

Zweibrücker Hof 2
58313 Herdecke
Tel. (02330) 92 84 - 0
Fax (02330) 92 84 - 29

Firnhaberstraße 5
70174 Stuttgart
Tel. (0711) 99 33 07 - 1
Fax (0711) 99 33 07 - 2

MACHBARKEITSSTUDIE KONVERSIONSFLÄCHEN

im Kontext des Immobilienmarktes der Stadt Oldenburg



Teil A Bestandsaufnahme und Prognosen

Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel. (030) 27 87 68-0
Fax (030) 27 87 68-68

Jarrestraße 8
22303 Hamburg
Tel. (040) 42 32 22-0
Fax (040) 42 32 22-12

Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel. (089) 23 23 76-0
Fax (089) 23 23 76-76

info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Charlottenburg HRB 95407 B • HypoVereinsbank München: Konto 441 043 30 58, BLZ 700 202 70

Vorstand: Ralf-Peter Koschny, Andreas Schulten, Thomas Voßkamp • Vorsitzender des Aufsichtsrates: Hartmut Bulwien



Förderndes Mitglied der gif e.V.



Member of Plan 4 21



Member of GCSC e.V.



erstellt im Auftrag der

Stadt Oldenburg (Oldb), Stadtplanungsamt,
Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung
Industriestraße 1, 26121 Oldenburg

in Zusammenarbeit mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Projektnummer: 102522

Berlin, 15. Juli 2009

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
IV ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN	97
5 WOHNUNGSMARKTKONZEPT	101
5.1 Nachfrageanalyse	101
5.2 Wohnungsmarktprognose 2025	105
5.3 Entwicklungspotenziale	112
5.3.1 Aufgabenstellung und Ziele	112
5.3.2 Quantitative Entwicklungspotenziale	114
5.3.3 Bewertung der Flächenpotenziale	117
5.3.4 Empfehlungen für die Wohnbaulandstrategie	139
6 BÜROMARKT - NACHFRAGE UND PROGNOSE	150
6.1 Nachfrageanalyse	150
6.2 Büroflächenbedarfsprognose	152
7 Gewerbemarkt - Nachfrage und Prognose	154
7.1 Nachfrageanalyse	154
7.2 Wettbewerbssituation	155
7.3 Gewerbeflächenbedarfsprognose	155
7.4 Entwicklungspotenziale	156
7.4.1 Gewerbeflächenkataster der Stadt Oldenburg	156
7.4.2 Bewertung der Flächenpotenziale und Entwicklungsempfehlungen	160
7.4.3 Empfehlungen für die Gewerbe- und Logistikentwicklung	172
8 AUSBLICK	176

IV ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN

Das Gutachten zum Teil A wurde in zwei Berichtsteilen "Grunddatenanalyse" und "Bestandsaufnahme und Prognosen" verfasst.

Wohnen in der Innenstadt und in Einfamilienhäusern ist weiter gefragt

Im Wohnungsmarkt werden derzeit überwiegend freistehende Einfamilienhäuser etwa hälftig von Familien und Paaren nachgefragt. In Oldenburg ist eine hohe Preissensibilität vorhanden. Grundsätzlich verringert sich die Anzahl potenzieller Käufergruppen.

Als Gegenmaßnahmen könnte die Stadt beispielsweise Baugrundstücke verbilligt abgeben, eine Förderung für einkommensschwächere Haushalte auflegen oder Initiativen des gemeinschaftlichen Bauens von Privatpersonen (Baugruppen) fördern.

Außerdem erfolgt eine zunehmende Differenzierung der Wohnwünsche. Chancen ergeben sich für Innenstadt nahe Angebote, wie z. B. Häuser zur Miete oder hochwertige Eigentumswohnungen in kleinen Anlagen.

Stabilisierung der Einwohnerzahl aus Gutachtersicht möglich

Zur Ermittlung des Bedarfes an Wohnungsbauflächen wurden bis zum Jahr 2025 zwei Szenarien für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung berechnet. Derzeit hat die Stadt 159.563 Einwohner, die in 88.325 Haushalten leben. Das Szenario 1 (SoFAX-Prognose) erwartet

eine Bevölkerungsanzahl von rund 150.000 und eine leicht niedrigere Haushaltszahl von 87.500. Das Szenario 2 ist die Zielvariante und prognostiziert rund 159.000 Einwohner sowie einen deutlichen Anstieg der Haushaltszahl auf fast 93.000.

Die Zielvariante entspricht einem moderaten Wachstum und sollte vor dem Hintergrund der jährlichen positiven Wanderungssalden aus Gutachtersicht möglich sein. Dies dient der Stabilisierung der Infrastrukturen und der Verlangsamung der Alterung der Bevölkerung.

70 % aller Neubauten in Eigenheimen auf innenstadtnahen Flächen

Zur Bedarfsbefriedigung sind in der Zielvariante insgesamt 6.726 WE oder 374 WE pro Jahr zu errichten. Entsprechend der Nachfrage sollten davon 70 % in Eigenheimen und 30 % in Mehrfamilienhäusern gebaut werden. Rund 34 % der Flächenbedarfe bis 2025 können auf Basis des Wohnbauflächenkatasters der Stadt Oldenburg auf Reservflächen (B-Plan und unbeplanter Innenbereich) realisiert werden, wobei die generelle Problematik der Flächenmobilisierung besteht.

Zu beachten ist jedoch, dass primär innenstadtnahe und Innenstadt-Lagen mit einer guten Infrastruktur nachgefragt werden. Die Neubau-nachfrage konzentriert sich auf Wohnungen in kleinen, stadtvillenartigen MFH mit maximal 6 Wohnungen pro Baukörper und auf freistehende Einfamilienhäuser. Reine Einfamilienhaussiedlungen in peripheren Lagen sind nicht zu empfehlen.

Langfristige Potenziale für knapp 4.840 WE vorhanden

Auf den Reserveflächen innerhalb gültiger Bebauungspläne und im unbeplanten Innenbereich könnten in Oldenburg ca. 2.320 Wohneinheiten realisiert werden. Das Wohnbauflächenkataster umfasst insgesamt Flächen für die Realisierung von 4.676 Wohneinheiten.

Die Bewertung der Flächenpotenziale auf den 17 untersuchten Flächen bestätigt diese Zahl mit bis zu 4.840 Wohneinheiten weitgehend. Für die kurzfristige Flächenentwicklung wurden drei Flächen mit insgesamt 15,2 ha ausgewählt, auf denen rund 400 Wohneinheiten realisiert werden können.

Für die mittelfristige Entwicklung sind sieben Flächen mit insgesamt rund 44 ha und 990 Wohneinheiten vorgesehen. Darunter befindet sich die Donnerschwee-Kaserne mit 11,1 ha und 380 Wohneinheiten.

Langfristig sollten acht Flächen entwickelt werden, die rund 130 ha umfassen und auf denen rund 1.115 Wohneinheiten realisiert werden können. Darin enthalten sind die Teilflächen Fliegerhorst-Brookweg mit rund 11 ha und rund 450 Wohneinheiten und Fliegerhorst-Gaußstraße mit 6,9 ha und rund 220 Wohneinheiten.

Weitere Nachfrage durch Innenverdichtung und Umwandlung decken

Das Angebot aller untersuchten Flächen kann den gesamten Bedarf der Zielvariante (6.726 WE) nicht decken. Es wird daher empfohlen, die Innenverdichtung zu verstärken und eine weitere Ausweisung von

geeigneten, derzeit nicht für eine Entwicklung vorgeschlagenen Flächen, zu prüfen.

Moderne, flexible Büroflächen mit Pkw-Stellplätze sind gefragt

Im Büromarkt werden bautechnisch und energetisch moderne Flächen mittlerer Größenordnung nachgefragt. Den Büroflächen müssen ausreichende Pkw-Stellplätze zugeordnet sein. Da viele Nachfrager aus den Bereichen Öffentliche Verwaltung, Technologie-, Medien- und Telekommunikationsbranche, unternehmensbezogene Dienstleistungen sowie Erziehung und Bildung kommen und diese Branchen nicht unbedingt Innenstadtbüros brauchen, ist die Entwicklung auch von etwas peripheren Standorten möglich.

Nur geringer zusätzlicher Bedarf an Büroflächen bis 2018 vorhanden

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.

Als langfristige Potenzialflächen bieten sich Teile der Donnerschwee-Kaserne an, die gegenüber dem Fliegerhorst eine höhere Standortgunst haben.

Bereits Mangel an Industrieflächen in Autobahnnähe vorhanden

Im gewerblichen Immobilienmarkt kommen die Hauptnachfrager aus den Branchen Handwerk, Dienstleistung und Logistik. Während Handwerksbetriebe Flächen zwischen 0,2 und 0,5 ha nachfragen, benötigen Industrie- oder Logistikunternehmen zwischen 1 und 3 ha. Die Flächen müssen gut per Autobahn erschlossen sein und Emissionen zulassen. Ein bestehender Mangel an Industrieflächen in Oldenburg, auch für Emission verursachende Betriebe, wurde bereits von Marktteilnehmern geäußert.

Starker Wettbewerb zu den Umlandgemeinden

Die Stadt Oldenburg steht bei der Ansiedlung neuer Unternehmen im Wettbewerb zu den Umlandgemeinden, punktet jedoch durch die Adresse "Oldenburg" und die städtische Qualitäten.

In den Landkreisen Ammerland, Oldenburg, Wesermarsch bestehen sofort verfügbare Gewerbeflächen in einem Umfang von rund 175 ha, von denen sich allein in acht Umlandgemeinden der Stadt Oldenburg über 50 ha befinden.

Gewerbeflächenbedarf von rund 85 ha bis 2018

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 GE-Bereich und 36,5 ha auf den GI-Bereich.

Am flächenintensivsten wird auch weiterhin die Logistik- und Dienstleistungsbranche bleiben. Der Standort Fliegerhorst eignet sich bei Verbesserung der Erschließungsqualität grundsätzlich für Gewerbe und Industrie.

Enormes Entwicklungspotenzial für Gewerbeflächen, aber nur 60 ha derzeit realisierungsfähig

Mit über 236 ha liegt in Oldenburg ein enormes Entwicklungspotenzial für gewerbliche Flächen. Davon scheinen aber nur etwas über 60 ha realisierungsfähig zu sein. 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 zeigt, dass gerade dem Bedarf an Logistik- und Industrieflächen kein ausreichendes Angebot gegenübersteht.

Reserveflächen dienen der Bedarfsdeckung

Bei den untersuchten neun gewerblichen Reserveflächen eignen sich sieben mit einem Flächenvolumen von rund 82,3 ha tatsächlich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Davon entfallen 44,5 ha auf den GE-Bereich und 37,8 ha auf den GI-Bereich.

Die bestehenden Reserveflächen sollten so intensiv wie möglich genutzt werden. Gewerbeflächen im Norden und Osten des Oldenburger Stadtgebietes sollten für die Ansiedlung stadtteilbezogener Betriebe arrondiert werden. Die nördlichen Flächen sollten dabei Vorrang genießen.

Um den Bedarf an größeren Gewerbeeinheiten und an GI-Flächen auszugleichen, sollten die Flächen Wilhelmshavener Heerstraße/Lüb-benbuschweg und Zubringer Fliegerhorst entsprechend entwickelt werden. Damit kann der Bedarf an GI-Flächen, auch im Norden der Stadt, bis 2018 befriedigt werden. Der Fliegerhorst wird einen langfristigen Entwicklungsprozess benötigen. Entsprechende FNP-Änderungsverfahren sind rechtzeitig zu betreiben.

Der Konversionsprozess in der Stadt Oldenburg wird voraussichtlich noch bis mindestens 2020 andauern. Um diese langfristige Entwicklung fachlich fundiert begleiten zu können, sind aus Gutachtersicht u. a. folgende weiterführende Planungen und Aufgaben notwendigen:

- Katasterfortschreibung/Raumbeobachtung für die Segmente Wohnen und Gewerbe
- Aufbau eines Büroflächenkatasters sowie Erarbeitung eines Büroflächenentwicklungskonzeptes
- Gewerbeflächenentwicklungsplan als Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes
- Stadtteilentwicklungspläne für die Konversionsgebiete
- Erarbeitung (Donnerschwee-Kaserne) bzw. Überarbeitung (Fliegerhorst) städtebaulicher Rahmenpläne für die Konversionsareale.

Im ersten Schritt ist neben der Überplanung der beiden Konversionsflächen der Aufbau eines Büroflächenkatasters mit Büroflächenkonzept anzustreben.

5 WOHNUNGSMARKTKONZEPT

5.1 Nachfrageanalyse

Kleinere Haushalte und differenziertere Wohnwünsche

Aus der Wohnungsmarktanalyse und den Expertengesprächen lassen sich folgende Trends für den Oldenburger Wohnungsmarkt ableiten:

- Verkleinerung der Haushalte und deutliche Reduzierung der Haushalte mit mehr als 3 Personen
Selbst die Familienhaushalte weisen zukünftig selten mehr als zwei Kinder auf. Jedoch verringern sich in der Regel nicht die Ansprüche an die Wohnungsgröße. Mehrheitlich wird mindestens ein Zimmer mehr als Personen im Haushalt leben, nachgefragt.
- Alterung der Bevölkerung
Der Anteil älterer und mobilitätsbeeinträchtigter Menschen nimmt weiter zu, sodass neue und bestehende Gebäude- und Wohnungsstrukturen barrierearm oder barrierefrei gestaltet werden sollten. Außerdem sollten wohnortnahe Versorgungsstrukturen erhalten werden.
- Erhöhte Service- und Sicherheitsbedürfnisse
Die ältere Bevölkerung möchte möglichst lang unabhängig in der eigenen Wohnung wohnen, sodass modulare Serviceangebote stärker nachgefragt werden.
- Differenziertere Nachfragestruktur
Die Identifizierung der Menschen über ihre Wohnung und über ihren Wohnstandort verstärkt sich, sodass die Wohnangebote kleinteiliger und individueller gestaltet werden müssen.
Die Menschen möchten bei der Ausstattung eines Hauses oder einer Wohnung "mitreden". Die Ausstattungsqualität gewinnt an Bedeutung; die Ausstattungselemente der Wohnungen und Häuser werden hochwertiger.
- Energetischer Gebäudezustand wird bedeutender
Der energetische Zustand eines Gebäudes und die Nutzung von regenerativen Ressourcen zur Wärme- und Energieerzeugung nehmen als Instrumente zur Gewinnung von Mietern und Käufern an Bedeutung zu. Jedoch sind diese noch nicht bereit bzw. Mehrheitlich wirtschaftlich nicht in der Lage den vorhandenen Mehrwert monetär zu vergüten.
- Auseinanderdriften der Wohnkaufkraft
Insgesamt ist eine deutliche Zunahme der Haushalte mit niedriger Wohnkaufkraft zu verzeichnen. Dies sind heute schon viele Familien, Haushalte mit Migrationshintergrund und Alleinstehende. Zukünftig werden verstärkt Menschen mit unterbrochenen Erwerbsbiografien in das Rentenalter eintreten, die eine sehr geringe Wohnkaufkraft haben ("Das Alter ist weiblich und arm"). In diesem Zusammenhang sinkt die Anzahl der Haushalte, die überhaupt wirtschaftlich in der Lage sind, Wohneigentum zu erwerben. Dies war schon bei der Abschaffung der Eigenheimzulage zu beobachten, als die sogenannten "Schwellenhaushalte" wegfielen.

Als Gegenmaßnahmen könnte die Stadt beispielsweise Baugrundstücke verbilligt abgeben, eine Förderung für einkommensschwächere Haushalte auflegen oder Initiativen des gemeinschaftlichen Bauens von Privatpersonen (Baugruppen) fördern.

Quantitative Einschätzung der Nachfrage

Auf Basis der Recherchen und der Expertengespräche wurde ermittelt, dass sich die Nachfrage nach Eigenheimen in Oldenburg zu 80 % aus frei stehenden Einfamilienhäusern und zu 20 % aus Doppelhaushälften zusammensetzt. Doppelhaushälften wurden in Oldenburg in den vergangenen Jahren deutlich weniger nachgefragt. Die Nachfrage nach Reihenhäusern tendiert gegen null.

Nachfragestruktur nach Objekttyp			
Objekttyp	Wohnfläche in qm	Grundstück in qm	Nachfrage in %
Doppelhaushälfte	100–120	250–350	20
Einfamilienhaus	100–180	450–800	80

Quelle: eigene Recherche

Aufgrund stärkerer energetischer Anforderungen sinkt der Wert von Bestandsimmobilien, sodass der Kaufpreisanteil für den Gebäudebestand zunehmend sinkt und teilweise nur noch der Grundstückspreis gezahlt wird.

Die Nachfragegruppen im Eigentumssegment sind in den vergangenen Jahren differenzierter geworden. Es treten neue Zielgruppen auf

(z. B. Patchworkfamilien, gleichgeschlechtliche Paare, Alleinerziehende), die eine unterschiedliche Wohnkaufkraft und differenzierte Ansprüche aufweisen.

Die Nachfrage nach Eigenheimen verteilt sich ungefähr zur Hälfte auf Familien mit Kindern und auf kinderlose Paare. Familien fragen dabei überwiegend größere Häuser mit einer Wohnfläche zwischen 100 bis 180 qm nach, wohingegen kinderlose Paare zu einer Wohnfläche zwischen 100 und 120 qm tendieren. Das Kaufpreislimit beider Gruppen für ein Einfamilienhaus liegt bei ca. 250.000 Euro.

Wenige wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen haben ein Kaufpreislimit von ca. 350.000 Euro. Für Doppelhaushälften investieren kinderlose Paare bis zu 210.000 Euro und Familien bis zu 185.000 Euro.

Nachfragestruktur Eigenheime			
Zielgruppe	Wohnfläche in qm	Kaufpreis-Limit in Euro	Nachfrageanteil in %
Familien mit Kindern	100–180	DHH 185.000 EFH 250.000	50–60
Paare	100–120	DHH 210.000 EFH 250.000	40–50

Quelle: eigene Recherche

Die Nachfragegruppen nach Eigentumswohnungen setzen sich überwiegend aus DINKS (Double Income no Kids) und Paaren (vor der Familiengründung bzw. nach Auszug der Kinder) zusammen.

Nachfragestruktur Eigentumswohnungen			
Zielgruppe	Wohnfläche in qm	Kaufpreislimit in Euro/qm	Nachfrageanteil in %
DINKS	90–200	2.500	40–50
Paare/Empty Nesters	75–130	2.000	30–40
Singles	50–70	1.800	10–15
Senioren	50–85	1.800	5–10

Quelle: eigene Recherche

Eine kleinere Gruppe stellen Singles und Senioren dar. Die Wohnflächennachfrage bewegt sich dabei zwischen 50 und 200 qm. Die Größe wie auch der Kaufpreis hängt von der jeweiligen Zielgruppe ab. DINKS und Paare fragen größere Wohnungen zu einem höheren Kaufpreis nach als Singles und Senioren.

Der Mietwohnungsmarkt in Oldenburg ist sehr entspannt. Eine Wohnungsknappheit ist nicht erkennbar. Ausnahme davon ist eine Nachfrage von 1-Personen-Haushalten nach Wohnungen mit 1,5 bis 2 Zimmern und einer Wohnfläche von 40 bis 50 qm. Auch die Nachfrage nach Häusern zur Miete wird ansteigen.

Nachfragestruktur Mietwohnungen	
Zielgruppe	Nachfrageanteil in %
1-Personen-Haushalte	ca. 50 (davon ca. 5–7 % Studenten)
2-Personen-Haushalte	ca. 30 (davon ca. 10 % Senioren)
Mehr-Personen-Haushalte	ca. 20

Quelle: eigene Recherche

Die Nachfragestruktur bei Mietwohnungen setzt sich zum überwiegenden Teil aus 1-Personen-Haushalten zusammen. Haushalte mit mehr als zwei Personen sind nur zu rund 20 % vertreten.

1-Personen-Haushalte (Singles, Studenten, Senioren) fragen meist kleine Wohnungen zu einer niedrigen bis durchschnittlichen Miete nach. Den größten Flächenanspruch haben DINKS (90–110 qm) und Familien mit Kindern (75–120 qm). Das Mietlimit der DINKS liegt jedoch um bis zu 2,00 Euro höher als das der Familien.

Nachfragestruktur Mietwohnungen		
Zielgruppe	Wohnfläche in qm	Mietlimit in Euro/qm
Singles	40–60	6,00–6,50
Studenten	35–40	5,50–6,00
DINKS	90–110	7,50–8,00
Paare	60–80	6,00–6,50
Senioren	50–70	5,50–6,00
Empty Nesters	70–90	6,00–6,50
Familien	75–120	5,50–6,00

Quelle: eigene Recherche

In Folge der Ausdifferenzierung der Nachfragegruppen werden auch die Wohnwünsche differenzierter. Bei Neubauprojekten wird ein PKW-Stellplatz oder eine Garage von vielen Haushalten nachgefragt und wertet eine Wohnanlage auf. Auch ein Aufzug in Mehrfamilienhäusern selbst bei geringer Geschossigkeit wird zunehmend erforderlich. In der Wohnung gehören heute eine Einbauküche, ein Bad mit Dusche und Badewanne sowie ein Gäste-WC annähernd zur Standardausstattung.

Fazit

Im Wohnungsmarkt werden derzeit überwiegend freistehende Einfamilienhäuser etwa hälftig von Familien und Paaren nachgefragt. In Oldenburg ist eine hohe Preissensibilität vorhanden. Grundsätzlich verringert sich die Anzahl potenzieller Käufergruppen. Als Gegenmaßnahmen könnte die Stadt beispielsweise Baugrundstücke verbilligt abgeben, eine Förderung für einkommensschwächere Haushalte auflegen oder Initiativen des gemeinschaftlichen Bauens von Privatpersonen (Baugruppen) fördern.

Außerdem erfolgt eine zunehmende Differenzierung der Wohnwünsche. Chancen ergeben sich für Innenstadt nahe Angebote, wie z. B. Häuser zur Miete oder hochwertige Eigentumswohnungen in kleinen Anlagen.

5.2 Wohnungsmarktprognose 2025

Grundannahmen und Ausgangsdaten

Im Rahmen der Erarbeitung des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes für die Stadt Oldenburg wurden zur Ermittlung des Bedarfes an Wohnungsbauflächen bis zum Jahr 2025 zwei Szenarien für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung berechnet.

Die Bevölkerungs- und Haushaltsszenarien beruhen auf der Fortschreibung in Form einer Trendextrapolation der Bevölkerungsentwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie Migration) der letzten zehn Jahre im Zeitraum von 1998 bis 2007.

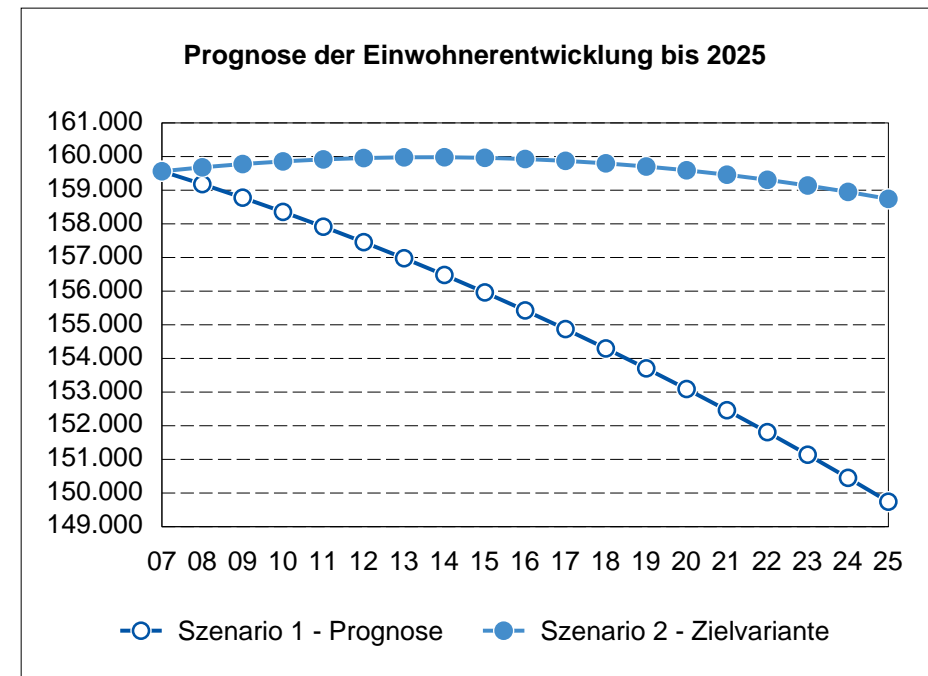
Folgende zwei Szenarien wurden in Abstimmung mit den Auftraggebern berechnet, um mögliche Entwicklungen aufzuzeigen:

Szenario 1 - Abbildung der SoFAX-Prognose:

- Negativster Wanderungssaldo in den letzten zehn Jahren (-200 Personen pro Jahr) bei gleichzeitiger Fortschreibung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre

Szenario 2 - Zielvariante:

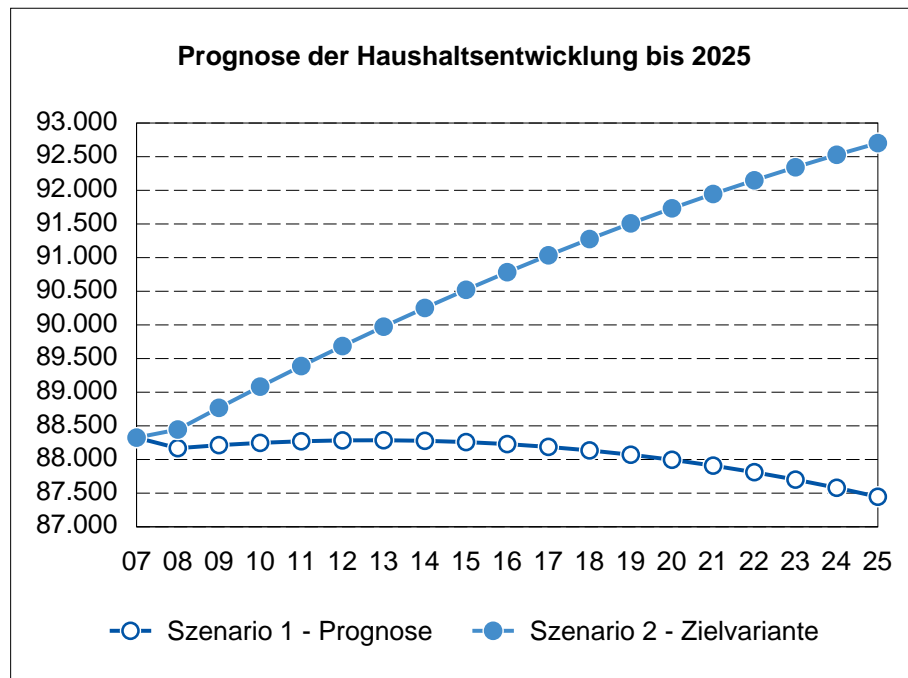
- Durchschnittlicher Wanderungssaldo der fünf Jahre mit den niedrigsten Wanderungssalden (+300 Personen pro Jahr) bei gleichzeitiger Fortschreibung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre



Quelle: BulwienGesa auf Basis der Daten des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen; Basisjahr 2007

Die Zielvariante der Stadt Oldenburg stellt eine Stabilisierung der Einwohnerzahl auf einem Niveau von rund 159.000 bis zum Jahr 2025 dar. Durch die Schaffung eines attraktiven Wohnungs- und Arbeitsplätzeangebotes sollen insbesondere junge Familien in der Stadt gehalten werden. Dies dient der Stabilisierung der Infrastrukturen und der Verlangsamung der Alterung der Oldenburger Bevölkerung.

Unter Weiterverarbeitung der Bevölkerungsprognosen wurde für die Haushaltsprognose eine weitere Verkleinerung der Haushaltsgrößen angenommen.



Quelle: BulwienGesa auf Basis der Daten des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen; Basisjahr 2007

Auf der Basis der Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße der letzten zehn Jahre von 0,0052 Personen/Haushalt wurde eine weitere Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8065 im Jahr 2007 auf 1,7124 Personen pro Haushalt bis zum Jahr 2025 unterstellt.

Selbst im Szenario 1 mit deutlichen Bevölkerungsverlusten ist die Haushaltsentwicklung, die die relevante Größe für die Wohnungsnachfrage darstellt, annähernd stabil.

Wohnungsneubaubedarfsprognose

Aufbauend auf die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wird eine Wohnungsneubaubedarfsprognose bis zum Jahr 2025 für Oldenburg errechnet. Der Prognosezeitraum beträgt 18 Jahre. Ausgangsbasis für die Berechnung sind die Einwohner- und Haushaltszahl sowie der Wohnungsbestand und die Haushaltsgröße zum 31.12.2007.

Derzeit hat Oldenburg 159.563 Einwohner, 88.325 Haushalte und 83.901 Wohnungen. Unter der Voraussetzung, dass je Haushalt eine Wohnung benötigt wird, ergibt sich für die Stadt rein rechnerisch ein Angebotsdefizit von 4.424 Wohnungen.

Dieses Defizit von 5,3 % des Wohnungsbestandes resultiert aus der Zahl der Haushalte, die aus den verschiedensten Gründen keine eigene Wohnung besitzen. Dies sind unterversorgte Haushalte wie Personen in Wohngemeinschaften, Personen, die zur Untermiete wohnen, Haushalte in Heimen (z. B. Studenten- oder Pflegeheim) oder in anderen Haushalten z. B. bei Verwandten.

In Oldenburg stellen die 12.660 Studenten (Wintersemester 2007/2008) rund 7,9 % der Oldenburger Bevölkerung dar und sind damit für die Erklärung des Defizites bedeutend. Es kann davon ausgegangen

werden, dass eine hohe Anzahl von Untermietverhältnissen bei Studenten besteht.

Für die Untermietverhältnisse wird ein Anteil von 3,5 % der Haushalte, üblicherweise liegt die Quote zwischen 2,5 und 4,5 %, angenommen. Damit weisen in Oldenburg rund 2.650 Haushalte Untermietverhältnisse auf.

Zusätzlich beanspruchen etwa 370 Studenten (rund 25 % der 1.464 Plätze in den zehn Studentenwohnanlagen sind WG-Zimmer) und etwa 1.680 Senioren in den Seniorenpflegeheimen (Gesamtangebot 1.780 Plätze) keine Wohnung. In der Summe benötigen damit rund 4.700 Haushalte keine Wohnung, sodass damit das rechnerische Angebotsdefizit von 4.424 Wohnungen vollständig ausgeglichen ist. Nunmehr ist ein Überhang von 276 Wohnungen vorhanden.

Dies wurde auch in den durchgeführten Expertengesprächen bestätigt. Danach stellt sich der Wohnungsmarkt derzeit entspannt dar. Der Techem-empirica-Leerstandsindex 2007 hat in Oldenburg einen Wert von 83. Damit weist die Stadt mit 3,0 % eine, im Vergleich zum gesamtdeutschen Wert, unterdurchschnittliche Leerstandsquote auf. Dieser Wert wurde auch in Gesprächen mit der GSG, dem größten Wohnungsbestandhalter in Oldenburg bestätigt.

Weitere Entspannungsanzeichen sind, dass rund 100 der 1.780 Pflegeplätze in Seniorenheimen schätzungsweise ständig frei sind und auch neue Studentenwohnplätze momentan nicht benötigt werden.

Der nachfolgend ermittelte Wohnungsneubaubedarf ist die Zahl der Wohnungen, die bis zum Jahr 2025 neu gebaut werden muss, um genügend Wohnraum für die prognostizierte Bewohnerzahl der Stadt vorzuhalten.

Er setzt sich zusammen aus dem Ersatzbedarf, dem Zusatzbedarf, dem Nachholbedarf und der Mobilitätsreserve. Die ersten drei Größen sind dabei Konstanten, die für beide Szenarien die gleichen Werte annehmen.

Es werden folgende Annahmen über die Bedarfskomponenten der Wohnflächenbedarfsprognose getroffen:

Ersatzbedarf

- Der Ersatzbedarf stellt die Anzahl der Wohnungen dar, die aufgrund von substanzbedingten Abrissen sowie Zusammenlegungen dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen und daher ersetzt werden müssen. Dies vollzieht sich aber nicht immer auf dem gleichen Grundstück innerhalb eines kurzen Zeitraums. Für den Ersatzbedarf werden daher üblicherweise Werte zwischen 0,1 % und 0,4 % p. a. aller Wohnungen angenommen.

Aufgrund der sehr geringen Abriss- und Umnutzungsmaßnahmen von Wohnraum in Oldenburg sowie der hohen Eigentumsquote wird für abgängigen Wohnraum eine Quote von 0,1 % oder 84 WE pro Jahr bzw. 1.510 WE bis 2025 angesetzt.

Der Ersatzbedarf ist jedoch nur teilweise flächenrelevant, da nicht alle Grundstücke wieder mit Wohnungen und wieder mit der gleichen Anzahl von Wohnungen bebaut werden. Daher werden in der Flächenbedarfsberechnung 75 % der Ersatzbedarfsflächen in Ansatz gebracht. Nach Erfahrungen der Stadt erfolgt bei Abrissmaßnahmen in der Regel eine Nachverdichtung und es wird durchschnittlich eine abgebrochene Wohnung durch vier Neubauwohnungen ersetzt.

Zusatzbedarf

- Der Zusatzbedarf ergibt sich aus der Differenz der prognostizierten Haushaltszahl im Jahr 2025 zu der heutigen Haushaltszahl (abzüglich der Haushalte, die keine Wohnung benötigen).

Außerdem wird auf der Basis der Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße der letzten zehn Jahre von 0,0052 Personen pro Haushalt wurde eine weitere Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8065 Personen pro Haushalt im Jahr 2007 auf 1,7124 Personen pro Haushalt bis zum Jahr 2025 angenommen.

Dieser Bedarf spiegelt unmittelbar die Zu- oder Abnahme der Haushalte als Wohnungsnachfrager wider und nimmt im Szenario 1 - Prognose einen Wert von -879 WE und im Szenario 2 - Zielvariante einen Wert von 4.377 WE an.

Nachholbedarf

- Der Nachholbedarf ergibt sich, wenn in einem Wohnungsmarkt eine Unterversorgung vorliegt. Wie zuvor bereits beschrieben, stellt sich der Oldenburger Wohnungsmarkt entspannt dar. Ein Nachholbedarf wird somit nicht angesetzt.

Mobilitätsreserve

- Unter Mobilitätsreserve (auch Fluktuationsreserve) werden die leer stehenden Wohnungen zusammengefasst, um Umzüge zu ermöglichen. Für die Mobilitätsreserve wird ebenfalls eine konstante Quote angenommen, die üblicherweise zwischen 1 % bis 3 % liegt.

Aufgrund der hohen Eigentümerquote von 59,2 %¹ im Jahr 2007 wird nur eine geringe Mobilitätsreserve von 1 % (839 Wohnungen) angesetzt.

Rund 4.700 Haushalte (Pflege- und Studentenheimbewohner, Untermieter) beanspruchen keine eigene Wohnung und erzeugen damit auch keinen Wohnungsbedarf. Es wird angenommen, dass die Anzahl dieser Haushalte stabil bleibt.

Daraus ergibt sich folgender Wohnungsneubaubedarf bis 2025:

¹ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Prognose bis 2020

Prognose des Wohnungsneubaubedarfes in Oldenburg 2025		
	Szenario 1 Prognose	Szenario 2 Zielvariante
Ist-Werte		
Bevölkerung (31.12.2007)	159.563	
Haushaltszahl (31.12.2007)	88.325	
Haushaltsgröße (31.12.2007)	1,8065	
Wohnungsbestand (31.12.2007)	83.901	
Haushalte, die keine Wohnung beanspruchen	4.700	
davon Untermietverhältnisse 3,5% der HH	2.650	
davon Studentenhaushalte in Wohnheimen	370	
davon Pflegebedürftige in vollstat. Heimen	1.680	
Wohnungsdefizit/-überhang (rechnerisch)	276	
Prognosewerte		
Bevölkerung 2025 - Prognose	149.742	158.742
Haushaltsgröße 2025 (-0,0052 p. a.) - Prognose	1,7124	
Haushaltszahl 2025 - Prognose gesamt	87.446	92.702
Haushaltszahl 2025 - Prognose m. Wohn.-bedarf	82.746	88.002
Anzahl Prognosejahre	18	
Berechnung des Wohnungsbedarfes 2025		
Ersatzbedarf (0,1 % p. a.)	1.510	
Zusatzbedarf	-879	4.377
Mobilitätsreserve (1 %)	839	
Nachholbedarf	0	
Wohnungsneubaubedarf 2025 in WE	1.470	6.726
Ø Wohnungsbaubedarf in WE p. a.	82	374

Quelle: Berechnungen der BulwienGesa AG

In beiden Varianten errechnet sich für Oldenburg ein jährlicher Wohnungsneubaubedarf.

Der Bedarf im Szenario 1 - Prognose von 82 WE p. a. beträgt nur noch rund 15 % des Durchschnittswerts der fertiggestellten Wohnungen in den letzten zehn Jahren von 635 Einheiten.

Der Bedarf im Szenario 2 - Zielvariante von 374 WE p. a. liegt etwa 40 % unter dem Durchschnittswert der Fertigstellungen der letzten Dekade von 635 Wohnungen.

Neubau überwiegend im Eigenheimbau empfehlenswert

Auf der Basis des Wohnungsneubaubedarfes wird der Wohnbaulandflächenbedarf bis 2025 prognostiziert. Dabei werden verschiedene Annahmen getroffen.

Annahmen zum Wohnflächenbedarf in Oldenburg bis 2025	
Neubaubedarf nach Typ	Anteil
Eigenheime	70 %
Mehrfamilienhäuser	30 %
Durchschnittliche Wohnfläche	qm
WE-Größe in Eigenheimen	130
WE-Größe in Mehrfamilienhaus-Wohnungen	85
Berechnung Wohnfläche zu Bruttogeschossfläche (BGF)	Faktor
Eigenheime	1,10
Mehrfamilienhäuser	1,20
Durchschnittliche Geschossflächenzahl	GFZ
Eigenheime	0,4
Mehrfamilienhäuser	0,8
Berechnung Netto- zu Bruttobauland (Faktor)	0,75

Quelle: BulwienGesa AG

Die Unterteilung "Neubaubedarf nach Typ" erfolgt auf der Basis der Wohnungsbestandsstruktur, der Baufertigstellungen der letzten zehn Jahre sowie der Zielgruppen- und Nachfrageanalyse.

Die Nachfrage richtet sich überwiegend auf den Eigenheimbau, so dass annahmegemäß 70 % der neuen Wohnungen in Eigenheimen und 30 % der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (primär seniorengerecht) errichtet werden sollten.

Bei der Berechnung der Flächenbedarfe wurden die Potenziale auf Reserveflächen berücksichtigt und in Abzug gebracht. Auf Basis des Wohnbauflächenkatasters der Stadt Oldenburg (Stand: 07.10.2008)² sowie deren Realisierungswahrscheinlichkeiten (Stand: 07.01.2009) bestehen allein auf Reserveflächen (B-Plan und unbeplante Innenbereich - § 34-Flächen) Potenziale zur Errichtung von 1.937 WE in Eigenheimen und 382 WE in Mehrfamilienhäusern.

Ebenso wurden Ersatzbedarfsflächen, die derzeit bebaut sind, zu einem Anteil von 75 % berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die zu errichtenden Ersatzwohnungen (1.510 WE mit Flächenbedarf von 58,1 ha) zu drei Viertel wieder auf heute schon bebauten Grundstücken (43,6 ha) errichtet werden. In Abzug werden 37,8 ha Baufläche für Einfamilienhäuser und 5,8 ha Baufläche für Mehrfamilienhäuser gebracht.

² Stadt Oldenburg, Stadtplanungsamt, Wohnbauflächenkataster der Stadt Oldenburg 2008, nicht veröffentlicht

Wohnbauflächenbedarf in Oldenburg bis 2025			
Szenario 1 - Prognose			
	EFH/ZFH	MFH	Gesamt
Neubaubedarf nach Typ	70 %	30 %	100 %
Neubaubedarf Anzahl WE	1.029	441	1.470
Bedarfsdeckung auf Reserveflächen	1.937	382	2.319
Netto-Neubaubedarf Anzahl WE	-908	59	-849
Wohnfläche/WE (Ø) in qm	130	85	-
BGF/WE in qm	143	102	-
BGF in qm	-129.844	6.018	-123.826
Geschossflächenzahl	0,4	0,8	-
Nettobauland in qm	-324.610	7.523	-317.088
Bruttobauland (0,75/Nettobaul.) in qm	-432.813	10.030	-422.783
Bruttobauland in ha ohne Berücksichtigung Ersatzbedarfsfläche	-43,3	1,0	-42,3
Derzeit bebaute Ersatzbedarfsfläche	37,8	5,8	43,6
Bruttobauland in ha mit Berücksicht. Ersatzbedarfsfl. (43,6 ha)	-81,1	-4,8	-85,9
Bruttobauland in ha p. a. mit Berücksicht. Ersatzbedarfsfläche	-4,5	-0,3	-4,8

Quelle: Berechnungen der BulwienGesa AG

Im Szenario 1 (Prognose) ist bereits ein Großteil des zukünftigen Wohnungsbedarfes auf Reserveflächen gesichert. Unter der weiteren Berücksichtigung der Ersatzbedarfsflächen besteht unter quantitativen Aspekten bis 2025 kein Bedarf zur Schaffung von Baurechten für neue Wohnbauflächen.

In der Zielvariante für die Oldenburger Stadtentwicklung (Szenario 2) sind bereits rund 34 % (41 % im Eigenheimsegment, 19 % im MFH-Segment) des Wohnungsneubaubedarfes auf Reserveflächen gedeckt.

Wohnbauflächenbedarf in Oldenburg bis 2025			
Szenario 2 - Zielvariante			
	EFH/ZFH	MFH	Gesamt
Neubaubedarf nach Typ	70 %	30 %	100 %
Neubaubedarf Anzahl WE	4.708	2.018	6.726
Bedarfsdeckung auf Reserveflächen	1.937	382	2.319
Netto-Neubaubedarf Anzahl WE	2.771	1.636	4.407
Wohnfläche/WE (Ø) in qm	130	85	–
BGF/WE in qm	143	102	–
BGF in qm	396.282	166.852	563.133
Geschossflächenzahl	0,4	0,8	–
Nettobauland in qm	990.704	208.565	1.199.269
Bruttobauland (0,75/Nettobaul.) in qm	1.320.939	278.086	1.599.025
Bruttobauland in ha ohne Berücksichtigung Ersatzbedarfsfläche	132,1	27,8	159,9
Derzeit bebaute Ersatzbedarfsfläche	37,8	5,8	43,6
Bruttobauland in ha mit Berücksicht. Ersatzbedarfsfl. (43,6 ha)	94,3	22,0	116,3
Bruttobauland in ha p. a. mit Berücksicht. Ersatzbedarfsfläche	5,2	1,2	6,5

Quelle: Berechnungen der BulwienGesa AG

Bis zum Jahr 2013 bräuchte damit unter quantitativen Aspekten kein Baurecht für neue Wohnbauflächen geschaffen werden.

Positiver Wanderungssaldo als Zielstellung

Der Bedarf im Szenario 2 (Zielvariante) von rund 374 WE p. a. liegt etwa 40 % unter dem Durchschnittswert der Fertigstellungen der letzten Dekade von 635 Wohnungen, jedoch fast genau auf Wert des Jahres 2007. Insgesamt hat sich die Nachfrage, vor allem nach Eigenheimen, verringert.

Vor dem Hintergrund der jährlichen positiven Wanderungssalden in den letzten zehn Jahren von durchschnittlich +600 Einwohnern p. a. ist der der Zielvariante zugrunde liegende positive Wanderungssaldo von +300 Einwohnern p. a. aus Gutachtersicht möglich und anzustreben.

Die Analyse die Wanderungsbewegungen hat deutlich gezeigt, dass die Fortzüge stark eigentumsorientiert und durch das hohe Bauland- und Immobilienpreisniveau motiviert sind. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass im Zuge steigender Mobilitätskosten ein Großteil der zukünftigen Nachfrage nach Eigenheimen im Falle eines Angebotes von Bauland zu einem attraktiven Preis-/Lage-Verhältnis in Oldenburg gestillt werden kann.

In beiden Wohnungssegmenten werden besonders innenstadtnahe und Innenstadt-Lagen nachgefragt. Neubauten im Eigenheimbau, hier mehrheitlich frei stehende Einfamilienhäuser, sind an ausgewählten Standorten mit einer guten Infrastruktur oder integrierten Lagen zu planen. Reine Einfamilienhaussiedlungen in peripheren Lagen sind nicht zu empfehlen. Neubauwohnungen sind vor allem in kleinen, stadtvillenartigen Mehrfamilienhäusern mit maximal 6 Wohnungen pro Baukörper zu schaffen.

Fazit

Zur Ermittlung des Bedarfes an Wohnungsbauflächen wurden bis zum Jahr 2025 zwei Szenarien für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung berechnet. Das Szenario 1 (SoFAX-Prognose) erwartet eine Bevölkerungsanzahl von rund 150.000 und eine leicht niedrigere Haushaltszahl von 87.500. Das Szenario 2 ist die Zielvariante und prognostiziert rund 159.000 Einwohner sowie einen deutlichen Anstieg der Haushaltszahl auf fast 93.000.

Die Zielvariante entspricht einem moderaten Wachstum und sollte vor dem Hintergrund der jährlichen positiven Wanderungssalden aus Gutachtersicht möglich sein. Dies dient der Stabilisierung der Infrastrukturen und der Verlangsamung der Alterung der Bevölkerung.

Zur Bedarfsbefriedigung sind in der Zielvariante insgesamt 6.726 WE oder 374 WE pro Jahr zu errichten. Entsprechend der Nachfrage sollten davon 70 % in Eigenheimen und 30 % in Mehrfamilienhäusern gebaut werden. Rund 34 % der Flächenbedarfe bis 2025 können auf Basis des Wohnbauflächenkatasters der Stadt Oldenburg auf Reservflächen (B-Plan und unbepanter Innenbereich) realisiert werden, wobei die generelle Problematik der Flächenmobilisierung besteht.

Zu beachten ist jedoch, dass primär innenstadtnahe und Innenstadt-Lagen mit einer guten Infrastruktur nachgefragt werden. Die Neubau-nachfrage konzentriert sich auf Wohnungen in kleinen, stadtvillenartigen MFH mit maximal 6 Wohnungen pro Baukörper und auf frei stehende Einfamilienhäuser. Reine Einfamilienhaussiedlungen in peripheren Lagen sind nicht zu empfehlen.

5.3 Entwicklungspotenziale

5.3.1 Aufgabenstellung und Ziele

Damit Oldenburg als Wohn-, Handels-, Kultur- und Wirtschaftsstandort attraktiv und konkurrenzfähig bleibt, muss der in der Prognose ermittelte Bedarf an zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen gedeckt werden. Diese Flächen sind weitestgehend im Flächennutzungsplan dargestellt oder werden als heutige Konversionsflächen in absehbarer Zukunft für Nachnutzungen zur Verfügung stehen.

Die Aufgabe ist es nun, diese Flächen auf ihre Eignung für künftige Nutzungen zu überprüfen, zu untersuchen, ob sie für den prognostizierten Bedarf ausreichen, und eine sinnvolle Entwicklungsreihenfolge zu empfehlen.

Neue Qualitäten von Wohnen und Arbeiten – die künftige Nachfrage

Die Bedarfsdeckung kann dabei nicht allein nach quantitativen Erwägungen erfolgen. Standortentscheidungen für Wohn- und Arbeitsorte werden immer mehr nach den angebotenen Qualitäten getroffen – gerade in Zeiten des verstärkten Wettbewerbs zwischen Städten und Regionen um Bewohner und Arbeitskräfte. Die Hochwertigkeit der Stadt spielt dabei eine entscheidende Rolle. Wurde in den 1990er-Jahren noch vermutet, dass es mit den neuen Informationstechnologien bald keinen Unterschied zwischen Stadt und Land, zwischen Zentrum und Peripherie geben wird, zeigt sich heute, dass gerade für kreative Berufe das Umfeld wichtig ist – es zieht sie wieder in die (Innen-) Städte.

Konkurrenz der Wohnungsangebote

Die wachsenden Ansprüche an die Qualität von Wohnungen und Wohnlagen führen dazu, dass immer mehr Bestände als unattraktiv gelten und sich auf dem Markt nicht mehr behaupten können. Eine einseitige Förderung des Wohnungsneubaus verstärkt die Abwertung des Altbestands. Daher ist die zukunftsfähige Anpassung des Bestands an die Nachfrage von zentraler Bedeutung bei der Erhaltung und Entwicklung eines ausgewogenen Wohnungsmarktes.

Um die Bestandsquartiere gegenüber den neu ausgewiesenen Baugebieten konkurrenzfähig und lebenswert zu halten, müssen sie angepasst und weiterentwickelt werden: durch eine städtebauliche Aufwertung der Siedlungen etwa aus den 1960er-Jahren und durch die Anpassung des Wohnungsbestands an die veränderte Nachfrage aufgrund der Bevölkerungs- und Altersentwicklung.

Es ist entscheidend, frühzeitig negative städtebauliche und soziale Entwicklungen zu erkennen und ihnen durch Stadterneuerungs- oder Stadtumbaumaßnahmen zu begegnen.

Zurück in die Stadt – die steigende Nachfrage nach urbanem Wohnen

Mit der Aufweichung der bislang starren Grenzen zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit geht auch die Wiederentdeckung der Stadt als Wohnstandort einher. Dabei werden diejenigen Quartiere bevorzugt, die sich in unmittelbarer Nähe urbaner Zentren und ihren vielfältigen Versorgungsangeboten befinden, die über ihre Nutzungsvielfalt ein

lebendiges Umfeld besitzen und die Arbeitsplätze und soziale Einrichtungen im wohnungsnahen Umfeld anbieten können. Der Stellenwert angemessener Angebote der Daseinsvorsorge (also von Waren, Diensten der sozialen Infrastruktur und Verkehrsmitteln) wird dabei neben dem Arbeitsplatzangebot zum zentralen Standortfaktor.³

Damit soll den Bewohnern die Chance gegeben werden, so lange wie möglich in ihrem Stadtteil leben zu können. Mit dem Wunsch nach einem würdigen Altern in vertrauter Umgebung wird sich auch die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen verstärken, da der Anteil der über 60-Jährigen an der Gesamtbevölkerung stetig zunimmt.

Die steigende Nachfrage nach urbanem Wohnen kann nur mit neuen und kreativen Konzepten beantwortet werden. Ideen wie „Lebens-Arbeits-Areale“ – also Gewerbehöfe mit Wohnserviceleistungen – oder Nachbarschafts-Siedlungen als „urbane Dörfer in der Stadt“⁴ spiegeln den Wunsch nach einer Verbindung der Vorteile von Stadt und Stadtrand wider.

Die Herausforderung für die bauliche Entwicklung Oldenburgs wird es daher sein, neben der Bereitstellung „klassischer“ (Wohn-) Gebiete, die von einer bestimmten Klientel nach wie vor nachgefragt wird, Quartiere mit einer speziellen Prägung und Profilierung anzubieten.

Genauso wichtig wie die Vielfalt und Lebendigkeit der Quartiere ist dabei die Vielfalt des Wohnungsangebotes. Mit der Differenzierung der

³ Prof. Günther Schöfl, Forschungsgruppe Stadt + Umwelt: Pilotstudie/Ideenskizze „Daseinsvorsorge“

⁴ Prof. Dr. Volker Eichener, InWIS: „Wohnen in Düsseldorf 2020 + / Neubau in der wachsenden Stadt“

Lebensstile, der Haushaltstypen und der Wohnwünsche muss daher auch die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes einhergehen.

Den neuen Nachfragern wird man mit standardisierten Wohnungsangeboten nicht gerecht. Denn ebenso wenig wie die „klassischen“ Familienhaushalte heute den Hauptanteil der Stadtbewohner ausmachen, wird die konventionelle Produktpalette aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhauser allein die differenzierte Nachfragestruktur befriedigen können. Dabei wird auch die Wiederverentdeckung und Weiterentwicklung verdichteter urbaner Gebäudetypen eine zentrale Rolle spielen.

Nur mit einem sehr differenzierten Wohnungsangebot in Oldenburg kann daher den Bedürfnissen der Menschen mit ganz unterschiedlichen Lebensstilen entsprochen werden. Sie reichen von Baugemeinschaften junger Familien über Selbstständige und Freiberufler, die Wohn- und Arbeitsort verbinden wollen, über Seniorengemeinschaften bis hin zu Bewohnern, die nur einen bestimmten Lebensabschnitt an einem Ort verbringen wollen.

Die Bewertung der Flächen geht daher über den rein quantitativen Abgleich hinaus und benennt die besonderen Qualitäten der Flächen und Standorte. Sie bilden die Basis für die Empfehlungen möglicher Nutzungen und angemessener Wohnformen, die bei den untersuchten Flächen gegeben werden.

5.3.2 Quantitative Entwicklungspotenziale

Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs folgt die Machbarkeitsstudie der Zielvariante (Szenario 2). Sie entspricht einem moderaten Wachstum und dient der Stabilisierung der Infrastruktur und der Verlangsamung der Alterung der Oldenburger Bevölkerung.

Demnach besteht bis zum Jahr 2025 ein Bedarf an 6.726 Wohneinheiten bzw. ein jährlicher Bedarf von 374 Wohneinheiten. Dies entspricht einer Wohnbaufläche von 160 ha bzw. 116 ha bei einer Berücksichtigung der Ersatzbedarfsflächen.

Ein nachhaltiges wohnungsbezogenes kommunales Bauflächenmanagement ist Voraussetzung für die Mobilisierung und Steuerung innerörtlicher Wohnstandorte. Als Instrument der Wohnbauentwicklung dient der Stadt Oldenburg hierbei ihr Wohnbauflächenkataster⁵. Sie verfügt damit über eine umfassende und aktuelle Übersicht über bestehende unbebaute Flächen, die als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen oder bereitgestellt werden könnten.

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 bestehen direkt Baurechte. In rechtsverbindlichen Bebauungsplänen wurden Flächen für 5.977 Wohneinheiten, im unbeplanten Innenbe-

⁵ Stadt Oldenburg, Stadtplanungsamt, Wohnbauflächenkataster der Stadt Oldenburg 2008, nicht veröffentlicht

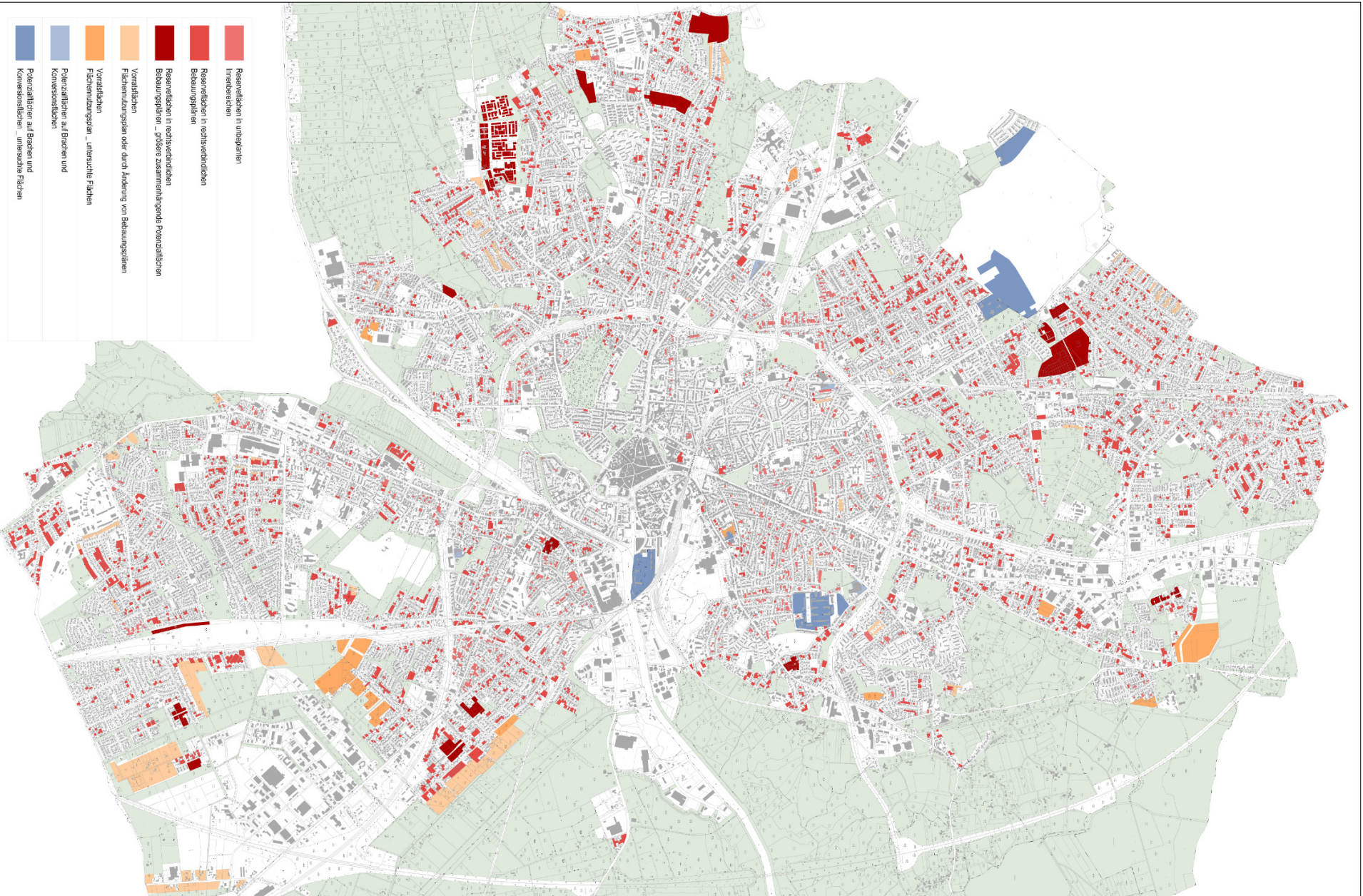
reich für 1.664 Wohneinheiten ermittelt. Als realisierbar werden davon 2.319 Wohneinheiten eingeschätzt (1.933 bzw. 386).

Vorratsflächen sind Flächen, die im FNP als Wohnbau- oder gemischte Bauflächen dargestellt sind oder für die eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist. Insgesamt könnten auf diesen Vorratsflächen ca. 2.400 Wohneinheiten entwickelt werden, wovon 1.552 realisierbar erscheinen.

Als Potenzialflächen stehen Flächen zur Verfügung, die gewerblich genutzt wurden, heute minder genutzt werden oder für die im Zuge der Konversion eine Nutzungsänderung ansteht. Nach den Berechnungen des Wohnbauflächenkatasters bieten die Konversionsflächen (Fliegerhorst und Donnerschwee-Kaserne) Platz für 995 Wohneinheiten, Brachen und minder genutzte Flächen für 506 Wohneinheiten. Davon werden 805 als realisierbar eingestuft (552 bzw. 253). Mit insgesamt ca. 4.676 Wohneinheiten verfügt die Stadt Oldenburg über ein erhebliches Entwicklungspotenzial.

Realisierbare Wohneinheiten					
	Wohngebiet		Mischgebiet		gesamt
	EFH	MFH	EFH	MFH	
Reserveflächen					2.319
Bebauungsplan	1.565	167	99	102	1.933
unbepl. Innenber.	256	101	17	12	386
Vorratsflächen					1.552
Bebauungsplan	15				15
FNP	1.248	203	84	3	1.537
Potenzialflächen					805
Konversionsfl.	208	344			552
Brachen	19	234			253
gesamt	3.311	1.049	200	117	4.676

Quelle: Wohnbauflächenkataster der Stadt Oldenburg



Wohnbauflächenkataster: Entwicklungspotenziale
Oidenburg | Wohnbaulanduntersuchung _ M 1:10.000

Quelle: Wohnbauflächenkataster der Stadt Oidenburg

Erstellung: Wohnbauflächenkataster: Stadtplanung der Stadt Oidenburg
Prüfung:
für die Stadt Oidenburg
Mai 2009

5.3.3 Bewertung der Flächenpotenziale

Zielgruppenspezifische Flächenentwicklung

Mit der Bereitstellung klassischer Wohngebiete allein wird sich die Stadt Oldenburg im Wettbewerb der Städte und Regionen nicht behaupten können. Erst eine zielgruppenspezifische Flächenentwicklung und ein differenziertes Wohnungsangebot werden dem breiten Spektrum an Nachfragern gerecht.

In die Bewertung der untersuchten Wohnflächenpotenziale sind daher auch Empfehlungen für mögliche Quartiersausprägungen und Wohnformen eingegangen.

Die gewünschte Differenzierung der Produktpalette muss dabei zwei Ebenen umfassen. Auf der einen Seite die Oldenburger Wohnquartiere, deren Zukunft von der Aufwertung und Nachverdichtung (Wohnen im Zentrum) über die Nachnutzung von Konversionsflächen bis hin zur Profilierung neuer Wohngebiete reicht.

Auf der anderen Seite müssen die künftigen Wohn- und Gebäudeformen über die klassische Palette von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhauser hinausgehen und sowohl neue Formen des Wohnens, die eine Alternative zum Einfamilienhaus vor der Stadt darstellen, als auch des Eigentums, wie Häuser zur Miete, umfassen.

Gerade das Angebot der Wohngebäude sollte daher das frei stehende Einfamilienhaus um verdichtete urbane Gebäudetypen ergänzen: Beispiele sind das Stadthaus in der Tradition des Einfamilienhauses, die

Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Wohnen im Geschoss in Form von Loftwohnen oder von gestapelten Maisonette-Wohnungen in Stadtvillen oder Eigentumswohnungen, die gehobenes Wohnen in städtischer Dichte ermöglichen.

Bei aller Differenzierung kann aber gesagt werden, dass primär innenstadtnahe, kleinteilige Baugebiete mit vorhandener Infrastrukturausstattung entwickelt werden sollten. Detaillierte Aussagen hierzu finden sich in den Empfehlungen zur Wohnbaulandstrategie (5.3.4)

Flächenauswahl und Bewertungskriterien

Lagegunst und Standortqualität waren bei der Auswahl der untersuchten Flächen wesentliche Kriterien. So wurden nur diejenigen Flächen auf ihre Eignung überprüft, die Mindestanforderungen an die Zentralität, an die Verkehrsanbindung, an die Lärmsituation und an die bauliche Beschaffenheit erfüllten.

Aus diesem Grund wurde etwa die im Wohnbauflächenkataster enthaltene Fläche 16 am Sandweg deutlich reduziert und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im Krusenbusch oder weitere Flächen in rückwärtigen Grundstücksbereichen nicht weiter untersucht.

Dagegen wurden Flächen wie die Dragoner-Kaserne (Fläche 14) oder Weißenmoor (Fläche 4) mit in die Untersuchung aufgenommen, obwohl sie im FNP nicht als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Die Flächen wurden nach folgenden Kriterien typisiert und bewertet:

Siedlungsstruktur

- Städtebauliche Einbindung
- Funktionale Einbindung
- Nähe zur Landschaft

Zentralität und Infrastruktur

- Zentrumsnähe
- Nahversorgung/Einkauf
- Soziale Infrastruktur
- Freizeit und Erholung
- Kultur

Verkehrliche Infrastruktur

- Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
- ÖPNV-Anbindung
- Geh- und Radwege

Belastungen und Beeinträchtigungen

- Lärmsituation
- Eingriff in Freiraum und Klima
- Vorgängernutzung
- Gesamterscheinungsbild und Image des Umfelds

Die Bewertung der einzelnen Merkmalsgruppen „Zentralität und Infrastruktur“, „Verkehrliche Anbindung“ und „Belastung und Beeinträchtigungen“ erfolgte auf einer Notenskala von 1 bis 5 (sehr gut bis man-

gelhaft), wobei zum Teil innerhalb der Gruppen eine unterschiedliche Wichtung für die einzelnen Kriterien erfolgte.

Standortqualität

Entwicklungsempfehlungen

- Nutzung und Qualität
- Entwicklungszeitpunkt

Der vorgeschlagene Entwicklungszeitpunkt bezieht sich auf die bauliche Entwicklung und wird als kurz-, mittel- oder langfristig definiert, wobei die Entwicklung

- bei kurzfristigen Maßnahmen bis 2013,
- bei mittelfristigen Maßnahmen bis 2018 und
- bei langfristigen Maßnahmen bis 2025 erfolgen sollte.

Die planerischen Voraussetzungen sollten dabei – abgestimmt auf die jeweiligen Maßnahmen – selbstverständlich schon früher geschaffen werden.

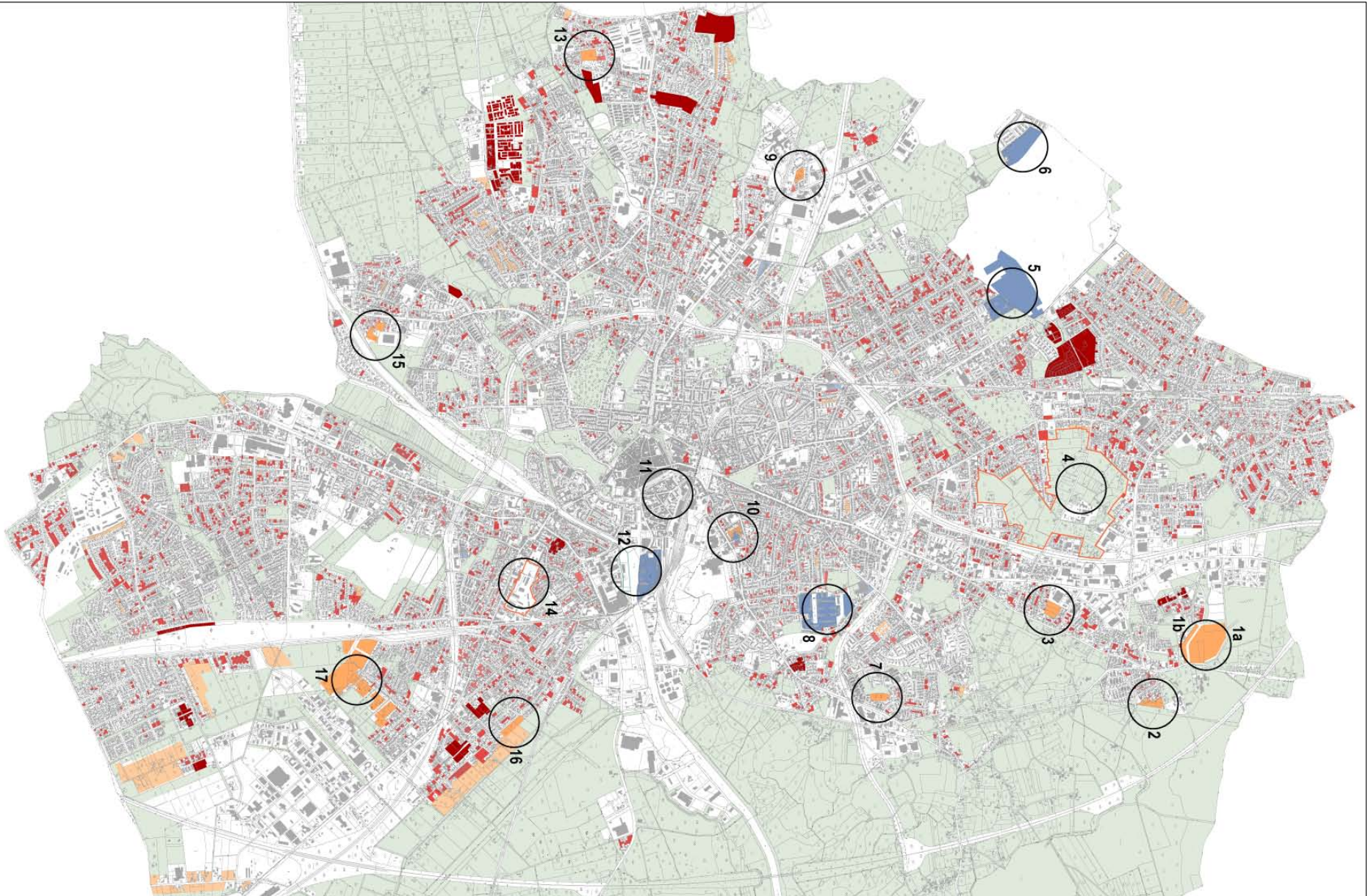
Untersuchte Vorrats- und Potenzialflächen im Wohnbaulandkataster

- Frieslandstraße (1a/b)
- Fliednerstraße (2)
- Haseler Straße (3)
- Brookweg/Fliegerhorst (5)
- Gaußstraße/Fliegerhorst (6)
- Mühlenhofsweg (7)

- Donnerschwee-Kaserne (8)
- Kükersweg (9)
- Kortlangstraße (10)
- Bahnhofsviertel (11)
- Alter Stadthafen (12)
- Lenzweg (13)
- Westfalendamm (15)
- Sandweg (16)
- Storchweg (17)

Weitere untersuchte Potenzialflächen

- Weißenmoor (4)
- Dragoner-Kaserne/Bremer Straße (14)



Untersuchte Flächen
Oldenburg | Wohnbaulanduntersuchung _ M 1:10.000

Kartengrundlage: Wohnbauflächenkataster der Stadt Oldenburg

Fläche 1a



Fläche	Frieslandstraße
Stadtteil	Etzhorn
Größe	10,7 ha

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	größtenteils privat
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Fläche, z. T. Baumbestand
Nutzungseignung	in Abhängigkeit zukünftiger Entwicklung: Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Wohnbauland
Bebauungsplan	
Städtische Nutzungsüberlegungen	Teil der Vorschaufläche Gewerbe 101, Wohnen, hauptsächlich EFH

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Neuausweisung
Funktionale Einbindung	nördlich Freiraum, südlich Wohnbebauung
Nähe zur Landschaft	nördlich Freiraum und Landwirtschaft

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 4)

Zentrumsnähe	Entfernung Innenstadt ca. 5,9 km
Nahversorgung / Einkauf	Entfernung Nahversorger ca. 1,2 km, Post 700 m
Soziale Infrastruktur	Entfernung Grundschule, Kindergarten 500 m
Freizeit / Erholung	Landschaftsschutzgebiet ca. 1 km, Sportplatz ca. 500 m, Freibad „Kleiner Bornhorster See“ ca. 2 km
Kultur	Atelierwerkstatt ca. 500 m

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 3)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung geplant
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden
Geh- und Radwege	Anbindung an „Grünen (Wege-) Stern“

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 2)

Lärsituation	keine Belastung, Einschränkungen aber bei gewerblicher Entwicklung in der Nachbarschaft
Eingriff in Freiraum / Klima	tlw. wertvolle landschaftliche Strukturen
Vorgängernutzung	Landwirtschaft
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	Landschaft und Stadtrand, abhängig von künftiger Entwicklung

Gesamtnote (Summe/3): 3,0

Standortqualität

- Stadtrandlage

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- wegen der (künftigen) gewerblichen Nachbarschaft und der Stadtrandlage eher Eignung als gewerbliche Baufläche

Entwicklungszeitpunkt

- **mittelfristige Entwicklung** als gewerbliche Fläche

Fläche 1b



Fläche	Frieslandstraße
Stadtteil	Etzhorn
Größe	1,6 ha

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	größtenteils privat
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungseignung	Wohnen, Dienstleistung

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	
Städtische Nutzungsüberlegungen	Wohnen, MFH

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Arrondierung
Funktionale Einbindung	nördlich Freiraum, südlich Wohnbebauung
Nähe zur Landschaft	nördlich Freiraum und Landwirtschaft

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 3)

Zentrumsnähe	Entfernung Innenstadt ca. 5,7 km
Nahversorgung / Einkauf	Entfernung Nahversorger ca. 1 km, Post 700 m
Soziale Infrastruktur	Entfernung Grundschule, Kindergarten 500 m
Freizeit / Erholung	Landschaftsschutzgebiet ca. 1 km, Sportplatz ca. 500 m, Freibad „Bornhorster See“ ca. 2 km
Kultur	Atelierwerkstatt ca. 500 m

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 3)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung geplant
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden
Geh- und Radwege	Anbindung an „Grünen (Wege-) Stern“

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 2)

Lärmsituation	keine Belastung
Eingriff in Freiraum / Klima	keine Einschränkungen
Vorgängernutzung	Landwirtschaft
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	Landschaft und Stadtrand

Gesamtnote (Summe/3): 2,7

Standortqualität

- ruhige Stadtrandlage

Entwicklungsempfehlung

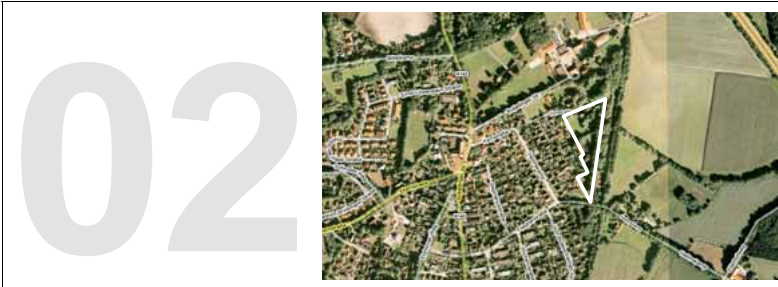
Nutzung und Qualität

- Mischnutzung: Dienstleistung, Wohnen und Arbeiten
- Einzelhäuser, max. II+D
- 50 % Wohnen, 50 % gewerbliche Nutzung
- ca. 40 WE

Entwicklungszeitpunkt

- **mittelfristige Entwicklung** als städtebaulich geeignete Fläche

Fläche 2



Fläche	Fliednerstraße
Stadtteil	Etzhorn
Größe	1,7 ha

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	privat
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, Baumbestand
Nutzungseignung	Wohnen

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	
Städtische Nutzungsüberlegungen	

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Arrondierung
Funktionale Einbindung	westlich Wohnen, nördlich Kultur
Nähe zur Landschaft	östlich Waldsaum und Landwirtschaft

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 4)

Zentrumsnähe	Entfernung Innenstadt ca. 5,5 km
Nahversorgung / Einkauf	Entfernung Nahversorger ca. 1,4 km, Post 400 m
Soziale Infrastruktur	Entfernung Grundschule, Kindergarten 400 m
Freizeit / Erholung	unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet, Sportanlagen ca. 200 m, Freibad „Bornhorster See“ ca.1 km
Kultur	Atelierwerkstatt ca. 150 m

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 3)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung vorhanden
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden
Geh- und Radwege	keine direkte Anbindung an „Grünen (Wege-) Stern“

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 2)

Lärmsituation	Sport im Osten
Eingriff in Freiraum / Klima	Baumbestand, Nähe zu geschützten Landschaftsbestandteilen
Vorgängernutzung	Grünland
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	Dorfcharakter und Landschaft

Gesamtnote (Summe/3): 3,0

Standortqualität

- Landschaftsnähe

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- großzügiges Wohnen an der Landschaft
- EFH, I-II+D
- ca. 10 WE

Entwicklungszeitpunkt

- wegen Einschränkungen in den Punkten Zentralität, Verfügbarkeit und Freiraumeingriff eher **langfristige Entwicklung**

Fläche 3



Fläche	Haseler Weg
Stadtteil	Etzhorn
Größe	1,9 ha

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	privat
Aktuelle Nutzung	Brache
Nutzungseignung	Wohnen

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	B-Plan-Verfahren
Städtische Nutzungsüberlegungen	Wohnen

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Arrondierung
Funktionale Einbindung	westlich Gewerbe, sonst Wohnen
Nähe zur Landschaft	keine Einbindung

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 3)

Zentrumsnähe	Entfernung Innenstadt ca. 4,3 km
Nahversorgung / Einkauf	Stadtteilzentrum Nadorst ca. 1,3 km
Soziale Infrastruktur	Schulzentrum, Altenzentrum, Alten- u. Pflegeheim, Schule, Stadtteilzentrum Nadorst ca. 1,3 km
Freizeit / Erholung	Landschaftsschutzgebiet ca. 150 m, Freibad „Am Flöteich“, Sportplatz „Rennplatzstraße“ ca. 1 km
Kultur	Kulturzentrum „Rennplatz“ ca. 1,0 km, Werkstatt für Kunst und Kulturarbeit ca. 1,2 km

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 2)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung vorhanden
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden
Geh- und Radwege	Anbindung an „Grünen (Wege-) Stern“

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 3)

Lärmsituation	Gewerbe im Westen
Eingriff in Freiraum / Klima	keine Einschränkungen
Vorgängernutzung	Gärtnerei
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	Wohnnachbarschaft, Gewerbenähe

Gesamtnote (Summe/3): 2,7

Standortqualität

- intaktes Umfeld, Versorgungsnähe

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- individuelles Wohnen
- EFH / DH, I-II+D
- entsprechend B-Plan-Verfahren ca. 25 WE

Entwicklungszeitpunkt

- **kurzfristige Entwicklung** als städtebaulich geeignete Fläche

Fläche 4



Fläche	Weißesmoor
Stadtteil	Bürgerfelde
Größe	100,7 ha

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	privat
Aktuelle Nutzung	Freiraum, landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsseignung	Wohnen und Freiraum

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Fläche für Landwirtschaft und Versorgungsanlagen
Bebauungsplan	
Städtische Nutzungsüberlegungen	großzügiges Wohnen in der Landschaft

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Neuausweisung
Funktionale Einbindung	Wohnbebauung
Nähe zur Landschaft	Freiraum, Landwirtschaft

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 4)

Zentrumsnähe	Entfernung Innenstadt ca. 4,2 km
Nahversorgung / Einkauf	Entfernung Nahversorgungszentrum ca. 1,2 km
Soziale Infrastruktur	Entfernung Schule 900 m, Schulzentrum 1,3 km
Freizeit / Erholung	Landschaftsschutzgebiet „Großer Bürgerbusch“ ca. 500 m
Kultur	

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 2)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung vorhanden
ÖPNV-Anbindung	kein unmittelbarer Anschluss vorhanden
Geh- und Radwege	Anbindung an „Grünen (Wege-) Stern“

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 3)

Lärmsituation	Umspannwerk
Eingriff in Freiraum / Klima	tw. wertvolle landschaftliche Strukturen (landschaftsschutzwürdiger Bereich)
Vorgängernutzung	Landwirtschaft
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	Kulturlandschaft

Gesamtnote (Summe/3): 3,0

Standortqualität

- Landschaft in der Stadt

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- „Kulturlandschaftspark“, großzügiges Wohnen mit Pflege der Landschaft
- Sonderbauformen (Hoflagen), I-II+D
- ca. 50 WE

Entwicklungszeitpunkt

- aus immobilienwirtschaftlichen Gründen Entwicklung interessant, wegen des notwendigen Eingriffs in wertvolle landschaftlicher Strukturen höchstens **langfristige Entwicklung**

Fläche 5



Fläche	Brookweg / Fliegerhorst
Stadtteil	Dietrichsfeld
Größe	22,1 ha, Wohnanteil 11 ha

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	Bundesrepublik Deutschland
Aktuelle Nutzung	Konversionsfläche, Bestandsgebäude
Nutzungsseignung	Wohnen, Dienstleistung

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Sonderbaufläche Bund
Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss
Städtische Nutzungsüberlegungen	Rahmenplanung Fliegerhorst

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Nachfolgenutzung
Funktionale Einbindung	südlich Wohnen und Versorgung, nördlich Fliegerhorst – Rahmenplanung
Nähe zur Landschaft	z. T. von Wald umgeben

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 3)

Zentrumsnähe	Entfernung Innenstadt ca. 4,5 km
Nahversorgung / Einkauf	Nahversorgungsbereich Alexanderstraße
Soziale Infrastruktur	Entfernung Schule ca. 800m, Kindergarten angrenzend
Freizeit / Erholung	Landschaftsschutzgebiet „Kleiner Bürgerbusch“ ca. 500 m, Sportanlage „Alexanderstraße“ 1 km
Kultur	

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 2)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung vorhanden, aber drohende Überlastung der Alexanderstraße
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden
Geh- und Radwege	Anbindung an „Grünen (Wege-) Stern“ Richtung Süden, Richtung Norden geplant

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 3)

Lärmsituation	Belastung: Alexanderstraße im Osten
Eingriff in Freiraum / Klima	keine Einschränkungen
Vorgängernutzung	Fliegerhorst
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	Wohnquartier und Fliegerhorst

Gesamtnote (Summe/3): 2,7

Standortqualität

- Versorgung und Stadtrandlage

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität (Rahmenplan Fliegerhorst)

- Mischnutzung: Wohnen, Dienstleistung, Infrastruktur
- hoch verdichtetes Wohnen
- besondere Wohnformen mit Stadtvillen, III+D, Umnutzung Bestand (Unterkunftsgebäude)
- Dichte 20 WE/ha (brutto), 41 WE/ha (netto)
- ca. 450 WE lt. Rahmenplan

Entwicklungszeitpunkt

- aus Marktgründen **langfristige Entwicklung**

Fläche 6



Fläche	Gaußstraße / Fliegerhorst
Stadtteil	Alexandersfeld / Dietrichsfeld
Größe	6,9 ha

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	Bundesrepublik Deutschland
Aktuelle Nutzung	Konversionsfläche, Bestandsgebäude
Nutzungseignung	Wohnen

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Sonderbaufläche Bund
Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss
Städtische Nutzungsüberlegungen	Rahmenplanung Fliegerhorst

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Nachfolgenutzung
Funktionale Einbindung	südlich Wohnen, nördlich Fliegerhorst - Rahmenplanung
Nähe zur Landschaft	keine Einbindung

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 5)

Zentrumsnähe	Entfernung Innenstadt ca. 5 km
Nahversorgung / Einkauf	keine Nahversorgung
Soziale Infrastruktur	Entfernung Schule, Kindergarten ca. 1,2 km (im Nachbarort)
Freizeit / Erholung	Landschaftsschutzgebiet ca. 1,2 km
Kultur	

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 4)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung vorhanden (Nachbarort)
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden (Nachbarort)
Geh- und Radwege	Anbindung an „Grünen (Wege-) Stern“ Richtung Norden, Richtung Süden geplant

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 2)

Lärmsituation	keine Belastung
Eingriff in Freiraum / Klima	keine Einschränkungen
Vorgängernutzung	militärische Anlage
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	Siedlung und Fliegerhorst

Gesamtnote (Summe/3): 3,7

Standortqualität

- ruhige Stadtrandlage

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität (Rahmenplan Fliegerhorst)

- verdichtetes Wohnen, z. B. Mieteigentum, klassisches Eigentum
- RH / DH, I-II+D
- Dichte 32 WE/ha (brutto)
- ca. 150 WE lt. Rahmenplan, ca. 220 WE bei angestrebter Dichte

Entwicklungszeitpunkt

- wegen Einschränkungen in den Punkten Zentralität und Anbindung eher **langfristige Entwicklung**
- dabei Überprüfung der Marktfähigkeit des angebotenen Haustypus

Fläche 7



Fläche	Mühlenhofsweg
Stadtteil	Nadorst / Ohmstede
Größe	1,3 ha

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	privat
Aktuelle Nutzung	Gärtnerei, derzeit keine Änderungsabsicht
Nutzungsseignung	Wohnen

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	
Städtische Nutzungsüberlegungen	verdichtetes Wohnen

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Arrondierung
Funktionale Einbindung	Wohnbebauung, hauptsächlich MFH
Nähe zur Landschaft	keine Einbindung

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 2)

Zentrumsnähe	Entfernung Innenstadt ca. 3,3 km
Nahversorgung / Einkauf	Stadtteilzentrum Nadorst ca. 1 km, Nahversorgung direkt angrenzend
Soziale Infrastruktur	Schulzentrum, Altenzentrum, Alten- und Pflegeheim, Schule. Stadtteilzentrum Nadorst ca. 1 km
Freizeit / Erholung	Freibad „Am Flötenteich“, Sportplatz „Rennplatzstraße“ ca. 800 m, Landschaftsschutzgebiet ca. 500 m
Kultur	Werkstatt für Kunst und Kulturarbeit ca. 1 km, Kulturzentrum „Rennplatz“ ca. 1 km

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 3)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung vorhanden
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden
Geh- und Radwege	keine direkte Anbindung an „Grünen (Wege-) Stern“

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 3)

Lärmsituation	Nordtangente im Süden
Eingriff in Freiraum / Klima	keine Einschränkungen
Vorgängernutzung	Gärtnerei
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	Wohnquartier

Gesamtnote (Summe/3): 2,7

Standortqualität

- intakte Nachbarschaft, Zentralität

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- verdichtetes Wohnen im Geschoss, z. B. alternative Alten-Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Alten-WGs)
- Einzelhäuser, III+D
- Dichte 85 WE/ha (brutto)
- ca. 110 WE

Entwicklungszeitpunkt

- aus städtebaulichen Gründen Entwicklung wünschenswert, wegen fehlender konkreter Änderungsabsichten eher **langfristige Entwicklung**

Fläche 8



Fläche	Donnerschwee-Kaserne
Stadtteil	Donnerschwee
Größe	11,1 ha

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	Bundesrepublik Deutschland
Aktuelle Nutzung	ehemaliges Kasernengelände
Nutzungsseignung	Wohnen, Dienstleistung, gemischte Nutzung

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Sonderbaufläche Bund
Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss
Städtische Nutzungsüberlegungen	Mischnutzung: Wohnen, Dienstleistung

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Nachfolgenutzung
Funktionale Einbindung	Wohnen, westlich Friedhof, Kleingärten
Nähe zur Landschaft	Wasserschutzgebiet im Osten

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 2)

Zentrumsnähe	Entfernung Innenstadt ca. 3,0 km
Nahversorgung / Einkauf	Stadtteilzentrum Nadorst ca. 1 km, Nahversorgung Donnerschwee
Soziale Infrastruktur	Schulzentrum Nadorst ca. 700 m, soziale Einrichtungen im Stadtteilzentrum und in der Innenstadt
Freizeit / Erholung	„Sportanlage Schulzentrum Flötenteich“ ca. 600 m, Freibad und Landschaftsschutzgebiet „Am Flötenteich“ ca. 900 m
Kultur	Werkstatt für Kunst und Kulturarbeit ca. 700 m

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 2)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung vorhanden
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden
Geh- und Radwege	Anbindung an „Grünen (Wege-) Stern“

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 3)

Lärmsituation	Nordtangente im Norden
Eingriff in Freiraum / Klima	keine Einschränkungen
Vorgängernutzung	militärische Anlage
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	Wohnquartier

Gesamtnote (Summe/3): 2,3

Standortqualität

- Zentralität, Bausubstanz (Denkmale)

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität (Nachnutzungskonzept, Teil B)

- Bestandsgebäude: Mischnutzung - Dienstleistung, Infrastruktur und besondere Wohnformen; Neubauten: im Süden verdichtetes Stadtwohnen, besondere Wohnformen (z. B. Stadtvilla, townhouses, Loft-Wohnen); im Norden individuelles Wohnen, Baugemeinschaften
- II-III+D (Süd); I-II+D (Nord)
- Dichte 34 WE/ha (brutto) / ca. 380 WE

Entwicklungszeitpunkt

- **mittelfristige Entwicklung** als urbaner Standort

Fläche 9



Fläche	Küpkersweg
Stadtteil	Wechloy
Größe	1,0 ha

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	privat
Aktuelle Nutzung	Grünfläche
Nutzungseignung	Wohnen

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	
Städtische Nutzungsüberlegungen	Wohnen, MFH

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Arrondierung
Funktionale Einbindung	Wohnen, Umspannwerk
Nähe zur Landschaft	keine Einbindung

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 3)

Zentrumsnähe	Entfernung Innenstadt ca. 3,3 km
Nahversorgung / Einkauf	Entfernung Nahversorgungszentrum ca. 300 m
Soziale Infrastruktur	Entfernung Schule, Kindergarten 150 m, Uni 300 m
Freizeit / Erholung	Sportanlage Uni 300 m, Landschaftsschutzgebiet 200 m
Kultur	Oldenburger Uni Theater, Theater Gegenlicht 1,1 km, Kulturzentrum Oldenburger Werk-Statt-Schule 1,2 km

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 2)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung vorhanden
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden
Geh- und Radwege	keine direkte Anbindung an „Grünen (Wege-) Stern“, aber Radwegeanbindung

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 3)

Lärmsituation	Belastung: Bahnlinie im Süden, Umspannwerk
Eingriff in Freiraum / Klima	Baumbestand
Vorgängernutzung	Grünfläche
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	Stadtrand und Hochschulnähe

Gesamtnote (Summe/3): 2,7

Standortqualität

- Zentralität, Stadtrand, Hochschulnähe

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- verdichtetes Wohnen im Geschoss, Zielgruppe u. a. Studenten, Bedienstete der Hochschule (Appartements, WGs)
- II+D
- Dichte 56 WE/ha (brutto)
- ca. 55 WE

Entwicklungszeitpunkt

- wegen mangelnder Verfügbarkeit eher **langfristige Entwicklung**

Fläche 10



Fläche	Kortlangstraße
Stadtteil	Donnerschwee
Größe	1,5 ha

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	private Grundstücke im Innenbereich
Aktuelle Nutzung	Gewerbe- und Freiflächen
Nutzungsbeurteilung	Wohnen, Dienstleistung

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	
Städtische Nutzungsüberlegungen	Nachverdichtung

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Nachverdichtung, Nachnutzung
Funktionale Einbindung	Wohnen, Dienstleistung, Handwerk
Nähe zur Landschaft	keine Einbindung

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 2)

Zentrumsnähe	Entfernung Innenstadt ca. 1 km
Nahversorgung / Einkauf	Entfernung Innenstadt ca. 1 km Nahversorgung Donnerschwee
Soziale Infrastruktur	mehrere Schulen und KiTA in unmittelbarer Nähe
Freizeit / Erholung	Landschaftsschutzgebiet 1,2 km, Sportanlage Maastrichter Straße 800 m
Kultur	Vielzahl an Kulturangeboten (Innenstadt 1 km)

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 1)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung vorhanden
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden
Geh- und Radwege	Anbindung an „Grünen (Wege-) Stern“

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 2)

Lärmsituation	Donnerschwee Straße im Süden
Eingriff in Freiraum / Klima	keine Einschränkungen
Vorgängernutzung	Gewerbe und Freiflächen
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	kleinteilige städtische Mischung

Gesamtnote (Summe/3): 1,7

Standortqualität

- Zentralität

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

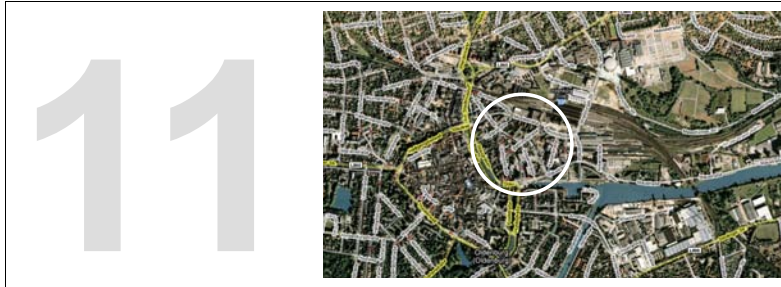
- Mischnutzung, verdichtetes Wohnen, besondere Wohnformen (Wohnen und Arbeiten, Stadthäuser)
- III+D
- Dichte 35 WE/ha (brutto)
- ca. 55 WE

Entwicklungszeitpunkt

- als urbaner Standort und aus städtebaulichen Gründen kurzfristige Entwicklung wünschenswert, wegen mangelnder Verfügbarkeit zumindest **mittelfristige**

Entwicklung

Fläche 11



Fläche	Bahnhofsviertel
Stadtteil	Zentrum
Größe	

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	privat
Aktuelle Nutzung	Mischgebiet
Nutzungseignung	Innerstädtische Mischung

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Kerngebiet
Bebauungsplan	Aufstellungsbeschlüsse
Städtische Nutzungsüberlegungen	Kreativ-Viertel, besonderes, experimentelles Wohnen

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Innenentwicklung
Funktionale Einbindung	zentrale Mischung
Nähe zur Landschaft	keine Einbindung

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 2)

Zentrumsnähe	Innenstadt direkt angrenzend
Nahversorgung / Einkauf	Innenstadt direkt angrenzend
Soziale Infrastruktur	Innenstadt direkt angrenzend
Freizeit / Erholung	Landschaftsschutzgebiet „Schlossgarten“ ca. 600 m, Sportanlage Maastrichter Straße ca. 1,4 km
Kultur	Vielzahl an Kulturangeboten

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 2)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung vorhanden
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden
Geh- und Radwege	im Zentrum des „Grünen (Wege-) Sterns“

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 3)

Lärmsituation	Belastung: Zentrum, Bahnlinie im Norden
Eingriff in Freiraum / Klima	keine Einschränkungen
Vorgängernutzung	
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	heterogenes Sanierungsgebiet

Gesamtnote (Summe/3): 2,7

Standortqualität

- Zentralität

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität (Rahmenplanung Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel)

- Mischnutzung (Kreativ-Viertel), Neuordnung des Bestandes, verdichtetes Wohnen (Stadthäuser, Geschosswohnen mit bestimmten Wohnungstypen, besondere Wohnformen)
- III-IV
- ca. 85 WE (Rahmenplanung: Erhöhung des Bestandes von 330 WE um max. 25 %)

Entwicklungszeitpunkt

- **mittelfristige Entwicklung** als urbaner Standort und Kreativquartier

Fläche 12



Fläche	Alter Stadthafen
Stadtteil	Donnerschwee
Größe	11,4 ha

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	Stadt Oldenburg, privat
Aktuelle Nutzung	Übergangsnutzung ehemals gewerblicher Flächen
Nutzungsseignung	Wohnen, Mischnutzung

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Kerngebiet, gewerbliche Baufläche, Fläche für Bahnanlage
Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss
Städtische Nutzungsüberlegungen	Wettbewerb: Mischnutzung und verdichtetes Wohnen am Wasser

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Nachfolgenutzung
Funktionale Einbindung	gewerbliche Nutzung, Bahnanlage, Hafen im Süden
Nähe zur Landschaft	keine Einbindung

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 3)

Zentrumsnähe	Entfernung Innenstadt ca. 1,2 km, zur Zeit noch ohne attraktive Anbindung
Nahversorgung / Einkauf	keine direkte Nahversorgung, Entfernung Innenstadt ca. 1,2 km
Soziale Infrastruktur	Entfernung Innenstadt ca. 1,2 km
Freizeit / Erholung	Landschaftsschutzgebiet „Schlossgarten“ ca. 700 m, Sportanlage Maastrichter Straße ca. 1 km
Kultur	Vielzahl an Kulturangeboten (Innenstadt ca. 1,2 km)

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 2)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung vorhanden, aber Belastung des Straßennetzes
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden
Geh- und Radwege	Anbindung an „Grünen (Wege-) Stern“

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 3)

Lärmsituation	Gewerbe im Osten, nördliche Teilfläche: Bahnanlage (Güterbahnhof) im Norden
Eingriff in Freiraum / Klima	keine Einschränkungen
Vorgängernutzung	Gewerbe, Bahnanlage
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	Wassernähe, aufgelassene Hafentflächen, Brache, Gewerbe

Gesamtnote (Summe/3): 2,7

Standortqualität

- Zentralität, Atmosphäre am Wasser

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- urbane Mischung lt. Wettbewerb und Rahmenplan: verdichtetes Wohnen im nördlichen Teilgebiet (Reihenhäuser, Stadtvillen, Geschosswohnungen)

- II-V,

- ca. 245-340 WE

Entwicklungszeitpunkt

- **kurz- bis mittelfristige Entwicklung** als urbaner Standort, einhergehend mit einer Aufwertung des Umfeldes

Fläche 13



Fläche	Lenzweg
Stadtteil	Eversten
Größe	1,7 ha

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	privat
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Fläche, Grünland
Nutzungsseignung	Wohnen

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	gescheitertes Planverfahren
Städtische Nutzungsüberlegungen	Wohnen, EFH

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Arrondierung
Funktionale Einbindung	Wohnen
Nähe zur Landschaft	keine Einbindung

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 4)

Zentrumsnähe	Entfernung Innenstadt ca. 4,1 km
Nahversorgung / Einkauf	Grundversorgung ca. 900 m entfernt
Soziale Infrastruktur	Entfernung Schule 300 m, Schulzentrum 1,5 km
Freizeit / Erholung	Landschaftsschutzgebiet ca. 800 m, Sportanlage „Schulzentrum Eversten“ ca. 900 m
Kultur	

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 2)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung vorhanden
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden
Geh- und Radwege	Anbindung an „Grünen (Wege-) Stern“

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 2)

Lärmsituation	keine Belastung
Eingriff in Freiraum / Klima	keine Einschränkungen
Vorgängernutzung	Grünfläche
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	Wohnquartier

Gesamtnote (Summe/3): 2,7

Standortqualität

- intakte Nachbarschaft, gute Wohnlage

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- individuelles Wohnen
- EFH / DH, I-II+D
- Dichte 30 WE/ha (brutto)
- ca. 50 WE

Entwicklungszeitpunkt

- aus städtebaulichen Gründen kurzfristige Entwicklung wünschenswert, wegen mangelnder Verfügbarkeit zumindest **mittelfristige Entwicklung** – kurzfristiges Schaffen von Planungsrecht erforderlich

Fläche 14



Fläche	Dragoner-Kaserne / Bremer Straße
Stadtteil	Osternburg
Größe	10,1 ha, Wohnanteil 7 ha

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	Bundesrepublik Deutschland
Aktuelle Nutzung	Kasernengelände, derzeit keine Änderungsabsicht
Nutzungseignung	Wohnen, Dienstleistung, gemischte Nutzung

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Sonderbaufläche Bund
Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss
Städtische Nutzungsüberlegungen	Wohnen, eingeschränktes Gewerbe, Dienstleistung

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Nachfolgenutzung
Funktionale Einbindung	nördlich Wohnen, südlich und östlich Gewerbe
Nähe zur Landschaft	keine Einbindung

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 2)

Zentrumsnähe	Entfernung Innenstadt ca. 1,5 km
Nahversorgung / Einkauf	Nahversorger in direkter Nachbarschaft, Osternburgermarkt
Soziale Infrastruktur	soziale Infrastruktur in direkter Nachbarschaft
Freizeit / Erholung	Landschaftsschutzgebiet „Schlossgarten“ ca. 1 km, „Wunderburgpark“ 100 m
Kultur	Landesmuseum für Natur und Mensch ca. 600 m

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 2)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung vorhanden
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden
Geh- und Radwege	keine direkte Anbindung an „Grünen (Wege-) Stern“

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 2)

Lärmsituation	Bremer Straße im Süden
Eingriff in Freiraum / Klima	keine Einschränkungen
Vorgängernutzung	militärische Anlage (Verwaltung, Logistik)
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	heterogenes Umfeld

Gesamtnote (Summe/3): 2,0

Standortqualität

- Zentralität

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- Nutzungsmischung Dienstleistung, eingeschränktes Gewerbe, Wohnen
- im Norden vorrangig individuelles Wohnen als Übergang zum Bestand, im zentralen Bereich besondere Wohnformen (Stadt villen, Mehrgenerationen wohnen), Option auf Umnutzung des Bestandes bei Aufgabe der westlich angrenzenden Flächen
- II-III+D (Süd); I-II+D (Nord)
- Dichte 28 WE/ha (brutto)
- ca. 200 WE

Entwicklungszeitpunkt

- städtebaulich besonders geeignete Fläche, wegen fehlender konkreter Änderungsabsichten eher **langfristige Entwicklung**

Fläche 15



Fläche	Westfalendamm
Stadtteil	Eversten
Größe	1,6 ha, Wohnanteil 0,7 ha

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	privat
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Fläche, Grünland, industrielle Vornutzung
Nutzungsseignung	Wohnen, Gewerbe

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	
Städtische Nutzungsüberlegungen	Wohnen, Kleingewerbe

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Arrondierung
Funktionale Einbindung	westl. Wohnen, nördl. Gewerbe, südl. Wasser, östl. Sportplätze
Nähe zur Landschaft	keine Einbindung

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 4)

Zentrumsnähe	Entfernung Innenstadt ca. 3,1 km
Nahversorgung / Einkauf	Entfernung Nahversorgungszentrum ca. 900 m
Soziale Infrastruktur	Entfernung Schule 500 m
Freizeit / Erholung	Sportanlage „Hundsmühler Höhe“ ca. 200 m
Kultur	

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 3)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung vorhanden
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden
Geh- und Radwege	keine direkte Anbindung an „Grünen (Wege-) Stern“

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 4)

Lärmsituation	östl. Sportplätze, südl. Westfalendamm
Eingriff in Freiraum / Klima	keine Einschränkungen
Vorgängernutzung	im östl. Teil eventuell ehem. Hausmülldeponie
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	heterogenes Umfeld, unaufgeräumt

Gesamtnote (Summe/3): 3,7

Standortqualität

- nur bei Aufgabe des benachbarten Gewerbes

Entwicklungsempfehlung

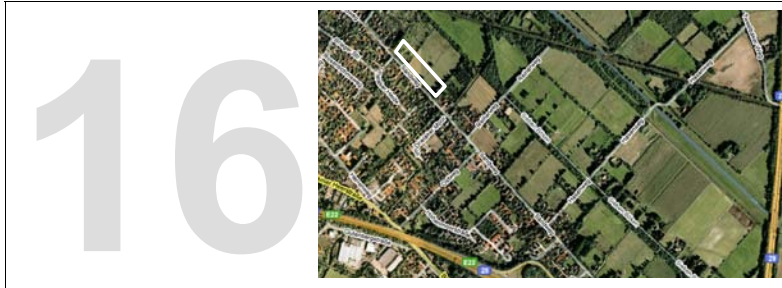
Nutzung und Qualität

- Entwicklung der westlichen Teilfläche, individuelles Wohnen
- EFH / DH, I-II+D
- Dichte 27 WE/ha (brutto)
- ca. 20 WE

Entwicklungszeitpunkt

- wegen Einschränkungen in den Punkten Zentralität und Belastungen eher **langfristige Entwicklung** der westlichen Fläche, Verzicht auf Entwicklung der östlichen Fläche

Fläche 16



Fläche	Sandweg
Stadtteil	Osternburg
Größe	1,9 ha

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	privat
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Fläche, Wassergräben
Nutzungseignung	bedingte Wohneignung

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	
Städtische Nutzungsüberlegungen	Rahmenplanung Sandweg

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Arrondierung
Funktionale Einbindung	südlich Wohnen, sonst Landwirtschaft (Grünland)
Nähe zur Landschaft	Moorgebiet

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 3)

Zentrumsnähe	Entfernung Innenstadt ca. 3,2 km
Nahversorgung / Einkauf	Nahversorgung ca. 700 m entfernt
Soziale Infrastruktur	Entfernung Schule 1,2 km
Freizeit / Erholung	Landschaftsschutzgebiet „Drielaker See“
Kultur	

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 3)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung vorhanden
ÖPNV-Anbindung	Anschluss in max. 1,5 km Entfernung
Geh- und Radwege	Anbindung an „Grünen (Wege-) Stern“

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 4)

Lärmsituation	Belastung durch Bahnstrecke und Autobahn
Eingriff in Freiraum / Klima	Landwirtschaft auf Moor
Vorgängernutzung	Landwirtschaft, Moorgebiet
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	dörflicher Charakter

Gesamtnote (Summe/3): 3,3

Standortqualität

- Freiraumnähe

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- individuelles Wohnen in zwei Reihen (private Erschließung)
- I-II+D
- Dichte 25 WE/ha (brutto=netto)
- ca. 50 WE

Entwicklungszeitpunkt

- wegen Einschränkungen im Punkt Belastungen eher langfristige Entwicklung, als Arrondierung auch **kurzfristig umsetzbar**

Fläche 17



Fläche	Storchweg
Stadtteil	Osternburg
Größe	19,0 ha

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	Stadt Oldenburg, privat
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Fläche, Grünland, z. T. Baumbestand
Nutzungseignung	Wohnen (EFH)

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche, Grünfläche
Bebauungsplan	
Städtische Nutzungsüberlegungen	EFH-Gebiet

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Erweiterung
Funktionale Einbindung	nördlich Wohnen, südlich Landwirtschaft, westlich Bahnlinie, östlich Sportpark
Nähe zur Landschaft	südlich Landwirtschaft

Bewertung der Wohneignung

1. Zentralität / Infrastruktur (Note 4)

Zentrumsnähe	Entfernung Innenstadt ca. 3,6 km
Nahversorgung / Einkauf	Entfernung Grundversorgung ca. 1,4 km
Soziale Infrastruktur	Entfernung Schule 900 m, Gemeindehaus, Kindergarten in Nachbarschaft
Freizeit / Erholung	angrenzende Sportanlage „Osterburg“, Tennis- und Sporthalle
Kultur	

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 2)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Erschließung vorhanden
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden
Geh- und Radwege	Anbindung an „Grünen (Wege-) Stern“

3. Belastungen / Beeinträchtigungen Note 2)

Lärmsituation	angrenzende Sportanlage „Osterburg“, Bahntrasse im Westen
Eingriff in Freiraum / Klima	keine Einschränkungen
Vorgängernutzung	Grünland
Gesamterscheinungsbild / Image des Umfelds	Siedlung und Kulturlandschaft

Gesamtnote (Summe/3): 2,7

Standortqualität

- Freiraumnähe, intakte Nachbarschaft

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- Entwicklung und Erweiterung des westlichen Bereichs, dafür Verzicht auf Entwicklung des östlichen Bereichs (Lärmbelastung durch Sportanlage);
- Themenschwerpunkt: ökologisches Bauen (auch Baugemeinschaften)
- EFH / DH / RH
- Dichte 20 WE/ha (brutto)
- ca. 380 WE

Entwicklungszeitpunkt

- **mittelfristige Entwicklung** als städtebaulich geeignete Fläche, Entwicklung nach Südwesten

5.3.4 Empfehlungen für die Wohnbaulandstrategie

Bereits das Wohnbauflächenkataster der Stadt Oldenburg formuliert die Anforderungen an das künftige Flächenmanagement:

„Für die Angebotsseite rückt damit eine stark nachfrageorientierte Baulandbereitstellung in den Vordergrund. Auf der Angebotsseite ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass weder eine Knappheit an Bauland vorhanden sein sollte, damit ein Einwohnerverlust an die Umlandgemeinden nicht weiter steigt und innerhalb der Stadt zwischen den Stadtquartieren ein Verdrängungseffekt vermieden wird, noch ein Überangebot. Ein Überangebot an Bauland grenzt die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt stark ein. Ziel vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sollte es sein, "gezielt steuern statt bremsen“.

Es wird deutlich, dass in allen Entwicklungsschritten ein gut abgestimmtes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden muss.

Nutzung bestehender Flächenreserven mit Baurecht für 2.319 WE

Auf den Reserveflächen mit Baurecht – den Flächen innerhalb gültiger Bebauungspläne und im unbeplanten Innenbereich – könnten in Oldenburg ca. 2.320 Wohneinheiten realisiert werden. Sie gleichen zu einem gewissen Teil den Neubaubedarf aus und sollten daher so intensiv wie möglich genutzt werden.

Daneben ist es zur Bedarfsdeckung umso wichtiger, dass auch auf den Vorrats- und Potenzialflächen sowohl für die kurz- als auch für die mittel- und langfristige Entwicklung Flächen zur Verfügung stehen.

Systematisches Flächenmanagement und verstärkte Innenentwicklung

Die kurz- und mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung sollte sich auf folgende Flächentypen konzentrieren:

- auf die urbanen Standorte auf zentrumsnahen Flächen - also Konversionsflächen, Brachen und Baulücken - und
- auf diejenigen Flächen, die städtebaulich geeignet erscheinen (besser als Note 3) und in absehbarer Zeit zur Verfügung stehen.

Kurzfristige Entwicklung für etwa 320 bis 415 Wohneinheiten

Entwicklung urbaner Standorte auf zentrumsnahen Flächen

- Fläche 12 / Alter Stadthafen (11,4 ha): Entwicklung für verdichtetes Wohnen in Verbindung mit urbaner Mischung, ca. 245 bis 340 WE (kurz- bis mittelfristige Entwicklung)

Entwicklung städtebaulich geeigneter Flächen

- Fläche 3 / Haseler Weg (1,9 ha): Entwicklung für individuelles Wohnen, ca. 25 WE
- Fläche 16 / Sandweg (1,9 ha): Entwicklung für individuelles Wohnen in zwei Reihen, ca. 50 WE

Mittelfristige Entwicklung für etwa 990 Wohneinheiten

Entwicklung urbaner Standorte auf zentrumsnahen Flächen

- Fläche 8 / Donnerschwee-Kaserne (11,1 ha): Entwicklung für verdichtetes, besonderes und individuelles Wohnen in Verbindung mit Mischnutzung, ca. 380 WE
- Fläche 10 / Kortlangstraße (1,5 ha): Entwicklung für verdichtetes Wohnen in Verbindung mit Mischnutzung, ca. 55 WE
- Fläche 11 / Bahnhofsviertel: Entwicklung für verdichtetes Wohnen in Verbindung mit Mischnutzung („Kreativviertel“), ca. 85 WE

Entwicklung städtebaulich geeigneter Flächen

- Fläche 1b / Frieslandstraße (1,6 ha): Entwicklung in Verbindung mit Dienstleistung/gewerblicher Nutzung, ca. 40 WE
- Fläche 13 / Lenzweg (1,7 ha): Entwicklung für individuelles Wohnen, ca. 50 WE
- Fläche 17 / Storchweg (19,0 ha): Entwicklung und Erweiterung des westlichen bei Verzicht des östlichen Bereichs, ca. 380 WE
- Fläche I / Industriebhof (9,5 ha): Entwicklung als gewerbliche Fläche, Ergänzung um besondere Wohnformen wünschenswert, s. Gewerbeentwicklung

Langfristige Entwicklung für etwa 1.115 Wohneinheiten

Wegen städtebaulicher Einschränkungen oder fehlender Änderungsabsichten sollten folgende Flächen eher langfristig realisiert werden

- Fläche 2 / Fliednerstraße (1,7 ha): Entwicklung für großzügiges Wohnen an der Landschaft, ca. 10 WE
- Fläche 4 / Weißenmoor (100,7 ha): Entwicklung für großzügiges Wohnen im „Kulturlandschaftspark“, ca. 50 WE
- Fläche 5 / Brookweg-Fliegerhorst (11 ha Wohnanteil): Entwicklung für hoch verdichtetes Wohnen in Verbindung mit Mischnutzung, ca. 450 WE
- Fläche 6 / Gaußstraße-Fliegerhorst (6,9 ha): Entwicklung für verdichtetes Wohnen, ca. 220 WE
- Fläche 7 / Mühlenhofsweg (1,3 ha): Entwicklung für verdichtetes Wohnen im Geschoss, ca. 110 WE
- Fläche 9 / Küpkersweg (1,0 ha): Entwicklung für verdichtetes Wohnen im Geschoss, ca. 55 WE
- Fläche 14 / Dragoner-Kaserne, Bremer Straße (7,0 ha): Entwicklung für besonderes und individuelles Wohnen in Verbindung mit Dienstleistung und eingeschränktem Gewerbe, ca. 200 WE
- Fläche 15 / Westfalendamm (0,7 ha Wohnanteil): Entwicklung für individuelles Wohnen, ca. 20 WE

Flächenentwicklung mit anderen Nutzungen

- Fläche 1a/Frieslandstraße (10,7 ha): Entwicklung als gewerbliche Fläche

Profilierung der Quartiere: Ausprägung und Bauformen

Bei allen Flächen gilt es, Quartiere mit einem eigenen und unverkennbaren Profil zu entwickeln. Dazu gehört

- die Qualifizierung des Standortes (Infrastruktur, Wohnumfeld),
- die Festlegung der Produktpalette (Gebäudetypen und Wohnungsangebote),
- das Schaffen der gewünschten Atmosphäre (Stil, Material, Qualität und „Anmutung“) und
- die Definition von Zielgruppen (Haushaltstyp, Lebensstil, Kaufkraft).

Bereits im Rahmen der Flächenbewertungen wurden auf die jeweiligen Standortqualitäten abgestimmte Entwicklungsempfehlungen gegeben. Sie umfassen mögliche Quartiersausprägungen, Bau- und Wohnformen. Eine Konkretisierung sollte im Zuge der Projektentwicklung erfolgen.

Bau- und Wohnform:

individuelles Wohnen im Eigenheim / Einzel- und Doppelhäuser

Mögliche Quartiere:

- Fläche 3 / Haseler Weg
- Fläche 8 / Donnerschwee-Kaserne
- Fläche 13 / Lenzweg
- Fläche 15 / Westfalendamm
- Fläche 16 / Sandweg
- Fläche 17 / Storchweg

Bebauungsbeispiele





Bau- und Wohnform:

Kettenhaus / ökologisches Bauen

Mögliche Quartiere:

- Fläche 6 / Gaußstraße-Fliegerhorst
- Fläche 8 / Donnerschwee-Kaserne
- Fläche 17 / Storchweg

Bebauungsbeispiele



Bau- und Wohnform:

Stadthaus

Mögliche Quartiere:

- Fläche 8 / Donnerschwee-Kaserne
- Fläche 10 / Kortlangstraße
- Fläche 12 / Alter Stadthafen

Bebauungsbeispiele



Bau- und Wohnform:

Wohnen im Geschoss (Stadtvilla)

Mögliche Quartiere:

- Fläche 5 / Brookweg-Fliegerhorst
- Fläche 8 / Donnerschwee-Kaserne
- Fläche 12 / Alter Stadthafen
- Fläche 14 / Dragoner-Kaserne

Bebauungsbeispiele





Bau- und Wohnform:

Wohnen im Geschoss (Eigentum, Miete)

Mögliche Quartiere:

- Fläche 7 / Mühlhofsweg
- Fläche 9 / Kùpkersweg
- Fläche 12 / Alter Stadthafen
- Fläche 14 / Dragoner-Kaserne

Bebauungsbeispiele



Bau- und Wohnform:

Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand

Mögliche Quartiere:

- Fläche 10 / Kortlangstraße
- Fläche 11 / Bahnhofsviertel

Bebauungsbeispiele



Bau- und Wohnform:

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Mögliche Quartiere:

- Fläche 1b / Frieslandstraße
- Fläche 10 / Kortlangstraße

Bebauungsbeispiele



Bau- und Wohnform:
Nachnutzung Konversion

Mögliche Quartiere:

- Fläche 5 / Brookweg-Fliegerhorst
- Fläche 8 / Donnerschwee-Kaserne
- Fläche 14 / Dragoner-Kaserne

Bebauungsbeispiele



Auf untersuchten Flächen bis zu 4.840 Wohneinheiten möglich

Die Auswertung des Wohnbauflächenkatasters ergab Flächen für die Realisierung von 4.676 Wohneinheiten. Die Bewertung der Flächenpotenziale bestätigt diese Zahl mit bis zu 4.840 Wohneinheiten auf den untersuchten Flächen weitgehend. Dem gegenüber besteht ein ermittelter Bedarf von 6.726 Wohneinheiten, davon 5.765 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 2.471 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Die bestehenden Reserveflächen sollten so intensiv wie möglich genutzt werden. Da sie allein den Bedarf nicht decken können, sollten gleichzeitig die Vorrats- und Potenzial für eine kurz-, mittel- und langfristige Entwicklung zur Verfügung gestellt werden. Die kurz- und mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung sollte sich auf die urbanen Standorte und diejenigen Flächen, die städtebaulich geeignet erscheinen, konzentrieren.

Flächenbilanz – realisierbare Wohneinheiten		
	Wohnbauflächenkataster	Flächenbewertung
Reserveflächen	2.319	2.319
Vorrats- u. Potenzialflächen	2.357	2.425–2.520
kurzfristig	–	320–415
mittelfristig	–	990*
langfristig	–	1.115
gesamt	4.676	4.744–4.839

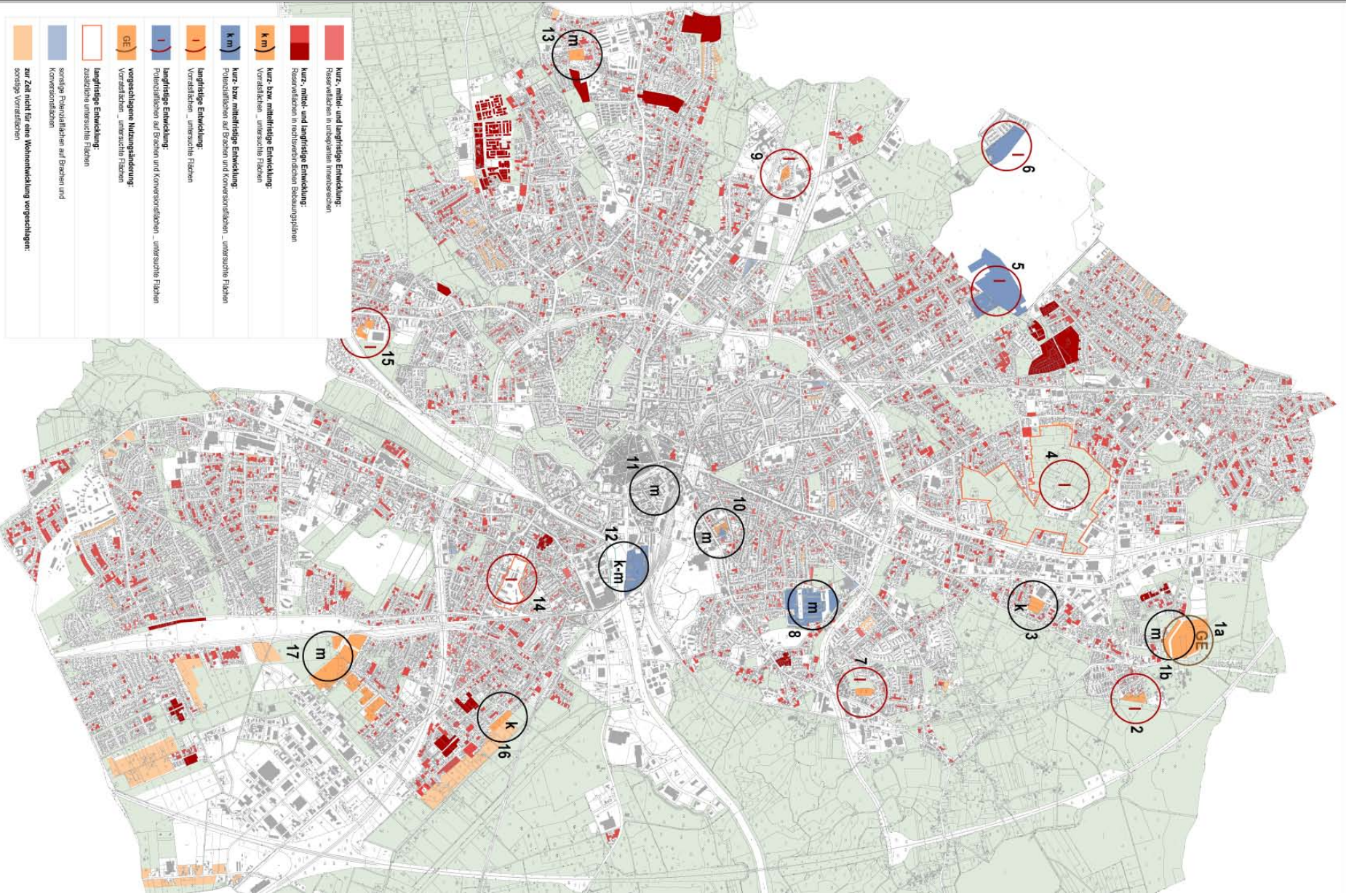
*) zzgl. ca. 68 WE aus der Flächenentwicklung G (ursprüngliche Gewerbeausweisung)

Da das Angebot aller untersuchten Flächen den gesamten Bedarf der Zielvariante (2. Szenario) nicht decken kann, wird folgendes Vorgehen empfohlen:

- Intensivierung der Nachverdichtung im Bestand
- Nutzen der derzeit bebauten Ersatzbauflächen mit maximaler Bebauungsdichte gemäß vorhandenem Baurecht (§ 34 BauGB oder B-Plan)
- Überprüfung und Feinjustierung der angestrebten Anzahl an Flächen und Wohneinheiten während des Entwicklungsprozesses

Bei weiterhin festgestelltem Flächendefizit ist über eine weitere Ausweisung derzeit nicht für eine Entwicklung vorgeschlagene Flächen nachzudenken.

- So sind im Flächennutzungsplan weitere Vorratsflächen mit etwa 76,5 ha dargestellt (siehe Wohnbauflächenkataster). Sie würden das derzeit festgestellte Defizit von etwa 1.950 WE decken.



	kurz-, mittel- und langfristige Entwicklung: Reservflächen in ungedienten Investitionszonen
	kurz-, mittel- und langfristige Entwicklung: Reservflächen in hochverdichteten Behausungsgebieten
	kurz bzw. mittelfristige Entwicklung: Vorstädlichen, umsatzliche Flächen
	kurz bzw. mittelfristige Entwicklung: Potentialflächen auf Brachen und Konversionsflächen, umsatzliche Flächen
	langfristige Entwicklung: Vorstädlichen, umsatzliche Flächen
	langfristige Entwicklung: Potentialflächen auf Brachen und Konversionsflächen, umsatzliche Flächen
	vorgeschlagene Nutzungsänderung: zusätzliche umsatzliche Flächen
	langfristige Entwicklung: zusätzliche umsatzliche Flächen
	sonstige Potentialflächen auf Brachen und Konversionsflächen
	zur Zeit nicht für eine Wohnentwicklung vorgeschlagen: sonstige Vorstädlichen

Entwicklungsempfehlungen
Oldenburg | Wohnbaulanduntersuchung _ M 1:10.000

Kartengrundlage: Wohnbauflächenkataster der Stadt Oldenburg

Fazit

Auf den Reserveflächen innerhalb gültiger Bebauungspläne und im unbepflanzten Innenbereich könnten in Oldenburg ca. 2.320 Wohneinheiten realisiert werden. Das Wohnbauflächenkataster umfasst insgesamt Flächen für die Realisierung von 4.676 Wohneinheiten.

Die Bewertung der Flächenpotenziale auf den 17 untersuchten Flächen bestätigt diese Zahl mit bis zu 4.840 Wohneinheiten weitgehend.

Für die kurzfristige Flächenentwicklung wurden drei Flächen mit insgesamt 15,2 ha ausgewählt, auf denen etwa 320 bis 415 Wohneinheiten realisiert werden können.

Für die mittelfristige Entwicklung sind sieben Flächen mit insgesamt rund 44 ha und 990 Wohneinheiten vorgesehen. Darunter befindet sich die Don-nerschwee-Kaserne mit 11,1 ha und 380 Wohneinheiten.

Langfristig sollten acht Flächen entwickelt werden, die rund 130 ha umfassen und auf denen rund 1.115 Wohneinheiten realisiert werden können. Darin enthalten sind die Teilflächen Fliegerhorst-Brookweg mit rund 11 ha und rund 450 Wohneinheiten und Fliegerhorst- Gaußstraße mit 6,9 ha und rund 220 Wohneinheiten.

Das Angebot aller untersuchten Flächen kann den gesamten Bedarf der Zielvariante nicht decken. Es wird daher empfohlen, die Innenstadtverdichtung zu verstärken und eine weitere Ausweisung von

geeigneten, derzeit nicht für eine Entwicklung vorgeschlagenen Flächen zu prüfen.

6 BÜROMARKT - NACHFRAGE UND PROGNOSE

6.1 Nachfrageanalyse

Qualitative Einschätzung der Nachfrage - moderne Büroflächen mit flexiblen Grundrissen

Aus der Büromarktanalyse und den Expertengesprächen lassen sich folgende Trends/Anforderungen für den Oldenburger Büromarkt ableiten:

- Nachfrage nach Büroflächen mit unterschiedlichen Größen
Der Trend geht zu anpassungsfähigen Büroflächen, die eine horizontale und vertikale Flexibilität aufweisen. Grundsätzlich besteht die Zielsetzung einer möglichst flexiblen Nutzungsstruktur des Gebäudes, die verschiedene Nutzungen und Sondernutzungen zulässt. Die Größenspanne der nachgefragten Flächen liegt zwischen 150 und 1.500 qm.
- Lage innerhalb Oldenburgs
Für die meisten Nachfrager ist die Lage innerhalb von Oldenburg ausschlaggebend, wodurch die Umlandgemeinden keine Alternative darstellen. Eine zentrale Lage im Stadtkern hat oftmals für zahlreiche Nutzer keine wesentliche Bedeutung. Andere Standorte, die vom Stadtzentrum entfernt sind, müssen über eine gute Anbindung für den MIV und durch den ÖPNV verfügen. Wesentliches Kriterium ist Anzahl von Parkplätzen, die an peripheren Standorten bei einem Stellplatz pro 50 qm Bruttogeschossfläche Büro liegen sollte (1 Stellplätze pro 1,5 Arbeitsplätze).

- Nachfrage nach modernen Büroflächen unterschiedlicher Qualität
In Oldenburg besteht grundsätzlich Nachfrage nach modernen Büroflächen, die bautechnisch und energetisch auf dem neusten Stand sein sollten. Der Leerstand in Oldenburg ist vor allem in nicht marktgerechten Flächenbeständen vorhanden, liegt oftmals in der Innenstadt und weist mehrheitlich zu wenig Pkw-Stellplätze auf.

Folgende Merkmale sollten bei der Erstellung neuer Büroflächen Beachtung finden:⁶

- Repräsentativer Eingang
- Individuelle Architektur
- Kühl- und Lüftungskonzepte (z. B. Kühldecke)
- Bodenaufbau (Hohlraumboden/Doppelboden)
- Hohe bauliche Qualität des Gebäudes
- Deckenhöhe mindestens 2,70 m
- Doppelverglasung (Lärmschutz)
- Getrennte Kabelsysteme für Telefon, Strom und Netzwerke
- Zuverlässiges Telekommunikationssystem
- Sicherheitsausstattung
- Abgehängte Decken
- bezugsfertige Bodenbeläge und Wandbekleidung
- bezugsfertige Sanitär- und Küchenräume

⁶ Quelle: Erhebungen der BulwienGesa AG

Unter Berücksichtigung der aktuellen Standards und Ansprüche von potenziellen Mietern sollten folgende architektonische Merkmale vorhanden sein:

- Zweihüftiges Scheibengebäude
- Achsmaß (= Fensterbreite) von 1,25 bis 1,50 Meter und eine Raumtiefe von 5,40 bis 5,80 Meter für flexible Raumaufteilung
- Möglichkeiten einer flexiblen Gestaltung der Flächen
- Große Gebäude sollten auf jeden Fall in ökonomischen Aufschwungphasen fertiggestellt werden. Empfehlenswert ist angesichts der geringen Teilmarktgröße und der zahlreichen, zum Umbau geeigneten Baukörper eine Fertigstellung in Phasen.

Nachfrage aus dem IT- und Dienstleistungsbereich

Die Büroflächennachfrage in Oldenburg auf Basis der SVP-Bürobeschäftigten stammt vornehmlich von Unternehmen und Institutionen aus den Bereichen Öffentliche Verwaltung (2007: 15,9 %), Finanzierungs-, Kredit- und Versicherungsgewerbe (2007: 12,9 %) und aus dem Bereich Gesundheit und Soziales (2007: 12,6 %).

Zu den Branchen, die seit 1999 den größten Zuwachs der Bürobeschäftigten verzeichneten, gehörten die Branche der Technologie, Medien, Telekommunikation (+80,2 %), das Gastgewerbe (+25,6 %), Gesundheit/Soziales (+21,4 %) und sonstige höhere unternehmensbezogene Dienstleistungen (+20,2 %).

Bürobeschäftigte (SVP) nach Branchen			
Branche	1999	2007	Entwicklung 99–07
Öffentliche Verwaltung	3.610	4.143	14,8 %
Finanz, Kredit, Versicherung	3.310	3.348	1,1 %
Gesundheit, Soziales	2.687	3.262	21,4 %
Groß- und Einzelhandel	3.308	2.847	-13,9 %
Sonst. höhere unternehmensbezogene Dienstleistungen	1.949	2.342	20,2 %
Produzierendes Gewerbe	2.432	2.069	-14,9 %
Technologie, Medien, Telekommunikation	1.139	2.052	80,2 %
Rechts-, Steuer, Unternehmensberatung	1.734	1.874	8,1 %
Erziehung, Bildung	1.083	1.175	8,5 %
Logistik	445	280	-37,1 %
Gastgewerbe	90	113	25,6 %
sonstige	1.761	2.470	40,3 %
Gesamt	23.548	25.975	10,3 %

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikation Niedersachsen

Aufgrund der weiteren Zunahme der Beschäftigten im tertiären Sektor, sollten die größten Nachfrager von Büroflächen aus folgenden Branchen stammen:

- Finanzierungs-, Kredit- und Versicherungsgewerbe
- Öffentliche Verwaltung
- Gesundheit und Soziales
- Technologie-, Medien- und Telekommunikationsbranche
- Sonstige höhere unternehmensbezogene Dienstleistungen
- Erziehung und Bildung

Die langjährige Erfahrung der BulwienGesa AG und die Erkenntnisse der Expertengespräche zeigen, dass bis auf die Branche Finanzierungs-, Kredit- und Versicherungsgewerbe alle anderen genannten Nachfrager mit ihren Firmensitzen nicht ungedingt an den Stadtkern gebunden sind. Sie zeichnen sich vielmehr durch hohe Standortflexibilität aus. Diese Branchen sind oft an alternativen und originellen Lagen interessiert, womit sie eine primäre Zielgruppe für Konversionsflächen darstellen.

Dabei ist die Entwicklung von themenspezifischen Standorten sinnvoll. Dazu müsste ein separates Büro-Standort-Konzept erarbeitet werden, zur Ermittlung relevanter Unternehmen. So ist im Bereich der Industriestraße in Oldenburg ein Verwaltungs-, Gründer- und IT-Standort für die Oldenburger Fokusbranchen entstanden, an dem Synergieeffekte erzeugt werden.

6.2 Büroflächenbedarfsprognose

Als Grundlage für die Büroflächenbedarfsprognose dient die Prognose der Bürobeschäftigten (siehe Punkt 1.2) und die durchschnittliche Bürofläche pro Bürobeschäftigten von rund 23,4 qm.

Aus dem Saldo des Anstiegs der Bürobeschäftigten pro Jahr und der durchschnittlichen Bürofläche pro Bürobeschäftigtem wird der Neubedarf an Bürofläche ermittelt.

Verrechnet man diesen mit den bereits im Bau befindlichen und geplanten Büroflächen erhält man die zusätzlich benötigte Bürofläche. In der Stadt Oldenburg wurde bisher keine Büroflächenvollerhebung durchgeführt, daher liegt kein Büroflächenkataster vor.

Büroflächenbedarfsprognose					
Zeitraum	Zuwachs Bürobeschäftigte	Neubedarf	im Bau befindliche und geplante	Zusatzbedarf	Zusatzbedarf p. a.
			Bürofläche in qm		
2008–2009	-249	-5.809	3.380	-9.189	-4.595
2010–2012	568	13.271	9.860	3.411	1.137
2013–2015	692	16.156	14.780	1.376	459
2016–2018	515	12.029	0	12.029	4.010
Summe	1.526	35.647	28.020	7.627	

* Stand Februar 2009. Die geplante Bürofläche in den Jahren 2011–2015 in einem Gesamtvolumen von 24.650 qm resultiert aus der Entwicklung des Alten Stadthafens, ohne Berücksichtigung Konversionsflächen

Quelle: eigene Berechnungen

Durch die bereits geplanten Büroflächen im Alten Stadthafen (ca. 24.650 qm - 29.000 qm BGF) 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.

Als langfristige Potenzialflächen bieten sich Teile der Donnerschwee-Kaserne an, die gegenüber dem Fliegerhorst eine höhere Standortgunst haben.

Fazit

Im Büromarkt werden bautechnisch und energetisch moderne Flächen mittlerer Größenordnung nachgefragt. Den Büroflächen müssen ausreichende Pkw-Stellplätze zugeordnet sein. Da viele Nachfrager aus den Bereichen Öffentliche Verwaltung, Technologie-, Medien- und Telekommunikationsbranche, unternehmensbezogene Dienstleistungen sowie Erziehung und Bildung kommen und diese Branchen nicht unbedingt Innenstadtbüros brauchen, ist die Entwicklung auch von etwas peripheren Standorten möglich.

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.

Als langfristige Potenzialflächen bieten sich Teile der Donnerschwee-Kaserne an, die gegenüber dem Fliegerhorst eine höhere Standortgunst haben.

7 GEWERBEMARKT - NACHFRAGE UND PROGNOSE

7.1 Nachfrageanalyse

Qualitative Einschätzung der Nachfrage - Hauptnachfrager aus den Branchen Handwerk und Logistik

Aus der Gewerbemarktanalyse und den Expertengesprächen lassen sich folgende Trends/Anforderungen für den Oldenburger Gewerbe- markt ableiten:

- Mangel an Industrieflächen
In Oldenburg stehen derzeit für ca. fünf Jahre ausreichende Flächen in Gewerbegebieten zur Verfügung. Jedoch ist bereits heute ein Mangel an Industrieflächen für emissionsverursachende Betriebe feststellbar. Bei der festgestellten intensiven Nachfrage nach GI-Flächen handelt es sich nicht vorrangig um Betriebe im Sinne des BImSchG, vielmehr werden GI-Flächen oder eingeschränkte GI-Flächen gesucht, die einen 24-Stunden-Betrieb und einen nächtlichen Fahrzeugverkehr zulassen.
- Für die Logistik-, Handwerks- und Gewerbebetriebe sind folgende Standortfaktoren von Bedeutung:
 - Verkehrliche Erschließung mit einer möglichst ampelfreien Anbindung an das Fernstraßennetz und der Nähe zu einer Autobahn bzw. Autobahnkreuz
 - Die Nähe zu Konsumenten/Nachfragern, Produzenten/Lieferanten sowie zur Konkurrenz ist von Bedeutung

- Flächenerweiterungspotenziale sind bei der Expansion von Betrieben von großer Bedeutung, damit diese nicht ins Umland abwandern
- Tag und Nachtandienung erforderlich
- Die Logistik-, Handwerks- und Gewerbebetriebe haben grundsätzlich hinsichtlich der Flächengrößen verschiedene Anforderung. Jedoch liegen ableitend aus den erfolgten Flächenverkäufen in den letzten zehn Jahren nachgefragte Grundstücksgrößen zwischen 2.000 und 5.000 qm. Selten werden Flächengrößen von Industrie- oder Logistikunternehmen zwischen 10.000 und 30.000 qm (1 bis 3 ha) nachgefragt.
- Auf der Basis von IHK-Zahlen ist die Anzahl der Betriebe des produzierenden Gewerbes in den letzten fünf Jahren um 7 % oder rund 40 Unternehmen gestiegen. Aus dem Bereich der Handwerkskammer ist die Anzahl der Unternehmen der Branchen Bau, Holz und Metall zwischen 7 und 21 % in den letzten vier Jahren angewachsen. Diese genannten Branchen stellen damit potenzielle Nutzergruppen dar.

In den Expertengesprächen wurde festgestellt, dass es derzeit einen Bedarf an Gewerbe- und insbesondere Industrieflächen, auch für Emission verursachende Betriebe gibt. Zudem wurde deutlich, dass sich der Standort Fliegerhorst bei Verbesserung der Erschließungsqualität grundsätzlich für Gewerbe und Industrie eignet.

7.2 Wettbewerbssituation

Erhebliche Flächenreserven im Umland

Die Stadt Oldenburg steht bei der Ansiedlung neuer Unternehmen im Wettbewerb zu den Umlandgemeinden. Standortvorteile der Stadt sind jedoch durch die Adresse "Oldenburg" und die städtischen Qualitäten gegeben.

In den Landkreisen Ammerland, Oldenburg, Wesermarsch bestehen sofort verfügbare Gewerbeflächen in einem Umfang von rund 175 ha. Die Gewerbeflächen der acht, direkt angrenzenden, Umlandgemeinden der Stadt Oldenburg haben allein ein Angebot an sofort verfügbare Gewerbeflächen von über 50 ha. Es besteht insgesamt ein umfangreiches Flächenangebot in den acht Umlandgemeinden.

7.3 Gewerbeflächenbedarfsprognose

Zur Erhaltung Oldenburgs als einen attraktiven Standort für Gewerbebetriebe und zur Stabilisierung der Oldenburger Wachstumsbetriebe ist ein entsprechendes Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen erforderlich. In Folge einer aktiven Ansiedlungspolitik wird der Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen steigen.

Als Grundlage für die Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahre 2018 wurden die kommunalen Gewerbeflächenverkäufe der vergangenen zehn Jahre (siehe Punkt 4.3) betrachtet. Auf Basis der

durchschnittlichen Anzahl der Gewerbeflächenverkäufe⁷ nach Betrieben und nach Flächenbedarf wurde durch Multiplikation der durchschnittliche Bedarf pro Jahr in dem jeweiligen Segment berechnet und auf das Jahr 2018 hochgerechnet.

Gewerbeflächenbedarfsprognose					
	Logistik/ DL	Handwerks- betriebe	Handel/ Handwerk*	Groß- handel	prod. Gewerbe
Ø Anzahl Betriebe p. a.	4,3	4,2	1,2	1,1	0,8
Ø Flächenbedarf pro Betrieb in ha	0,7	0,3	0,5	1,0	0,5
Bedarf p. a. in ha	2,9	1,3	0,6	1,1	0,4
Bedarf bis 2018 in ha	31,7	14,3	21,1	12,5	4,8
Gesamtbedarf bis 2018 in ha	84,4				

* Die Großansiedlung von Ikea im Jahre 2007 wurde bei der Berechnung des durchschnittlichen Flächenbedarfs pro Betrieb ignoriert. Da davon ausgegangen wird, dass eine solche Großansiedlung im Schnitt alle 10 Jahre vorkommt, wurde der Wert (14,8 ha) bei der Prognoseberechnung wieder berücksichtigt.

Quelle: eigene Berechnungen

Die Großansiedlung von Ikea im Jahre 2007 wurde bei der Berechnung des durchschnittlichen Flächenbedarfs pro Betrieb ignoriert. Da davon ausgegangen wird, dass eine solche Großansiedlung im Schnitt alle 10 Jahre vorkommt, wurde der Wert (14,8 ha) bei der Prognoseberechnung wieder berücksichtigt.

Daraus ergibt sich bis zum Jahr 2018 ein Bedarf von 84,4 ha Gewerbefläche, davon 47,9 ha im GE-Bereich und 36,5 ha im GI-Bereich. Am flächenintensivsten wird auch weiterhin die Logistik- und Dienstleistungsbranche bleiben, mit einem Bedarf von 31,7 ha.

⁷ Laut Gutachterausschuss entfallen rund 99 % aller Verkäufe von unbebauten Gewerbeflächen grundsätzlich auf kommunale Verkäufe.

Fazit

Im gewerblichen Immobilienmarkt kommen die Hauptnachfrager aus den Branchen Handwerk, Dienstleistung und Logistik. Während Handwerksbetriebe Flächen zwischen 0,2 und 0,5 ha nachfragen, benötigen Industrie- oder Logistikunternehmen zwischen 1 und 3 ha. Die Flächen müssen gut per Autobahn erschlossen sein und Emissionen zulassen. Ein bestehender Mangel an Industrieflächen in Oldenburg, auch für - Emission verursachende Betriebe, wurde bereits von Marktteilnehmern geäußert.

Die Stadt Oldenburg steht bei der Ansiedlung neuer Unternehmen im Wettbewerb zu den Umlandgemeinden, punktet jedoch durch die Adresse "Oldenburg" und die städtische Qualitäten.

In den Landkreisen Ammerland, Oldenburg, Wesermarsch bestehen sofort verfügbare Gewerbeflächen in einem Umfang von rund 175 ha, von denen sich allein in acht Umlandgemeinden der Stadt Oldenburg über 50 ha befinden.

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 GE-Bereich und 36,5 ha auf den GI-Bereich.

Am flächenintensivsten wird auch weiterhin die Logistik- und Dienstleistungsbranche bleiben. Der Standort Fliegerhorst eignet sich bei Verbesserung der Erschließungsqualität grundsätzlich für Gewerbe und Industrie.

7.4 Entwicklungspotenziale

7.4.1 Gewerbeflächenkataster der Stadt Oldenburg

Mit ihrem Gewerbeflächenkataster besitzt die Stadt Oldenburg eine detaillierte Übersicht über unbebaute Flächen, die als Gewerbegrundstücke zur Verfügung stehen oder stehen könnten. Erfasst sind dabei auch die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und die Marktfähigkeit der Grundstücke. Damit lässt sich recht genau die Realisierungswahrscheinlichkeit abschätzen.

Auf dieser Basis sollte das systematische Flächenmanagement weiter vertieft werden, um die gewerbliche Entwicklung sowohl quantitativ als auch qualitativ steuern zu können. Die Flächen sollten der zu erwartenden Nachfrage gemäß profiliert werden und in vernünftigen Entwicklungsschritten entwickelt werden.

Flächenpotenziale

Das Kataster unterscheidet zwischen GE- und GI-Flächen in Bebauungsplänen, gewerblichen Flächen im Flächennutzungsplan und Vorschauflächen im NIW-Gutachten⁸.

GE- und GI-Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen besitzen direkte Baurechte. Von den insgesamt 82,8 ha sind 54,7 ha realisierungsfähig und stehen für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung, wobei 15,3 ha den Eigentümern für eine Erweiterung dienen und nur 39,4 ha neuen Nutzern bereit stehen.

⁸ NIW / Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsförderung: „Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Oldenburg“, Mai 2003

Weitere 28,1 ha sind marktfähig und könnten auf dem freien Markt veräußert werden, die Eigentümer sind dazu aber derzeit nicht bereit.

Für gewerbliche Flächen im Flächennutzungsplan ist für die Erlangung von Baurechten ein Bebauungsplanverfahren notwendig. Insgesamt stehen hier für eine Entwicklung 102,9 ha zur Verfügung. Davon erscheinen aber nur 5,8 ha realisierungsfähig, da sie marktfähig sind und ihre Eigentümer verkaufsbereit.

Nicht realisierungsfähig sind derzeit 97,1 ha. Davon sind 19,5 ha marktfähig, ihre Eigentümer sind aber nicht zu einem Verkauf bereit. Weitere 77,6 ha erscheinen nicht marktfähig. Diese Grundstücke werden zurzeit nicht nachgefragt, da die äußere Erschließung fehlt oder ihre Lage unattraktiv ist. Wegen des fehlenden unmittelbaren Autobahnanschlusses werden etwa die großen südlichen Flächen im Gewerbegebiet Tweelbäke (Tweelbäker Tredde und Bochersweg) als nicht marktfähig angesehen.

Gewerbeflächen in ha									
	realisierungsfähig			nicht realisierungsfähig			Flächen gesamt		
	GE	GI	Σ	GE	GI	Σ	GE	GI	Σ
B-Plan	46,2	8,5	54,7 (39,4)*	22,6	5,5	28,1	68,8	14,0	82,8
FNP	2,5	3,3	5,8	–	–	97,1	–	–	102,9
Vorschau*	–	–	–	–	–	–	–	–	50,9
gesamt	48,7	11,8	60,5 (45,2)*						236,6
Flächenbedarf	47,9	36,5	84,4						
zusätzl. Bedarf	-0,8	24,7	23,9						

* ohne Erweiterungsflächen der Eigentümer

** ohne Suchraum Neuenwege

Quelle: Gewerbeflächenkataster der Stadt Oldenburg

Für die Entwicklung von Vorschauflächen ist ein FNP-Änderungsverfahren erforderlich. Zu den Vorschauflächen gehören die Grundstücke Fliegerhorst, Zubringer Fliegerhorst, Lübbenbuschweg und Fuchsbäke in Eversten mit insgesamt 50,9 ha. Nicht berücksichtigt in der Flächenübersicht ist der Suchraum Neuenwege mit ca. 60 ha.

Ziel eines zukunftsfähigen Gewerbeflächenmanagements muss es sein, ein ausgewogenes Verhältnis von prognostizierter Nachfrage und anzubietenden Grundstücken zu schaffen. Neben dem rein quantitativen Ausgleich des Gesamtbedarfs sind dabei eine differenzierte Gewerbenachfrage und die jeweilige Eignung der untersuchten Flächen zu berücksichtigen.

Nutzung bestehender Flächenreserven mit Baurecht

Auf den realisierungsfähigen Grundstücken innerhalb gültiger Bebauungspläne können Gewerbeflächen von insgesamt 54,7 ha, davon 46,2 ha für Ge und 8,5 ha für GI, entwickelt werden. Gemeinsam mit den realisierungsfähigen Flächen des Flächennutzungsplans lässt sich zumindest im GE-Bereich, auch kurzfristig, der prognostizierte Bedarf bis 2018 decken. Ein weiterer Bedarf von rund 25 ha ist jedoch weiterhin bei GI-Flächen erkennbar.

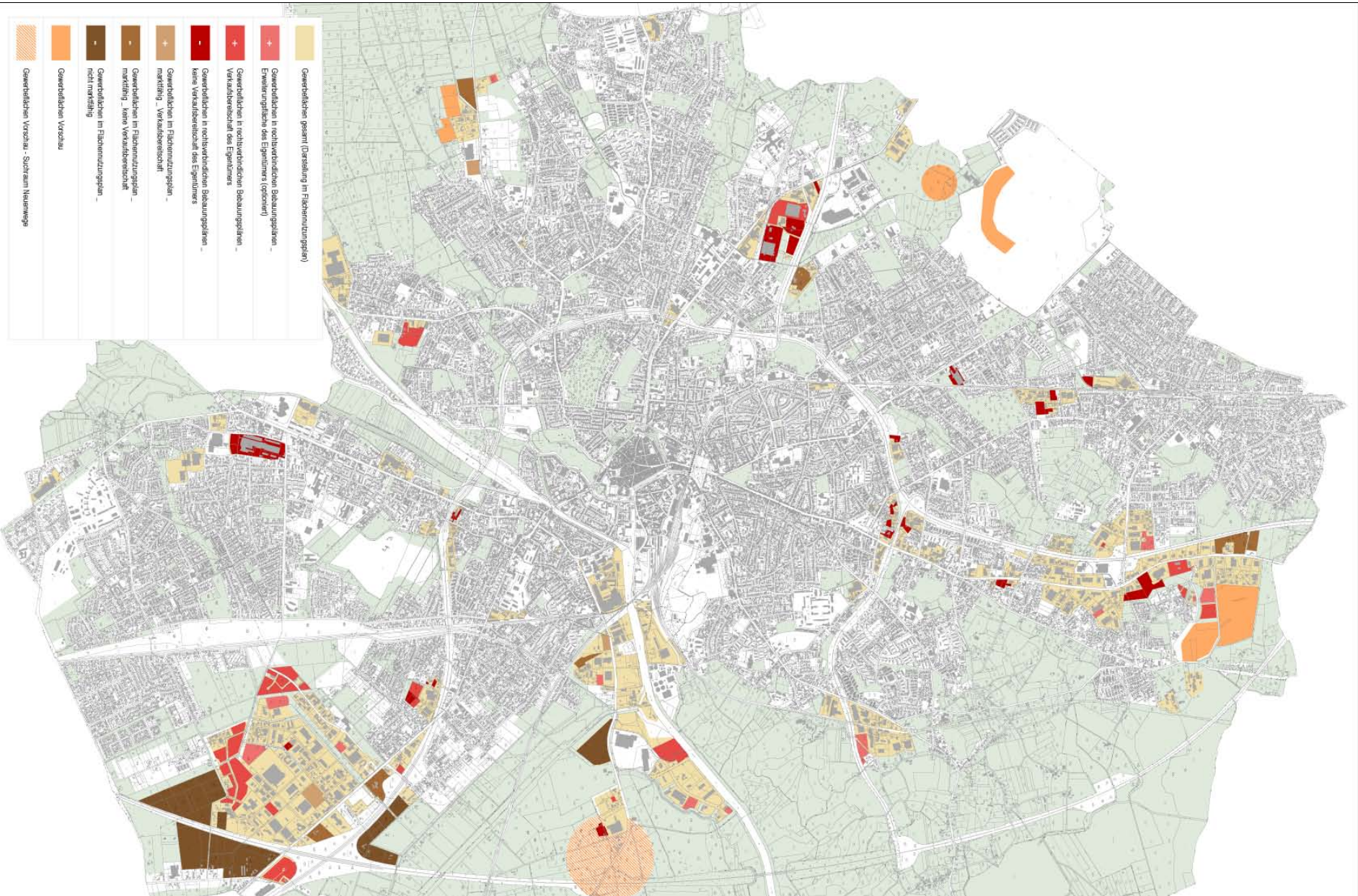
Zur Erweiterung der Potenziale sind daher auch langfristig die Grundstücke zu entwickeln, für die derzeit noch keine Verkaufsbereitschaft der (privaten) Eigentümer besteht.

Fazit

Mit über 236 ha liegt in Oldenburg ein enormes Entwicklungspotenzial für gewerbliche Flächen. Davon scheinen aber nur etwas über 60 ha realisierungsfähig zu sein. 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 zeigt, dass gerade dem Bedarf an Logistik- und Industrieflächen kein ausreichendes Angebot gegenübersteht.



Gewerbflächenkaster: Entwicklungspotenziale
Oldenburg | Untersuchung Gewerbeflächen _ M 1:10.000

Quelle: Gewerbeflächenkaster der Stadt Oldenburg

7.4.2 Bewertung der Flächenpotenziale und Entwicklungsempfehlungen

Die Untersuchung der Flächen beruht auf ausgewählten, von der Stadt bestimmten Flächen. Es ist daher keine vollständige Vergleichbarkeit mit dem Kataster möglich. Die untersuchten Flächen konzentrieren sich vorrangig auf die Vorscheuflächen und den Suchraum Neuenwege. Sie werden ergänzt durch auf ihre Eignung zu überprüfende Flächen aus rechtskräftigen Bebauungsplänen und ursprünglich für eine Wohnnutzung angedachte Flächen (Flächen 1a und H).

Die Flächen wurden nach folgenden Kriterien typisiert und bewertet:

Siedlungsstruktur

- Städtebauliche Einbindung
- Funktionale Einbindung
- Nähe zur Landschaft

Nachbarschaft

- Nähe zu Gewerbegebieten
- Mögliche Synergien

Verkehrliche Infrastruktur

- Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
- ÖPNV-Anbindung

Belastungen und Beeinträchtigungen

- Lärmemission auf sensible Nachbarschaften
- Eingriff in Freiraum und Klima
- Vorgängernutzung

Die Bewertung der einzelnen Merkmalsgruppen „Nachbarschaft“, „Verkehrliche Anbindung“ und „Belastung und Beeinträchtigungen“ erfolgte auf einer Notenskala von 1 bis 5 (sehr gut bis mangelhaft), wobei wegen der geringeren Kriterienanzahl als bei der Wohnbaulandbewertung hier auch die Dezimalstellen berücksichtigt wurden.

Standortqualität

Zielgruppeneignung

Entwicklungsempfehlungen

- Nutzung und Qualität
- Entwicklungszeitpunkt

Untersuchte Vorscheuflächen

- Wilhelmshavener Heerstraße/Lübbenbuschweg (A)
- Fliegerhorst (B)
- Zubringer Fliegerhorst (C)
- Neuenwege/Holler Landstraße (E) - Suchraum
- An der Fuchsbäke (F)

Untersuchte Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

- Bäkeplacken (D)
- Gutenbergstraße/Eylersweg (G)
- Industriebhof (I)

Ursprünglich für eine Wohnnutzung vorgesehene Flächen

- Frieslandstraße (1a)
- Gerhard-Stalling-Straße (H)



Untersuchte Flächen
Oldenburg | Untersuchung Gewerbeflächen _M 1:10.000
Kartengrundlage: Gewerbeflächenkataster der Stadt Oldenburg

Fläche A



Fläche	Wilhelmshavener Heerstraße / Lübdenbuschweg (Gewerbebeflächenkataster 101)
Stadtteil	Etzheim
Größe lt. Kataster	20,6 ha (21,1 ha)
Flächentyp nach Kataster	Vorschaufläche

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	privat
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Fläche, z. T. Baumbestand
Nutzungseignung	Gewerbe, Freiraum

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Fläche für Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Städtische Nutzungsüberlegungen	Vorschau Gewerbe

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Neuausweisung
Funktionale Einbindung	westlich Gewerbe, sonst Freiraum
Nähe zur Landschaft	nördlich und östlich Landwirtschaft

Bewertung der gewerblichen Eignung

1. Nachbarschaft (Note 2,0)

Nähe zu Gewerbegebieten	westlich Gewerbegebiet Patentbusch, südlich FNP-Darstellung Gewerbe
Mögliche Synergien	Nachbarschaft gemischtes Gewerbe Patentbusch

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 2,5)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Anschluss A 293 in ca. 1,5 km
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 2,0)

Lärmemission auf sensible Nachbarschaften	keine
Eingriff in Freiraum / Klima	tlw. Baumbestand (geschützter Landschaftsbestandteil)
Vorgängernutzung	Landwirtschaft

Gesamtnote (Summe/3): 2,2

Standortqualität

- gute Erreichbarkeit
- Anschluss an Gewerbegebiet Patentbusch

Zielgruppeneignung

- Gewerbebetriebe mit gutem Verkehrsanschluss

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- gewerbliche Entwicklung
- Schwerpunkt: großflächiges Gewerbe - auch Logistik, von sensibleren Nutzungen durch Entwicklung der Fläche 1a abgeschirmt
- städtebauliche Qualitätsvorgabe durch Freiraumnähe

Entwicklungszeitpunkt

- **mittelfristige Entwicklung**

Fläche B



Fläche	Fliegerhorst (Gewerbebeflächenkataster 100)
Stadtteil	Dietrichsfeld
Größe lt. Kataster	14,3 ha (13,9 ha)
Flächentyp nach Kataster	Vorschaufäche

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	Bundesrepublik Deutschland
Aktuelle Nutzung	Konversionsfläche, Bestandsgebäude
Nutzungsseignung	Gewerbe

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Sonderbaufläche Bund
Bebauungsplan	-
Städtische Nutzungsüberlegungen	Rahmenplanung Fliegerhorst

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Nachfolgenutzung
Funktionale Einbindung	Fliegerhorst - Rahmenplanung
Nähe zur Landschaft	südlich Wald und Landwirtschaft, ansonsten keine direkte Einbindung

Bewertung der gewerblichen Eignung

1. Nachbarschaft (Note 3,0)

Nähe zu Gewerbegebieten	nur bei gewerblicher Entwicklung der Fläche C – „Zubringer Fliegerhorst“
Mögliche Synergien	bei Entwicklung Fläche C

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 4,0)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	ohne äußere Erschließung, Erschließung über Fläche C erforderlich
ÖPNV-Anbindung	kein unmittelbarer Anschluss vorhanden

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 1,7)

Lärmemission auf sensible Nachbarschaften	in Abhängigkeit von Entwicklung Fliegerhorst
Eingriff in Freiraum / Klima	keine Einschränkungen
Vorgängernutzung	Fliegerhorst, Gewerbehallen

Gesamtnote (Summe/3): 2,9

Standortqualität

- Umfeld Rahmenplanung Fliegerhorst
- künftige Landschaftsnähe

Zielgruppeneignung

- Gewerbebetriebe mit gewünschter Adressbildung
- Betriebe mit Interesse an Hallennachnutzung
- großflächige Betriebe

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- gewerbliche Entwicklung
- Schwerpunkt: Gewerbe lt. Rahmenplanung, zusätzlich großflächige Betriebe

Entwicklungszeitpunkt

- **langfristige Entwicklung**

Fläche C



Fläche	Zubringer Fliegerhorst (Gewerbebeflächenkataster 116)
Stadtteil	Dietrichsfeld
Größe	Suchraum für 10,0 ha
Flächentyp nach Kataster	Vorschaufäche

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	teilweise Stadt Oldenburg
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Fläche, evtl. Erschließung auf Waldfläche
Nutzungseignung	Gewerbe, Freiraum

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Fläche für Landwirtschaft und Wald
Bebauungsplan	-
Städtische Nutzungsüberlegungen	Vorschau Gewerbe

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Neuausweisung
Funktionale Einbindung	Freiraum
Nähe zur Landschaft	Landwirtschaft und Waldflächen

Bewertung der gewerblichen Eignung

1. Nachbarschaft (Note 3,0)

Nähe zu Gewerbegebieten	südwestlich Gewerbegebiet Ammerländer Heerstraße, südöstlich Gewerbegebiet Posthalterweg (Sonderbau- fläche), Nachbarschaft bei gewerblicher Entwicklung der Fläche B – „Fliegerhorst“
Mögliche Synergien	bei Entwicklung Fläche B

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 3,5)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	keine Erschließung vorhanden, Anschluss A 28 in ca. 1,0 km
ÖPNV-Anbindung	kein unmittelbarer Anschluss vorhanden

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 2,0)

Lärmemission auf sensible Nachbarschaften	keine
Eingriff in Freiraum / Klima	landschaftsschutzwürdiger Bereich, Nähe zu Waldbestand
Vorgängernutzung	Landwirtschaft

Gesamtnote (Summe/3): 2,8

Standortqualität

- gute Erreichbarkeit bei notwendiger Erschließung
- mögliche Integration von Gewerbe in die Landschaft

Zielgruppeneignung

- Gewerbebetriebe mit gutem Verkehrsanschluss

Entwicklungsempfehlung

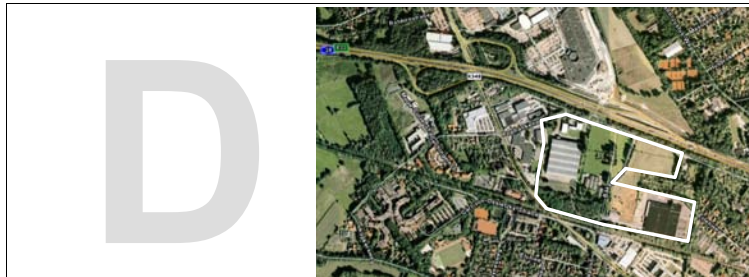
Nutzung und Qualität

- gewerbliche Entwicklung
- Schwerpunkt: großflächiges Gewerbe - auch Logistik, ergänzt um Dienstleistungen

Entwicklungszeitpunkt

- **mittelfristige Entwicklung**

Fläche D



Fläche	Bäkeplacken (Gewerbebeflächenkataster 110-113)
Stadtteil	Bloherfelde
Größe lt. Kataster	16,9 ha (17,1 ha)
Flächentyp nach Kataster	Fläche innerhalb eines rechtsverbindlichen B-Plans

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	Stadt Oldenburg, privat
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche und gewerbliche Fläche
Nutzungsseignung	Gewerbe, Dienstleistung

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan	B-Plan W-349: Gewerbe
Städtische Nutzungsüberlegungen	Technologiepark, Sondergebiet Dienstleistungs- und Forschungszentrum (DFZ)

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Arrondierung, Aufwertung
Funktionale Einbindung	Gewerbe, Wohnen im Osten
Nähe zur Landschaft	keine Eindindung

Bewertung der gewerblichen Eignung

1. Nachbarschaft (Note 2,0)

Nähe zu Gewerbegebieten	Teil des Gewerbegebietes Bäkeplacken
Mögliche Synergien	Hochschulnähe bei Entwicklung für Technologie

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 1,5)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Anschluss A 28 in unmittelbarer Nähe
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 1,3)

Lärmemission auf sensible Nachbarschaften	keine
Eingriff in Freiraum / Klima	tlw. Baumbestand
Vorgängernutzung	Gewerbe, Landwirtschaft

Gesamtnote (Summe/3): 1,6

Standortqualität

- Hochschulnähe

Zielgruppeneignung

- Dienstleistungs- und Technologiebetriebe
- wissenschaftsorientiertes Gewerbe

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- gewerbliche Entwicklung
- Schwerpunkt: Dienstleistungs- und Forschungszentrum

Entwicklungszeitpunkt

- kurzfristige Entwicklung bei gleichzeitiger Aufwertung des Umfeldes wünschenswert, wegen zum Teil mangelnder Verfügbarkeit zumindest **mittelfristige**

Entwicklung

Fläche E



Fläche	Neuenwege / Holler Landstraße (Gewerbebeflächenkataster 114)
Stadtteil	Osterburg
Größe	Suchraum für 60,0 ha
Flächentyp nach Kataster	Vorschaufäche / Suchraum

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	Stadt Oldenburg, privat
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Fläche, Baumbestand, landschaftlicher Kompensationspool
Nutzungsseignung	Freiraum, Gewerbe

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Fläche für Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Städtische Nutzungsüberlegungen	Suchraum Gewerbe

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Neuausweisung
Funktionale Einbindung	Freiraum, nördlich Gewerbe
Nähe zur Landschaft	Teil des landschaftlichen Kompensationspools

Bewertung der gewerblichen Eignung

1. Nachbarschaft (Note 4,0)

Nähe zu Gewerbegebieten	Gewerbegebiet Holler Landstraße
Mögliche Synergien	keine

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 3,0)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Anschluss A 29 in ca. 1,0 km
ÖPNV-Anbindung	kein unmittelbarer Anschluss vorhanden

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 2,7)

Lärmemission auf sensible Nachbarschaften	keine
Eingriff in Freiraum / Klima	landschaftsschutzwürdiger Bereich, landschaftlicher Kompensationspool
Vorgängernutzung	Landwirtschaft

Gesamtnote (Summe/3): 3,2

Standortqualität

- gute Erreichbarkeit: einzige Fläche mit unmittelbarem Autobahnanschluss
- Anschluss an Gewerbegebiet Holler Landstraße

Zielgruppeneignung

- Gewerbebetriebe mit gutem Verkehrsanschluss

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- aus immobilienwirtschaftlichen Gründen interessant, wegen des notwendigen Eingriffs in wertvolle landschaftliche Strukturen eher Freiraumentwicklung
- Weiterentwicklung als landschaftlicher Kompensationspool

Fläche F



Fläche	An der Fuchsbäke (Gewerbebeflächenkataster 102-106)
Stadtteil	Eversten
Größe lt. Kataster	6,0 ha (7,8 ha)
Flächentyp nach Kataster	Vorschaufäche

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	Stadt Oldenburg, privat
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsseignung	Gewerbe, Freiraum

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Fläche für Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Städtische Nutzungsüberlegungen	Vorschau Gewerbe

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Arrondierung
Funktionale Einbindung	Gewerbe im Norden, sonst Freiraum
Nähe zur Landschaft	südlich Landwirtschaft

Bewertung der gewerblichen Eignung

1. Nachbarschaft (Note 2,0)

Nähe zu Gewerbegebieten	nördlich Gewerbegebiet Edewechter Landstraße
Mögliche Synergien	Nachbarschaft gemischtes Gewerbe Edewechter Landstraße

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 2,5)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Anschluss A 28 über Edewechter Landstraße in ca. 2,3 km
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 1,3)

Lärmemission auf sensible Nachbarschaften	keine
Eingriff in Freiraum / Klima	keine Einschränkungen
Vorgängernutzung	Landwirtschaft

Gesamtnote (Summe/3): 1,9

Standortqualität

- Anschluss an das Gewerbegebiet Edewechter Landstraße

Zielgruppeneignung

- vorwiegend stadtteilbezogene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- gewerbliche Entwicklung
- Schwerpunkt: gemischtes Gewerbe

Entwicklungszeitpunkt

- **kurz- bis mittelfristige Entwicklung** – kurzfristiges Schaffen von Planungsrecht erforderlich

Fläche G



Fläche	Gutenbergstraße / Eylersweg (Gewerbebeflächenkataster 82, 83, 84, 92)
Stadtteil	Osterburg
Größe lt. Kataster	2,4 ha (2,7 ha)
Flächentyp nach Kataster	Fläche innerhalb eines rechtsverbindlichen B-Plans

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	Stadt Oldenburg, privat
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Fläche, Grünland, Baumbestand
Nutzungsseignung	Wohnen, Gewerbe

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan	B-Plan S-502: Gewerbe, Industrie
Städtische Nutzungsüberlegungen	-

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Arrondierung
Funktionale Einbindung	überwiegend Wohnen und Mischgebiete, Gewerbe im Norden
Nähe zur Landschaft	keine direkte Einbindung

Bewertung der gewerblichen Eignung

1. Nachbarschaft (Note 4,5)

Nähe zu Gewerbegebieten	nördlich Gewerbegrundstücke Gutenbergstraße
Mögliche Synergien	keine

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 2,0)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Anschluss A 28 in ca. 1,0 km
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 2,3)

Lärmemission auf sensible Nachbarschaften	Beeinträchtigung des benachbarten Wohnens
Eingriff in Freiraum / Klima	tlw. Baumbestand
Vorgängernutzung	Grünfläche

Gesamtnote (Summe/3): 2,9

Standortqualität

- gute Erreichbarkeit

Zielgruppeneignung

- keine

Entwicklungsempfehlung

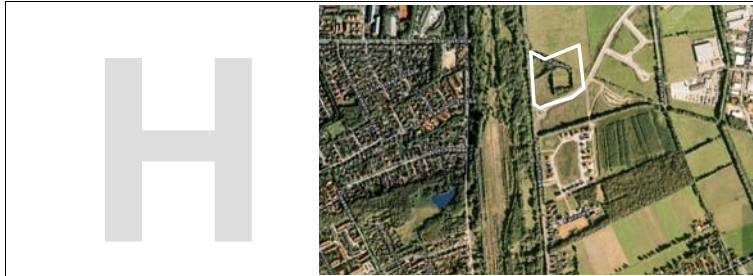
Nutzung und Qualität

- Wohn, Mischnutzungs- und Freiflächenentwicklung wegen isolierter Lage und Wohnnachbarschaft
- ca. 2,5 ha für individuelles Wohnen
- Dichte 27 WE/ha (brutto)
- ca. 68 WE

Entwicklungszeitpunkt

- **mittelfristige Wohnentwicklung**

Fläche H



Fläche	Gerhard-Stalling-Straße
Stadtteil	Osterburg
Größe	3,8 ha
Flächentyp nach Kataster	Wohnbauflächenkataster

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	Stadt Oldenburg, privat
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Fläche, z. T. Baumbestand
Nutzungsseignung	Dienstleistung, Gewerbe

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-
Städtische Nutzungsüberlegungen	-

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Arrondierung
Funktionale Einbindung	Freiraum, (geplantes) Gewerbe im Osten
Nähe zur Landschaft	nördlich Landwirtschaft

Bewertung der gewerblichen Eignung

1. Nachbarschaft (Note 2,0)

Nähe zu Gewerbegebieten	östlich Gewerbegebiet Tweelbäke / Gerhard-Stalling-Straße
Mögliche Synergien	Nachbarschaft gemischtes Gewerbe Gerhard-Stalling-Straße

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 3,5)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Anschluss A 28 über Gerhard-Stalling-Straße in ca. 2,0 km
ÖPNV-Anbindung	kein unmittelbarer Anschluss vorhanden

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 1,7)

Lärmemission auf sensible Nachbarschaften	keine
Eingriff in Freiraum / Klima	tlw. Baumbestand
Vorgängernutzung	Landwirtschaft

Gesamtnote (Summe/3): 2,4

Standortqualität

- Anschluss an Gewerbegebiet Gerhard-Stalling-Straße
- Abschluss Gewerbegebiet Gerhard-Stalling-Straße

Zielgruppeneignung

- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- gewerbliche Entwicklung
- Schwerpunkt: hochwertiges kleinteiliges Gewerbe

Entwicklungszeitpunkt

- **mittelfristige Entwicklung**

Fläche I



Fläche	Industriehof
Stadtteil	Kreyenbrück
Größe	9,5 ha
Flächentyp nach Kataster	Fläche innerhalb eines rechtsverbindlichen B-Plans

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	privat
Aktuelle Nutzung	gewerbliche Fläche
Nutzungseignung	nicht störendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung, Wohnen

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan	B-Plan S-438: nicht störendes Gewerbe und GI
Städtische Nutzungsüberlegungen	nicht störendes Gewerbe/medizinische Nutzung, Dienstleistung, besonderes Gewerbe

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Flächenentwicklung
Funktionale Einbindung	Mischnutzung, Handel und Gewerbe
Nähe zur Landschaft	keine Einbindung

Bewertung der gewerblichen Eignung

1. Nachbarschaft (Note 3,0)

Nähe zu Gewerbegebieten	westlich und südlich Gewerbegebiete Meerweg, angrenzende Mischgebiete
Mögliche Synergien	Nachbarschaft Misch- und Gewerbegebiete

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 2,5)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Anschluss A 28 in ca. 1,8 km
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 1,0)

Lärmemission auf sensible Nachbarschaften	keine bei nicht störendem Gewerbe
Eingriff in Freiraum / Klima	keine
Vorgängernutzung	Gewerbe, Industrie

Gesamtnote (Summe/3): 2,2

Standortqualität

- innovative Nachbarschaft

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- Sicherung der vorhandenen Betriebe
- brach fallende Flächen - Schwerpunkt: nicht störendes Gewerbe, gewerbliche Dienstleistung, Handwerk, Ergänzung um besondere Wohnformen wünschenswert (z. B. Service-Wohnen, Wohnen auf Zeit)

Entwicklungszeitpunkt

- **mittelfristige Entwicklung**

Fläche 1a



Fläche	Frieslandstraße (s. Wohnbauflächenuntersuchung)
Stadtteil	Etzhorn
Größe	10,7 ha
Flächentyp nach Kataster	Wohnbauflächenkataster

Eigentum / Verfügbarkeit

Eigentümer	größtenteils privat
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungseignung	in Abhängigkeit zukünftiger Entwicklung: Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe

Planungsrecht

FNP-Ausweisung	Wohnbau land
Bebauungsplan	-
Städtische Nutzungsüberlegungen	Teil der Vorschaufläche Gewerbe 101, Wohnen, hauptsächlich EFH

Siedlungsstruktur

Städtebauliche Einbindung	Neuausweisung, Ergänzung
Funktionale Einbindung	nördlich Freiraum, südlich Wohnbebauung
Nähe zur Landschaft	nördlich Freiraum und Landwirtschaft

Bewertung der gewerblichen Eignung

1. Nachbarschaft (Note 2,0)

Nähe zu Gewerbegebieten	westlich FNP-Darstellung Gewerbe, nördlich Vorschaufläche A – „Lübbenbuschweg“
Mögliche Synergien	Nachbarschaft gemischtes Gewerbe Patentbusch, Stärkung bei Entwicklung Fläche A

2. Verkehrliche Infrastruktur (Note 2,5)

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	Anschluss A 293 in ca. 1,5 km
ÖPNV-Anbindung	Anschluss vorhanden

3. Belastungen / Beeinträchtigungen (Note 2,3)

Lärmemission auf sensible Nachbarschaften	keine bei Entwicklung der Fläche 1b für Mischnutzung
Eingriff in Freiraum / Klima	tlw. wertvolle landschaftliche Strukturen
Vorgängernutzung	Landwirtschaft

Gesamtnote (Summe/3): 2,3

Standortqualität

- gute Erreichbarkeit
- Nähe zum Gewerbegebiet Patentbusch

Zielgruppeneignung

- Betriebe mit Verlagerungs- und Erweiterungsbedarf, speziell im Norden des Stadtgebietes

Entwicklungsempfehlung

Nutzung und Qualität

- gewerbliche Entwicklung
- Qualitätsvorgabe Gewerbegebiet Patentbusch
- Schwerpunkt: gemischtes Gewerbe als Puffer zwischen Flächen A und 1b

Entwicklungszeitpunkt

- **mittelfristige Entwicklung**

7.4.3 Empfehlungen für die Gewerbe- und Logistikentwicklung

Stadt- und landschaftsverträgliche Gewerbeentwicklung

Die Bewertung der Flächenpotenziale hat gezeigt, dass bis auf die Flächen E und G, für die eine Freiraum- bzw. Wohnentwicklung vorgeschlagen wird, alle untersuchten Flächen für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind.

- Fläche E/Suchraum Neuenwege: Freiraumentwicklung
- Fläche G / Gutenbergstraße: Wohnentwicklung (2,4 ha)

Arrondierung und Ergänzung bestehender Gewerbegebiete

Rein rechnerisch ist daher eine weitere Ausweisung von Vorschauflächen für GE-Gebiete nicht erforderlich. Um stadtteilbezogene Betriebe⁹ ansiedeln zu können, sollten aber im Norden und Westen des Stadtgebietes bestehende Gebiete erweitert bzw. arrondiert werden.

- Fläche 1a / Frieslandstraße (10,7 ha): gemischtes Gewerbe - mittelfristige Entwicklung
- Fläche F / an der Fuchsbäke (6,0 ha): gemischtes Gewerbe – kurz- bis mittelfristige Entwicklung
- Fläche H / Gerhard-Stalling-Straße (3,8 ha): hochwertiges Gewerbe - mittelfristige Entwicklung

Flächenaufwertung bestehender Gewerbegebiete

- Fläche D / Bäkeplacken (16,9 ha): mittelfristige Entwicklung zum Dienstleistungs- und Forschungszentrum
- Fläche I / Industriebauhof (9,5 ha): Weiterentwicklung und Sicherung des gewerblichen Bestands (fließt wegen seiner bereits gewerblichen Nutzung nicht in die Bilanzierung ein)

Nachfragegerechte Ausweisung

- Fläche A / Wilhelmshavener Heerstraße / Lübbenbuschweg (20,6 ha): großflächiges Gewerbe, auch Logistik - mittelfristige Entwicklung
- Fläche B / Fliegerhorst (14,3 ha) - Gewerbe mit Adressbildung lt. Rahmenplan und großflächiges Gewerbe im Zentrum - langfristige Entwicklung
- Fläche C / Zubringer Fliegerhorst (10 ha): großflächiges Gewerbe und Logistik/Dienstleistungen - mittelfristige Entwicklung

⁹ NIW: „Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Oldenburg“, Mai 2003

Flächenbilanz - Gewerbe in ha			
Flächenentwicklungen	Handwerk/Handel/ Großhandel GE	Logistik/DL prod. Gewerbe GI	gesamt
Fläche 1a - mittelfristig	10,7		10,7
Fläche A - mittelfristig		20,6	20,6
Fläche B - langfristig	7,1	7,2	14,3
Fläche C - mittelfristig		10,0	10,0
Fläche D - mittelfristig	16,9		16,9
Fläche F - langfristig	6,0		6,0
Fläche H - mittelfristig	3,8		3,8
Gesamt	44,5	37,8	82,3
Flächenbedarf*	-0,8 (12,3)**	24,7 (26,9)**	23,9 (39,2)**
Zusatzpotenzial	45,3	13,1	58,4

* nach Berücksichtigung von realisierungsfähigen B- und F-Plan-Gewerbeflächen

** ohne Erweiterungsflächen für Eigentümer

Grundsätzlich ist eine Verteilung innerhalb des Stadtgebietes anzustreben, um örtlichen Nachfragern Flächen anbieten zu können. Aufgrund festgestellter Bedarfe im Norden sind die Flächen im Norden vorrangig marktgängig zu entwickeln.

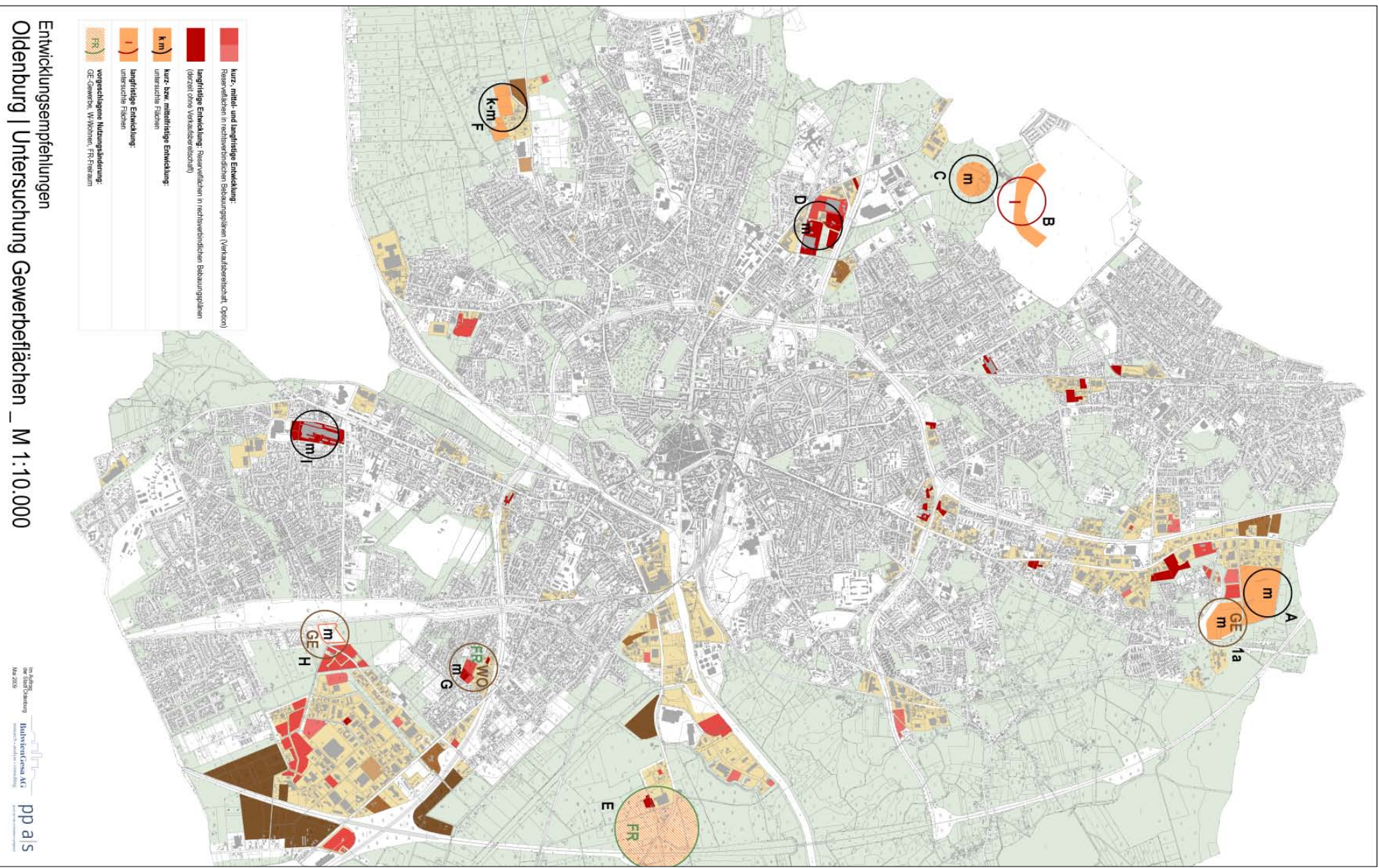
Fazit

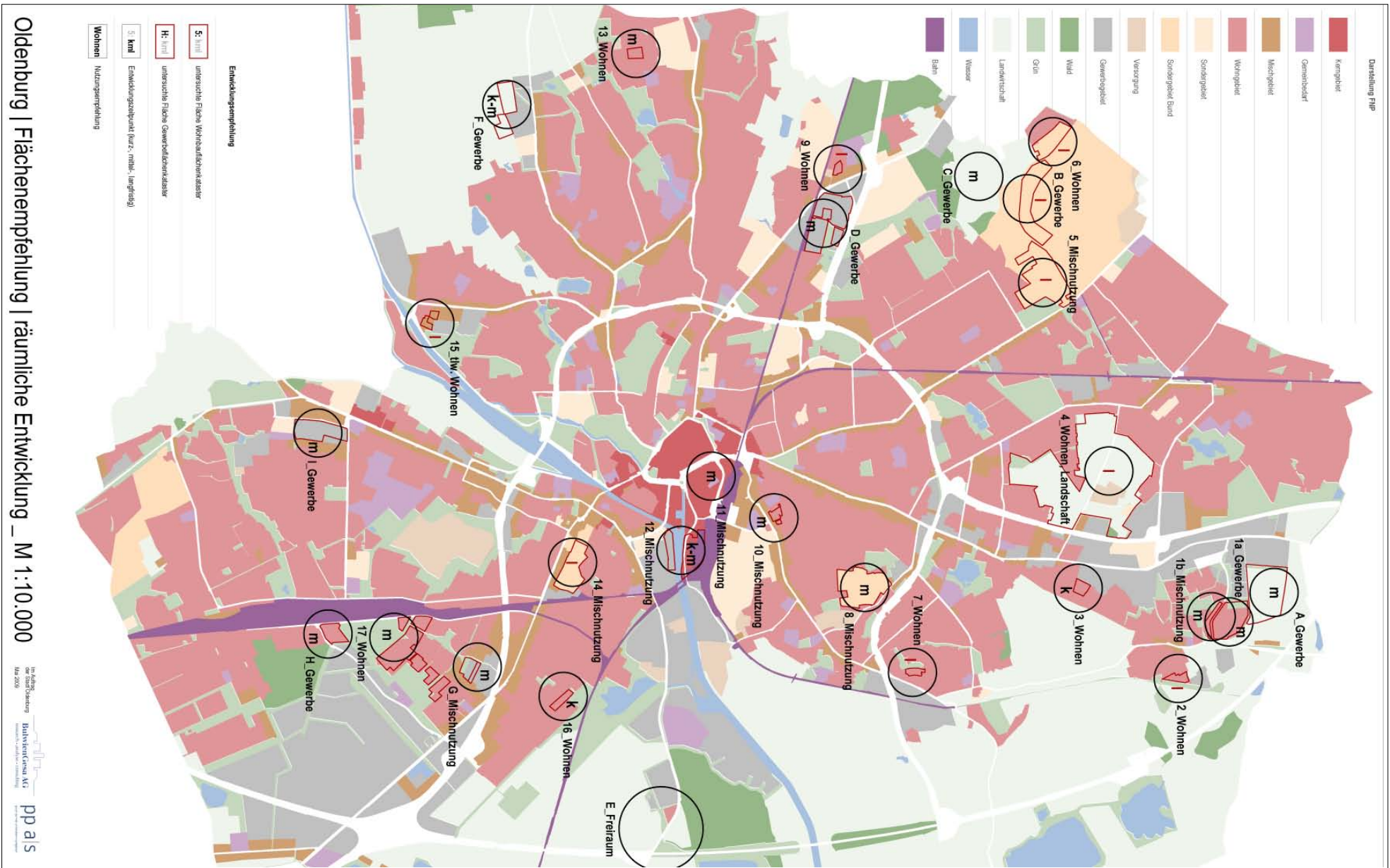
Von den untersuchten gewerblichen Reserveflächen eignen sich sieben mit einem Flächenvolumen von rund 82,3 ha tatsächlich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Davon entfallen 44,5 ha auf den GE-Bereich und 37,8 ha auf den GI-Bereich. Zusätzlich sollte der Industriebhof gewerblich weiterentwickelt werden.

Die bestehenden Reserveflächen sollten so intensiv wie möglich genutzt werden. Gewerbeflächen im Norden und Westen sollten für die Ansiedlung stadtteilbezogener Betriebe arrondiert werden. Die nördlichen Flächen sollten dabei Vorrang genießen.

Um den Bedarf an größeren Gewerbeeinheiten und an GI-Flächen auszugleichen, sollten die Flächen Wilhelmshavener Heerstraße/Lübbenbuschweg und Zubringer Fliegerhorst entsprechend entwickelt werden. Damit kann der Bedarf an GI-Flächen, auch im Norden der Stadt, bis 2018 befriedigt werden.

Der Fliegerhorst wird einen langfristigen Entwicklungsprozess benötigen. Entsprechende FNP-Änderungen sind rechtzeitig zu betreiben.





8 AUSBLICK

Der Konversionsprozess in der Stadt Oldenburg wird voraussichtlich noch bis mindestens 2020 andauern. Um diese langfristige Entwicklung fachlich fundiert begleiten zu können, sind aus Gutachtersicht u. a. folgende weiterführende Planungen und Aufgaben notwendigen:

- Katasterfortschreibung/Raumbeobachtung für die Segmente Wohnen und Gewerbe
- Aufbau eines Büroflächenkatasters sowie Erarbeitung eines Büroflächenentwicklungskonzeptes
- Gewerbeflächenentwicklungsplan als Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes
- Stadtteilentwicklungspläne für die Konversionsgebiete
- Erarbeitung (Donnerschwee-Kaserne) bzw. Überarbeitung (Fliegerhorst) städtebaulicher Rahmenpläne für die Konversionsareale.

Im ersten Schritt ist neben der Überplanung der beiden Konversionsflächen der Aufbau eines Büroflächenkatasters mit Büroflächenkonzept anzustreben.

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der BulwienGesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der BulwienGesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der BulwienGesa AG einzuholen.

Berlin, der 15. Juli 2009