



Rahmenplanung Stadtteilzentrum Edewechter Landstraße

Stand: 13.10.2016

1. Situation im Untersuchungsgebiet

Das Stadtteilzentrum „Edewechter Landstraße“ liegt ca. 2 km westlich der Oldenburger Innenstadt (Altstadt), westlich des Autobahnringes, und hat über die Haupt- und der Gartenstraße eine direkte Verbindung zur Innenstadt. Das Untersuchungsgebiet beginnt in Höhe des Friedhofs Eversten bis zum Lerigauweg und umfasst den Bereich von etwa 200 - 300 m beidseitig der Edewechter Landstraße.

Die Edewechter Landstraße stellte schon früh eine wichtige Erschließung in Richtung Wildenloh dar. Straßenbegleitend wurde im Gegensatz zu anderen Gebieten in Oldenburg im angrenzenden Gebiet früh Ackerbau betrieben. Die Befestigung der Edewechter Landstraße vollzog sich um 1890 herum und unterstreicht die Bedeutung als verkehrliche Achse.

Nach Teilung der Gemeinde Eversten im Jahre 1924 wurde das zum Stadtteil Eversten gehörende Plangebiet der Stadt Oldenburg zugeschlagen. Eine bedeutende städtebauliche Entwicklung hat jedoch erst nach 1950 stattgefunden, wobei zunächst eher die Flächen südlich der Edewechter Landstraße bebaut wurden.

Drei Buslinien verbinden heute das Stadtteilzentrum unmittelbar mit der Innenstadt und dem ZOB am Hauptbahnhof.

1.1 Übergeordnete Konzepte und Programme

Der Anlass für die Erarbeitung der Rahmenplanung Edewechter Landstraße und die damit verfolgten Ziele sind der Beschluss des Stadtentwicklungsprogramms (step2025) und des Wohnkonzepts 2025. Aber auch in der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (EEK) 2015 werden strategische Planungen für die Stadtteilzentren formuliert. Die Aussagen dieser Konzeptionen zu den Stadtteilzentren werden im Folgenden als programmatische Aussage wiedergegeben.

1.1.1 step2025

Mit dem step2025 hat sich die Stadt Oldenburg sowohl im Leitziel 05 „Urbanität durch Konzentration, Mischung und Dichte“ als auch mit dem Leitziel 06 „Neues Wohnen in die Mitte“ zum Thema Wohnen und Versorgung positioniert. Oldenburg will das Wohnen vorrangig in der Innenstadt, innerhalb des Autobahnringes, in den Stadtteilzentren und entlang der Radialen fördern.



Bei der Entwicklung der Stadtteilzentren geht es um die Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen und besonderer Wohnformen, aber auch um die Sicherung der preiswerten Bestände und Ausweitung des Wohnungsangebots. Der urbane Raum soll Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens werden. Dazu wurden im Handlungsfeld „Zentralität und Versorgung“ 15 zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und verschiedene Maßnahmen dargestellt.

Eine weitere Maßnahme ist die Entwicklung des Zukunftsorts *17 „Stadtteilzentrum“. Gerade die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu Stadtteilzentren wurde von den Bürgern vielfach erwünscht. Der Bürger möchte sich mit seinem Stadtteilzentrum identifizieren. Dabei geht es nicht nur um eine tragfähige Versorgungsstruktur, sondern auch um die Schaffung von kommunikativen und sozialen Angeboten, aber auch um eine Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten.

Zum Erreichen dieses Ziels ist die Erstellung von Rahmenplänen für die jeweiligen Stadtteilzentren und die angrenzenden Bereiche in einem Radius von ca. 200 m vorgesehen. Ziele sollen die Entwicklung der Stadtteilzentren als Kristallisations- und Lebensmittelpunkte, die Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten, die Schaffung von Orten der Begegnung sowie eine mögliche Verbesserung der Erreichbarkeit sein. Zudem soll in den Rahmenplänen überlegt werden, welche, wo und wie Dienstleistungen sowie soziale Infrastrukturen in den Stadtteilzentren ergänzt werden können und wo das Wohnen und welche Mischung gefördert werden soll.

Das Stadtteilzentrum Edewechter Landstraße ist einer dieser Bereiche, für den eine entsprechende Rahmenplanung erstellt wird, um zu überprüfen, inwieweit die vom step2025 vorgegebenen Ziele bereits heute erfüllt werden, wo Defizite und Entwicklungsmöglichkeiten liegen und wie eine Entwicklung im Sinne der Ziele aussehen kann.

1.1.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK)

Im EEK von 2007 hat die Stadt Oldenburg 14 zentrale Versorgungsbereiche festgelegt (mit 17 Gebieten, da drei Zentren geteilt sind). Diese bilden die Grundlage für das Konzept der Stadtteilzentren im step2025 und Wohnkonzept 2025.

Mittlerweile ist die Fortschreibung des EEK beschlossen, auf Grundlage des dort ermittelten zentralen Versorgungsbereichs wird das Stadtteilzentrum Edewechter Landstraße abgegrenzt.

Der zentrale Versorgungsbereich Edewechter Landstraße beginnt ca. 100 m nördlich des Kreuzungsbereichs zum Kaspersweg und erstreckt sich auf eine Länge von ca. 400 m.

Auf nördlicher Seite befinden sich u. a. Einzelhandelsbetriebe (Supermarkt mit Bäckerei, Bäckerei, Markt für Garten- und Reitbedarf), Geschäfte und Dienstleistungen für die Gesundheitsvorsorge (u. a. Allgemeinarztpraxis, Apotheke und Physiotherapeuten) sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (Friseur, Banken, Versicherungen, Rechtsanwälte). Auch ein Café und ein Pizzalieferservice sind zu finden.

Auf südlicher Seite sind u. a. als Einzelhandelsbetriebe ein Kiosk, ein Geschäft für Sportbedarf und eine Pizzeria (Lieferservice) sowie Versicherungen und eine Bank vorhanden.

Nördlich und südlich des zentralen Versorgungsbereichs gibt es weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.

Städtebaulich liegt eine lose Bebauung vor, daher ist der zentrale Versorgungsbereich in seiner Struktur kaum erkennbar und durch den geringen Besatz fehlt es an einer funktionalen Dichte. Der einzige frequenzbringende Lebensmittelmarkt liegt am westlichen Ende und ist durch seine rückwärtige Lage kaum wahrnehmbar.

Im EEK wird für den zentralen Versorgungsbereich die Schaffung einer Raumkante sowie weiterer Querungshilfen, aber auch die Aufwertung des gesamten Straßenraums zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität empfohlen.

1.1.3 Wohnkonzept 2025

Das Wohnkonzept 2025 formuliert eine Priorität der Verdichtung in integrierten Lagen innerhalb des Autobahnringes, im Umkreis der Stadtteilzentren und entlang der Radialen. Für die Bebauung entlang der Radialen sind drei Vollgeschosse, für die zentralen Versorgungsbereiche, wie die im Bereich Edewechter Landstraße, vier Vollgeschosse als Richtwert vorgesehen. Insbesondere bei Nutzungsänderungen von Flächen sollen die Möglichkeiten für eine urbane Verdichtung genutzt und Angebote für unterschiedliche Wohnformen geschaffen werden. Damit können viele auf dem Wohnungsmarkt feststellbare Nachfragegruppen befriedigt werden.

Das Stadtteilzentrum Edewechter Landstraße wird in der Entwicklungskarte des Wohnkonzepts als Kategorie „WS3 Bestandsverdichtung: Schaffung von Wohnraum im Bestand durch horizontale (flächige) und/oder vertikale Verdichtung (in die Höhe) an geeigneten Orten“ dargestellt. Der Radius, in dem eine solche Verdichtung angestrebt ist, liegt bei 500 m beidseitig der Edewechter Landstraße. Ziel ist nicht nur eine Nutzungsmischung, sondern auch eine demographische Durchmischung in der Straße oder auch im einzelnen Gebäude.

1.1.4 Leerstandskonzept

Bei einer Erkundung vorhandener Gebäudeleerstände im Jahre 2012 wurde für das Stadtgebiet mit 1 % eine sehr geringe Leerstandsquote ermittelt, was sich nachteilig auf die Möglichkeit des Umzugs oder der Neuansiedlung auswirkt.

Für einen funktionierenden Wohnungs- und Gewerbemarkt sind fluktuationsbedingte Leerstände bis zu 3 % notwendig; sie beinhalten Neubau, Modernisierung und Reparaturen im Bestand. Sinkt der Leerstand aufgrund steigender Nachfrage und sinkendem Angebot unter 3 %, so kommt die Umzugskette ins Stocken.

Aus der aktuellen Vor-Ort-Leerstandserhebung im Zuge der Rahmenplanung waren gewerbliche Leerstände so gut wie nicht erkennbar. Wohnungsleerstände konnten nicht ermittelt werden.