

Rahmenplanung Stadtteilzentrum Ofenerdiek

Übergeordnete Planaussagen (step2025 / EEK/ Wohnkonzept 2025)

Anlass für die Erarbeitung der Rahmenplanung Ofenerdiek sind die Beschlüsse des Stadtrats zum Stadtentwicklungsprogramm step2025, zum Wohnkonzept 2025 und zum Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) der Stadt Oldenburg. Die Aussagen dieser Konzeptionen zum Thema „Stadtteilzentren“ werden im Folgenden zusammengefasst.

Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025)

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

Dabei geht es um die Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen und besonderer Wohnformen, aber auch um die Sicherung der Bestände im niedrigpreisigen Segment („Bezahlbare Wohnungen“) und Ausweitung des Wohnungsangebotes. Der urbane Raum als Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens ist zu sichern und in seiner gestalterischen und Aufenthaltsqualität auszubauen. Dazu wurden im Handlungsfeld „Zentralität und Versorgung“ fünfzehn zentrale Versorgungsbereiche festgelegt.

Eine weitere Maßnahme ist die Entwicklung des Zukunftsortes *17 „Stadtteilzentren“. Die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu Stadtteilzentren ist von den Bürgern vielfach gewünscht worden. Die Bürger möchten sich mit ihrem 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, so dass Orte der Begegnung entstehen. Zudem wird in den Rahmenplänen zu überlegen sein, welche, wo und wie Dienstleistungen sowie soziale Infrastrukturen in den Stadtteilzentren ergänzt werden können, wo das Wohnen und welche Mischung gefördert werden und wie die Erreichbarkeit verbessert werden kann.

Im Umfeld der Stadtteilzentren soll eine städtebauliche Verdichtung erfolgen mit dem Ziel, Wohnen für eine weniger mobile Bevölkerung zu stärken. Angestrebt sind hier besondere Wohnformen und Angebote für Ältere mit kombinierten Betreuungsangeboten.

Zum Erreichen dieser Ziele ist die Erstellung von Rahmenplänen für die jeweiligen Stadtteilzentren vorgesehen. Ein Stadtteilzentrum umfasst den zentralen Versorgungsbereich, der im EEK 2007 festgelegt wurde, und sein Umfeld in einem Radius von ca. 200 m.

Ofenerdiek ist eines der Stadtteilzentren, für die eine Rahmenplanung erstellt wird, Zunächst gilt es zu überprüfen, inwieweit die vom step2025 vorgegeben Entwicklungsziele bereits heute erfüllt werden, wo Defizite und Entwicklungsmöglichkeiten liegen und wie eine Entwicklung im Sinne dieser Ziele aussehen kann.

Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK)

Die Fortschreibung des EEKs aus dem Jahr 2007 ist im September 2015 vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossen worden. Insgesamt wurden dreizehn zentrale Versorgungsbereiche und fünf Nahversorgungszentren festgelegt.

In Ofenerdiek ist aus städtebaulicher Sicht vor allem eine deutliche Prägung des Stadtteilzentrums durch die Verkehrsinfrastruktur (Bahnlinie, Kreuzung) auffällig. Da zurzeit planerische Unsicherheiten bezüglich der zukünftigen Bahntrasse und der sich daraus ergebenden unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten für das Stadtteilzentrum bestehen, wird eine langfristige Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs erschwert. Daher ist die Abgrenzung aus dem EEK 2007 weiterhin gültig. Eine endgültige Abgrenzung erfolgt erst, wenn die planerischen Spielräume geklärt sind.

Der zentrale Versorgungsbereich Ofenerdiek ist funktional geprägt durch einen Lebensmittelmarkt im Zentrum. Zudem sind noch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorhanden.

Damit entfaltet das Stadtteilzentrum laut EEK auch über den Nahbereich hinaus Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung Ofenerdieks. Da für die weitere Entwicklung jedoch keine größeren Flächen mehr verfügbar sind, sind Potenziale aus dem Bestand heraus zu entwickeln. Kleine Fachgeschäfte mit bis 200 m² Verkaufsfläche (VK) oder Fachmärkte ohne zentrenrelevante Sortimente könnten laut EEK das Angebot abrunden. Im Rahmen von Einzelfallprüfungen wären sogar einzelne Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten denkbar. Statt eines weiteren Discounters wurde im EEK die Ansiedlung eines Getränkemarktes empfohlen. Dieser hat sich inzwischen an der Weißenmoorstraße angesiedelt.

Wohnkonzept 2025

Das Wohnkonzept 2025 formuliert eine Priorisierung der Verdichtung in integrierten Lagen innerhalb des Autobahnringes, im Umkreis der Stadtteilzentren und entlang der Radialen. Für die Bebauung entlang der Radialen sind drei, für die Stadtteilzentren, die an einer Radialen liegen, sind 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.

Das Stadtteilzentrum Ofenerdiek wird in dem Entwicklungskarte des Wohnkonzeptes der Kategorie „WS 3 Bestandsverdichtung“ zugeordnet. Hier ist eine Verdichtung der Bebauung, je nach Siedlungstyp in der Fläche und in der Höhe, anzustreben, und

zwar in einem Radius, von etwa 500 m. Ziel ist nicht nur eine Nutzungsmischung, sondern auch eine demographische Durchmischung in der Straße bis hin zum einzelnen Wohngebäude.

Das Stadtteilzentrum Ofenerdiek besteht überwiegend aus einer älteren Einfamilienhausstruktur und wird dementsprechend in der Entwicklungskarte des Wohnkonzeptes zu großen Teilen auch als „WS 4 Stille Reserve“ dargestellt ((inzwischen kinderlos gewordene Haushalte, auch als „Empty Nest“ bezeichnet), die es zu berücksichtigen und ggf. zu mobilisieren gilt.

Leerstandskonzept

Bei einer Begehung im Jahr 2016 ist der Leerstand gewerblicher Immobilien im Untersuchungsraum erhoben worden. Dabei wurde ein sehr geringer Anteil von lediglich fünf Leerständen, ausschließlich an den Hauptverkehrsstraßen Weißenmoor- und Ofenerdieker Straße, festgestellt.

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme für die Rahmenplanung im Sommer 2017 waren Leerstände ebenfalls nur in sehr geringem Umfang erkennbar. Lediglich die ehemalige Gaststätte „Schiefer Stiefel“ an der Weißenmoorstraße– sie wurde mittlerweile abgerissen - sowie ein weiteres Geschäft an der Ofenerdieker Straße standen bzw. stehen leer. Die im Jahr 2016 festgestellten Leerstände innerhalb des Untersuchungsraumes bestehen inzwischen nicht mehr.