Rahmenplanung

Stadtteilzentrum Osternburger Markt

step2025
STADTENTWICKLUNGS-
PROGRAMM

STADT OLDENBURG i.O.

Quellen:

Statistische Daten:

- Fachdienst Geoinformation und Statistik,
  Stadt Oldenburg
- Zensus 2011 Gebäude- und Wohnungszählung

Abbildungen:
Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung
Stadt Oldenburg

Stadt Oldenburg
Stadtplanungsamt

23.02.2018

Rahmenplanung

Stadtteilzentrum Osternburger Markt

STADT OLDENBURG i.O.

Vorwort

Jürgen Krogmann

Gabriele Nießen

Liebe Oldenburgerinnen und Oldenburger,

vor Ihnen liegt die Rahmenplanung für das Stadtteilzentrum Osternburger Markt. Auch wenn Sie nicht aus Osternburg kommen, so werden Sie das „Herz Osternburgs", den Bereich entlang der Bremer Straße, sicherlich vom gelegentlichen Durchfahren oder von Besuchen kennen. Was ist Anlass für die Erarbeitung dieser Rahmenplanung und wie ordnet sie sich in eine gesamtstädtische Entwicklungsstrategie ein?

Der Rat der Stadt Oldenburg hat das Stadtentwicklungsprogramm step2025 beschlossen, das die Entwicklung Oldenburgs für die nächsten zehn Jahre aufzeigen soll. Besonderes Augenmerk wird hier auf die Stärkung und den Ausbau von insgesamt 15 Stadtteilzentren gelegt. Ausgehend von den in der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2015 definierten zentralen Versorgungsbereichen sollen für diese Stadtteilzentren, die einen Untersuchungsradius von ca. 200 m um die zentralen Versorgungsbereiche umfassen, Rahmenpläne aufgestellt werden, bei denen ein wichtiger Entwicklungsfokus auf der Schaffung bzw. Stärkung sozialer und Versorgungs-Infrastrukturen (Einzelhandel) liegt.

Hierbei sind zwei Punkte herauszuheben: Die Rahmenpläne sind in ihrem Umsetzungshorizont langfristig angelegt. Die hier dargestellten Ziele und Planungsaussagen können vielleicht erst in 20 Jahren realisiert werden; andere aber womöglich auch schon in naher Zukunft.

Dabei stellen die Rahmenpläne nur eine informelle Planungsebene dar, die grundsätzliche Möglichkeiten und planerisch Wünschenswertes wiedergeben. Sie haben zwar nicht den gleichen rechtlichen Status, den beispielsweise ein Bebauungsplan hat, sie sollen jedoch vom Rat beschlossen und somit zum verbindlichen Handlungsleitfaden gemacht werden.

Von besonderer Bedeutung bei der Erarbeitung der Rahmenpläne für die Stadtteilzentren ist die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger vor Ort als Experten für ihren Stadtteil. Hierzu wird für jedes der 15 Stadtteilzentren ein Bürgerworkshop als Auftakt der Erarbeitung der Rahmenpläne veranstaltet. Den „Stadteilexperten“ wird eine Analyse des Ist-Zustandes der jeweiligen Stadtteilzentren vorgestellt und dann die Möglichkeit gegeben, eigene Wünsche und Vorstellungen für die Entwicklung zu formulieren. Die Ergebnisse der Stadteilworkshops werden zunächst auf Umsetzbarkeit geprüft und den politischen Gremien vorgestellt.

In einem zweiten Schritt wurde das Ergebnis, also der Rahmenplan, wie Sie ihn hier jetzt vor sich liegen haben, den interessierten Bürgerinnen und Bürgern in einer Informationsveranstaltung noch einmal vorgestellt und danach von den politischen Gremien beschlossen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre dieses ersten Rahmenplanes, dem noch viele weitere für die übrigen Stadtteilzentren folgen werden.

Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

Gabriele Nießen
Stadtbaurätin

Inhaltsverzeichnis

1. Situation im Untersuchungsgebiet 9

1.1 Übergeordnete Planaussagen (step2025/EEK/Wohnkonzept 2025) 21

1.1.1 Stadtentwicklungsprogramm step2025 21

1.1.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept EEK 25

1.1.3 Wohnkonzept 2025 26

1.1.4 Leerstandskonzept 26

1.2 Bevölkerung, Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur 31

1.3 Zahl der Wohnungen/Wohnprojekte 34

1.4 Kindergärten, Kindertagesstätten 38

1.5 Schulen 38

1.6 Religiöse, kulturelle Einrichtungen 39

1.7 Wohnangebote, betreutes Wohnen, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen 39

1.8 Freizeiteinrichtungen 40

1.9 Bürgerorganisationen 40

2. Städtebauliche Situation 43

2.1 Versorgungseinrichtungen 43

2.2 Untergenutzte Flächen, Leerstände, Reserven 44

2.3 Flächen mit gestalterischen und funktionalen Mängeln 44

2.4 Verkehrssituation, ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz, Stellplätze 45

2.5 Freiraumsituation, Spielplätze, Freiflächen 51

2.6 Denkmalschutz 52

3. Gebäudestruktur 57

3.1 Wohngebäude 57

3.2 Gewerbegebäude/Geschäfte etc 58

3.3 Sonstiges – Kirchen, Hallen etc. 58

4. Stärken und Schwächen 63

4.1 Stärken 63

4.2 Schwächen 63

5. Handlungsbedarf 65

5.1 Vorschläge zum Handlungsbedarf 65

5.1.1 Vorschläge aus der Bürgerbeteiligung 65

5.1.2 Vorschläge aus fachlicher Sicht der Verwaltung 65

5.2 Inhalte des Maßnahmenplans 66

5.2.1 Neugestaltung des Osternburger Marktes und der angrenzenden Straßenbereiche 66

5.2.2 Schaffung eines sozialen Treffpunktes 69

5.2.3 Industrielle Geschichte Osternburgs 69

5.2.4 Schaffung und Erhaltung eines attraktiven Ortsbildes 69

5.3 Weiteres Vorgehen/Ausblick 70

1. Situation im Untersuchungsgebiet

Lage in der Stadt

Lage

Das Stadtteilzentrum Osternburger Markt liegt in ca. 800 m Entfernung südöstlich der Oldenburger Innenstadt (Altstadt) und ist räumlich durch die Stadtstrecke des Küstenkanals von der Innenstadt getrennt. Eine direkte Verbindung wird über die „Cäcilienbrücke" (Hubbrücke) hergestellt. Der Straßenzug Damm-Bremer Straße führt als historische Verbindung der Innenstadt mit Osternburg direkt in den Planbereich. Die ebenfalls schon seit dem Mittelalter bestehende Verbindung Cloppenburger Straße-Stedinger Straße kreuzt diesen Straßenzug aus Südwesten kommend. Diese beiden Hauptverkehrsstraßenzüge bilden zusammen mit dem Osternburger Markt gleichsam das Rückgrat des Planbereichs.

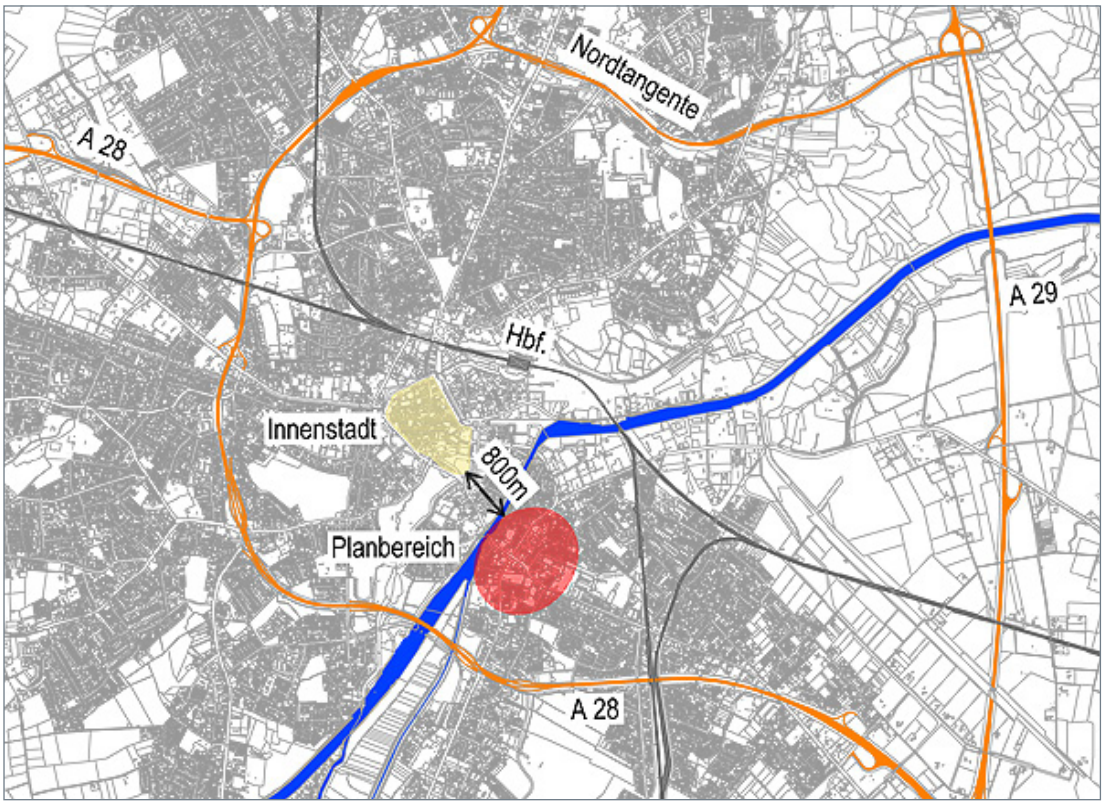


Abb. 1: Lage Planbereich

Osternburger Markt

Osternburger Markt

Der Osternburger Markt selbst ist eine platzartige Aufweitung im Bereich einer Verschwenkung (S-Kurve) der Bremer Straße. Nach Norden geht hier die Ulmenstraße in das angrenzende Wohngebiet ab, nach Süden die Ekkardstraße.

Abb. 2: Osternburger Markt

Abb. 3: Luftbild Osternburger Markt

Der heutige Stadtteil Osternburg war bis 1922 eine selbständige Landgemeinde im Amt Oldenburg (vergleichbar einem heutigem Landkreis). Neben den ländlich geprägten südlichen und östlichen Ortsteilen, die heute ebenfalls Stadtteile Oldenburgs sind, war Osternburg selbst ein industrielles Zentrum mit einer Glashütte, Spinnereien, Waggonbauindustrie und anderem mehr. Das Zentrum der Gemeinde mit Verwaltung u.ä. ist deckungsgleich mit dem heutigen so genannten Alt-Osternburg um den Osternburger Markt herum, also dem hier untersuchten Gebiet.

Abb. 4: 1973 Osternburger Markt

Abb. 5: 1973 Osternburger Markt

Photoübersicht Bremer Straße

Legende

- Untersuchungsraum
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Osternburger Markt (gem. EEK, 2015)
- Blickrichtung Photo

53°8'N 8°13'0

WWW.OLDENBURG.DE

OLDENBURG i.O.

STADTPLANUNGSAMT
FACHDIENST STÄDTEBAU UND STADTERNEUERUNG
INDUSTRIESTRASSE 1, 26121 OLDENBURG

Projekt: RAHMENPLANUNG OSTERNBURGER MARKT

Photoübersicht Bremer Straße

Dateiablage:		Az.:	Blatt:	Maßstab: 1:3000	Datum:
Bearbeitet:	Schn./Fu.	Datum: 10/16	Geprüft:		Datum:
Gezeichnet:	Ky.	Datum: 10/16	Genehmigt:		Datum:

FD 104 FACHDIENST STADTINFORMATION UND GEODATEN

Photoübersicht CloppenburgerStraße

Legende

- Untersuchungsraum
- Abgrenzung zentraler Versorgungs-bereich Osternburger Markt (gem. EEK, 2015)
- Blickrichtung Photo

53°8'N 8°13'0

WWW.OLDENBURG.DE

OLDENBURG

STADTPLANUNGSAMT
FACHDIENST STÄDTEBAU UND STADTERNEUERUNG
INDUSTRIESTRASSE 1, 26121 OLDENBURG

Projekt: RAHMENPLANUNG OSTERNBURGER MARKT

Photoübersicht Cloppenburger Straße

Dateiablage:		Az.:		Blatt:	Maßstab: 1:3000	Datum:
Bearbeitet:	Schn./Fu.	Datum:	10/16	Geprüft:		Datum:
Gezeichnet:	Ky.	Datum:	10/16	Genehmigt:		Datum:

FD 104 FACHDIENST STADTINFORMATION UND GEODATEN

Photoübersicht Stedinger Straße

Legende

- Untersuchungsraum
- Abgrenzung zentraler Versorgungs-bereich Osternburger Markt (gem. EEK, 2015)
- Blickrichtung Photo

53°8'N 8°13'0

WWW.OLDENBURG.DE

OLDENBURG LAND

STADTPLANUNGSAMT
FACHDIENST STÄDTEBAU UND STADTERNEUERUNG
INDUSTRIESTRASSE 1, 26121 OLDENBURG

Projekt: RAHMENPLANUNG OSTERNBURGER MARKT

Photoübersicht Stedinger Straße

Dateiablage:		Az.:		Blatt:	Maßstab: 1:3000	Datum:	
Bearbeitet:	Schn./Fu.	Datum:	10/16	Geprüft:		Datum:	
Gezeichnet:	Ky.	Datum:	10/16	Genehmigt:		Datum:	

FD 104 FACHDIENST STADTINFORMATION UND GEODATEN

Photoübersicht Osternburger Marktplatz

Legende

- Untersuchungsraum
- Abgrenzung zentraler Versorgungs-bereich Osternburger Markt (gem. EEK, 2015)
- Blickrichtung Photo

53°8'N 8°13'O

WWW.OLDENBURG.DE

OLDENBURG i.O.

STADTPLANUNGSAMT
FACHDIENST STÄDTEBAU UND STADTERNEUERUNG
INDUSTRIESTRASSE 1, 26121 OLDENBURG

Projekt: RAHMENPLANUNG OSTERNBURGER MARKT

Photoübersicht Osternburger Marktplatz

Dateiablage:		Az.:		Blatt:	Maßstab: 1:3000	Datum:
Bearbeitet:	Schn./Fu.	Datum:	10/16	Geprüft:	Datum:
Gezeichnet:	Ky.	Datum:	10/16	Genehmigt:	Datum:

FD 104 FACHDIENST STADTINFORMATION UND GEODATEN

1.1 Übergeordnete Planaussagen (step2025/EEK/Wohnkonzept 2025)

Der Anlass für die Erarbeitung der Rahmenplanung Osternburger Markt und die damit verfolgten Ziele war der Ratsbeschluss des Stadtentwicklungsprogramms (step2025), der handlungsleitend für die Stadtverwaltung wurde. Aber auch im Wohnkonzept 2025 (Ratsbeschluss 2013) sowie im Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2007/Fortschreibung (Ratsbeschluss 2015) werden strategische Ziele für die Stadtteilzentren formuliert.

1.1.1 Stadtentwicklungsprogramm 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 Autobahnrings, in den Stadtteilzentren und entlang der Radialen fördern.

Dabei geht es um die Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen und besonderer Wohnformen, aber auch um die Sicherung der preiswerten Bestände und Ausweitung des Wohnungsangebotes. Vor allem soll für untere Einkommensschichten bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt werden. 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 Maßnahme ist die Entwicklung des Zukunftsortes *19 „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.

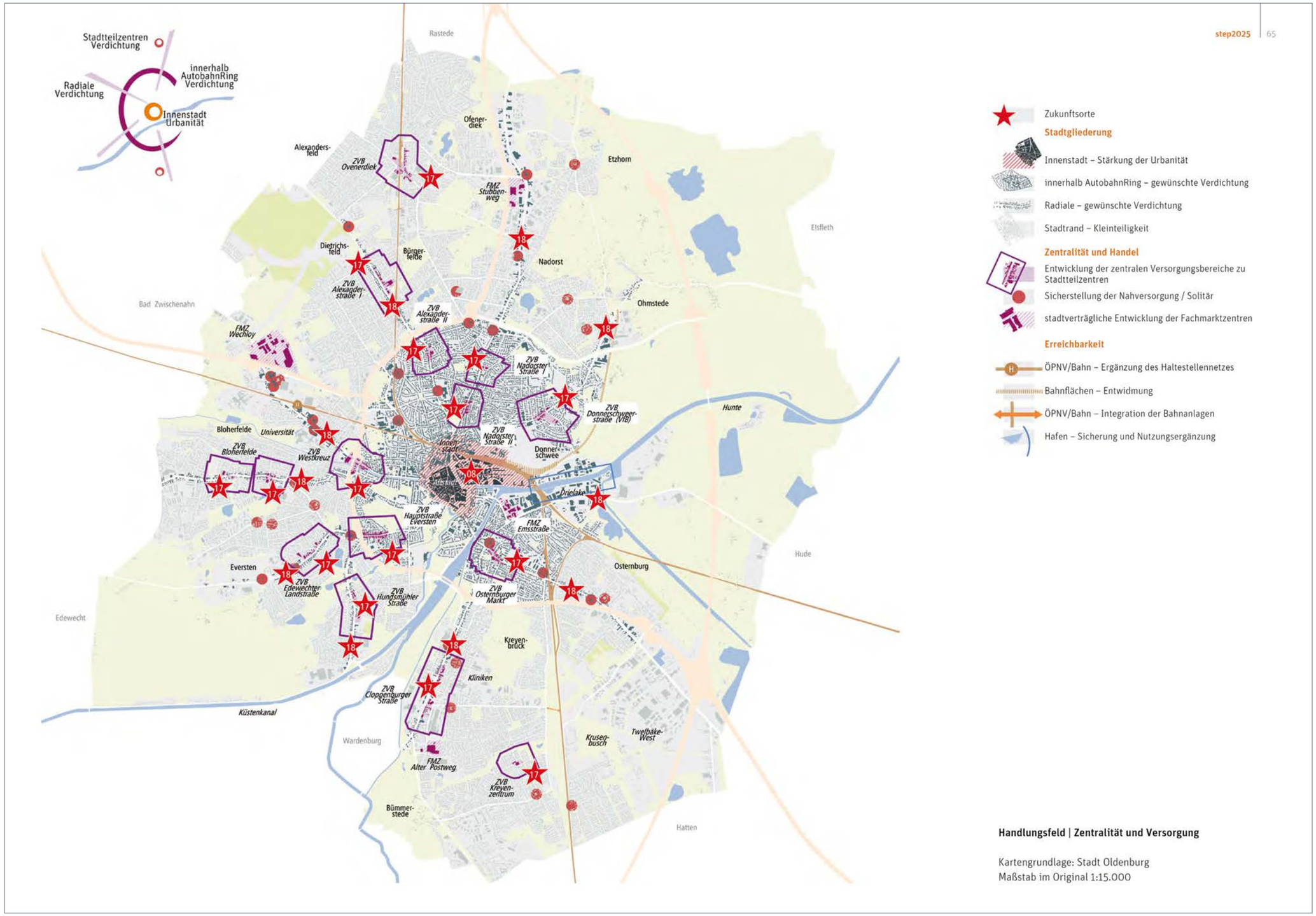
Im Umfeld der Stadtteilzentren soll eine städtebauliche Verdichtung erfolgen mit dem Ziel, Wohnen für eine weniger mobile Bevölkerung zu stärken. Angestrebt sind hier besondere Wohnformen und Angebote für Ältere mit kombinierten Betreuungsangeboten.

Das Stadtteilzentrum umfasst den zentralen Versorgungsbereich, der im EEK (Fortschreibung 2015) festgelegt wurde und die angrenzenden Bereiche in einem Radius von ca. 200 m.

Das Stadtteilzentrum Osternburg ist das erste, für das eine entsprechende Rahmenplanung erstellt wird. Dabei soll überprüft werden, 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.

Abb. 6: Ausschnitt aus dem step2025

Lage der Stadtteilzentren
im Stadtgebiet
(step 2025)



Handlungsfeld | Zentralität und Versorgung

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg
Maßstab im Original 1:15.000

1.1.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept EEK

Entwicklung der Stadtteilzentren

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2007 hat die Stadt Oldenburg 14 zentrale Versorgungsbereiche festgelegt (mit 17 Gebieten, da drei Zentren geteilt sind). Seit 2015 ist das EEK beschlossen, so dass diese die Grundlage für die Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs Osternburger Markt ist.

Demnach ist der zentrale Versorgungsbereich durch eine hohe funktionale Dichte geprägt. Hier befinden sich überwiegend Betriebe mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs. Dienstleistungsbetriebe, kleine Fachgeschäfte, gastronomische Angebote sowie qualitativ unterschiedliche Lebensmittelmärkte ergänzen das Angebot.

Insgesamt wird für den zentralen Versorgungsbereich festgestellt, dass der Osternburger Markt nicht nur eine Nahversorgungsfunktion, sondern auch eine überörtliche Versorgungsfunktion erfüllt. Dies soll erhalten und stabilisiert werden, daher wird im EEK empfohlen, den Branchenmix weiter zu stärken. Zudem wird, um die Aufenthaltsdauer der Kunden zu erhöhen, angeregt, die Aufenthaltsqualität auf dem Osternburger Markt städtebaulich aufzuwerten. Die Verbrauchermärkte Aldi und Aktiv bleiben am Standort bestehen und werten ihn auf.

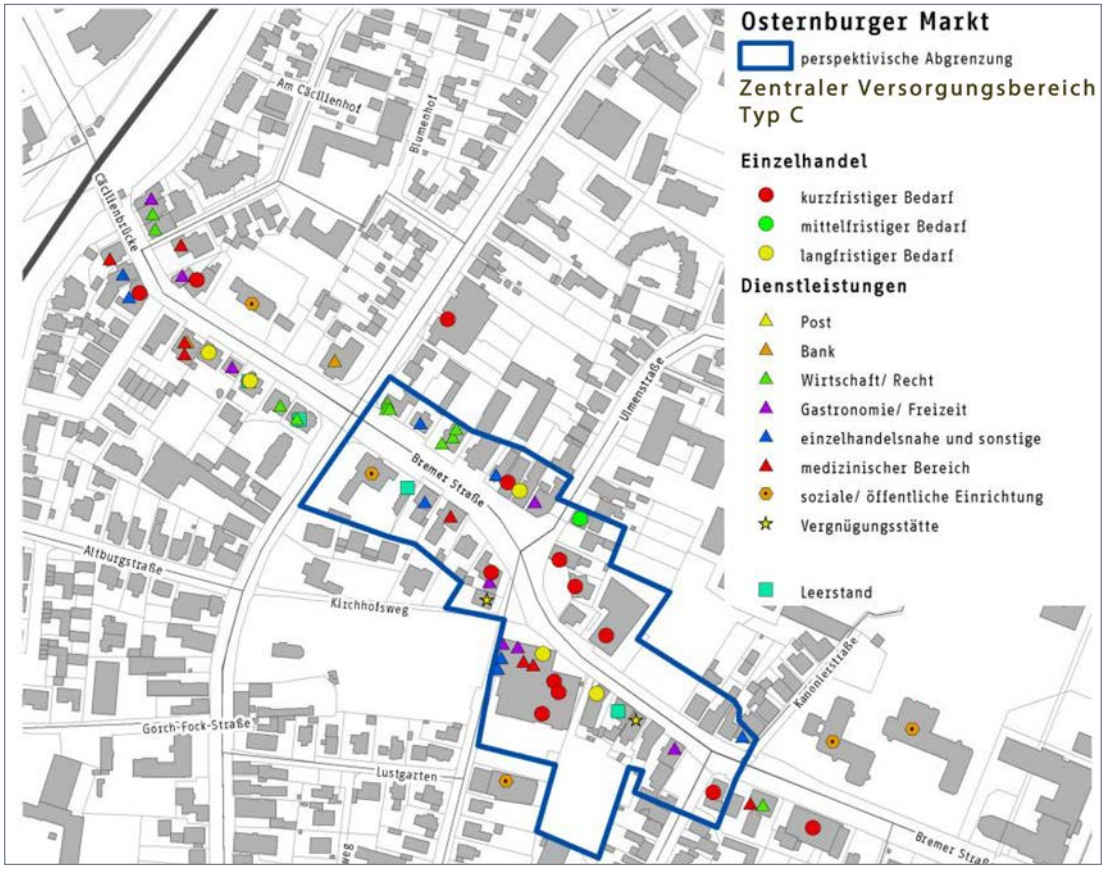


Abb. 7: Ausschnitt Einzelhandelentwicklungskonzept

1.1.3 Wohnkonzept 2025

Das Wohnkonzept 2025 formuliert eine Priorität der Verdichtung in integrierten Lagen innerhalb des Autobahnrings, im Umkreis der Stadtteilzentren und entlang der Radialen. Für die Bebauung entlang der Radialen sind drei Vollgeschosse, für die zentralen Versorgungsbereiche, wie den Osternburger Markt, 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 verschiedene Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt befriedigt werden.

Das Stadtteilzentrum Osternburg wird in der Entwicklungskarte des Wohnkonzeptes als Kategorie „WS 3 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 wird, liegt bei 500 m um den Osternburger Markt. Ziel ist nicht nur eine Nutzungsmischung, sondern auch eine demographische Durchmischung entlang der Straße oder auch im einzelnen Gebäude. Das bereits fertig gestellte Modellprojekt Bremer Straße 55 ist das jüngste Beispiel für einen entsprechenden Entwicklungsansatz.

1.1.4 Leerstandskonzept

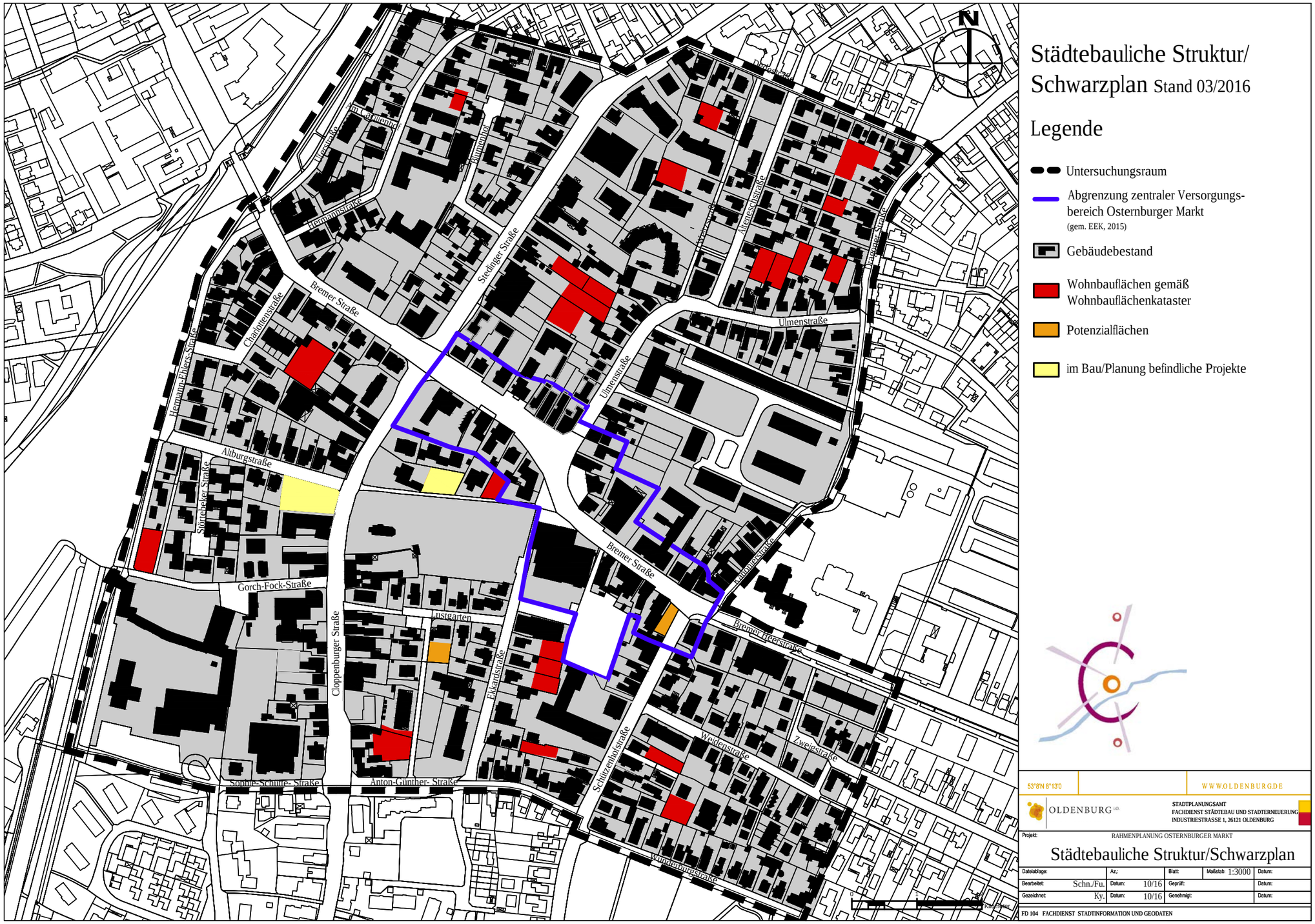
Das Leerstandskonzept hat im Januar 2012 die Leerstände unter anderem im Stadtteilzentrum Osternburg erhoben. Der sehr geringe Leerstand war vorwiegend an den Hauptverkehrsstraßen zu finden. Insgesamt waren 14 Leerstände erfasst worden, davon 11 an Hauptverkehrsstraßen.

Für die Bremer Straße als Ausfallstraße wird empfohlen, die Attraktivität der Lagen zu steigern. Dabei ist an ein Maßnahmenbündel aus Abriss von nicht mehr zeitgemäßen oder wenig attraktiven Gebäuden und Neubau, aber auch an Investitionen in den Straßenfreiraum oder eine Sortierung von ruhendem und fließendem Verkehr gedacht.

Bei der aktuellen Leerstandserhebung (2016) wurden neun Leerstände erfasst. Im direkten Vergleich, zwar auch fast ausschließlich an den Hauptverkehrsstraßen, jedoch an anderen Standorten als zuvor, damit liegt kein struktureller Leerstand vor.

Wohnungsleerstände wurden hier nicht festgestellt, es stehen lediglich einzelne Geschäfte leer. Ein bislang vorhandener Leerstand direkt am Osternburger Markt (ehemals Schlecker) wurde durch den Umzug eines Schreibwarengeschäftes von der Bremer Straße in den zentralen Versogungsbereich wieder nachgenutzt.

Abb. 8: Ausschnitt Wohnkonzept


Städtebauliche Struktur/
Schwarzplan Stand 03/2016
Legende
Untersuchungsraum
Abgrenzung zentraler Versorgungs-
bereich Osternburger Markt
(gem. EEK, 2015)
Gebäudebestand
Wohnbauflächen gemäß
Wohnbauflächenkataster
Potenzialflächen
im Bau/Planung befindliche Projekte
N
Bremer Straße
Stedinger Straße
Ulmenstraße
Altburgstraße
Gorch-Fock-Straße
Cloppenburger Straße
Lustgarten
Ekkardstraße
Schützenhofstraße
Weidenstraße
Zweigstraße
Sophie-Schütte- Straße
Anton-Günther- Straße
Wunderburgstraße
Hermann-Ehlers-Straße
Charlottenstraße
Hermannstraße
Alteneschstraße
Dragoner Straße
Kanonierstraße
Bremer Heerstraße
Am Carolinenhof
Blumenhof
Hörstraße
Dieselstraße
Kilometer
53°8'N 8°13'O
WWW.OLDENBURG.DE
OLDENBURG i.O.
STADTPLANUNGSAMT
FACHDIENST STÄDTEBAU UND STADTERNEUERUNG
INDUSTRIESTRASSE 1, 26121 OLDENBURG
Projekt:
RAHMENPLANUNG OSTERNBURGER MARKT
Städtebauliche Struktur/Schwarzplan
Datelablage:
Az.:
Blatt:
Maßstab: 1:3000
Datum:
Bearbeitet: Schn./Fu.
Datum: 10/16
Geprüft:
Datum:
Gezeichnet: Ky.
Datum: 10/16
Genehmigt:
Datum:
FD 104 FACHDIENST STADTINFORMATION UND GEODATEN

1.2 Bevölkerung, Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur

Der Untersuchungsbereich lässt sich durch die Blöcke und Blockgruppen der statistischen Feingliederung des Stadtgebietes fast deckungsgleich abbilden. Der hier betrachtete Bereich wird aus den Blöcken 411-3, 411-6 und 411-7, der Blockgruppe 421, 471, 472 und dem Block 461-1 gebildet.

Altersstruktur

In diesem Untersuchungsbereich leben insgesamt 1.629 Menschen. In der Altersgruppe der 0 bis 5-jährigen ist der Anteil mit 3,2 % etwas geringer als im gesamtstädtischen Mittel (5 %). Die 6 bis 20-jährigen liegen mit 9,9 % unter dem gesamtstätischen Wert von 13,8 %.

Die Gruppe der 21 bis 44-jährigen liegt hingegen mit 40,5 % deutlicher über dem gesamtstädtischen Anteil von 33,7 %, die der 45-64-jährigen mit 25,7 % wiederum unterhalb des gesamtstätischen Wertes von 28,6 %. Die über 64-jährigen sind mit 20,7 % leicht über den gesamtstädtischen Wert von 18,8 % vertreten. Insgesamt liegen die Werte also sehr nah an den gesamtstädtischen Werten, lediglich die Bevölkerungsgruppe der 21-44-Jährigen ist etwas stärker als im gesamtstätischen Mittel vertreten, die ältere Kohorte etwas weniger stark ausgeprägt.

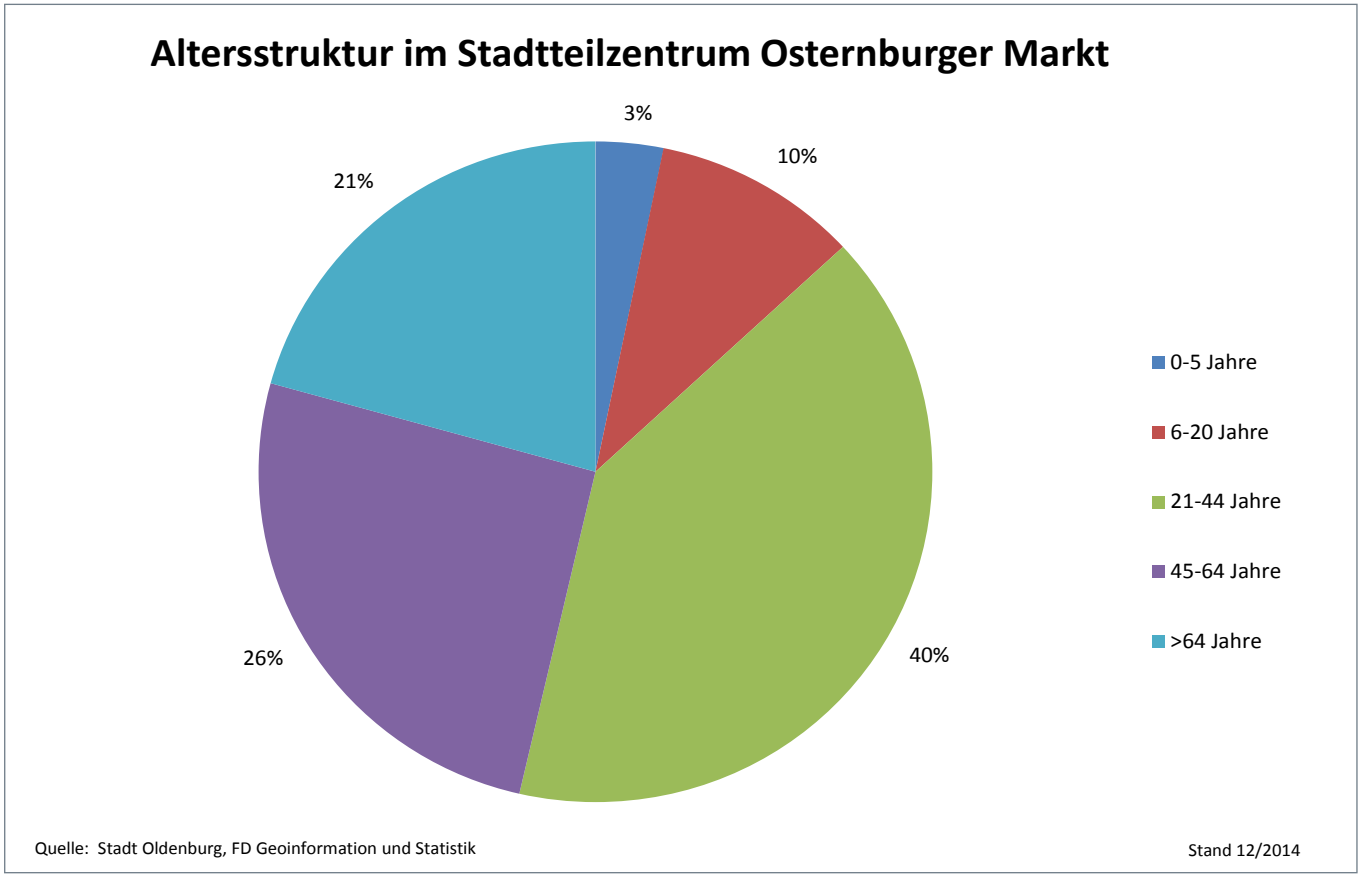


Abb. 9: Altersstruktur

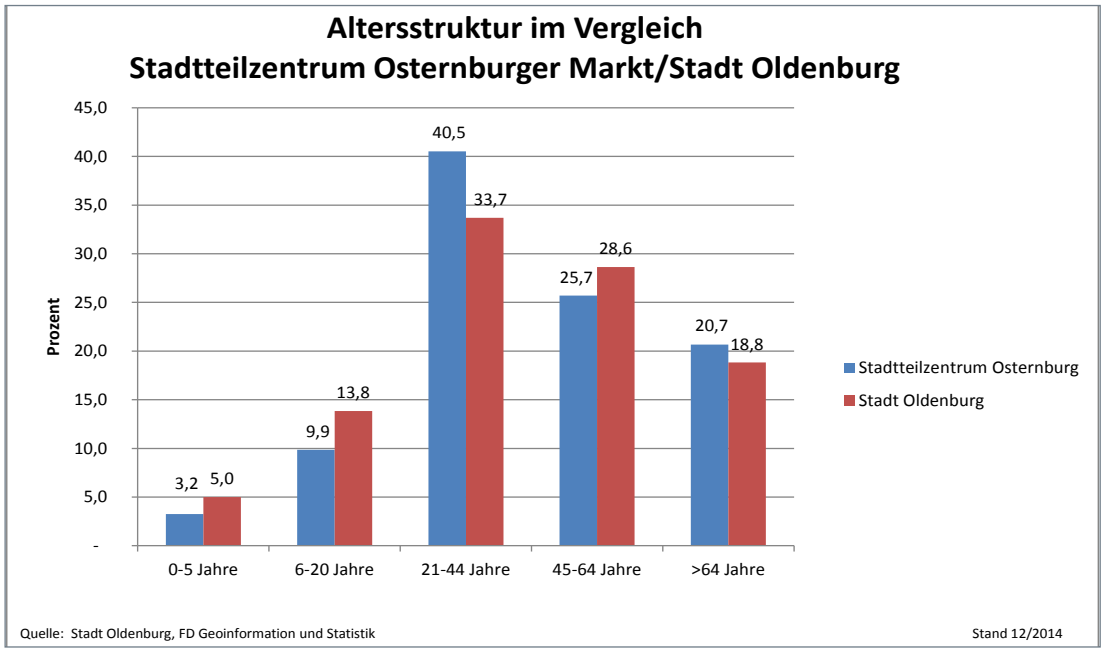


Abb. 10: Altersstrukturvergleich mit der Stadt Oldenburg

Haushalte mit Kindern

Die Betrachtung des prozentualen Anteils von Haushalten mit Kindern im Bereich des Stadtteilzentrums Osternburger Markt zeigt, dass fast ausschließlich Haushalte ohne Kinder vorhanden sind.

Von den 11% der Haushalte mit Kindern gibt es in nur fünf von 100 Fällen mehr als ein Kind .

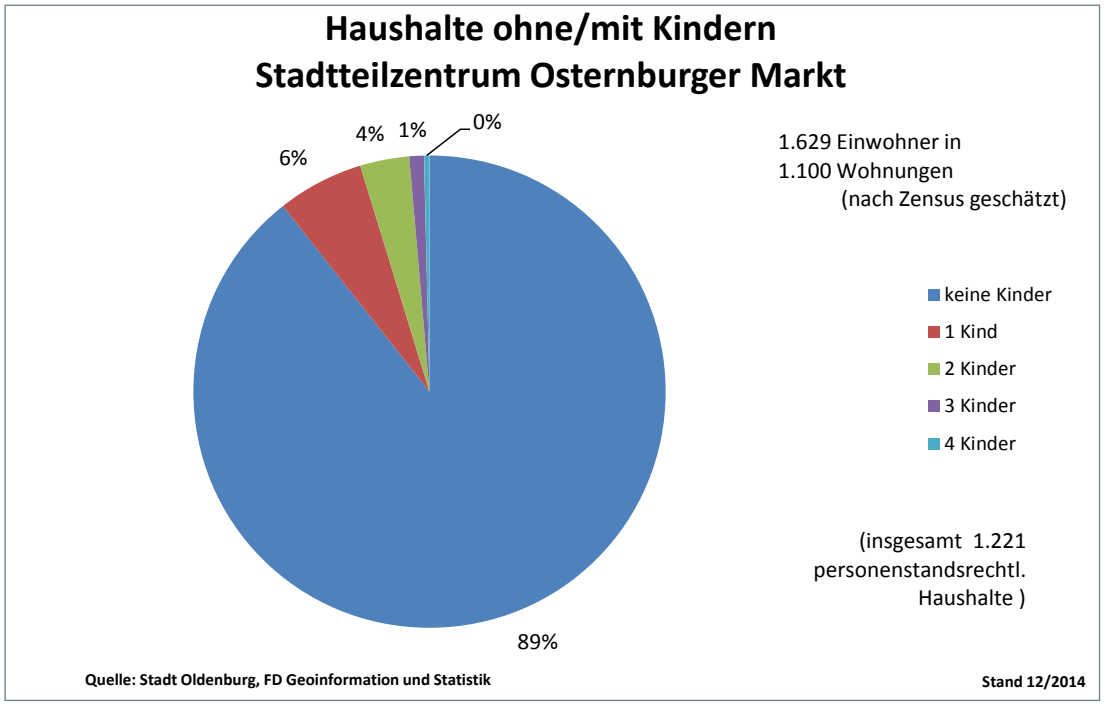


Abb. 11: Haushaltsanteil mit Kindern

Ausländeranteil

Der Ausländeranteil liegt mit circa 4,4 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Mittel von 6,3 %. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund hat sich im Untersuchungsbereich zwar zwischen 2011 und 2013 von 16,8 % auf 17,8 % erhöht, liegt damit aber ebenfalls noch unter dem gesamtstädtischen Wert von 17,7 % für 2011 und 19,1 % für 2013.

Religionszugehörigkeit

Hinsichtlich der Religionszugehörigkeiten ordnen sich 42,15 % (44,2 % Gesamtstadt) der Bevölkerung der evangelisch-lutherischen Kirche, 12,68 % (17,2 %) der römisch-katholischen Kirche und 1,7 % (0,8 %) anderen Religionen zu. 43,47 % (40,6 %) gehören keiner Glaubensgemeinschaft an oder machen diesbezüglich keine Angaben.

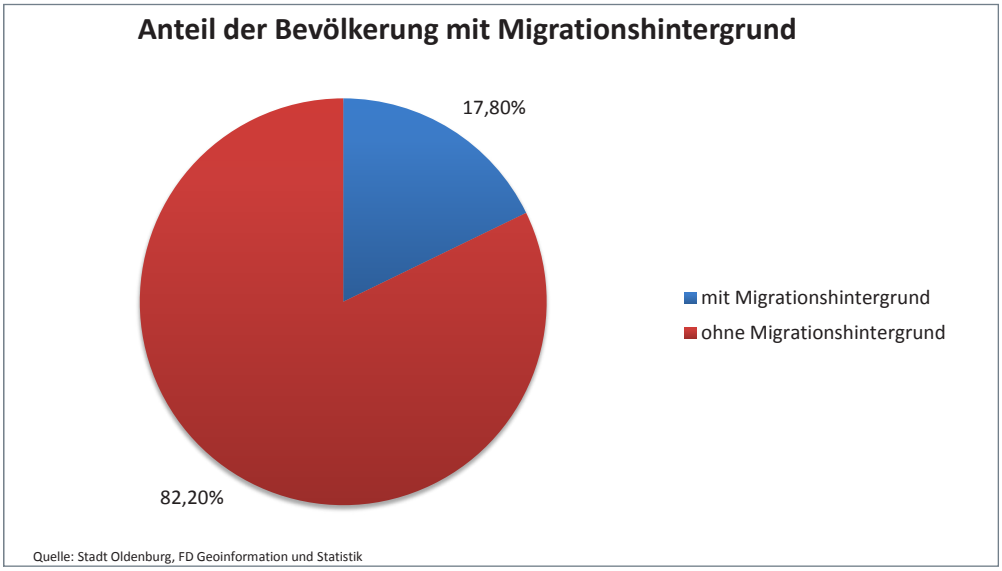


Abb. 12: Ausländeranteil

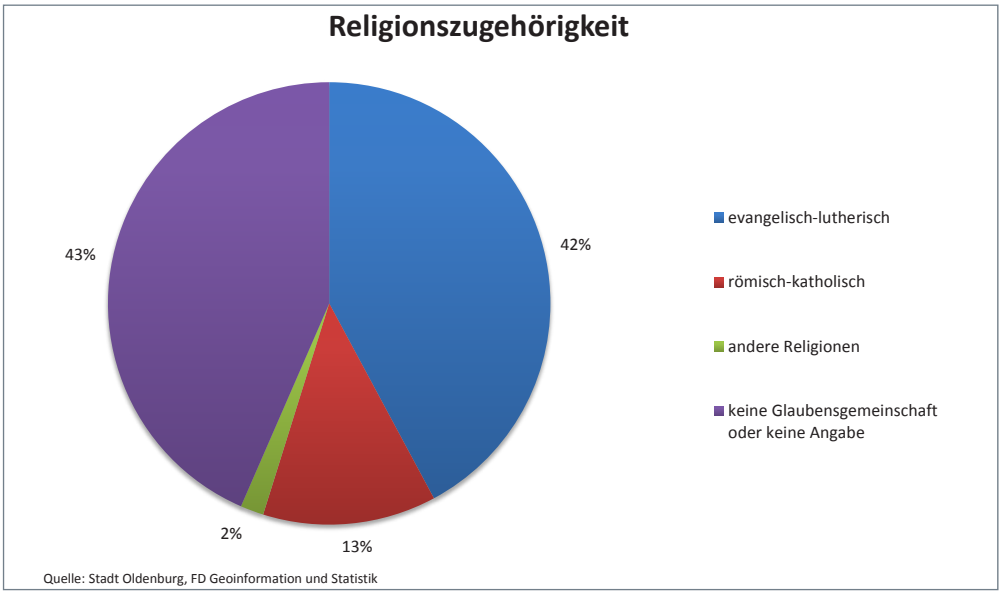


Abb. 13: Religionszugehörigkeit

Wohngebäude

1.3 Zahl der Wohnungen/ Wohnprojekte

Wohngebäude

Die teilweise noch gründerzeitliche Bausubstanz und die Einfamilien- und Doppelhäuser in den Seitenstraßen des Untersuchungsraumes bieten hauptsächlich Wohnraum für mehrköpfige Familien, die aber, wie aus Abbildung 10 ersichtlich, diesen nicht nutzen. Geschosswohnungsbau und Eigentumswohnungen, als Bautrend der letzten Jahre stellen aber mit 35 % Anteil an der Gesamtzahl der Wohngebäude ein gutes Drittel des Gebäudebestandes und sind somit höher repräsentiert als in der Gesamtstadt mit 17 % Quote. Hierbei ist zudem noch interessant, dass sich 68 % aller im Untersuchungsraum befindlichen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern befinden im Vergleich zu 54 % in der Gesamtstadt.

Gleichzeitig sind Modellprojekte mit neuen Wohnformen für ältere und behinderte Menschen, gemischt mit nichtbehinderten, alleinstehenden Erwerbstätigen, im Untersuchungsraum in besonderem Maße vertreten, siehe auch Kapitel 1.7.

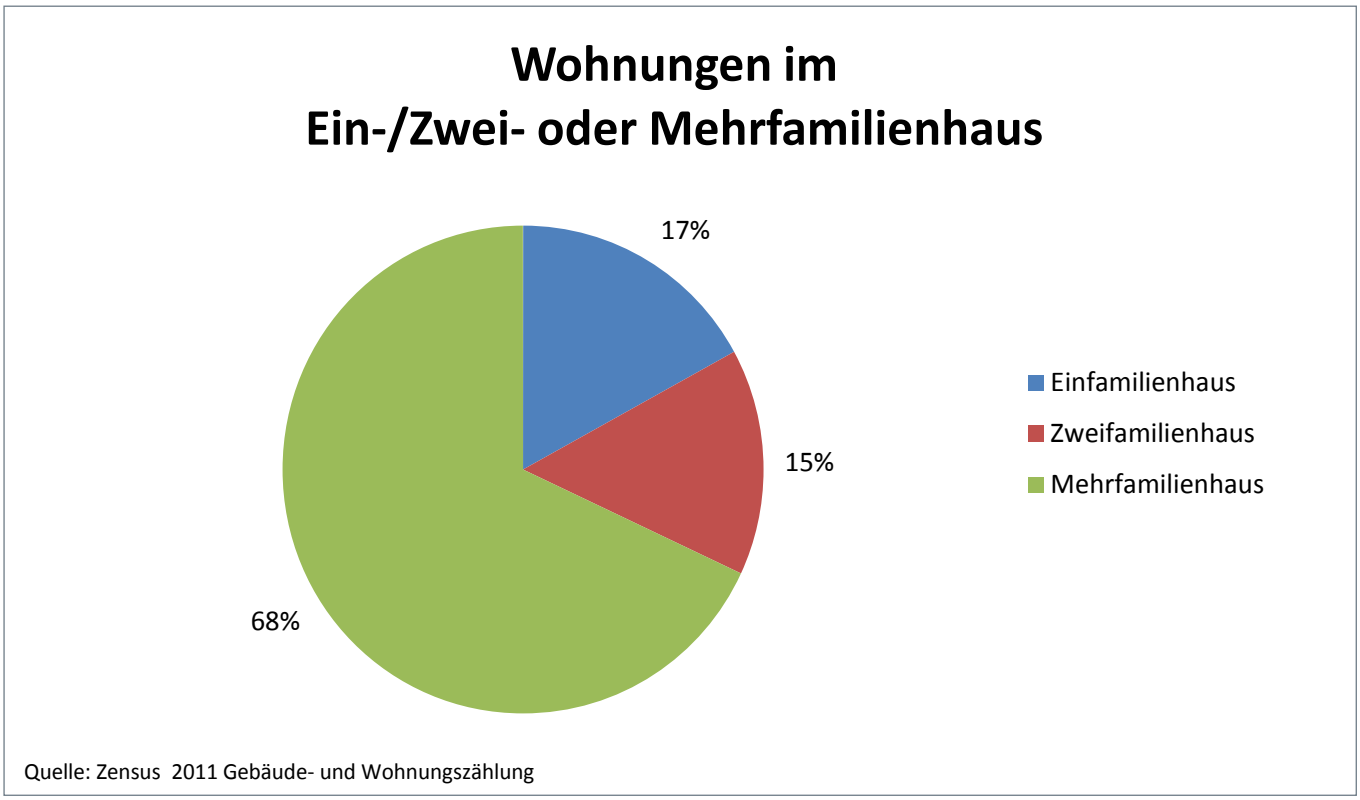


Abb. 14: Wohnungen in verschiedenen Gebäudearten

Wohnungen

Insgesamt finden sich im Untersuchungsgebiet 393 Wohngebäude mit insgesamt 1033 Wohnungen, von denen 32 gewerblich genutzt werden. Einen Schwerpunkt stellen die Einfamilienhäuser dar, die mit einer Zahl von 178 fast die Hälfte der Wohngebäude insgesamt darstellen. Daneben finden sich 76 Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten, 115 Gebäude mit 3 bis 6 Wohneinheiten, 18 mit 7-12 Wohneinheiten und 6 Wohngebäude mit 13 oder mehr.

Wohngebäude gesamt im Untersuchungsgebiet:	393
Wohnungen im Untersuchungsgebiet:	1033
davon gewerblich genutzt:	32
Wohngebäude mit 1 Wohnung:	178
Wohngebäude mit 2 Wohnungen:	76
Wohngebäude mit 3 bis 6 Wohnungen:	115
Wohngebäude mit 7 bis 12 Wohnungen:	18
Wohngebäude mit 13 und mehr Wohnungen:	6

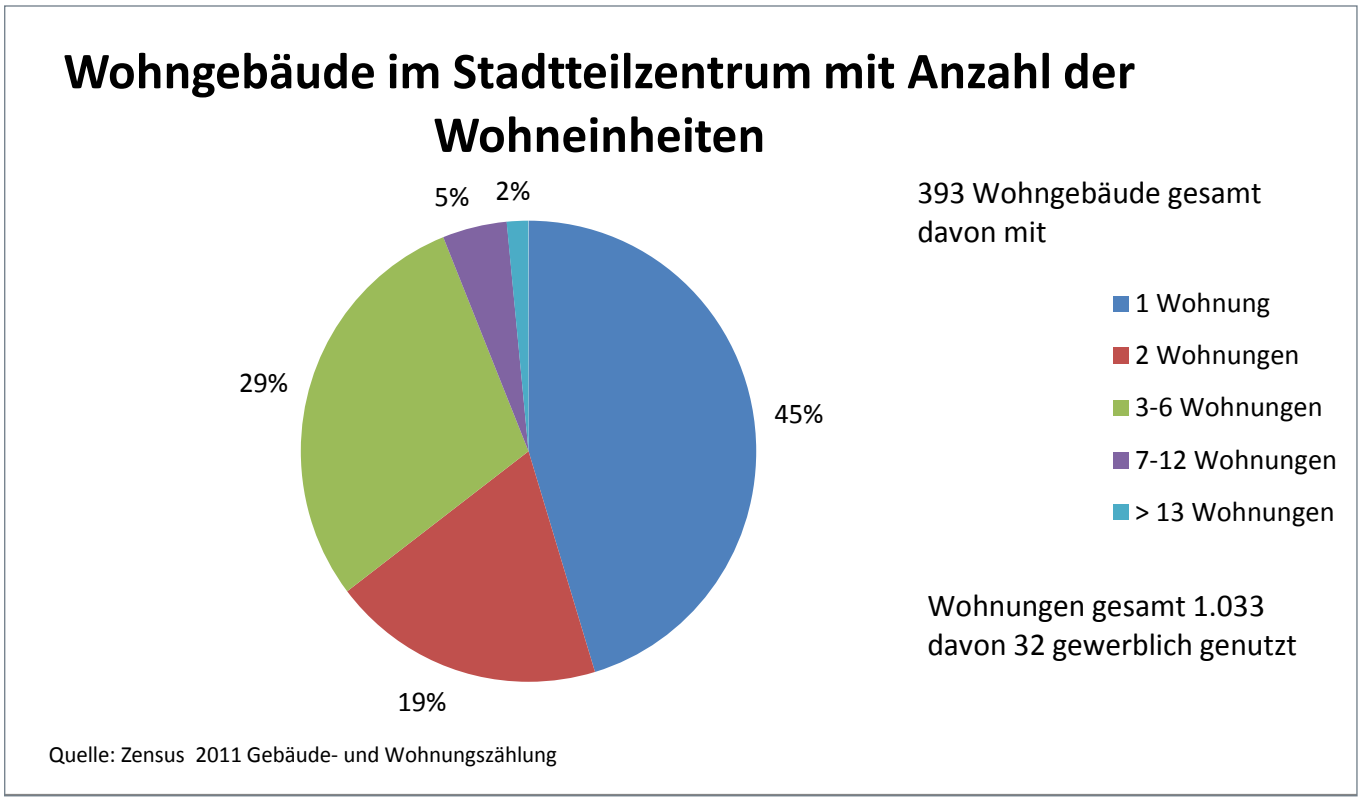


Abb. 15: Wohngebäude mit Anteil der Wohnungen

Gebäudealter

Gebäudealter

Mit einer Zahl von 195 wurden mehr als die Hälfte aller Wohngebäude vor 1919 errichtet. Weitere 65 wurden bis 1948, 85 bis 1978 und 30 bis 1990 errichtet. Zwischen 1987 und 2011 wurden insgesamt lediglich 54 weitere Wohngebäude errichtet (Quelle Zensus 2011).

Errichrung der Wohngebäude vor 1919:	159
Errichrung der Wohngebäude 1919 - 1948:	65
Errichrung der Wohngebäude 1949 - 1978:	85
Errichrung der Wohngebäude 1979 - 2008:	81
Errichrung der Wohngebäude 2009- 2011:	3

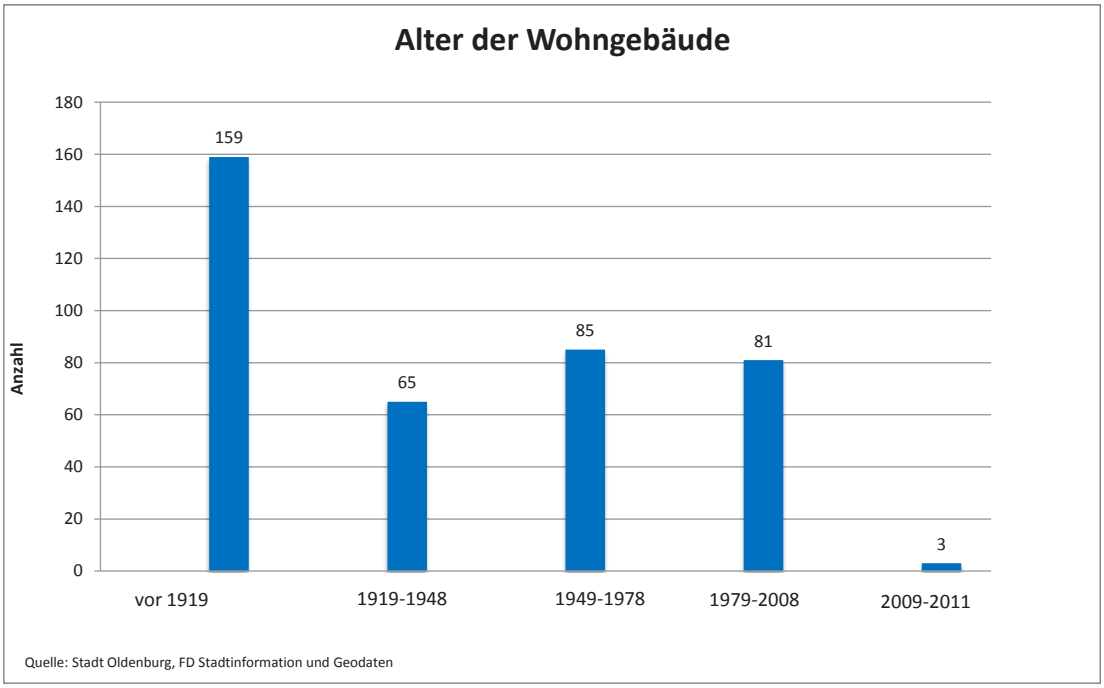


Abb. 16: Zeitpunkt der Errichtung der Wohngebäude

Wohnungen mit Raumanzahl

Fast die Hälfte der Wohnungen (45 %) weist drei oder vier Wohnräume auf, lediglich ca. 9 % der Wohnungen sind Einraumwohnungen. Das Haupt-Wohnungsangebot ist also eher auf Familien und Paare, die nach Auszug der Kinder in der ehemaligen Familienwohnung alleine leben ausgerichtet.

Wohnungen mit 1 Raum:	88
Wohnungen mit 2 Räumen:	139
Wohnungen mit 3 Räumen:	235
Wohnungen mit 4 Räumen:	210
Wohnungen mit 5 Räumen:	140
Wohnungen mit 6 Räumen und mehr:	189
(alle jeweils ohne gewerbliche Nutzung)	

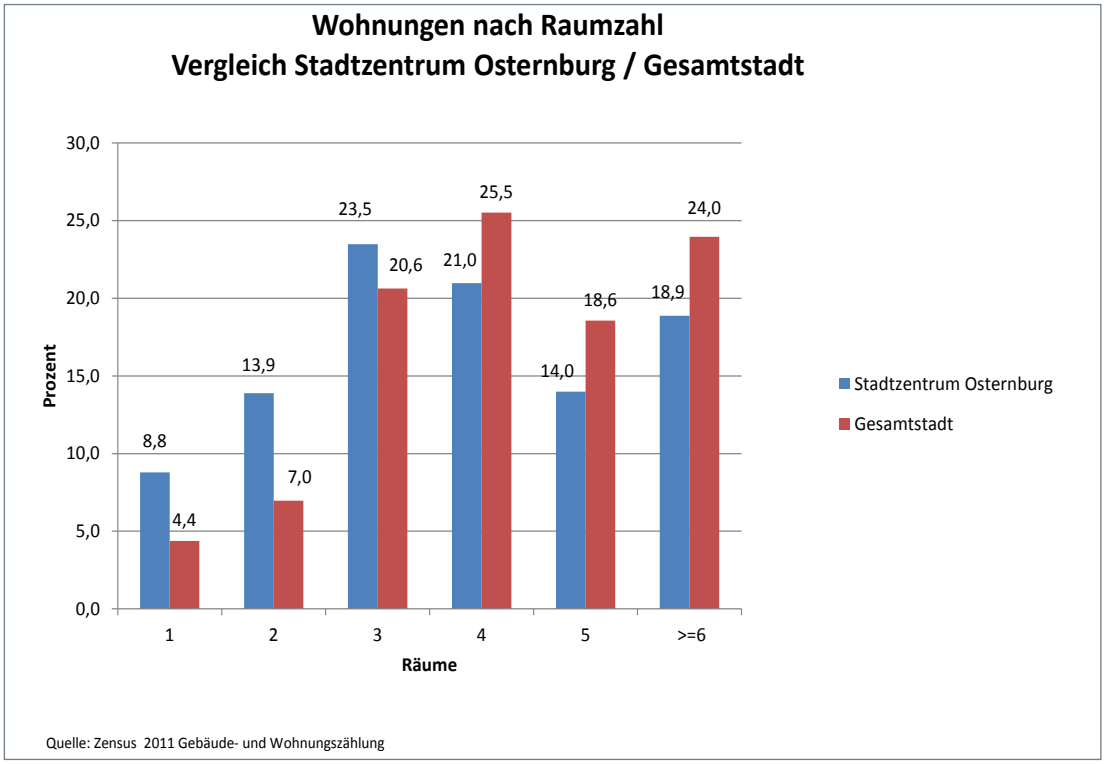


Abb. 17: Wohnungen nach Raumzahl

Kindergärten
Schulen

1.4 Kindergärten, Kindertagesstätten

Der Untersuchungsraum ist mit Kindergärten und Hortplätzen verschiedener Art insgesamt gut ausgestattet.

- In der Ekkardstraße 16 befindet sich die evangelische Kindertagesstätte „Matthäus". Der Kindergarten hat 82 Plätze in vier Gruppen, 35 Hortplätze stehen in zwei Gruppen zur Verfügung. Mit Früh- und Spätdienst steht eine Ganztagesbetreuung von 7:15 Uhr bis 18:00 Uhr zur Verfügung.

- An der Bremer Straße 15 liegt der Waldorfkindergarten „Michael" mit zwei regelmäßigen Halbtagsgruppen mit 17 und 18 Plätzen. Daneben gibt es noch eine Eltern-Kind-Gruppe und einen Spielkreis. Der Hort der Freien Waldorfschule befindet sich im Blumenhof 2.

- Am nördlichen Rand des nicht ganz scharf abgegrenzten Untersuchungsraumes liegt der katholische Kindergarten „Heilig-Geist" der St. Willehad Gemeinde in der Dedestraße 5. Es gibt zwei Vormittagsgruppen mit 25 und 22 sowie eine Integrationsgruppe 18 Plätzen, 65 Plätze insgesamt. An der südlichen Grenze des Untersuchungsraumes befindet sich an der Cloppenburger Straße 73 die städtische Kindertagesstätte mit 25 Plätzen in der Zeit von 7:30 Uhr bis 15:00 Uhr.

- Eine weitere Kinderkrippe „Sternenwiege" befindet sich in der Alteneschstraße 3. An der Gorch-Fock-Straße wurde ein Komplex mit mehreren KITA- und Krippengruppen errichtet, der 2016 fertig gestellt werden konnte.

1.5 Schulen

Der Untersuchungsraum ist mit grundbildenden und weiterführenden Schulen versorgt.

- Daneben finden sich mit der Bundeswehrfachschule und der freien Walldorfschule Einrichtungen, die einen über den Untersuchungsraum hinausgehenden Einzugsbereich vorweisen.

- An der Ekkardstraße 28 befindet sich die zweizügige Grundschule „Auf der Wunderburg" mit circa 180 bis 200 Schülern. An der Sophie-Schütte-Straße liegt die Oberschule Osternburg mit circa 640 Schülerinnen und Schülern in den Klassen 5-10.

- Eine Außenstelle des Alten Gymnasium befindet sich an der Gorch-Fock-Straße.

- Die Freie Waldorfschule Oldenburg hat ihren Sitz in der Straße „Blumenhof" und bietet hier Angebote von der Grund- über die Mittel- bis zur Oberstufe.

1.6 Religiöse, kulturelle Einrichtungen

- Auf dem Osternburger Friedhof an der Cloppenburger Straße steht die 1617 erbaute Dreifaltigkeitskirche als Hauptkirche der evangelisch-luth. Kirchengemeinde Osternburg, der größten ev.-luth. Kirchengemeinde der Oldenburgischen Landeskirche.

- An der Kreuzung Cloppenburger Straße / Bremer Straße befindet sich das evangelische Jochen-Klepper Gemeindehaus, das zu einem modernen Gemeindezentrum, welches dem ganzen Stadtteil zur Nutzung zur Verfügung stehen soll, umgebaut werden wird.

- Ein katholisches Gemeindehaus mit der Kirche Heilig Geist befindet sich an der Stedinger Straße Ecke Dedestraße.

- Im nördlichen Grenzbereich des Untersuchungsraumes liegt der jüdische Friedhof an der Dedestraße Ecke Dragonerstraße.

- Zudem wurde durch die „Christengemeinschaft" Oldenburg auf dem ehemaligen Bahlsen-Gelände an der Ecke Ulmenstraße/ Alteneschstraße ein Gemeindezentrum errichtet, das auch Mitgliedern anderer Konfessionen räumliche, geistliche und kulturelle Angebote machen soll.

Abb. 18: Dreifaltigkeitskirche

1.7 Wohnangebote, betreutes Wohnen, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen

Im Untersuchungsraum finden sich mehrere Angebote für betreutes Wohnen.

- Die GSG hat 2013 in der Bremer Straße 55–59 einen Komplex mit straßenseitig vier gewerblichen Einheiten (u.a. Bank, Frisör, Bäcker) und darüber und rückwärtig 35 Wohneinheiten errichtet.

- Auf dem Gelände der ehem. Kuchenfabrik Bahlsen an der Stedinger Straße wurde 2006 eine Neubebauung verwirklicht.
  Hier ergab sich für verschiedene soziale Einrichtungen die Möglichkeit, ein neues und gemeinsames Konzept realisieren. Ein Wohnheim für behinderte Erwachsene bietet 24 Plätze in zwei Wohngruppen. Die Hermine-Kölschtzky-Stiftung errichtete ein Mehrgenerationen-Wohnhaus, das der Verein Lebenskreise betreibt mit weiteren 35 Wohnungen verschiedener Größen. Zum Konzept auf dem Bahlsen-Gelände gehört weiterhin die Kinderkrippe „Sternenwiege" mit Platz für 15 Kinder von 1 – 3 Jahren bietet. Mit einer Tagesbegleitung älterer Mitbewohner in der „Veranda" wird versucht, den Übergang in ein Pflegeheim zu vermeiden oder zeitlich hinauszuschieben.
  In dieser Gesamtheit besitzt das Zentrum Osternburgs eine überdurchschnittliche Qualität und Quantität an neuen und zeitgemäßen Wohnformen für ältere und gehandicapte Menschen.

Abb. 19: Luftbild Gelände Hermine-Kölchtzky-Stiftung

Freizeit
Vereine

1.8 Freizeiteinrichtungen

Im Untersuchungsraum dienen die Schulhöfe der genannten Schulen auch als Flächen für Freizeitaktivitätien außerhalb der Unterrichtszeiten.

- An den Rändern des Untersuchungsraumes befindet sich ein Spielplatz für kleinere Kinder im Wunderburgpark (6-12 Jahre) und an der Kampstraße eine Jugendfreizeitstätte mit großem Freigelände (Stadtteilspielplatz Osternburg).

- Eine weitere Freifläche ist hinter dem Veranstaltungsplatz/Parkplatz des „Aktiv-Marktes", zwischen Schützenhofstraße und Ekkardstraße zu finden. Der Sportverein „Tura 76" betreibt an der Ekkardstraße eine Sporthalle.

1.9 Bürgerorganisationen

- Seit 1859 gibt es den Bürgerverein Osternburg-Dammtor. Geleitet wird der Verein von einem unabhängigen, von den Mitgliedern gewählten Vorstand, der ehrenamtlich tätig ist. Der Bürgerverein nimmt viele Aufgaben wahr, z.B. die Vertretung sozialer und kommunaler Interessen, wenn es um die Belange Osternburgs geht, die Verbesserung des Erscheinungsbildes des Stadtteils Osternburg und ist die Stimme des Stadtteils bei Politik und Verwaltung. Der Bürgerverein ist parteipolitisch neutral und gemeinnützig. Zurzeit hat der Bürgerverein über 900 Mitglieder.

- Der „Runde Tisch Osternburg" besteht seit dem Jahr 2000. Das Gremium setzt sich aus Vertretern von Vereinen und Institutionen aus dem Stadtteil zusammen Der Verein trifft sich regelmäßig in der „Arche" im Steenkenweg 7.

- Die Kaufmannschaft hat sich in der „Interesengemeinschaft Bremer Straße" organisiert.

Abb. 20: Emblem Sportverein

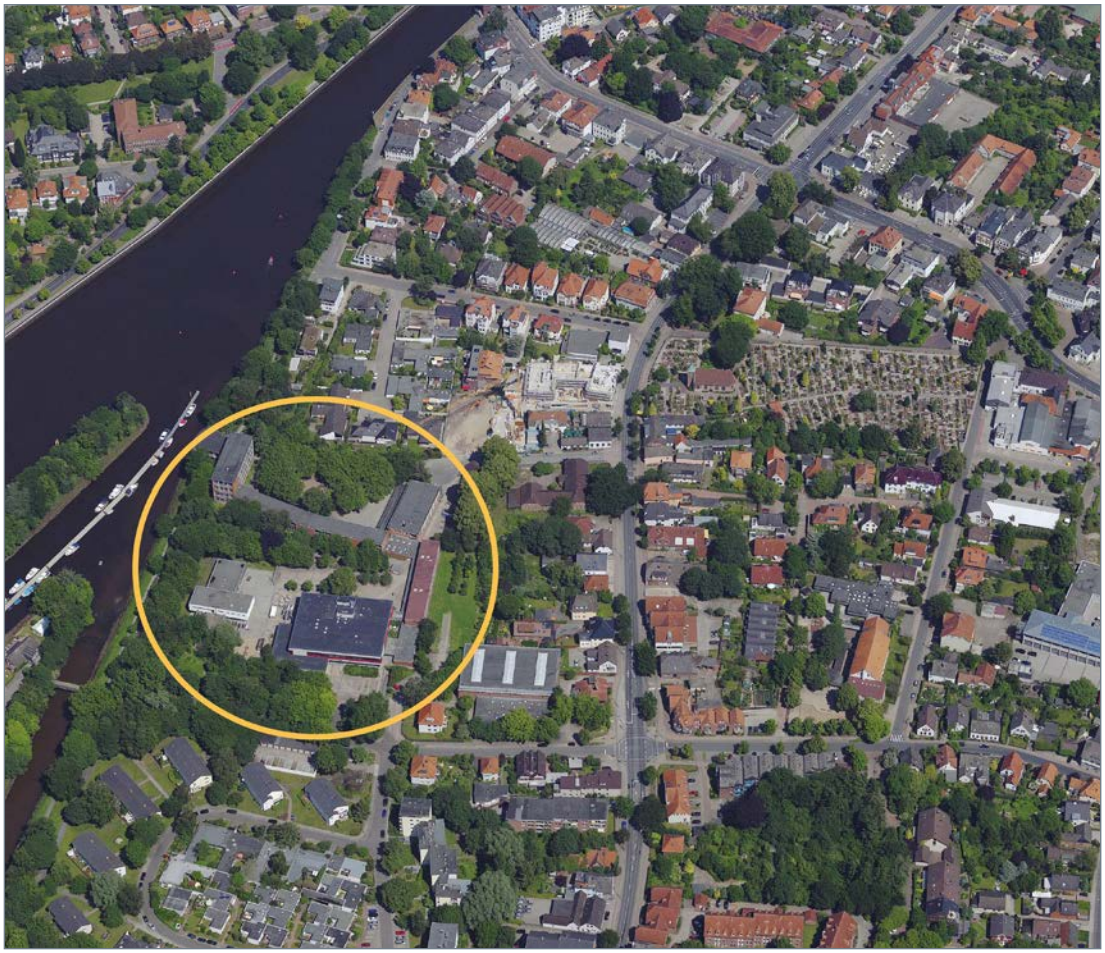


Abb. 21: Freifläche an Schulen

2. Städtebauliche Situation

2.1 Versorgungseinrichtungen

Das Stadtteilzentrum ist durch eine hohe funktionale Dichte geprägt. Überwiegend sind Betriebe mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs angesiedelt, die durch kleinere Fachgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Angebote ergänzt werden. Die qualitativ unterschiedlichen Lebensmittelmärkte übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Entlang der Bremer Straße herrscht eine lose Randbebauung, mit einzeln stehenden Gebäuden, die im Erdgeschoss gewerblich und in den Obergeschossen durch Wohnen genutzt sind.

Der Osternburger Markt ist die Mitte mit der höchsten Aufenthaltsqualität, die aber gestört ist durch die allgemein sichtbare Vernachlässigung im öffentlichen wie privaten Raum, die gleichzeitige Nutzung des zentralen Platzes als Aufenthaltsort und als zentraler Parkplatz sowie durch eine nicht sehr ansprechende Gestaltung.

Zusätzlich wird die funktionale Entwicklung durch die vorhandene Vergnügungsstätte negativ beeinflusst. Im Juni 2013 entstand auf der nördlichen Seite der Bremer Straße, in östlicher Randlage des Stadtteilzentrums Osternburger Markt, ein neues Wohn- und Geschäftshaus. Es ist davon auszugehen, dass durch die attraktive Gestaltung und die Handelsnutzungen Bäcker, Bank etc. der umliegende Bereich nachhaltig aufgewertet wird. Aktuell ist dieser auch durch die z.T. vorhandenen Leerstände auf der Südseite der Bremer Str. nachteilig geprägt.

In den ehemaligen Netto-Markt (Discounter) an der Stedinger Straße ist als Nachfolgenutzer der Bio-Supermarkt „Denn´s“ eingezogen. Dieser liegt am Rande des zentralen Versorgungsbereichs.

Das an der Ecke Bremer Straße/Ulmenstraße unmittelbar am Osternburger Markt gelegene Gebäude Bremer Straße 41 wurde zum „Hotel Villa Stern“ umgebaut. Mit zusätzlicher Außengastronomie führt es zu einer Belebung des Platzes und setzt so einen wichtigen Impuls für den Osternburger Markt.

2.2 Untergenutzte Flächen, Leerstände, Reserven

Leerstände
Mängel

Positiv für den Osternburger Markt im Sinne der Stärkung des Nahversorgungszentrums ist der Umzug des Schreibwarengeschäftes „Fritz Kunst“ von der Ecke Bremer Straße / Charlottenstraße zum Osternburger Markt. Der bisherige Laden ist nach längerem Leerstand Ende 2016 wieder neu von einem Boxspringbetten-Verkauf bezogen worden.

Ein Leerstand zwischen Aktiv/Irma und der Straßenecke Bremer Straße/Schützenhofstraße (ehemals Sportwetten) und ein weiterer Leerstand (ehemals Internetcafe) am Anfang der Schützenhofstraße sind gleichzeitig durch einen hohen Instandhaltungsstau der Gebäude gekennzeichnet.

2.3 Flächen mit gestalterischen und funktionalen Mängeln

Der in die Jahre gekommene Osternburger Markt weist gestalterische und konzeptionelle Mängel auf. Seine Südhälfte wird als Parkplatz genutzt und weist damit als Platzplatz kaum noch Aufenthaltsqualitäten auf; mit der Einrichtung von zwei Car-Sharing-Parkplätzen auf der Nordhälfte des Platzes setzt sich diese Entwicklung hier fort. Verstärkt wird dieser negative Eindruck durch einen Müllcontainer, der dauerhaft in der Nähe der Sitzskulptur befestigt ist und der durch zwei Stromkästen der EWE ergänzt wird.

Der östlich und westlich an den Osternburger Markt angrenzende Straßenraum der Bremer Straße ist gleichfalls nicht der stadträumlichen Bedeutung dieses zentralen Raumes angemessen gestaltet.

Weitere funktionale Mängel finden sich vor allem in der Ulmenstraße, die einen schlechten Fahrbahn- und Gehwegzustand aufweist.

Abb. 22: Platzfläche

2.4 Verkehrssituation, ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz, Stellplätze

Verkehr

Das Stadtteilzentrum Osternburger Markt wird durch die mit 16.500 Fahrzeugen/Tag sehr stark befahrene Bremer Straße getrennt. Obwohl in kurzen Abständen (Ecke Cloppenburger Straße, Ecke Ulmenstraße, Ecke Schützenhofstraße) beampelte Querungsmöglichkeiten existieren, queren zwischen Vollsortimenter und Discounter Verkehre aller Art ungeregelt und konfliktträchtig die Straße.

Park-/Stellplätze

Der vom Parkplatz des Aktiv-Marktes abfließende Verkehr kann nur über die Ekkardstraße abfahren und somit nur umwegig durch Wohnstraßen wieder auf die Bremer Straße gelangen.

Entlang der Hauptverkehrsstraßen finden sich partiell öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung, ebenso in den Wohnstraßen. Die öffentlichen Haupt-Stellplatzanlagen sind auf der Südseite des Osternburger Marktes zu finden und östlich der Stellplätze des Aktiv-Marktes (Veranstaltungsplatz). Die Stellplatznutzung der Südseite des Osternburger Marktes führt allerdings zu einer eingeschränkten stadträumlichen Wahrnehmbarkeit der Platzfläche und zu einer reduzierten Aufenthaltsqualität. Bedeutsame private, aber öffentlich zugängliche Stellplatzanlagen sind die Parkplätze der Einzelhandelsbetriebe Aldi, „Denn´s“ und „Aktiv“. Diese werden in der Regel nicht nur während des Einkaufs in den entsprechenden Geschäften genutzt, sondern auch darüber hinaus während des Besuchs in weiteren Geschäften im Umfeld des Osternburger Marktes. Auf diese Weise wird der Parkdruck im untersuchten Bereich reduziert.

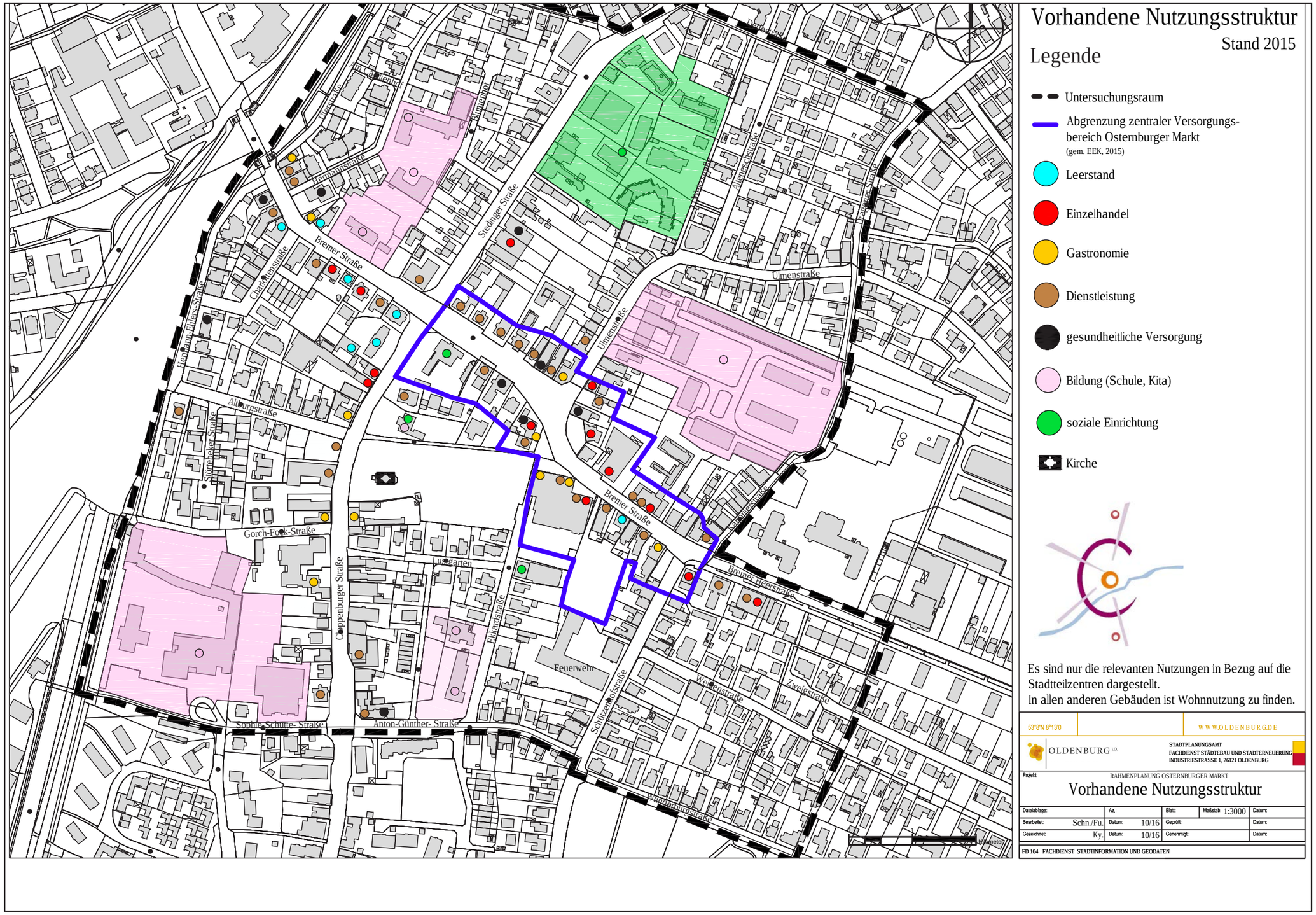
ÖPNV

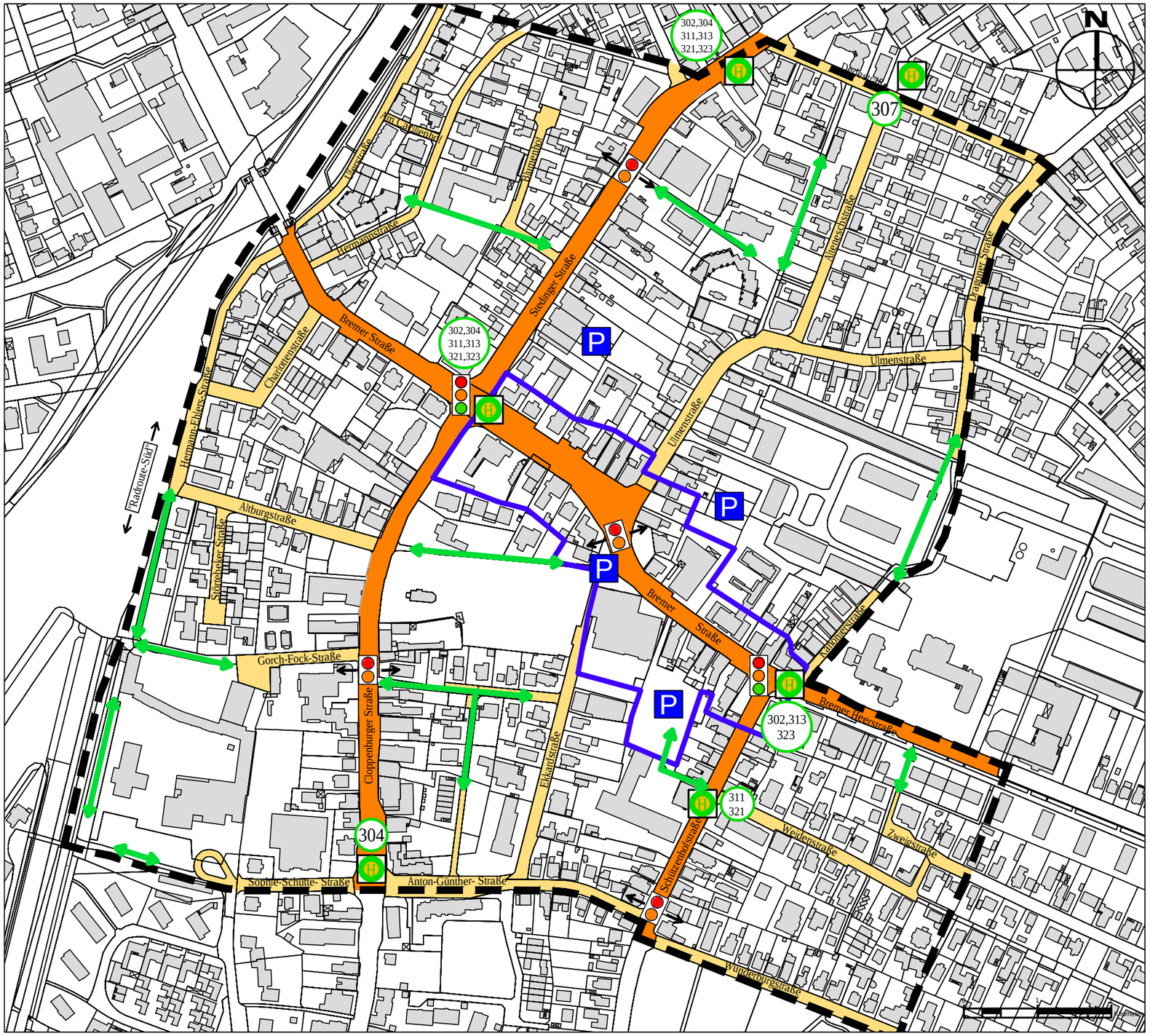
Die Erschließung des Gebietes durch den ÖPNV (Busverkehr) in Richtung Innenstadt sowie stadtauswärts ist über die Bremer Straße, die Stedinger Straße, die Cloppenburger Straße und die Schützenhofstraße gewährleistet und als sehr gut zu bezeichnen (Frequenz tagsüber im Schnitt < 10 min.).

Rad-/Fußwegeverbindungen

Das Rad- und Fußwegenetz des untersuchten Gebietes ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Neben den straßenbegleitenden Rad- und Fußwegen entlang der Hauptverkehrsstraßen finden sich auch reine rad- und fußläufige Netzergänzungen, so z.B. zum Osternburger Kanal, über den Kirchhofsweg von der Cloppenburger Straße zum Osternburger Markt, von der Kanonierstraße zur Dragonerstraße oder im Bereich des ehemaligen Bahlsen-Geländes. Diese sind z. T. Bestandteil des übergeordneten Wegenetzes „Grüner Stern“.

Abb. 23: Straßenraum Bremer Straße


Vorhandene Nutzungsstruktur
Stand 2015
Legende
Untersuchungsraum
Abgrenzung zentraler Versorgungs-bereich Osternburger Markt
(gem. EEK, 2015)
Leerstand
Einzelhandel
Gastronomie
Dienstleistung
gesundheitliche Versorgung
Bildung (Schule, Kita)
soziale Einrichtung
Kirche
Es sind nur die relevanten Nutzungen in Bezug auf die Stadtteilzentren dargestellt.
In allen anderen Gebäuden ist Wohnnutzung zu finden.
53°8'N 8°13'0
WWW.OLDENBURG.DE
OLDENBURG i.O.
STADTPLANUNGSAMT
FACHDIENST STÄDTEBAU UND STADTERNEUERUNG
INDUSTRIESTRASSE 1, 26121 OLDENBURG
Projekt:
RAHMENPLANUNG OSTERNBURGER MARKT
Vorhandene Nutzungsstruktur
Dateiablage:
Az.:
Blatt:
Maßstab: 1:3000
Datum:
Bearbeitet: Schn./Fu.
Datum: 10/16
Geprüft:
Datum:
Gezeichnet: Ky.
Datum: 10/16
Genehmigt:
Datum:
FD 104 FACHDIENST STADTINFORMATION UND GEODATEN
Bremer Straße
Stedinger Straße
Ulmenstraße
Altbürgstraße
Gorch-Fock-Straße
Cloppenburger Straße
Ekkardstraße
Feuerwehr
Schützenhofstraße
Weidenstraße
Zweigstraße
Sophie-Schütte-Straße
Anton-Günther-Straße
Wunderburgstraße
Hermannstraße
Charlottenstraße
Alteneschstraße
Bremer Heerstraße
Kilometer



Vorhandene Erschließungs-strukturen

Legende

- Untersuchungsraum
- Abgrenzung zentraler Versorgungs-bereich Osternburger Markt (gem. EEK, 2015)
- Hauptverkehrsstraße
- weitere Straßen
- signalgeregelte Kreuzung
- signalgestützte Querungsmöglichkeit ("Dunkelampel")
- ÖPNV-Haltestelle (Bus)
- Liniennummern (VWG)
- vorhandene Rad- u. Fußwegeverbindung (außerhalb von Straßen)
- größere öffentlich nutzbare Parkplatzanlagen

53°8'N 8°13'0 | WWW.OLDENBURG.DE

OLDENBURG

STADTPLANUNGSAMT
FACHDIENST STÄDTEBAU UND STADTERNEUERUNG
INDUSTRIESTRASSE 1, 26121 OLDENBURG

Projekt: RAHMENPLANUNG OSTERNBURGER MARKT

Vorhandene Erschließungsstrukturen

Dateiablage:		Az.:		Blatt:	Maßstab: 1:3000	Datum:
Bearbeitet:	Schn./Fu.	Datum:	10/16	Geprüft:		Datum:
Gezeichnet:	Ky.	Datum:	10/16	Genehmigt:		Datum:

FD 104 FACHDIENST STADTINFORMATION UND GEODATEN

2.5 Freiraumsituation, Spielplätze, Freiflächen

Osternburg stellt sich im gesamten zentralen Versorgungsbereich als vergleichsweise städtisch geprägter, ehemaliger Dorfkern dar. An Freiräumen weist der Untersuchungsraum neben dem Osternburger Marktplatz und dem Veranstaltungsplatz hinter dem „Aktiv"-Parkplatz nur die verschiedenen Schulhöfe auf.

- Die Stellplätze am Osternburger Marktplatz sind zu den Geschäftszeiten meistens vollständig ausgelastet. PKW stehen häufig auch noch um die vorhandene Sitzbank herum, so dass diese noch weiter durch Müllcontainer und Anschlusskästen der EWE verschärft, keine Aufenthaltsfunktion mehr bieten kann. Seit der Eröffnung des Hotels „Villa Stern" wird auch auf der Nordhälfte des Marktes häufig geparkt. Die zentrale Freifläche im Untersuchungsraum, der Osternburger Markt, weist damit erhebliche gestalterische und funktionale Defizite auf (vergl. 2.3 und 2.4).

Abb. 24: Sitzbank auf dem Platz

- An den Rändern des Untersuchungsraumes befindet sich der Wunderburgpark mit einem Spielplatz für kleinere Kinder und an der Kampstraße eine Jugendfreizeitstätte mit großem Freigelände.

Weitere Grün- und Freiflächen liegen erst wieder am Rande oder außerhalb des Untersuchungsraumes:

- Im Westen der Küstenkanal mit seinem begleitenden Grünzug entlang des Fuß- und Radweges, der sich südlich am Osternburger Kanal aus der Stadt hinaus in den Landschaftsraum der Hunte- bzw. Buschhagenniederung zieht.

- Im Süden der Wunderburgpark, der vor einigen Jahren eine Verlängerung zur Burmesterstraße erhielt und dadurch über die Autobahn hinweg Anschluss zum bedeutenden Grün- und Freizeitraum „Osternburger Utkiek" hat.

- Im Norden die Grünflächen an der Jugendfreizeitstätte „Kampstraße" mit der Qualität eines Stadtteilspielplatzes.

2.6 Denkmalschutz

Aufgrund der Tatsache, dass Osternburg bis 1922 eine selbständige Gemeinde vor den Toren der damaligen Residenzstadt Oldenburg war, hat sich eine eigenständige Bebauungsstruktur mit einer ganzen Reihe von prägenden und denkmalgeschützten Gebäuden erhalten. Der Untersuchungsbereich stellt historisch den Mittelpunkt der alten Gemeinde Osternburg dar. Wie in der Dorfentwicklung üblich, bildet den Mittelpunkt des ehemaligen Straßendorfes Osternburg die 1614 – 1616 erbaute Dreifaltigkeitskirche. Der als schlichte Saalkirche mit dreiseitigem Chorschluß ausgeführte Backsteinbau unter steilem Dach wurde 1734 nach Westen um eine Fensterachse und einen Turm erweitert.

- Erheblichen Einfluss auf das Straßenbild im Untersuchungsbereich haben die in der ersten Hälfte des 19.Jh. errichteten klassizistischen Landhäuser, wie Cloppenburger Straße 9 („Sieben Eichen") von 1824/25, das sich heute in neogotisch umgebauter Form darstellt, Bremer Straße 15 von 1818 sowie Cloppenburger Straße 2-4 von 1825.

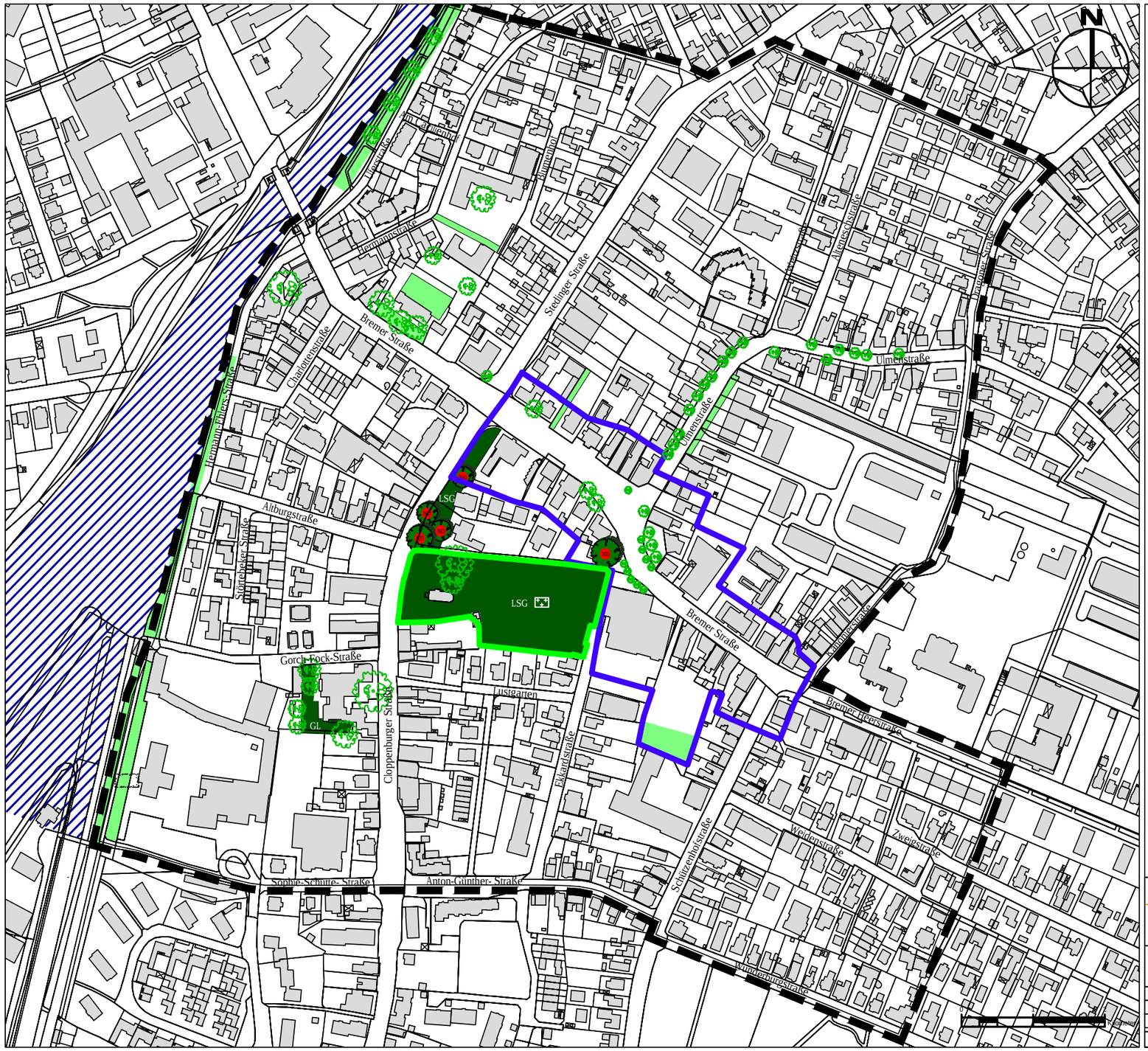
- Zwei weitere herausragende Bürgerhäuser des Klassizismus sind Bremer Straße 25 (Eckgebäude) von 1833 sowie das Jochen-Klepper-Haus auf der gegenüber liegenden Straßenseite. Die ab den 1860 Jahren einsetzende Bebauung im historistischen Stil ist ebenfalls für Alt-Osternburg prägend. Hier sind die Straßenzüge Ulmenstraße, Altburgstraße, Charlottenstraße und Bremer Straße zu nennen.

- Mit dem Eckgebäude Altburgstraße 17 / Osternburger Kanal von 1954 befindet sich auch ein besonders qualitätvoller Vertreter der beschwingt-leichten Baugesinnung der frühen 50er Jahre unter den Baudenkmalen Osternburgs.

Abb. 25: Baudenkmal Löwenapotheke

Abb. 26: Baudenkmal Cloppenburger Staße 2-4

Abb. 27: Baudenkmale Ulmenstraße 11 und 13



Vorhandene Grünstrukturen

Legende

- Untersuchungsraum
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Osternburger Markt (gem. EEK, 2015)
- vorhandene Grünstrukturen
- Naturdenkmale
- Einzelbäume
- LSG Landschaftsschutzgebiet
- GL Geschützter Landschaftsbestandteil
- straßenbegleitende Baumreihe
- FFH-Gebiet
- Friedhof

53°8'N 8°13'0 | WWW.OLDENBURG.DE

OLDENBURG i.O.

STADTPLANUNGSAMT
FACHDIENST STÄDTEBAU UND STÄDTERNEUERUNG
INDUSTRIESTRASSE 1, 26121 OLDENBURG

Projekt: RAHMENPLANUNG OSTERNBURGER MARKT

Vorhandene Grünstrukturen

Dateiablage:		Az.:		Blatt:	Maßstab 1:3000	Datum:
Bearbeitet:	Schn./Fu.	Datum:	10/16	Geprüft:		Datum:
Gezeichnet:	Ky.	Datum:	10/16	Genehmigt:		Datum:

FD 104 FACHDIENST STADTINFORMATION UND GEODATEN

3. Gebäudestruktur

Die Ostseite des ehemaligen Straßendorfes an der Cloppenburger Straße wurde historisch durch die meist giebelständigen Wohnwirtschaftsgebäude der Brinksitzer und Kötter mit ihren schmalen Grundstücken an die sich rückwärtig die sehr langen Parzellen des teilweise trockengelegten Moores anschlossen, geprägt. Heute zeigt der nördliche Abschnitt der Cloppenburger Straße mit den wenigen noch erhaltenen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, den Landhäusern des frühen 19. Jahrhunderts sowie der im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts auch auf der nordwestlichen Seite einsetzenden Wohnbebauung aus traufständigen Doppelhäusern und giebelständigen Gebäuden mit Drempel eine städtebauliche Geschlossenheit.

Die Bremer Straße wurde nach der Wallniederlegung wie auch andere Ausfallstraßen nach städtebaulichen Überlegungen des Klassizismus angelegt.

Entlang der Bebauungsstrukturen dieser beiden Achsen setzte ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts eine rege Bebauung der dazwischen liegenden Flächen ein, in deren Folge Straßen wie die Ulmenstraße, die Altburgstraße, die Schützenhofstraße und weitere Straßenzüge entstanden. Bis in die Gegenwart wurde die in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss errichtete Bebauung weiter komplettiert und verdichtet.

In den durch die Bebauung entstandenen Raumkanten entlang der Straßen sind allerdings auch Brüche vorhanden bzw. durch Gebäudeabbrüche hervorgerufen worden. Diese Brüche sollten auf Dauer durch Schließung geheilt werden.

3.1 Wohngebäude

Der Untersuchungsbereich wird außerhalb der gemischt genutzten Bereiche entlang der Hauptverkehrsstraßen Cloppenburger/ Stedinger Str. und Bremer Straße durch Wohngebäude geprägt. Neben Einfamilienhäusern finden sich vor allem Gebäude aus der Zeit seit 1880 bis Mitte des 20 Jahrhunderts mit bis zu drei Wohneinheiten. Bemerkenswert sind hier die aus dem Historismus stammenden Häuser im vorderen Abschnitt der Ulmenstraße (siehe 2.6), hinter dem Osternburger Markt, die zusammen mit den unter 3.2 genannten Gebäuden auf der Nordseite der Bremer Straße ein schönes bauliches Ensemble darstellen.

3.2 Gewerbegebäude/Geschäfte etc

Hinsichtlich ihrer Gebäudestruktur heraushebenswerte Gewerbe- und Geschäftsgebäude befinden sich in erster Linie entlang der Bremer Straße. Die an der Nordseite zwischen Stedinger Straße und Osternburger Markt vorhandenen Gebäude sowie das Gebäude Cloppenburger Straße 2-4 (ehem. OLB) sind architektonisch bedeutsame Vertreter des Klassizismus und des Historismus, die den Straßenraum gestalterisch aufwerten und ihm ein städtisches Gepräge verleihen. Zum Teil wurden im Laufe der letzten Jahrzehnte allerdings Umbauten vorgenommen, die den ursprünglichen Charakter zum Nachteil der Gestaltung überformt haben, wie z.B. im Falle des klassizistischen Wohnhauses Bremer Str. 27, „Auto Bald". Im weiteren Verlauf der Nordseite der Bremer Straße ist als städtebaulich-gestalterischer Missstand der eingeschossige, fensterlose Bau von Aldi zu erwähnen, der durch die abweisende Fassadengestaltung und die rückwärtige Erschließung nicht zur Attraktivierung des Straßenraumes beiträgt und einen städtebaulichen Fremdkörper in der Bebauungsstruktur entlang der Bremer Straße darstellt.

An der Südseite der Bremer Straße ist das ehemalige Union/Schauburg-Kino zu erwähnen, in dem sich seit 1967 der Aktiv-Verbrauchermarkt befindet und das sich, eingebettet in das bauliche Gesamtensemble der Südseite des Osternburger Marktes, durch seine Architektur und die Ausbildung eines kleinen Vorplatzes aus der sonst üblichen Gestaltqualität von Verbrauchermärkten heraus hebt. Die östlich angrenzende Bebauung ist leider hinsichtlich ihrer Nutzung als der Situation unangemessen zu bezeichnen. So befindet sich in der architektonisch interessanten alten Turnhalle eine Spielothek und angrenzend ein Döner-Imbiss. Eine qualitätvollere Nutzung bei gleichzeitiger Sanierung der historischen Gebäude wäre hier wünschenswert.

3.3 Sonstiges – Kirchen, Hallen etc.

Die unter Punkt 2.6 erwähnte Dreifaltigkeitskirche mit ihrem umgebenden Friedhof, der Friedhofsmauer sowie dem angrenzenden Gelände „Sieben Eichen" mit seinem charakteristischen großen Baumbestand stellt einen Ruhepol und gleichzeitig ein Zentrum des Stadtteils im geistlichen Sinne (im Vergleich zum Osternburger Markt als merkantilem Zentrum) dar.

Das an der Ecke Bremer Straße-Cloppenburger Straße gelegene Ensemble „Jochen-Klepper-Haus der ev.-luth. Kirchengemeinde vervollständigt als kirchliches Gemeindehaus dieses geistliche Zentrum. Durch Umbauten und Ergänzungen wurde das im Ursprung klassizistische Jochen-Klepper-Haus in den vergangenen Jahrzehnten sukzessive überformt. Nunmehr soll das historische Gebäude in den kommenden Jahren wieder auf seine Ursprungsform zurückgeführt und um moderne Anbauten ergänzt werden, um hier ein geistlich-soziales Zentrum für den gesamten Stadtteil zu schaffen und einen positiven städtebaulichen Akzent zu setzen.

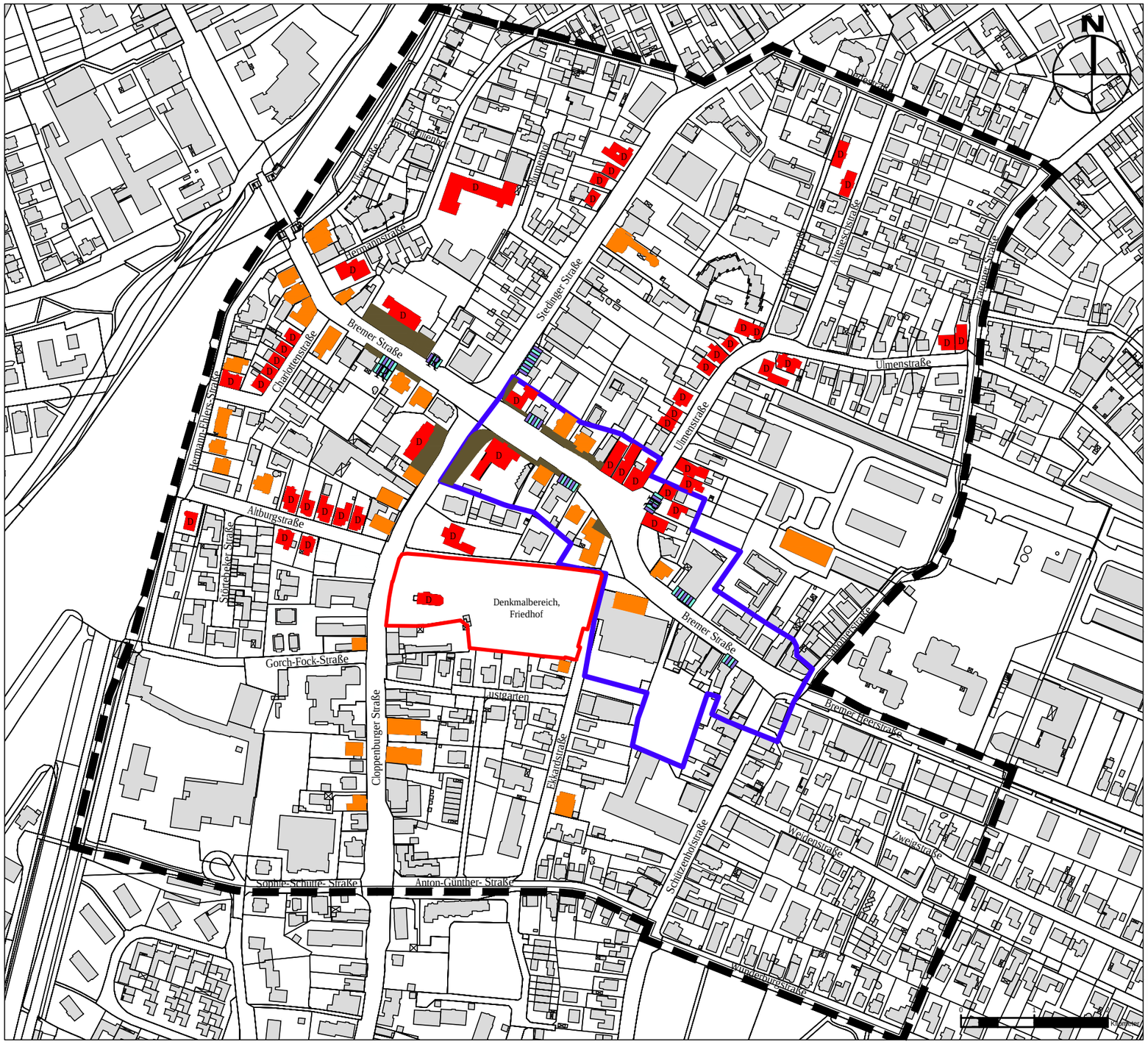
Eine Reihe von Schulgebäuden unterschiedlicher Alter und Stilepochen findet sich ebenfalls im Untersuchungsbereich. Die am Osternburger Kanal und der Gorch-Fock-Str. gelegene Anlage stellt ein gelungenes und ortsbildprägendes Zeugnis der Schularchitektur der 50er-Jahre mit ihren typischen filigranen Formen und der pavillonartigen Baukörperaddition dar. Gleichzeitig ist die Überbauung des Fuß- und Radweges am Osternburger Kanal durch die weit auskragende Schulaula ein Merkzeichen auf dem Weg von und zur Oldenburg Innenstadt.

Die heute von der Walldorfschule genutzte Blumenhofschule (zwischen Herrmannstraße und Blumenhof) ist Ausdruck der vom Expressionismus beeinflussten Klinkerarchitektur nach dem ersten Weltkrieg und beeindruckt durch

die Wechselwirkung ihres massiven, dunklen Baukörpers im Zusammenspiel mit der umgebenden, baumumstandenen Hofsituation und schafft so einen geschützt wirkenden Raum innerhalb des dicht bebauten Quartiers.

Die alte Osternburger Grundschule an der Ostseite der Ekkardstraße stellt ein wichtiges Zeugnis des Schulbaus zu Beginn des 20. Jahrhunderts dar und verfiel lange Jahre infolge Leerstands. Mittlerweile fand nach Verkauf des Grundstücks eine Sanierung des Gebäudes und die Schaffung von drei Wohneinheiten statt.

Die ebenfalls in der Ekkardstraße befindliche Turnhalle des Sportvereins Tura 76 stellt einen bedeutenden Faktor im Hinblick auf die Sport- und Freizeitgestaltung in Osternburg dar; allerdings ist an dem Gebäude, das zuletzt in den 60er Jahren umgebaut wurde, ein erheblicher Modernisierungsstau feststellbar.



baulich-räumliche Analyse

Legende

Untersuchungsraum

Abgrenzung zentraler Versorgungs-bereich Osternburger Markt
(gem. EEK, 2015)

Gebäudeerhalt:

D Denkmalgeschütztes Objekt

Stadtgestalterisch bedeutende Gebäude

Bauliche Gestalt gestört

Raumkante gestört

Gebäudevorbereiche ungenügend gestaltet

53°8'N 8°13'0

WWW.OLDENBURG.DE

OLDENBURG

STADTPLANUNGSAMT
FACHDIENST STÄDTEBAU UND STADTERNEUERUNG
INDUSTRIESTRASSE 1, 26121 OLDENBURG

Projekt: RAHMENPLANUNG OSTERNBURGER MARKT

baulich-räumliche Analyse

Dateiablage:		Az.:		Blatt:	Maßstab 1: 3,000	Datum:
Bearbeitet:	Schn./Fu.	Datum:	10/16	Geprüft:		Datum:
Gezeichnet:	Ky.	Datum:	10/16	Genehmigt:		Datum:

FD 104 FACHDIENST STÄDTINFORMATION UND GEODATEN

4. Stärken und Schwächen

4.1 Stärken

- Gute floristische Versorgung (zwei Blumenhändler) in Friedhofsnähe
- Vollsortimenter
- Gute Mischung der Einzelhändler
- gastronomisches Angebot
- hoher Anteil sozial und „alternativ" orientierter besonderer Wohnformen
- Identfikationsort Alt-Osternburgs
- historische Bausubstanz
- Kirche und Gemeindehaus als Mittelpunkt
- gute Anbindung an die Innenstadt

4.2 Schwächen

- Gestalterische Schwächen Osternburger Markt und Stadtraum Bremer Straße
- gestalterische Schwächen der priv. Gebäudevorbereiche Bremer Straße
- Osternburger Markt nicht mehr als Platzraum nutz- und wahrnehmbar, wenn zugeparkt, Stellplätze auf der Multifunktionsfläche, Verkehrsabfluss durch Wohngebiet.
- Leerstand „Tippico"
- Drogerie, Schneider und evtl. Reinigung fehlen.
- Querungsproblematik für Fußgänger/Radfahrer zwischen Aktiv und Aldi
- Zu- und Abfahrt Aldi/Aktiv an der Bremer Str. problematisch, da zu eng
- fehlende Wegeverbindung Bremer Straße/"Denn´s"-Parkplatz über ehemalige Deus-Gelände

5. Handlungsbedarf

5.1 Vorschläge zum Handlungsbedarf

5.1.1 Vorschläge aus der Bürgerbeteiligung

Am 11. Februar 2015 fand ein Stadtteilworkshop als erste Stufe der Bürgerbeteiligung statt, bei dem die Analyse des Ist-Zustandes den interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt wurde. In drei moderierten Gruppen konnten daraufhin die Anwesenden ihre Vorstellungen für die Entwicklung des Bereichs um den Osternburger Markt diskutieren und formulieren. Anschließend wurden die Gruppenergebnisse im Plenum vorgestellt und festgehalten. Nach der Zusammenfassung und thematischen Gliederung der erarbeiteten Bürgervorschläge durch die Verwaltung wurden diese dem zuständigen Ausschuss für Stadtplanung und Bauen vorgestellt. In weiteren internen Abstimmungsprozessen mit den jeweils betroffenen Fachämtern wurde eine Bewertung der Vorschläge im Hinblick auf ihre Umsetzbarkeit vorgenommen. Hieraus sowie aus weiteren, vom Stadtplanungsamt als wichtig erkannten Punkten wurde der Maßnahmenplan als der eigentliche Rahmenplan erarbeitet. In ihm sind die zusammengefassten Vorschläge aus der Bürgerbeteiligung noch einmal tabellarisch nach Berücksichtigungsmöglichkeit aufgeführt.

Als zweite Stufe der Bürgerbeteiligung fand am 7. Februar 2018 die Informationsveranstaltung statt, bei der die vorliegende Rahmenplanung den Bürgerinnen und Bürgern mit sehr positiver Resonanz vorgestellt wurde.

Diese Bürgervorschläge kann man im Wesentlichen in fünf Gruppen einordnen:

1. Gestaltung und Nutzung des Osternburger Marktes als zentralem Bereich des Stadtteilzentrums.
2. Verkehrliche Belange des übrigen Untersuchungsbereichs.
3. Gestaltung und Nutzungsmöglichkeit vorhandener bzw. fehlender Grünflächen.
4. Soziale Belange.
5. Weitere Vorschläge, wie z.B. Aussagen zur Baugestaltung.

5.1.2 Vorschläge aus fachlicher Sicht der Verwaltung

Das Stadtplanungsamt hat unabhängig von den Ergebnissen des Stadtteilworkshops im Zuge der Bestandserhebung aus planerischer Sicht eine fachliche Auffassung von den erforderlichen bzw. wünschenswerten Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtteilzentrums Osternburger Markt entwickelt. Insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung des Osternburger Marktes und der angrenzenden Abschnitte der Bremer Straße sowie dem Erfordernis nach Schaffung eines Versammlungsortes decken sich die fachlichen Vorstellungen mit den von den Bürgern formulierten Vorschlägen. Hinzu kommt als weiterer aus städtebaulicher bzw. gestalterischer Sicht anzuführender Punkt noch die Verbesserung von Raumkanten, Gebäudefassaden und Gebäudevorbereichen.

Im Folgenden werden die einzelnen Themenbereiche im Maßnahmenplan analog zu der oben ausgeführten Reihenfolge näher erläutert.

5.2 Inhalte des Maßnahmenplans

5.2.1 Neugestaltung des Osternburger Marktes und der angrenzenden Straßenbereiche

Sowohl in der fachlichen Analyse als auch im Stadtteilworkshop hat sich heraus gestellt, dass eine gestalterische Aufwertung, markttypische Aktivitäten und eine Minimierung des den Platz querenden Verkehrs wichtige Punkte für eine Attraktivierung des Stadtteilzentrums sind. Daher findet sich im Maßnahmenplan die Umgestaltung dieses zentralen Bereichs von der Stedinger Straße bis zur Schützenhofstraße als wesentliches Element wieder.

Der vom Stadtplanungsamt erarbeitete unverbindliche Gestaltungsvorschlag (Lupenplan) sieht folgende Elemente vor:

Die Bremer Straße gehört mit zu den am stärksten belasteten Hauptverkehrsstraßen der Stadt Oldenburg mit einem sehr hohen Anteil an Linienbusverkehr. Daher sind Überlegungen zu einer Aufpflasterung der Fahrbahn im Platzbereich, zusätzlichen Ampelanlagen oder Querungsinseln aus verkehrlichen Gründen nicht umsetzbar. Die Zäsur durch die Bremer Straße kann daher nicht vollkommen aufgehoben werden. Eine erforderliche Verbesserung der Überquerbarkeit der Fahrbahn kann aus verkehrstechnischen Gründen nicht im wünschenswerten Maßegeschaffen werden.

Die auf der südlichen Platzfläche vorhandenen Stellplätze sollen zugunsten von mehr Aufenthaltsqualität und einer großzügigen Platzgestaltung entfallen. Als Pflastermaterial sind Betonsteinpflaster bzw. Betonsteinplatten vorgesehen, die durch dezente gestalterische Zurückhaltung die platzbegrenzende Bebauung (z.T. Baudenkmale) sowie das Grün betonen sollen. Die Ausrichtung der Verlegung soll Bezug nehmen auf die Ausrichtung der Baudenkmäler und dieser Ausrichtung über die Fahrbahn hinweg folgen.

Der nördliche Platzbereich bindet die hier einmündende Ulmenstraße gestalterisch mit ein, indem sie nicht mehr wie heute als reine Fahrbahnfläche sondern als niveaugleicher Teil des Platzes mit gleichem Pflastermaterial wie der übrige Platzbereich gestaltet wird. Auch im südlichen Platzbereich wird die Einfahrt zum öffentlichen Parkplatz und das „Aktiv-Gelände“ durch eine Gestaltung wie auf der Platzfläche „mitgenommen“.

Die vorhandenen Straßenbäume (Linden) bleiben platzprägend als „Paket“ nördlich und südlich der Straße, zum Teil mit Unterpflanzungen. Einige Bäume entfallen jedoch, um die Ecken der platzbegrenzenden Gebäude sichtbar sowie die nördliche und südliche Platzfläche einsehbar zu machen. Der Radweg wird entlang dieser Grünzone am Rand der Straße geführt. Auf der nördlichen Seite des Osternburger Marktes stehen die Bäume inmitten von Grand-Flächen (so genannter wassergebundener Wegedecke aus feinem Split), was zu einer optischen Großzügigkeit und funktional zu einer Begehbarkeit der unmittelbaren Baumumgebung führt.

Auf der südlichen Platzseite schafft eine große, nach Süden ausgerichtete und mit Licht inszenierte Sitzbank Aufenthaltsqualität. An der nördlichen Platzseite findet sich ebenfalls ein Sitzobjekt, das ergänzt wird durch das außengastronomische Angebot des hier neu entstandenen Hotels.

Die Gebäudevorfelder bzw. ursprünglichen Vorgartenzonen sollen durch Heckenpflanzungen vom Straßenraum abgegrenzt werden und so zu einer Strukturierung des Raumes beitragen, der aber gleichzeitig durchlässig ist. Hierdurch werden insbesondere die Pkw- und Fahrradstellplätze und auch die Außengastronomie zur Straße hin begrenzt.

Durch eine Überspannungsbeleuchtung werden die beiden Nord- und Südhälften optisch, vor allem während der Dunkelheit, miteinander verwoben. Weiterhin soll es eine angemessene Illuminierung der marktseitigen Ecke der Friedhofsmauer und der Fassaden der Baudenkmale an der Ecke zur Ulmenstraße sowie der platzprägenden großen Eiche vor dem Haus Nr. 42 geben. Schließlich definieren und markieren die vorgesehenen Mastleuchten an den Platzrändern die Platzgröße und seinen Umriss während der Dunkelheit. Die genauen Standorte der Leuchten können erst bei Konkretisierung der Planung abgestimmt und festgelegt werden.

Fahrradabstellanlagen sind in beiden Platzhälften in konzentrierter Form als „Pakete" vorgesehen und sollen den ruhenden Fahrradverkehr sinnvoll ordnen.

Die heute gestalterisch ungenügende Ecksituation an der Schützenhofstraße soll neu geordnet und gestaltet werden. Hier ist ein Baumbeet vorgesehen, das die dahinter liegende Außengastronomie gegenüber dem Kreuzungsraum optisch abgrenzt und schützt. Hecken verbergen gleichzeitig die hier weiterhin angebotenen öffentlichen Parkplätze.

Keine Berücksichtigung findet die der Umgestaltung und Attraktivierung des Osternburger Marktes (s. Punkt 5.2.1) vollkommen entgegen stehende Forderung nach Erhalt und Ausbau der Stellplätze auf der Marktfläche. Eine Abwägung der vorgebrachten Belange hat eindeutig die Neugestaltung als reine Platzfläche ohne ruhenden Verkehr als Willen der im Bürgerworkshop anwesenden Bürger ergeben und somit zu der vorliegenden Planung ohne Stellplatz geführt. Der Beschluss der Rahmenplanung Osternburger Markt in den politischen Gremien bedeutet somit dann auch, hier eine Entscheidung für eine parkplatzfreie Marktfläche zu treffen.

Verkehrliche Maßnahmen

Die Vorschläge des Stadtteilworkshops zu verkehrlichen Belangen im weiteren Untersuchungsgebiet zielen vielfach auf das Thema der Verbesserung von Ampelschaltungen für Radfahrer und Fußgänger ab. Im Einzelnen wurden die konkreten Anregungen durch das zuständige Amt für Verkehr und Straßenbau der Stadt Oldenburg geprüft. Leider ist im Ergebnis eine Berücksichtigung nicht möglich, da die Ampelanlagen in ein höchst komplexes System von Schaltzyklen eingebunden sind, so dass die Veränderungen eines „Bausteins" u.U. Folgen für den Verkehrsverlauf im gesamten Stadtgebiet hätten. Allerdings konnten durch den Neubau der Signalanlage Bremer Straße/Cloppenburger Straße 2016 die Grünzeiten für Radfahrer verbessert werden und auch die Anlage an der Ecke Cloppenburger Straße/Anton-Günther-Straße wurde auf eine Bedarfsanlage für Radfahrer und Fußgänger an Sonntagen umgestellt.

Drei weitere Anregungen, nämlich der Zweirichtungsverkehr für Radfahrer entlang der Bremer Straße zwischen Ulmenstraße und ALDI sowie die Verbreiterung des Radweges an der Cloppenburger Straße im Bereich der Dreifaltigkeitskirche bzw. die dortige Schaffung von Kurzzeitstellplätzen können aus Gründen des mangelnden Platzes in Verbindung mit zu erhaltenden Bauwerken (Wohnhaus und denkmalgeschützte Friedhofsmauer) ebenfalls nicht umgesetzt werden und sind daher nicht im Maßnahmenplan dargestellt.

Die Anregung, den Kirchhofsweg gegen unzulässige Kfz-Benutzung zu schützen wird in der Planung dargestellt und könnte z.B. durch versenkbare Poller erfolgen, die nur Anwohner und Beerdigungsunternehmen per Fernbedienung versenken können.

Als längerfristige Handlungsoption ist die Verbesserung der Fahrbahnoberflächen von Ulmen- und Weitzstraße im Maßnahmenplan enthalten. Eine wirkliche Verbesserung des Straßenzustandes erfordert einen grundhaften Ausbau, der allerdings den Verlust der ortsbildprägenden alten und auch identitätsstiftenden Bäume zur Folge hätte. Daher soll dieses Ziel zwar nicht aus den Augen gelassen, aber erst später umgesetzt werden, wenn die Bäume aufgrund des Alters oder ihres Zustandes abgängig sind.

Eine zusätzliche Ausfahrt des „Aktiv"-Supermarkt-Parkplatzes zur Bremer Straße oder der Schützenhofstraße zur Entlastung der Ekkardstraße wird aus stadtplanerischer Sicht für sinnvoll erachtet, konnte aber im Maßnahmenplan keine Berücksichtigung finden, da sich aufgrund der verkehrlichen Situation an der Bremer Straße und der Bebauungsstruktur entlang der Schützenhofstraße hier keinerlei Lösungsmöglichkeit ergibt. Langfristig ist eine solche Ausfahrtmöglichkeit sinnvoll und sollte bei sich bietenden Gelegenheiten (z.B. Neubebauung von Grundstücken an der Schützenhofstraße) mit den entsprechenden Grundstückseigentümern verhandelt werden.

Die angeregte Verlegung des Carsharing-Platzes von der Nordseite des Osternburger Marktes an einen anderen Standort wird geprüft. Ziel soll auf jeden Fall aber das Freihalten des Platzes von parkenden Kfz sein.

Aufwertung von Grünflächen

Eine Reihe von Anregungen befasste sich mit der Thematik, neue Grünflächen zu schaffen, vorhandenes Grün zu erhalten und dies mit generationsübergreifenden Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten weiter aufzuwerten. Grundsätzlich deckt sich diese Zielsetzung mit den fachlichen Vorstellungen und planerischen Überlegungen, die sich im Rahmen der Analyse ergeben haben.

Im Maßnahmenplan sind zu diesem Punkt die Qualifizierung und Entwicklung der Grünzone entlang des Küstenkanals, nördlich und südlich der Cäcilienbrücke dargestellt und auch als konkret weiter zu verfolgende Maßnahme enthalten. Näheres wird hier unter 5.3 ausgeführt. Spielgeräte, auch generationsübergreifende, werden im Bereich der Stadtstrecke des Küstenkanales im wesntlichen aus Gründen der Unterhaltungskosten und der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen, aber nicht geschaffen werden können.

Weitere Anregungen zur Aufwertung von Grünflächen kamen zu den Bereichen des Bundeswehrgeländes an der Kanonierstraße, zum Friedhof, dem Haus „Sieben Eichen" sowie der Freifläche hinter dem „Aktiv-Markt". Diese Vorschläge konnten keinen Eingang in den Maßnahmenplan finden. Das Bundeswehrgelände liegt außerhalb des Untersuchungsbereichs dieser Rahmenplanung und muss deshalb unbeachtet bleiben. Der Friedhof stellt ein Flächendenkmal im Sinne des Denkmalrechts dar, so dass zwar wesentliche Veränderungen nicht denkbar sind, jedoch durchaus die zusätzliche Schaffung von Ruhebänken möglich ist und mit der zuständigen Kirchenverwaltung erörtert werden kann. Das benachbarte Haus „Sieben Eichen" entzieht sich der Betrachtung in der Rahmenplanung dadurch, dass es sich mittlerweile in Privatbesitz befindet. Die hier ortsbildprägenden und wertvollen alten Bäume sind aber durch eine Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geschützt und müssen, soweit sie standsicher sind, erhalten bleiben.

Schließlich wurde noch die Fläche hinter dem „Aktiv-Markt" genannt. Diese kann nicht mehr zusätzlich begrünt werden, da sie als multifunktionale Festplatzfläche angelegt wurde und diese Funktion auch weiterhin erfüllen muss, was zusätzlichem Bewuchs entgegensteht.

Über die Anregungen aus dem Stadtteilworkshop hinaus haben sich aus der Analyse der

Ist-Zustandes noch zwei weitere Bereiche ergeben, für die die Aufwertung bzw. Qualifizierung der Grünstrukturen im Maßnahmenplan dargestellt ist. Dies ist zum einen die Vorfläche des denkmalgeschützten ehemaligen Landhauses an der Bremer Straße 15 (Waldorfkindergarten), die sich nicht in einem baudenkmaladäquaten Gestaltungs- und Pflegezustand befindet und zum anderen der Bereich vor dem Jochen-Klepper-Haus entlang der Cloppenburger Straße. Letzterer soll im Rahmen des Umbaus des Gemeindehauses (s. 5.2.4 und 5.3) zur Straße geöffnet und als Fläche für „urban gardening" genutzt werden.

5.2.2 Schaffung eines sozialen Treffpunktes

Neben den Stichpunkten Marktplatz, Verkehr und Grün ist die Schaffung eines Bürgertreffpunktes für Osternburg als herausragender Belang genannt und auch so in den Maßnahmenplan übernommen worden. Nachdem vor einigen Jahren das Gesellschaftshaus „Harmonie" an der Ecke Ulmen- und Dragonerstraße schließen musste und hier nunmehr neue Wohnbebauung entstanden ist, fehlt es an einer größeren Versammlungsmöglichkeit für die Bürgerinnen und Bürger Osternburgs. Im Bürgerworkshop kamen daher mehrere Vorschläge zu konkreten Orten, an denen ein solcher sozialer Stadtteiltreffpunkt geschaffen werden könnte.

Die Prüfung der Vorschläge ergab, dass sowohl die Aula der Oberschule Osternburg an der Gorch-Fock-Straße als auch das der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Osternburg als Gemeindehaus dienende Jochen-Klepper-Haus an der Ecke Cloppenburger Straße/Bremer Straße hierfür realistisch in Frage kommen und daher Aufnahme in den Maßnahmenplan finden (siehe hierzu Punkt 5.3).

Die alte Schule Ekkardstraße wurde, genau wie das Haus „Sieben Eichen", mittlerweile an Privatpersonen verkauft, die die Liegenschaften zu Wohnzwecken nutzen, weshalb sie nicht mehr für einen Bürgertreffpunkt zur Verfügung stehen.

5.2.3 Industrielle Geschichte Osternburgs

Der Vorschlag, die industrielle Geschichte Osternburgs erlebbar zu machen und an sie zu erinnern ist eine gute und nachvollziehbare Anregung, die als generalisierende Aussage in den Maßnahmenplan übernommen wird. Wie eine solche Erinnerung und Verknüpfung des eigentlichen Untersuchungsraumes mit dem außerhalb dieses Bereiches liegenden Arbeiterquartier aussehen könnte, muss zu einem späteren Zeitpunkt über ein gesondertes Verfahren ermittelt werden.

5.2.4 Schaffung und Erhaltung eines attraktiven Ortsbildes

Die städtebauliche und stadtgestalterische Analyse des Ist-Zustandes im Untersuchungsbereich entlang der beiden Hauptachsen Damm-Bremer Straße und Cloppenburger Straße-Stedinger Straße hat an einigen Gebäuden und Gebäudevorbereichen Verbesserungsbedarf ergeben und auch Bereiche ermittelt, in denen die Raumkante, also die seitliche Begrenzung des Straßenraumes durch Gebäude, städtebaulich noch nicht optimal ausgestaltet ist.

Grundsätzlich ist ein gut gestalteter Stadtraum mit einem hochwertigen Erscheinungsbild, zu dem auch die raumbegrenzenden Gebäude sowie deren unmittelbare Vorbereiche gehören, ein wichtiger Baustein für die Attraktivität eines Ortes und dient gleichzeitig auch der positiven Identitätsbildung. In der Folge, dass sich Menschen gerne in solchen Stadträumen bewegen, steigt erfahrungsgemäß auch die Besucherfrequenz von Läden, Gastronomie etc., was wiederum neue Investitionsbereitschaft auslöst.

Vor diesem Hintergrund sind im Maßnahmenplan die drei städtebaulich-gestalterischen Kategorien der Verbesserung der baulichen Gestalt, der Verbesserung von Gebäudevorbereichen sowie die Ergänzung/Verbesserung von Raumkanten aufgeführt.

Im Hinblick auf die Verbesserung von Gebäudevorbereichen sind durch die Planung für den Osternburger Markt mit den angrenzenden Straßenbereichen auch diese Randbereiche in Teilen einbezogen worden. Eine Aufwertung in Form einer Abgrenzung zum Straßenraum könnte hier durch Hecken erfolgen. Auch die Fläche vor der früheren OLB an der Cloppenburger Straße, die heute Stellplatzfläche ist, sollte mit dem Ziel einer baudenkmalgerechten Gestaltung mit Grünflächen mittelfristig verbessert werden.

Die Hinweise im Maßnahmenplan auf Verbesserung der baulichen Gestalt und Schließung der Raumkanten begründen sich auf unbefriedigend gestalteten Fassaden, bei denen beispielsweise nachträgliche Einbauten und Öffnungsformate das historische Erscheinungsbild oder die ursprüngliche Symmetrie überformt haben. Hier gilt es, bei Baumaßnahmen an diesen in privatem Besitz befindlichen Gebäuden eine Verbesserung der Gestaltqualität herbeizuführen. Gleiches gilt für die gestörten Raumkanten, wo in der Abfolge der Gebäude Lücken im Rhythmus oder der Höhenentwicklung den Eindruck des Stadtraumes negativ beeinflussen. Hier soll mittelfristig bei den Eigentümern auf eine Baulückenschließung hingewirkt werden. Geeignetes Mittel ist vor allem eine in diesem Sinne erfolgende Beratung bei künftigen baulichen Änderungen oder solchen der Nutzung.

5.3 Weiteres Vorgehen/Ausblick

Drei Maßnahmenkomplexe sind im Maßnahmenplan der Rahmenplanung als Ergebnis des Bürgerworkshops herausgestellt worden: Die Umgestaltung und Attraktivierung des Osternburger Marktes und von Teilen der Bremer Straße, die Aufwertung von Grünbereichen entlang des Küstenkanals sowie die Schaffung eines Stadtteiltreffpunktes im Sinne eines sozialen Versammlungsortes.

Für die Neugestaltung des Platzes hat das Stadtplanungsamt einen unverbindlichen Gestaltungsentwurf als Lupenplan erstellt. Dieser ist Bestandteil der vorliegenden Rahmenplanung.

Die Aufwertung von Grünbereichen entlang der Stadtstrecke des Küstenkanals gliedert sich in die beiden Bereiche nördlich und südlich der Cäcilienbrücke. Für den Abschnitt südlich der Brücke entlang der Hermann-Ehlers-Straße erneuert das Wasser- und Schifffahrtsamt die hier abgängige Spundwand und in diesem Zusammenhang auch die Straßen- und Uferbereiche. Die Stadt Oldenburg hat bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens Einfluss auf eine attraktive Neugestaltung dieses Bereichs genommen, so dass hier nach Durchführung der Baumaßnahme mit einer gegenüber heute aufgewerteten Grünverbindung in Richtung Stadtsüden zu rechnen ist.

Nördlich der Cäcilienbrücke entlang der Uferstraße ist der Grünbereich breiter und wurde im Zusammenhang mit dem Ausbau des Kanals vor einigen Jahren bereits neu gestaltet. Hier könnten zusätzliche Sitzmöglichkeiten den Aufenthaltscharakter noch weiter unterstützen. Nach Beschluss in den zuständigen politischen Gremien ist ein Detailentwurf für die weitere

Aufwertung des nördlichen Grünbereichs auszuarbeiten. Die Kosten können noch nicht genau beziffert werden, da sie von Art und Anzahl der Maßnahmen abhängen. Denkbar sind beispielsweise Lieferung und Einbau von Sitzbänken. Auch diese noch zu ermittelnden Kosten müssten in den Haushalt eingestellt werden. Da die Flächen im Besitz des Bundes sind, müssten zum gegebenen Zeitpunkt Nutzungsregelungen mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung getroffen werden.

Bei der Schaffung eines sozialen Treffpunktes für den Stadtteil Osternburg ist eine Lösung durch den Um- und teilweisen Neubau des Jochen-Klepper-Hauses der ev.-luth. Kirchengemeinde Osternburg angedacht. Die Kirchengemeinde Osternburg beabsichtigt, im Rahmen der Neugestaltung ihres Gemeindehauses an der Ecke Bremer Straße/Cloppenburger Straße auch einen Veranstaltungssaal für 200 Personen zu schaffen, der explizit auch als sozialer Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger Osternburgs über die eigentliche Kirchennutzung hinaus gedacht ist. Der Stadt Oldenburg entstehen hierdurch keine Kosten.

Falls die Lösung mit dem Jochen-Klepper-Haus als sozialem Treffpunkt nicht umgesetzt werden kann oder doch eine weitere kommunale Alternative geschaffen werden müsste, käme ein Umbau der vorhandenen Aula im ersten Obergeschoss der Oberschule Osternburg in Betracht. Die Kosten für einen solchen Ausbau müssten dann, wenn diese Alternative erforderlich würde, ermittelt und im Haushalt eingestellt werden. Vorerst soll diese Lösung nicht weiter verfolgt werden, ist aber gleichwohl zusammen mit dem Umbau des Jochen-Klepper-Hauses im Maßnahmenplan dargestellt.

Verbesserungen am Ortsbild durch Erneuerungen von Fassaden, das Schließen von Raumkanten und die Umgestaltung von Gebäudevorbereichen werden von privater Hand durchgeführt und bedürfen der Steuerung durch die Stadt Oldenburg, vor allem in Form von Beratung. Gegebenenfalls ist hier als Instrument die Aufstellung einer Gestaltungssatzung oder gestalterischer Festsetzungen im Bebauungsplan sinnvoll und müsste dann entsprechend politisch beschlossen werden.

Die ideelle Verknüpfung des Osternburger Marktes mit dem ehem. Arbeiterquartier Glashüttensiedlung im Sinne einer Reminiszenz an die Industriekultur Osternburgs oder die Errichtung eines identitätsstiftenden Kunstwerkes auf dem Markt können zum späteren Gegenstand einer erweiterten Betrachtung aus künstlerisch-soziologischer Sicht werden.

Die Standorte der Verbrauchermärkte Aldi und Aktiv müssen auch zukünftig Bestand haben. Eine Entwicklungsmöglichkeit ist daher im Bereich des Stadtteilzentrums anzustreben.

Vorschlag aus der Bürgerbeteiligung	Vorschlag wird	
	berücksichtigt Erläuterung	**nicht berücksichtigt** Begründung

1. Osternburger Markt

Ausbau/Umgestaltung zu einem wirklichen Platz mit	Es wird ein Gestaltungskonzept mit dieser Zielsetzung erarbeitet und abgestimmt	
• Aufenthaltsqualität,		
• außengastronomischen Angeboten,		
• markttypischen Aktivitäten,		
• gepflegtem, hochwertig gestaltetem Erscheinungsbild,		
• Zurückdrängen des ruhenden Verkehrs		
• identitätsstiftenden Symbolen (Denkmale/ Skulpturen),	Der Vorschlag soll verfolgt werden, hier muss über ein geeignetes Verfahren eine gute Idee gefunden werden (z.B. Künstlerwettbewerb)	
• Aufheben der Trennwirkung des fließenden Individualverkehrs (Querungsmöglichkeit zw. Ulmenstr. und Aldi).		Kann nicht verändert werden. Schaltzyklen der Ampeln sind komplex vertaktet.

2. Verkehr

Verbesserung von Ampelschaltungen und Verkehrsführungen für Radfahrer und Fußgänger		
➢ Stedinger Straße/ Dedestraße		Kann nicht verändert werden. Schaltzyklen sind komplex mit der Amalienstraße vertaktet.
➢ Stedinger Straße/Bremer Straße (Grünphase zu kurz i. d. Bremer Straße)	Seit Neubau der Ampelanlage 2016 haben sich Verbesserungen ergeben.	
➢ Schützenhofstraße/Bremer Straße		Kann nicht verändert werden. Schaltzyklen sind komplex vertaktet
➢ Cäcilienbrücke stadtauswärts nach Brückenhebung		Kann nicht verändert werden. Schaltzyklen sind komplex vertaktet.
➢ Cloppenburger Str./ Anton Günther Str. (Betrieb auch am Sonntag)	Wurde bereits umgesetzt.	
➢ Verbesserung der Begeh- und Befahrbarkeit von Fuß- und Radwegen, insbes. auch für Mobilitätseingeschränkte	Ist grundsätzliches Ziel, das aber nicht im Detail in die Rahmenplanung einfließt	
➢ Cloppenburger Straße Höhe Friedhof (Engstelle Radweg)		Aufgrund der engen Situation mit der denkmalgeschützten Friedhofsmauer ist keine Verbreiterung von Fuß- und Radweg oder Schaffung von Stellplätzen möglich, siehe auch unten
➢ Bremer Straße/Ulmenstraße (zu viele parkende Kfz), Tempo 30		Für Bremer Str. als Hauptverkehrsstr. kann kein Tempo 30 angeordnet werden.
➢ Kirchhofweg (unzulässige Kfz-Benutzung)	Soll berücksichtigt werden	
➢ Bremer Str. zw. Ulmenstraße / Aldi (Radfahren in zwei Richtungen erlauben)		Aufgrund der eingeschränkten Sicht an der Engstelle ist der Rad- und Fußweg für gegenläufige Radnutzung nicht geeignet

Verbesserung der Fahrbahnoberflächen		
➢ Ulmenstraße	Soll als langfristiges Ziel berücksichtigt werden. Erfordert grundhaften Ausbau, bei dem allerdings der prägende Baumbestand entfallen muss und Ausbaubeiträge anfallen.	
➢ Weitzstraße	Erfordert grundhaften Ausbau, daher langfristiges Ziel. Ausbaubeiträge fallen dann an.	

Weitere Verbesserungsvorschläge		
➢ Cloppenburger Str., fehlende Pkw-Haltemöglichkeit vor der Kirche		Aufgrund der engen Situation mit der denkmalgeschützten Friedhofsmauer ist keine Verbreiterung von Fuß- und Radweg oder Schaffung von Stellplätzen möglich, siehe auch oben
➢ Damm, Tempo 30; Cäcilienbrücke als "Tor" in die Innenstadt anders gestalten (Einbahnstraßeo. Ä.)		Die Verkehrsbedeutung lässt keine Einbahnstraße zu. Der beengte Platz bietet keinen Raum für Änderungen.
➢ Ekkardstraße, Zuwegung zum Aktiv-Parkplatz anders lenken (nicht durch das Wohngebiet)	Aufgrund der sehr komplexen Situation an der Bremer Straße ist derzeit keine andere Verkehrsführung möglich. Mittelfristig könnte eine Zufahrt zur Schützenhofstraße entstehen.	
➢ Carsharing-Platz überdenken	Soll berücksichtigt werden, Verlegung auf anderen Standort wird geprüft.	
➢ Shared Space		Verkehrsrechtlich wegen Hauptverkehrsstraße und der Verkehrsbelastung nicht möglich für den Osternburger Markt

3. Grünflächen

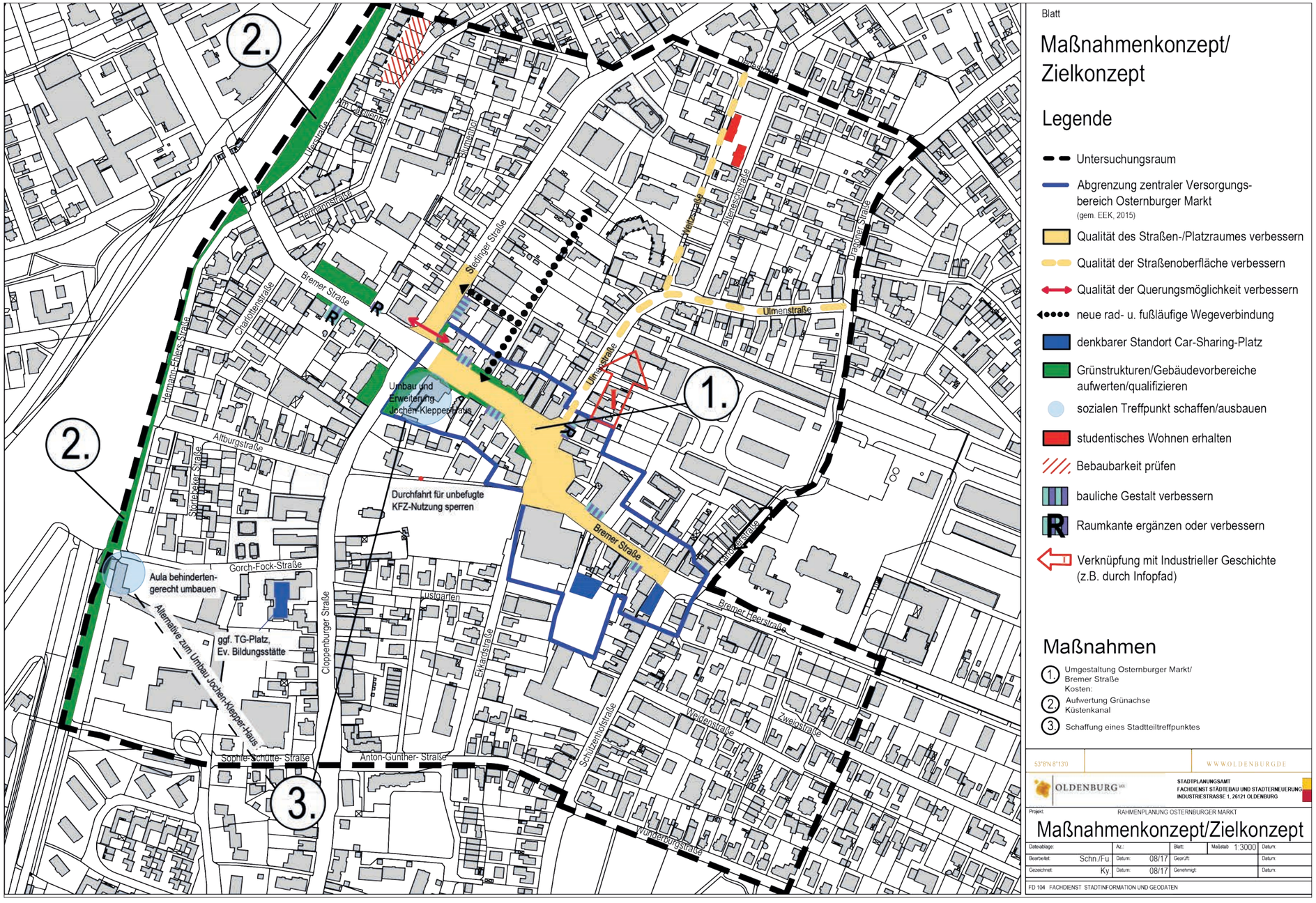
Mehr Grün schaffen, vorhandenes Grün erhalten und mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen qualifizieren		
➢ Haus Sieben Eichen	Bäume sind über den Bebauungsplan und durch Naturschutz gesichert	Weitere Möglichkeiten sind nicht gegeben, da es sich um Privatbesitz handelt
➢ Friedhof		Der Friedhof ist Flächendenkmal, hier soll nicht gestalterisch in die Grünstrukturen eingegriffen werden.
➢ Uferpromenade Osternburger Kanal und Küstenkanal	Eine Qualifizierung und Entwicklung ist vorgesehen und bedarf einer freiraumplanerischen Detailplanung. Es soll eine Fahrradstraße mit Baumallee bis zur Cäcilienbrücke geschaffen werden.	
➢ Bremer Straße Ecke Schützenhofstraße	Hier kann auf städtischer Fläche eine kleine Aufenthaltsfläche entstehen.	
➢ Fläche hinter Aktiv		Die Fläche ist als Multifunktions- und Festplatzfläche angelegt worden. Eine zusätzliche Begrünung ist daher nicht möglich.
➢ Bundeswehrgelände Kanonierstraße		Nicht im räumlichen Bereich der Rahmenplanung gelegen

4. Soziales

Schaffung eines sozialen Treffpunkts		
➢ Haus Sieben Eichen		Das Grundstück ist nicht mehr in kirchlichem sondern in Privatbesitz, somit keine Einflussmöglichkeit.
➢ Aula Oberschule Osternburg	Ist berücksichtigt. Aula sollte qualifiziert werden.	
➢ Jochen-Klepper-Haus	Wird durch die ev. Kirchengemeinde Osternburg umgesetzt	
➢ alte Schule Ekkardstraße		Gebäude ist im Privatbesitz und wurde zu Wohnungen umgebaut
Etablierung sozialer Aktivitäten	Soll im Fokus städtischen Handelns behalten werden.	

5. Weitere Vorschläge

➢ Unattraktive Gebäudekanten aufwerten	Ist berücksichtigt	
➢ Attraktivierung Straßenraum Stedinger Straße	Ist berücksichtigt	
➢ Industrielle Geschichte Osternburgs sichtbar machen (z.B. Rundweg)	Liegt zwar außerhalb des Rahmenplanbereichs, soll aber aufgenommen und weiterverfolgt werden.	
➢ Wohnraum für Studenten und Durchmischung der Bevölkerungsstruktur beibehalten,	Soll im Fokus städtischen Handelns behalten werden.	
➢ Erhalt und Ausbau vorhandener Stellplätze auf dem Osternburger Markt.		Wird nicht berücksichtigt (siehe Punkt 1)
➢ TG-Stellplätze der ev. Bildungsstätte für Carsharing	Ist berücksichtigt	
➢ rückwärtige Bebauungsmöglichkeit an der Uferstraße	Muss im Einzelfall überprüft werden.	



Blatt

Maßnahmenkonzept/ Zielkonzept

Legende

- Untersuchungsraum
- Abgrenzung zentraler Versorgungs-bereich Osternburger Markt (gem. EEK, 2015)
- Qualität des Straßen-/Platzraumes verbessern
- Qualität der Straßenoberfläche verbessern
- Qualität der Querungsmöglichkeit verbessern
- neue rad- u. fußläufige Wegeverbindung
- denkbarer Standort Car-Sharing-Platz
- Grünstrukturen/Gebäudevorbereiche aufwerten/qualifizieren
- sozialen Treffpunkt schaffen/ausbauen
- studentisches Wohnen erhalten
- Bebaubarkeit prüfen
- bauliche Gestalt verbessern
- Raumkante ergänzen oder verbessern
- Verknüpfung mit Industrieller Geschichte (z.B. durch Infopfad)

Maßnahmen

1. Umgestaltung Osternburger Markt/ Bremer Straße
   Kosten:
2. Aufwertung Grünachse Küstenkanal
3. Schaffung eines Stadtteiltreffpunktes

53°8'N 8°13'O | WWW.OLDENBURG.DE

OLDENBURG

STADTPLANUNGSAMT
FACHDIENST STÄDTEBAU UND STADTERNEUERUNG
INDUSTRIESTRASSE 1, 26121 OLDENBURG

Projekt: RAHMENPLANUNG OSTERNBURGER MARKT

Maßnahmenkonzept/Zielkonzept

Dateiablage:		Az.:		Blatt:	Maßstab 1:3000	Datum:	
Bearbeitet:	Schn /Fu	Datum:	08/17	Geprüft:		Datum:	
Gezeichnet:	Ky	Datum:	08/17	Genehmigt:		Datum:	

FD 104 FACHDIENST STADTINFORMATION UND GEODATEN

Brener Straße
Maßnahmenkonzept/Zielkonzept
OLDENBURG

Detail
Umgestaltungskonzept
Stadtteilzentrum
Osternburger Markt