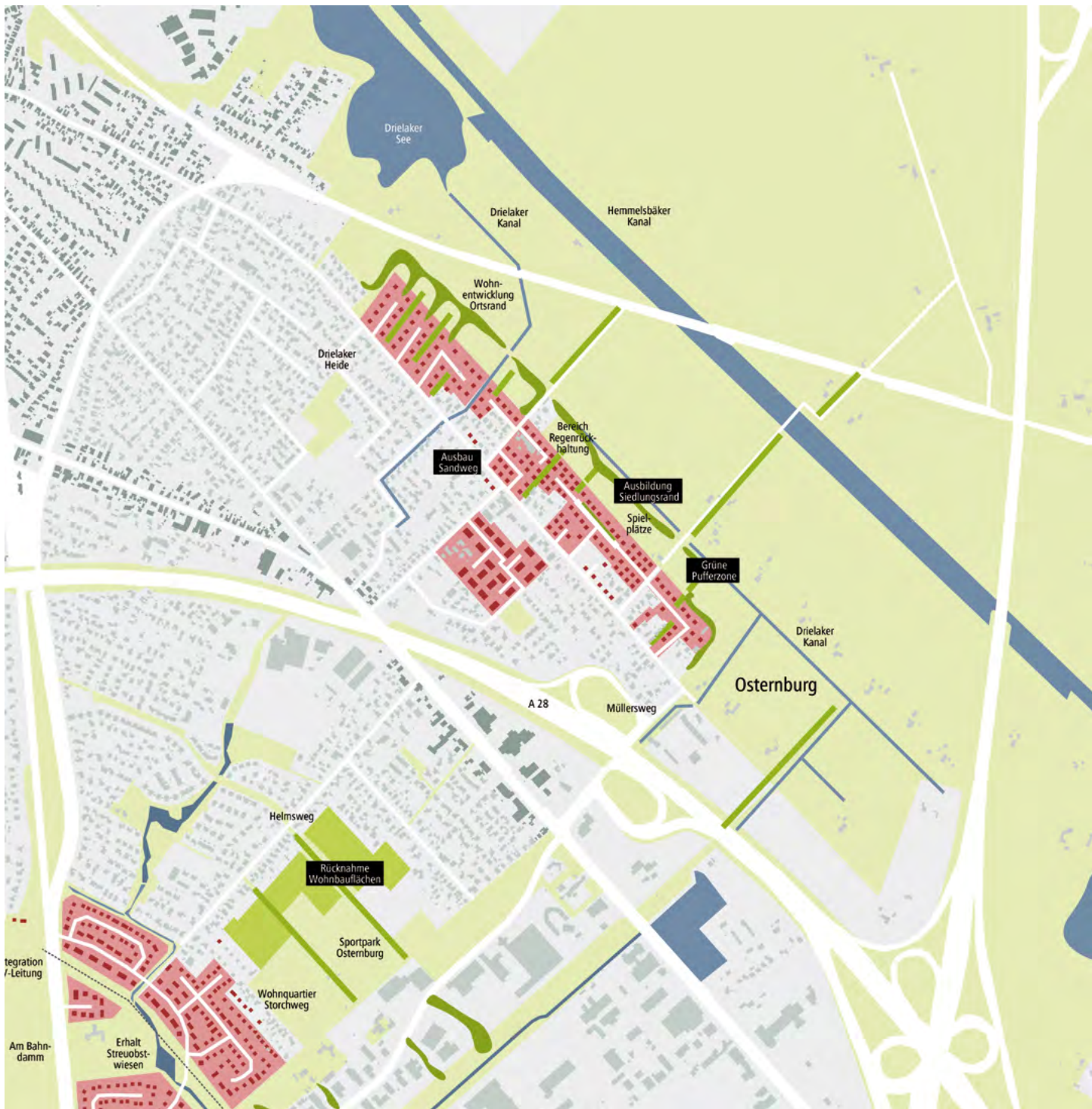
### Entwicklung

**Sandweg und Erschließung.** Der Sandweg wird abschnittsweise moderat zwischen den Straßen „An der Drielaker Heide“ und „Müllersweg“ ausgebaut. Bestehende Siedlungsbereiche und Strukturen werden vorwiegend zum bestehenden Erschließungsnetz ergänzt, um eine langfristige Weiterentwicklung zu erreichen. Die Erschließungsvorschläge ergänzen die vorhandene Struktur, um dem Wohnen eine praktikable Nutzungsmöglichkeit der rückwärtigen Flächen in einer Tiefe von ca. 150 m vom Sandweg nach Nord-Osten anzubieten.

**Wohnen und Bebauungsstruktur.** Die Bebauungsstruktur orientiert sich an den Gegebenheiten des Bestandes und ermöglicht nur punktuell eine Verdichtung.

**Siedlungsrand und Grünstrukturen.** Um die Durchgrünung zu gewährleisten und einen angemessenen Siedlungsrand auszubilden, werden vorhandene Grünstrukturen des Gebietes in das Quartier integriert und entsprechend ergänzt. Den problematischen Bedingungen und Gegebenheiten einer baulichen Entwicklung wird bei der Gebietsentwicklung Rechnung getragen. Sowohl die Bodenverhältnisse als auch die besonderen Entwässerungsverhältnisse dieser anmoorigen Böden sind im weiteren Planungsprozess daher näher zu betrachten. Aus diesem Grund wird ein ca. 75 m breiter Grünbereich zwischen dem geplanten Siedlungsrand und dem Drielaker Kanal in Hochlage als Pufferzone – auch für die künftige Regenrückhaltung und für Spiel- und Erholungsangebote – eingehalten.





Lupenplan C | Osterburg\_Sandweg

Entwurf: Stadt Oldenburg  
Plandarstellung: pp als

## ANHANG 01: WOHNBAUFLÄCHENBEDARF UND FLÄCHENPOTENZIALE

	WE	ha
Wohnungsneubaubedarf 2012-2025	5.960	
Bedarfsdeckung auf Reserveflächen*	2.501	
Nettoneubaubedarf	3.459	
<b>Bruttobaulandbedarf</b>		<b>ca. 80,0</b>

Quelle: Stadt Oldenburg, Wohnbauflächenbedarfsprognose 2025 | Aktualisierung Wohnkonzept 2025

		WE	ha	Umsetzung
<b>Bruttobaulandbedarf</b>		<b>3.459</b>	<b>80,0</b>	
<b>mögliches Flächenangebot auf Vorrats-, Potenzial- und sonstigen Flächen</b>		<b>3.500</b>	<b>98,4</b>	
<b>Vorratsflächen **</b>		<b>1.205</b>	<b>41,0</b>	
Frieslandstraße	Stadttrand   Etzhorn	375	12,0	m
Mühlenhofsweg	Stadttrand   Ohmstede	110	1,3	l
Küppersweg	Stadttrand   Wechloy	55	1,0	l
Lenzweg	Stadttrand   Eversten	50	1,7	m
Sandweg Nordwest (Lupenplan C: Sandweg)	Stadttrand   Osternburg	65	4,7	k
Sandweg Südost (Lupenplan C: Sandweg)	Stadttrand   Osternburg	250	8,0	l
Storchweg (Lupenplan B: Hohe Moor)	Stadttrand   Osternburg	300	12,3	k
<b>Potenzialflächen***</b>		<b>1.785</b>	<b>42,3</b>	
Fliegerhorst Brookweg	Stadttrand   Dietrichsfeld	450	Wo 11,0	k-l
Fliegerhorst Gaußstraße	Stadttrand   Dietrichsfeld	150-220	6,9	k-l
Donnerschwee-Kaserne	AutobahnRing   Donnerschw.	800	17,0	k-m
Kortlangstraße	AutobahnRing   Donnerschw.	55	1,5	k-m
„Alter Stadthafen“ Nord	Innenstadt   Hafenquartier	330	5,9	k
Weißmoor / Südbäke	Stadttrand   Nadorst			m-l
<b>sonstige Flächen</b>		<b>510</b>	<b>15,1</b>	
Bahnhofsviertel (Sanierung)	Innenstadt   Bahnquartier	85	-	
Ortsrand Eversten Nord 1 (Lupenplan A: Eversten)	Stadttrand   Eversten	135	3,3	l
Ortsrand Eversten Nord 2 (Lupenplan A: Eversten)	Stadttrand   Eversten	45	1,7	l
Ortsrand Eversten Nord 3 (Lupenplan A: Eversten)	Stadttrand   Eversten	55	2,2	l
Am Bahndamm (Lupenplan B: Hohe Moor)	Stadttrand   Osternburg	190	7,9	k
<b>Flächenreserven</b>			<b>37,9</b>	
Hellmskamp / Fliednerstraße	Stadttrand   Etzhorn		1,7	FR
Bernhard-Friedrich-Weg	Stadttrand   Bloherfelde		1,5	FR
Tweelbäker Tredde	Stadttrand   Krusenbusch		6,5	FR
Borchersweg	Stadttrand   Krusenbusch		10,1	FR
Brahmweg / Rüschenweg	Stadttrand   Krusenbusch		18,1	FR

Im Wohnbauflächenkataster werden die Flächen in Reserve-, Vorrats- und Potenzialflächen unterteilt.

\* Reserveflächen finden sich in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB. Für sie besteht direktes Baurecht bzw. ist ein Baurecht zu vermuten.

\*\* Vorratsflächen sind Flächen, die im FNP als Wohnbau- oder gemischte Bauflächen dargestellt sind oder für die ein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist.

\*\*\* Als Potenzialflächen stehen Flächen zur Verfügung, die gewerblich genutzt wurden, heute minder genutzt werden oder für die im Zuge der Konversion eine Nutzungsänderung ansteht.

## ANHANG 02: GEWERBEFLÄCHENBEDARF UND FLÄCHENPOTENZIALE

Gewerbeflächenbedarf 2018 GE- und kleinflächiger Bereich		<b>47,9 ha</b>
Handwerk	14,3 ha	
Handel / Handwerk	21,1 ha	
Großhandel	12,5 ha	
Gewerbeflächenbedarf 2018 GI- und großflächiger GE-Bereich		<b>36,5 ha</b>
Logistik / Dienstleistungen	31,7 ha	
produzierendes Gewerbe	4,8 ha	
<b>Gewerbeflächenbedarf 2018 gesamt</b>		<b>84,4 ha</b>

Quelle: Machbarkeitsstudie Konversionsflächen

Gewerbeflächen	realisierungsfähiges Angebot*	Bedarf 2018	rechnerischer zusätzlicher Bedarf
GE- und kleinflächiger Bereich	42,4 ha	47,9 ha	- 7,0 ha
GE- und kleinflächiger Bereich (Patentbusch II)	12,5 ha		
GI- und großflächiger GE-Bereich	12,8 ha	36,5 ha	23,7 ha
<b>gesamt</b>	<b>67,7 ha</b>	<b>84,4 ha</b>	<b>16,7 ha</b>

\* Quelle: Stadt Oldenburg, Gewerbeflächenkataster

Flächen für gewerbliche Neuentwicklung (Änderung gegenüber FNP)	GE kleinflächig	GI / GE großflächig	gesamt	Entwicklungszeitraum
Edewechter Landstr. (Lupenplan A: Eversten)	2,3 ha		2,3 ha	k
An der Fuchsbäke (Lupenplan A: Eversten)	4,7 ha		4,7 ha	m
Gerhard-Stalling-Straße (Lupenplan B: Hohe Moor)	4,0 ha		4,0 ha	k
Fliegerhorst	6,9 ha	7,0 ha	13,9 ha	m
<b>gesamt</b>	<b>17,9 ha</b>	<b>7,0 ha</b>	<b>24,9 ha</b>	

Flächenreserven für gewerbliche Neuentwicklung / langfristige Prüfung	
Verbindungsstraße Fliegerhorst	10,0 ha
südlich Holler Landstraße	8,4 ha
Sandweg Ost	12,7 ha
Tweelbäker Tredde / westlich BAB (ohne PV-Freiflächenanlage)	12,5 ha
Tweelbäker Tredde / östlich BAB	19,7 ha
<b>gesamt</b>	<b>63,3 ha</b>

## QUELLEN

- ▶ Stadt Oldenburg: Einzelhandelsentwicklungskonzept, 2007/2008
- ▶ Stadt Oldenburg: Familienfreundliche Stadt, 2009
- ▶ Stadt Oldenburg: Flächennutzungsplan 1996, aktueller Stand
- ▶ Stadt Oldenburg: Gewerbeflächenkataster
- ▶ Stadt Oldenburg: Oldenburgs Grüner (Wege)Stern, 2002
- ▶ Stadt Oldenburg: Landschaftsplan 1996
- ▶ Stadt Oldenburg: Masterplan Kultur, 2007
- ▶ Stadt Oldenburg: Spielplatzkonzept / Spielplatzplan, 2007/2008
- ▶ Stadt Oldenburg: Sportentwicklungsplan, 2009
- ▶ Stadt Oldenburg: Standortmarketingkonzept, 2009
- ▶ Stadt Oldenburg: Statistisches Jahrbuch 2011
- ▶ Stadt Oldenburg: Strategieplan Mobilität und Verkehr, 2012
- ▶ Stadt Oldenburg: Wohnbauflächenbedarfsprognose 2025
- ▶ Stadt Oldenburg: Wohnbauflächenkataster
- ▶ Stadt Oldenburg: Übermorgenstadt – Bewerbung Stadt der Wissenschaft 2009
- ▶ Stadt Oldenburg: Zielkonzept Innenstadt, 2004/2008
- ▶ Stadt Oldenburg: Dokumentation der Stadtbezirkskonferenzen, 2010  
(Auftragnehmer: pp a|s pesch partner stadtplaner architekten)
- ▶ Stadt Oldenburg: Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung der Konversionsflächen, 2009  
(Auftragnehmer: BulwienGesa AG / pp a|s pesch partner architekten stadtplaner)
- ▶ Metropolregion Bremen-Oldenburg im Nordwesten e.V.: „Metropole Nordwest – Die Frischköpfe“, Delmenhorst 2009

## BILDNACHWEIS

- ▶ PLÄNE  
pp a|s pesch partner architekten stadtplaner  
Kartengrundlagen: Stadt Oldenburg
- ▶ MIT AUSNAHME VON  
Seite 11 + 27 Stadt Oldenburg
- ▶ BILDER UND FOTOS  
pp a|s pesch partner architekten stadtplaner
- ▶ STADT OLDENBURG  
Seite 8, 17, 20, 26, 34, 38, 45, 47, 56, 64, 67, 98  
Seite 16 links  
Seite 31, 3. Bild von oben  
Seite 46 rechts  
Seite 48 rechts  
Seite 49 links  
Seite 53 oben  
Seite 54 links + rechts unten  
Seite 62 unten  
Seite 63 rechts oben  
Seite 78 links oben  
Seite 115 rechts  
Seite 123, 125, 126 rechts  
Seite 107 bis 128 Ausschnitte Luftbilder
- ▶ MIT AUSNAHME VON  
Seite 14 oben Metropole Nordwest – die Frischköpfe  
Seite 15 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen  
Seite 33 unten OFFIS e.V., Oldenburg  
Seite 37 unten Carl von Ossietzky-Universität Oldenburg  
Seite 53 unten Carl von Ossietzky-Universität Oldenburg  
Seite 78 Deutsches Architekturforum  
rechts oben + rechts unten  
Seite 82 Carl von Ossietzky-Universität Oldenburg  
Seite 94 Klinikum Oldenburg  
Seite 102 unten ol-luftbilder.de  
Seite 110 rechts Semco-Glas Dülmen  
Seite 113 rechts BioPark Regensburg GmbH  
Seite 114 rechts Kulturretage Oldenburg  
Seite 119 rechts Selugga & Selugga Architektur-GmbH, Oldenburg  
Seite 120 rechts Firmenquartier Tweelbäke, Oldenburg  
Seite 121 rechts ol-luftbilder.de  
Seite 127 rechts Lichttor: Ludger Hinse; Foto Eickhoff GmbH, Bochum  
Seite 128 rechts Michel Heesen, Arnheim



