# step2025
# Stadtentwicklungsprogramm
## Übermorgenstadt. Perspektive für Oldenburg

Entwurf | Stand 04.2012

STADT OLDENBURG i.O.

# step2025
# Stadtentwicklungsprogramm
## Übermorgenstadt. Perspektive für Oldenburg

Entwurf | Stand 04.2012

step2025
**Stadtentwicklungsprogramm Oldenburg**
**Übermorgenstadt. Perspektive für Oldenburg.**

Entwurf | Stand 04.2012

Auftraggeberin
Stadt Oldenburg (Oldb) - Stadtplanungsamt

Bearbeitung
pp a|s pesch partner architekten stadtplaner
Zweibrücker Hof 2
58313 Herdecke
www.pesch-partner.de

in Zusammenarbeit mit der Stadt Oldenburg (Oldb)

Oldenburg (Oldb) / Herdecke, April 2012

## Inhalt


| | | |
|---|---|---|
| | **Talente.Toleranz.Technologie.Tradition - Oldenburg auf dem Weg zur neuen Urbanität** | **07** |
| **1** | **Das Stadtentwicklungsprogramm: Ziele und Methoden** | **09** |
| **2** | **Herausforderungen - Bilanz** | **13** |
| 2.1 | Oldenburg in der Metropolregion: Lage und Kooperationen | 13 |
| 2.2 | Von gestern bis heute: Stadtentwicklung und Stadtstruktur | 16 |
| 2.3 | Hinter den Zahlen: Profil und Konzepte | 31 |
| 2.4 | Ein Blick in die Zukunft: Prognosen | 43 |
| 2.5 | Tendenzen, Ziele, Herausforderungen: Wo steht Oldenburg heute? | 51 |
| **3** | **Stadtentwicklung - Zehn Leitziele für die Zukunft Oldenburgs** | **56** |
| **4** | **Oldenburg 2025 - Aufgaben und Maßnahmen** | **62** |
| 4.1 | Auf dem Weg zur Übermorgenstadt | 65 |
| 4.2 | Internationalität in Wissenschaft und Kultur | 68 |
| 4.3 | Urbanität als Nährboden: Entwicklung der Mitte | 73 |
| 4.4 | Dem klassizistischen Erbe verpflichtet | 87 |
| 4.5 | Netzstrukturen und Stadtentwicklung | 91 |
| 4.6 | Familienfreundliche Stadt und Beteiligungskultur | 94 |
| **5** | **Orte der Entwicklung - Räumliche Schwerpunkte** | **96** |
| 5.1 | Die Impulsquartiere | 96 |
| | Impuls 01 Das Wissenschaftsband | 99 |
| | Impuls 02 Der Weiße Campus | 103 |
| | Impuls 03 Kreativquartier Bahnhofsviertel \| Hafenquartier | 107 |
| | Impuls 04 Der Huntebogen | 111 |
| 5.2 | Die Zukunftsorte | 115 |
| 5.3 | Die Lupenpläne | 142 |
| | Lupenplan A Etzhorn | 143 |
| | Lupenplan B Eversten | 145 |
| | Lupenplan C Drielaker Moor | 147 |
| | Lupenplan D Osternburg_Sandweg | 149 |
| **6** | **Anhang** | **151** |
| | Anhang 01: Wohnbauflächenbedarf und Flächenpotenziale | 151 |
| | Anhang 02: Gewerbeflächenbedarf und Flächenpotenziale | 152 |
| | Quellen | 153 |

## Talente.Toleranz.Technologie.Tradition - Oldenburg auf dem Weg zur neuen Urbanität

> *„Unsere Städte verfügen über einzigartige kulturelle und bauliche Qualitäten, große soziale Integrationskräfte und außergewöhnliche ökonomische Entwicklungschancen. Sie sind Wissenszentren und Quellen für Wachstum und Innovation."*
>
> aus: „Leipzig Charta der Europäischen Union, 2007"

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

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

In seinem Vortrag zum Jahr der Wissenschaft 2009 hat Oberbürgermeister Prof. Dr. Gerd Schwandner auf den amerikanischen Stadtforscher Richard Florida Bezug genommen, der Talente, Technologie und Toleranz als essentiell für zukunftsfähige Städte herausgestellt hat - das Wissen und Können der Menschen, den allgemeinen technischen Fortschritt und das gesellschaftliche Zusammenleben. „Diese Dinge entscheiden über die Zukunft der Städte", resümierte der Oberbürgermeister.

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

Im Wettbewerb um die kreativen Eliten und im regionalen Standortwettbewerb wird sich Oldenburg dann behaupten, wenn es gelingt, die Bürger für die anstehenden Herausforderungen zu begeistern, die soziale Balance zu wahren, die kulturelle Vielfalt auszubauen und ein hohes

Niveau in der Gestaltung, im Bauen und im Umgang mit der Umwelt zu erreichen und dauerhaft zu halten.

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

# 1 Das Stadtentwicklungsprogramm: Ziele und Methoden

## Anlass

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

Die Vorteile liegen auf der Hand:

- Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 mit seinen Änderungen hat nach wie vor Bestand und wird anlassbezogen angepasst. Ein aufwendiges teures Neuaufstellungsverfahren wird damit entbehrlich.
- Das step2025 ist geeignet, eine Orientierung der Stadt bis zum Jahr 2025 vorzugeben, so dass sich alle Handlungsfelder daran ausrichten können und gut verzahnt ineinander greifen.
- Der Impuls wurde 2008 gesetzt, in dem die Stadt Oldenburg vom Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft zu Deutschlands „Stadt der Wissenschaft 2009“ gewählt wurde.
- Die Leitmotive sind die „4T“: Talente, Toleranz, Technologie, Tradition.
- Ziel ist es, die Stadt Oldenburg auf ihrem Weg von der gemütlichen Großstadt zu einer neuen Urbanität zu begleiten.
- Oldenburg soll „übermorgentauglich“ werden und im interkommunalen Wettbewerb bestehen können.

## Aufgaben und Ziele

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

Zielvorstellungen und Konzepte für Oldenburg

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

### Konzeptioneller Ansatz und methodisches Vorgehen

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

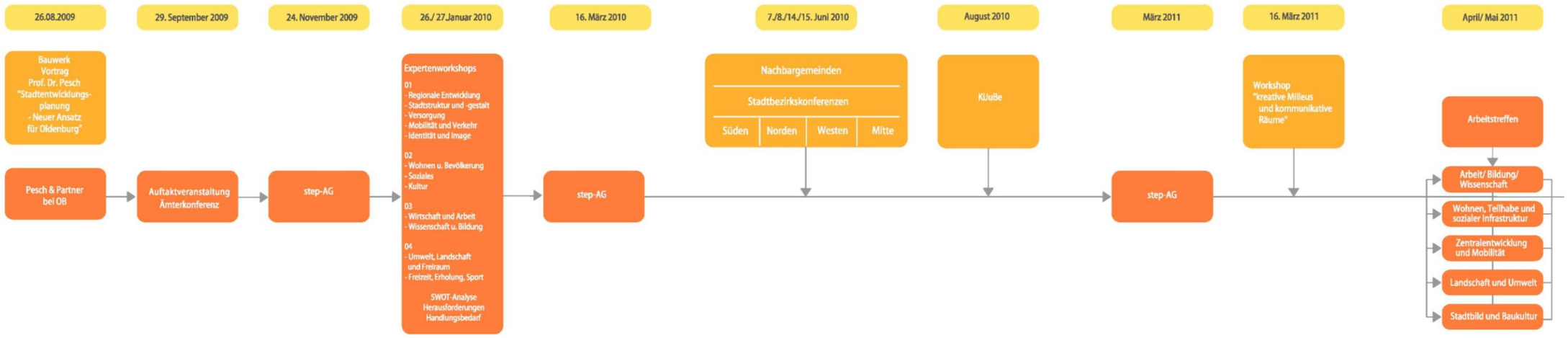
**Prognosen als Plattform.** Grundlagen für die Bestimmung des Zielkorridors der räumlichen Entwicklung Oldenburgs sind die Prognose der Bevölkerungsentwicklung (demografischer Faktor, Wanderungen, sozialräumliche Auswirkungen) und die Abschätzung der Arbeitsplatzentwicklung (Strukturwandel der Wirtschaft,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

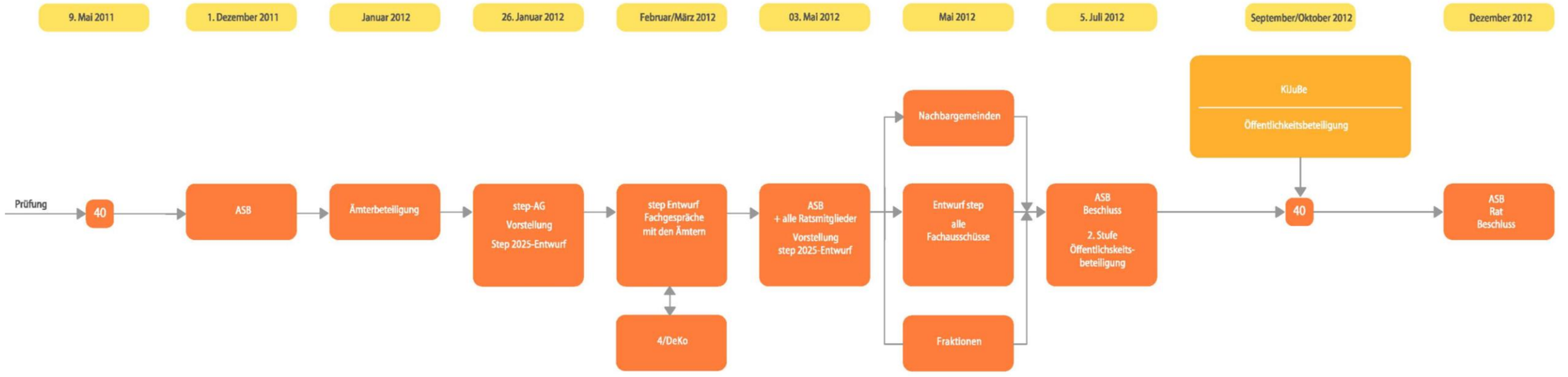
**Zieldiskussion.** In einer intensiven Diskussion mit den unterschiedlichsten Akteuren wurde aus sich abzeichnenden Entwicklungslinien der Stadtentwicklung ein Zukunftskonzept als Grundlage für die Planung abgeleitet. Ausgehend von den verfügbaren Prognosedaten werden die im Möglichkeitsraum der Stadtentwicklung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

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

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

Die Ergebnisse der Veranstaltungen liegen als separate Materialbände vor.




**Ablauf des step2025**
Abbildung: Stadt Oldenburg, Stand 03/2012

# 2 Herausforderungen - Bilanz

## 2.1 Oldenburg in der Metropolregion: Lage und Kooperationen

### Regionale Einbindung

Im Nordwesten Niedersachsens gelegen, ist die kreisfreie Stadt Oldenburg mit etwa 162.000 Einwohnern nach Hannover, Braunschweig und Osnabrück die viertgrößte Stadt des Landes und eines seiner Oberzentren. Die nächsten größeren Städte sind Bremen, etwa 40 km östlich, Wilhelmshaven, etwa 40 km nördlich, Osnabrück, etwa 100 km südlich, das niederländische Groningen, etwa 110 km westlich, und Hamburg, etwa 130 km nordöstlich.

Oldenburg ist von den Bundesautobahnen 28 (Leer - Delmenhorst und Bremen), 29 (Wilhelmshaven - Ahlhorn) und 293 (als Verbindung zwischen der A 28 und der A29) sowie der Nordtangente K 347 / L 865 n ringförmig umschlossen, die sich zum Teil durch das Stadtgebiet ziehen. Sie binden die Stadt hervorragend an das Fernstraßennetz an. Regionale Verbindungen werden über zahlreiche, auf die Stadt zulaufende, Straßen hergestellt.

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

Der Hafen Oldenburg liegt im Schnittpunkt der Seewasserstraße Hunte und der Binnenwasserstraße Küstenkanal und ist über die Bundesautobahnen und über eigene Anschlussgleise an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Seeschiffe können über die Unterweser und die Hunte den Oldenburger Hafen erreichen, Binnenschiffe bis 1350 t stellen über den Küsten- und den Dortmund-Ems-Kanal die Verbindung mit dem Ruhr- und Rheingebiet sowie mit dem Seehafen Emden her. Maßnahmen für den Schiffs- und Bahnverkehr sollen auch in Zukunft sowohl mit seiner gewerblichen als auch mit seiner touristischen Nutzung die Funktionsfähigkeit des Oldenburger Hafens fördern. (Quelle: www.oldenburg.de/Hafen Oldenburg)

### Kooperationen

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

- die Region als innovative europäische Wirtschaftsregion mit großen Wachstumspotenzialen zu positionieren,

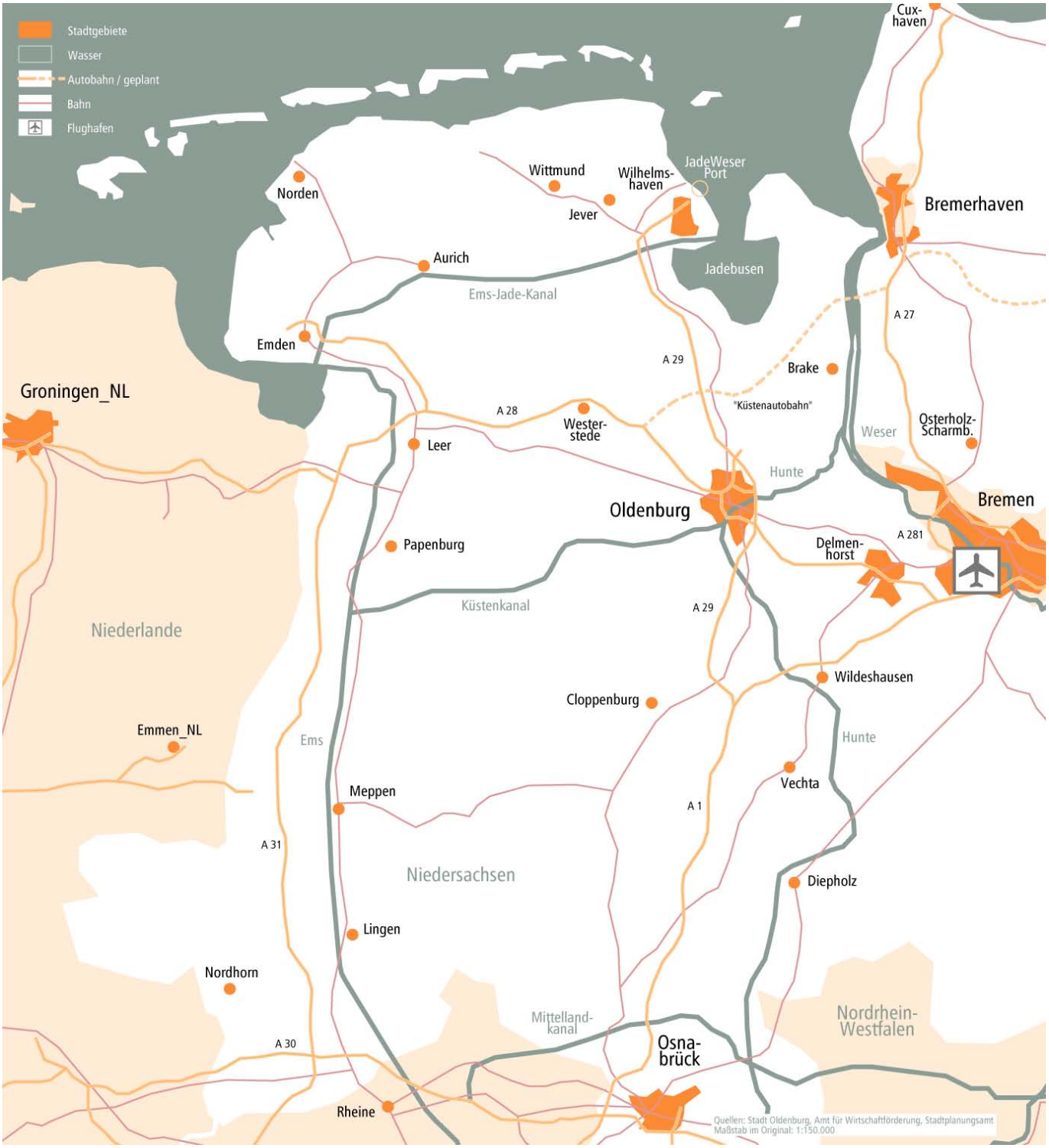
- die Wettbewerbsfähigkeit von Wirtschaft und Wissenschaft zu stärken,
- die Synergien bestehender Kooperationen zu nutzen und Netzwerke als Impulsgeber zu initiieren,
- die regionalen Kräfte zu bündeln und Kooperationsprojekte auch über die Grenzen der Region hinaus zu fördern und
- die Lebensqualität in der Metropole Nordwest weiter zu erhöhen.

Die Metropolregion Bremen / Oldenburg
Quelle: Metropole Nordwest - Die Frischköpfe

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

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

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




Die regionale Einbindung Oldenburgs

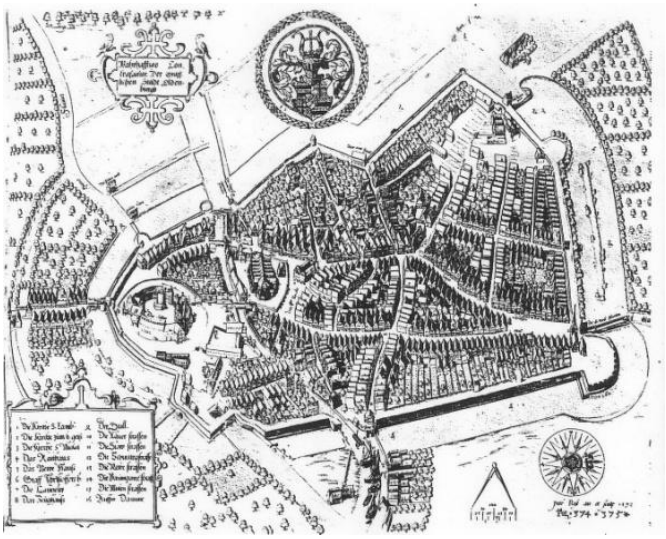
## 2.2 Von gestern bis heute: Stadtentwicklung und Stadtstruktur

### Historische Entwicklung

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

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

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



Oldenburg 1589, Oldenburg1821
(Abbildungen: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen)

Die erste Siedlungsentwicklung schob sich nördlich der Burg auf einem Geestsporn vor. Hier bildete sich im 12. und 13. Jahrhundert unter Einbeziehung eines alten Dorfes eine Händler- und Handwerkersiedlung. Zeugen sind noch heute die Lambertikirche (um 1230) und der Marktplatz (1243). Die Siedlung gewann im 14. Jahrhundert durch die auf der Hunte einsetzende Schifffahrt auch als Umschlagplatz und Seehafen an Bedeutung und erhielt schon 1345 Stadtrecht. Das erste Rathaus entstand 1355.

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

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

Räumliche Entwicklungsstufen 1750, 1850 (Abbildungen: Stadt Oldenburg)

Unter dem Hause Holstein-Gottorp wurde Oldenburg 1773 erneut Residenz. Als Hauptstadt des Herzogtums und ab 1815 des Großherzogtums wurde Oldenburg zum Mittelpunkt eines Landes, das sich seit 1803 von der Küste bis an den Dümmer und von der Freien Stadt Bremen bis fast an den Hümmling erstreckte.

Zahlreiche repräsentative Bauten sind in dieser Epoche entstanden. Sie bestimmen noch heute das Stadtbild, darunter das herzogliche Schloss (17./18. Jahrhundert), die Landesbibliothek (1792), das Staatsarchiv (1846) und das Staatstheater (1892/93). Im Zusammenhang mit der Schleifung der Befestigungsgürtel wurden der Schlossgarten sowie der Schlossring mit seinen klassizistischen Gebäuden (Schlosswache, 1839, und Prinzenpalais, 1820/26) geschaffen. Der Wandel zur Residenz-, Militär- und Beamtenstadt sowie zum Pensionärsruhesitz wurde von raschem Bevölkerungswachstum begleitet (1821: 9.446, 1848: 15.087, 1871: 25.275 Einwohner).

Altes Rathaus, Schlossplatz mit Lambertikirche und Alter Wache

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

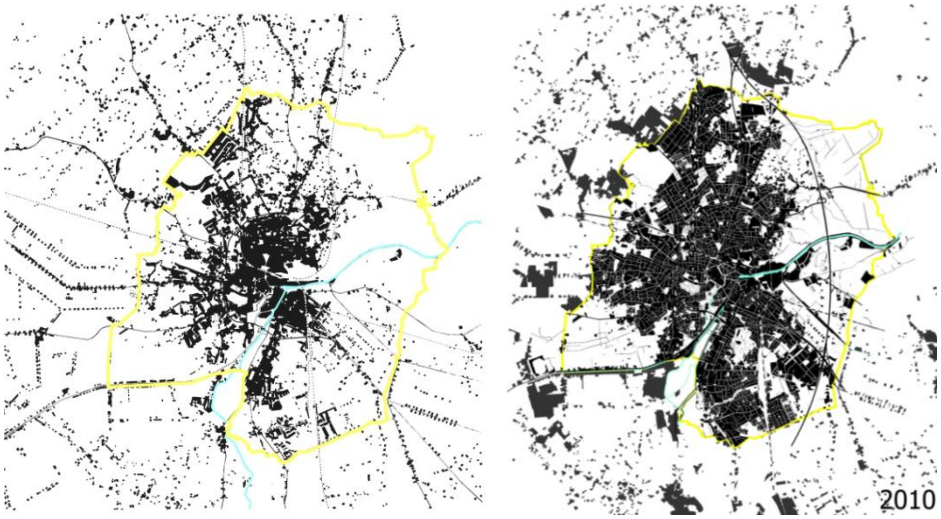
Seit Mitte des 19. Jahrhunderts war die Besiedlung auch der tief gelegenen Niederungsgebiete technisch möglich geworden. So erfolgte nach 1850 eine erneute Erweiterung des Stadtgebietes in die umgebenden Niederungen. Durch Sandaufschüttungen entstand 1866 die Siedlung Dobben westlich der Altstadt, die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

Räumliche Entwicklungsstufen 1900, 1953 (Abbildungen: Stadt Oldenburg)

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

Die Industrialisierung hielt sich in bescheidenen Grenzen. Neben der in Osternburg 1856 gegründeten Warpspinnerei und Stärkerei bestand seit 1845 die Oldenburger Glashütte, in der

Weinflaschen z. T. für Spanien und Portugal hergestellt wurden. Vor allem nach der Hunteregulierung (bis 1898) und der Gründung der Oldenburgisch-Portugiesischen Dampfschifffahrtsreederei (1862) nahm das Werk einen beachtlichen Aufschwung.



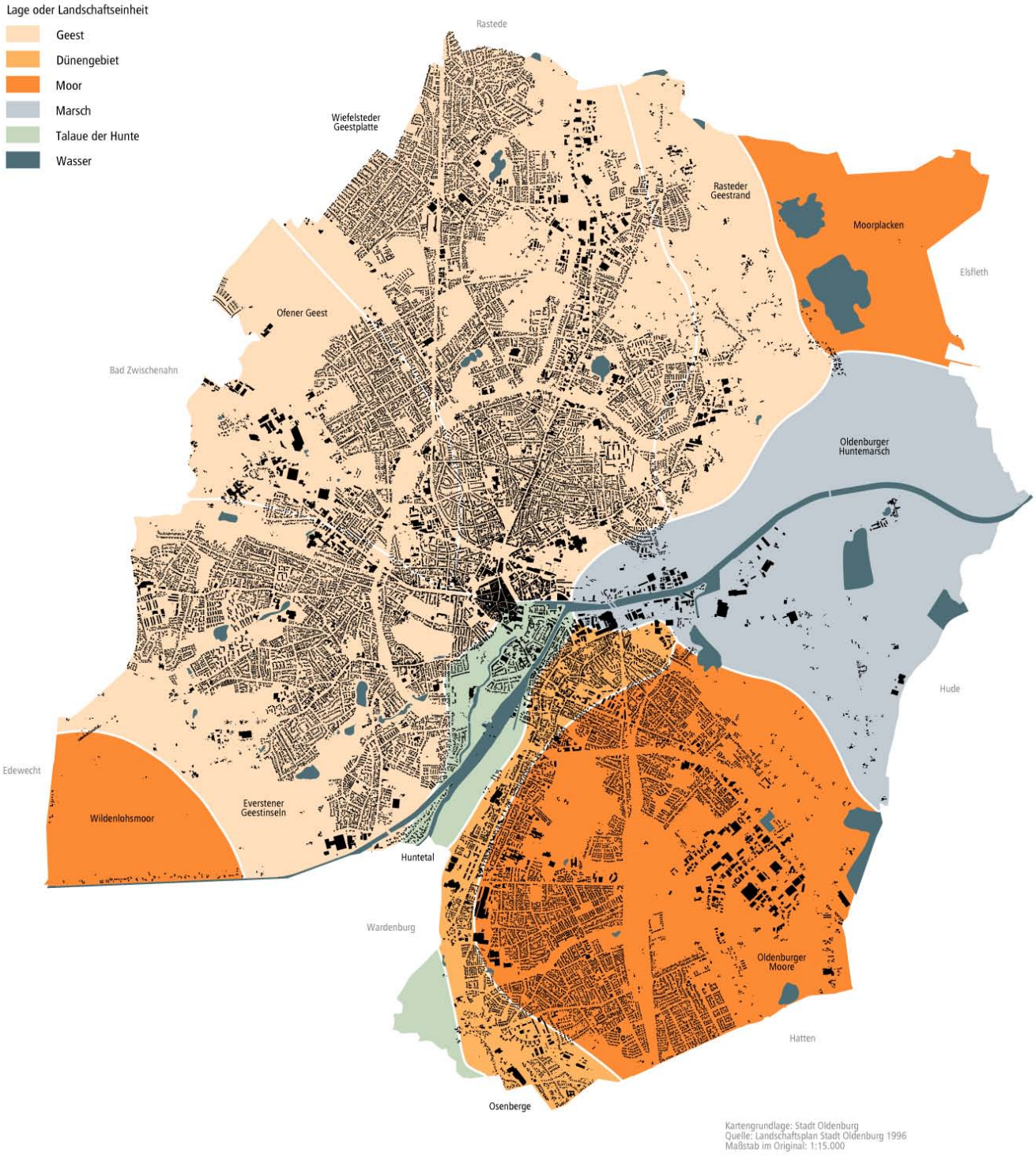

Räumliche Entwicklungsstufen 1966, 2010 (Abbildungen: Stadt Oldenburg)

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

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

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

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




Die naturräumlichen Gegebenheiten bestimmten die historische Entwicklung

### Strukturen

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

- Den Kern bildet die erweiterte Innenstadt mit der historischen Altstadt, seinen Wallanlagen und dem Bahnhofsviertel.
- Innerhalb des Autobahnrings als Art „zweiter Schale" schließen sich überwiegend gemischte Wohnquartiere an, teilweise mit historischer Bausubstanz.
- Vorrangig im Norden, Westen und Süden füllt sich das Stadtgebiet mit Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen.
- Vor allem entlang der Ausfallstraßen dehnen sich bandförmig Mischbereiche aus.
- Außerhalb der Innenstadt sind die weiträumigen Siedlungsbereiche mit mittlerer bis geringer Bebauungsdichte prägend. Auffallend ist der gegenüber anderen Großstädten hohe Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Punktuell eingestreut ist nicht öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau.
- Größere zusammenhängende Gewerbeflächen finden sich jenseits des Autobahnrings zu den offenen Landschaftsräumen - z. B. Tweelbäke, Wechloy und Etzhorn - und als großflächige Gewerbe- und Hafenbereiche entlang der Hunte.
- Östlich und westlich der A 29 und im Südwesten zwischen Küstenkanal und Edewechter Landstraße - dort, wo Moor und Marsch die Landschaft prägen - liegen noch großräumige, unzerschnittene und weitgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- „Grüne Keile" oder Verbindungen zwischen den innerstädtischen Siedlungsbereichen und den offenen Landschaftsräumen gliedern insbesondere im Süden, Südwesten und kleinflächig im Norden die Struktur Oldenburgs.
- Die - zum Teil nicht mehr für den Verkehr genutzten - Bahntrassen zerschneiden das Stadtgebiet. Gerade in den südlichen Stadtteilen fehlen Querungsmöglichkeiten.

### Stadtentwicklung

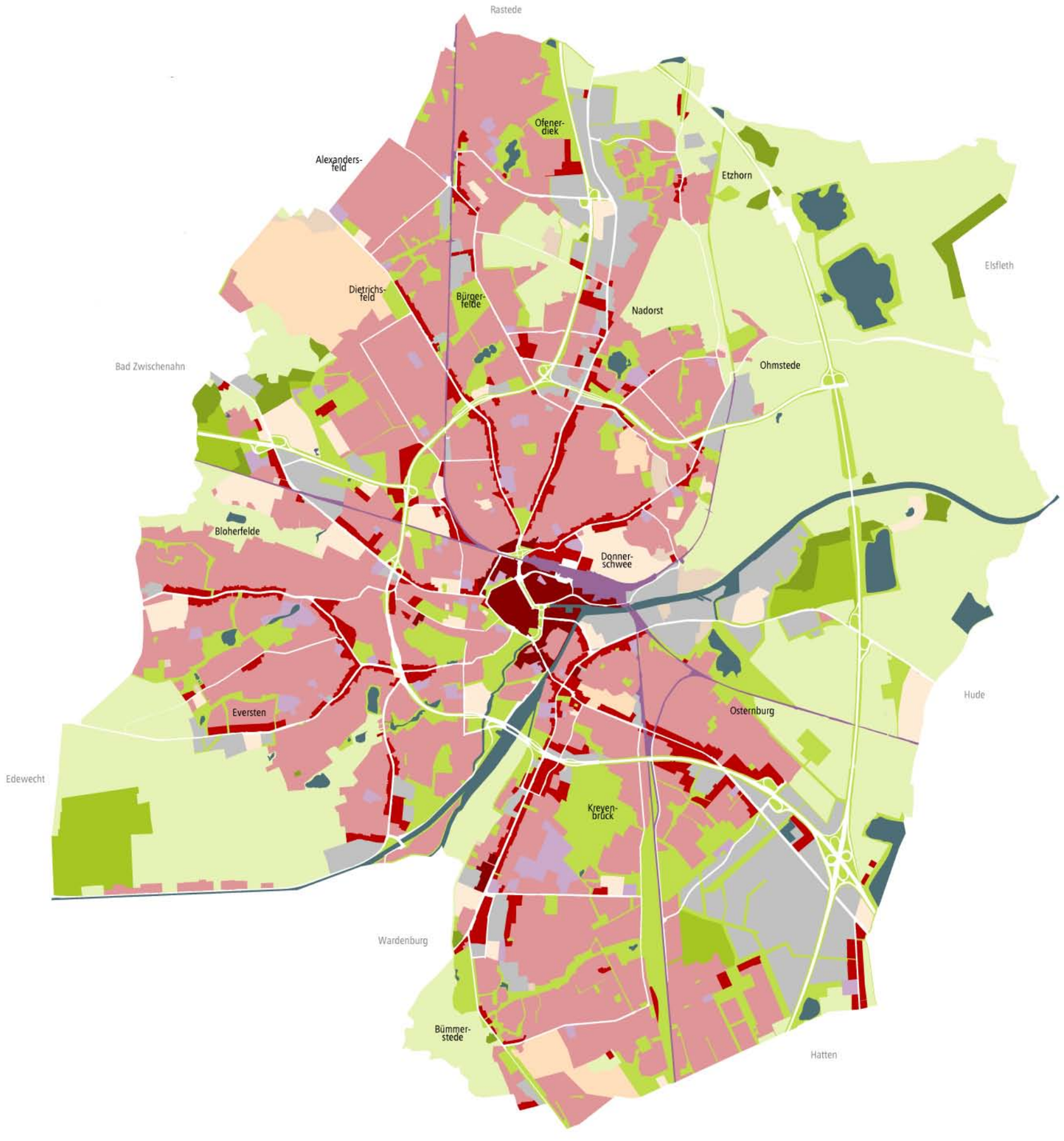
**Flächennutzungsplan und Flächenentwicklungen.** Da der Flächenbedarf für die wachsende Stadt sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Zwecke stieg, sind in dem 1996 wirksam gewordenen **Flächennutzungsplan** rund 230 ha neue Wohnbauflächen und 180 ha neue Gewerbeflächen dargestellt. Während sich die Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung vor allem im Süden der Stadt in Tweelbäke und im Stadtnorden in Etzhorn befinden, verteilen sich Flächenpotenziale und -entwicklungen für den Wohnungsbau auf alle peripher gelegen Stadtteile mit einem südöstlich gelegenen Schwerpunkt in den Stadtteilen Drielake und Krusenbusch.
Mittel- bis langfristig werden darüber hinaus die Konversionsflächen zur Disposition stehen. Die Konversion von Kasernen des ehemals zweitgrößten Garnisionsstandortes der Bundesrepublik zu attraktiv gelegenen Wohn- und Gewerbeflächen ist dabei eine wichtige Säule einer zunehmend nach innen gerichteten Stadtentwicklung.
Der Flächennutzungsplan 1996 wird ständig fortgeschrieben und liegt heute in der aktualisierten Fassung von Ende 2011 vor.
Wichtige Hilfen für die Baulandentwicklung sind das **Wohnbauflächen- und das Gewerbeflächenkataster** mit ihrer Übersicht der zur Verfügung stehenden Flächenreserven

und die darauf aufbauende **Machbarkeitsstudie** zur Nachnutzung der Konversionsflächen aus dem Jahr 2009.
Die darin formulierte Zukunftsaufgabe wird nicht die Ausweisung neuer - über die Darstellung des Flächennutzungsplans hinausgehende - Flächen sein, sondern vielmehr die Qualitätssicherung und die Profilierung bestehender und neuer Gebiete für die künftigen Anforderungen. Vereinzelt wird sich jedoch auch die Aufgabe stellen, außerhalb des geltenden Flächennutzungsplans Wohnbau- und Gewerbeflächen auszuweisen, weil auch langfristig nicht alle im Flächennutzungsplan markierten Flächen realisierbar sind. Der Flächennutzungsplan wird daher anlassbezogen entsprechend der Zielsetzungen des step2025 angepasst.
Durch eine gezielte Liegenschaftspolitik ist ein regulierendes Eingreifen in das Marktgeschehen möglich.

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

- Das **Zielkonzept Innenstadt** aus den Jahren 2004/08 hat insbesondere den Erhalt und die Verbesserung der Attraktivität der „erweiterten Innenstadt", ihre Festigung als regionaler Versorgungsschwerpunkt und ihre Stärkung als multifunktionale und identitätsstiftende Mitte der Stadt zur Aufgabe und ist weitgehend umgesetzt. Auch die Fortschreibung des Zielkonzepts bis 2013/14 setzt auf die Themen „Weltoffenheit - Identität - Qualität".
- **Städtebauliche Rahmenpläne** setzen auf die Entwicklung vorrangig innerstädtischer Flächen und Quartiere und der Konversionsflächen. Beispiele sind das Stadtumbaugebiet Alter Stadthafen, das Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel oder die Umnutzung des ehemaligen Fliegerhorstes.
- Die **Machbarkeitsstudie Konversionsflächen 2009**, die unter immobilienwirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten erarbeitet wurde, gibt Empfehlungen für die Entwicklung der freiwerdenden Konversionsflächen. Dabei geht es neben der quantitativen auch um die qualitative Einschätzung und Befriedigung der Nachfrage.

**Verkehr und Mobilität.** Mit dem Verkehrsentwicklungsplan aus den Jahren 2000/01, der bis 2012 als **Strategieplan Mobilität und Verkehr** fortgeschrieben wird, soll Oldenburg als Zentrum der Region gesichert und weiterentwickelt werden. Das Konzept verfolgt das Ziel einer umwelt- und sozialverträglichen Verkehrsgestaltung, etwa indem Umwelt- und stadträumliche Qualitäten angestrebt werden, die Vielfalt der Stadt in ihrem ganzen Facettenreichtum gefördert wird oder allen Verkehrsteilnehmern die gleichen Mobilitätschancen ermöglicht werden. Es kann dabei auf einen starken Umweltverbund mit einem hohen Anteil des Radverkehrs zurückgreifen. Gleichzeitig steht die Verkehrsplanung aber vor der Herausforderung, diese Ziele in einer Stadtstruktur zu ermöglichen, die durch ihre peripheren Standorte einer „Stadt der kurzen Wege" entgegensteht.




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

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

## Landschaftsentwicklung

**Landschaftsplanung.** Die **Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes** wird 2012 dem Rat der Stadt Oldenburg vorgelegt. Er wird eine neue, überarbeitete Bewertung von Natur und Landschaft beinhalten, die Einfluss nehmen wird auf die weitere Entwicklung der Stadt Oldenburg.
Die Vorgabe, einen Landschaftsrahmenplan auszuarbeiten bzw. fortzuschreiben ergibt sich aus dem Naturschutzrecht. Hiernach soll der LRP gutachterlich mit Textkarte und zusätzlicher Begründung

- den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Änderungen,
- die Teile von Natur und Landschaft, die die Voraussetzung erfüllen unter gesetzlichen Schutz gestellt zu werden sowie die für die erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen,
- die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes,
- die sonst erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege insbesondere beim Bodenabbau und für die Erholung in der freien Natur und Landschaft darstellen.

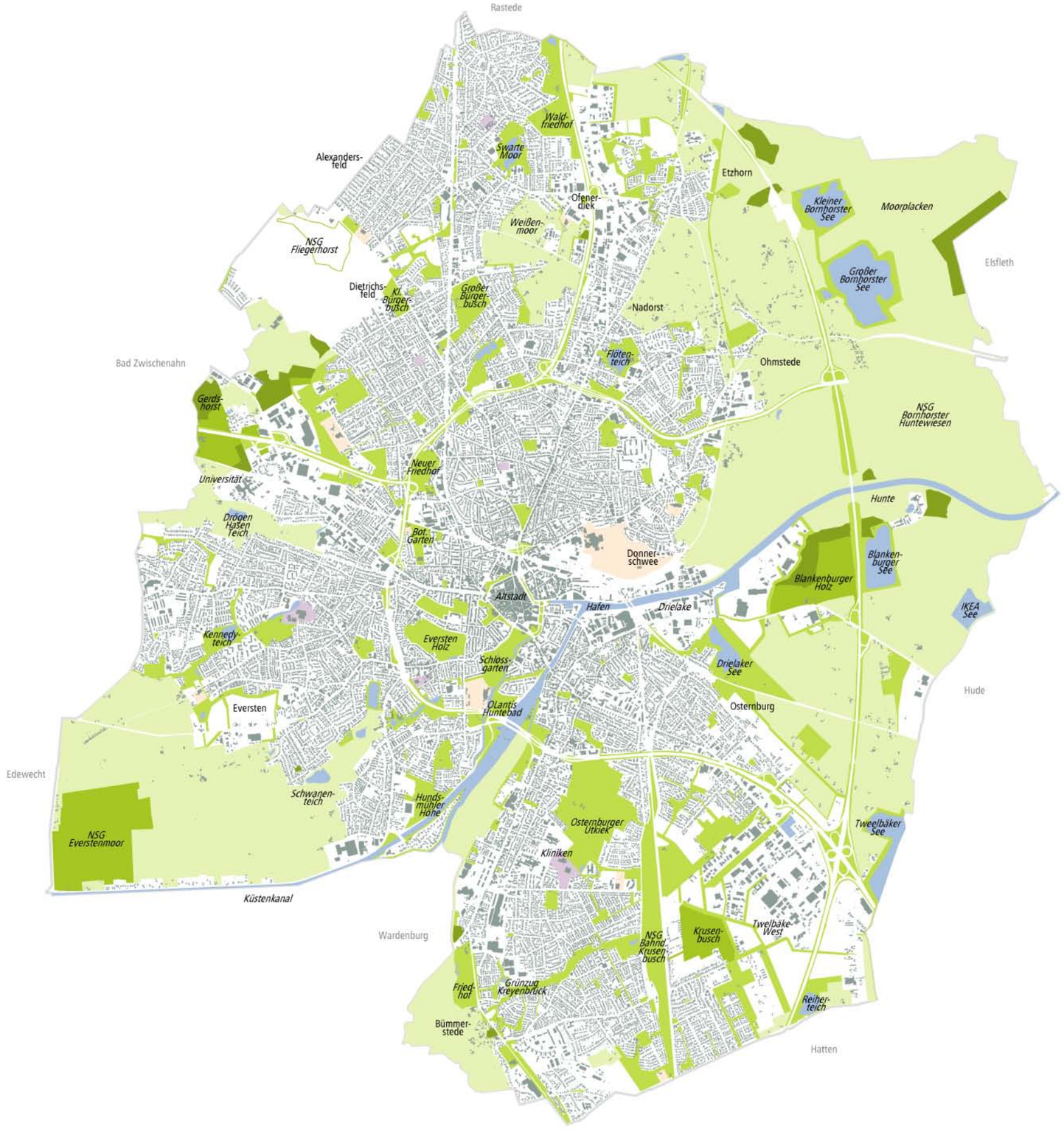
**Freiraum- und Freizeitplanung.** Das Stadtgrünkonzept **„Grüner (Wege)Stern"** hat die Verknüpfung des offenen Landschaftsraums und des Wallrings über zusammenhängende Grünverbindungen ermöglicht. Als eigenständiges Wegenetz trägt es damit wesentlich zur Naherholung, zur naturnahen Freizeitgestaltung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

Der Grüne (Wege)Stern wird ab 2012 als **Grünmasterplan** weiterentwickelt. Neben konkreten Umbauprojekten wie dem Landschaftspark an der Mühlenhunte und dem Stadtteilpark auf der ehemaligen Deponie Osternburg („Utkiek") soll der Masterplan die Entwicklung des öffentlichen Grüns unter Berücksichtigung der Qualitäten des privaten Grüns unterstützen. Basis hierfür ist das Oldenburger „Qualitätssiegel" einer Gartengroßstadt mit ihrem Zusammenspiel hochwertiger öffentlicher und privater Freiflächen.

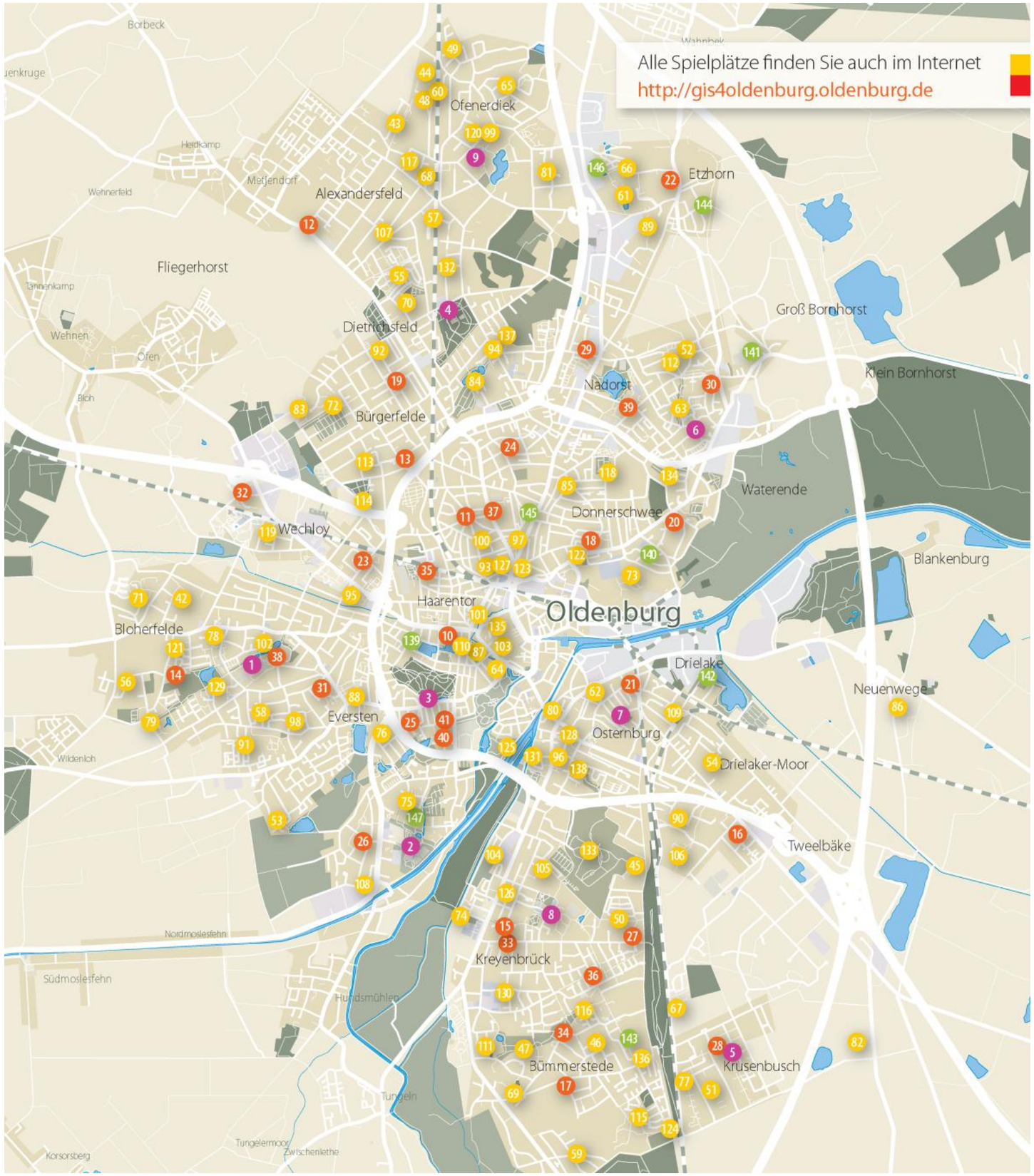
**Lärmaktionsplan.** Nach den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes in Verbindung mit der so genannten Umgebungslärmrichtlinie (ULR) der EU sind die zuständigen Behörden verpflichtet, bis zu bestimmten Terminen Lärmkarten vorzulegen und Lärmaktionsplanungen durchzuführen. Die Stadt Oldenburg ist ein festgestellter Ballungsraum und hat dementsprechend bis zum 30.06.2012 Lärmkarten auszuarbeiten und bis zum 18.07.2013 Lärmaktionspläne zu erstellen.
Lärmkarten erfassen bestimmte Lärmquellen in dem betrachteten Gebiet, stellen dar, welche Lärmbelastungen von ihnen ausgehen und wie viele Menschen davon betroffen sind. Sie machen damit die Lärmprobleme und negativen Lärmauswirkungen sichtbar. Die Kartierung des Straßenverkehrslärms sowie des Lärms bestimmter gewerblicher Nutzungen ist eine Aufgabe der Stadt und steht unmittelbar vor dem Abschluss. Der Eisenbahnlärm ist vom Eisenbahnbundesamt zu kartieren.
Lärmaktionspläne sind Instrumente zur Regelung von Lärmproblemen und müssen z. B. Angaben zur Beschreibung der örtlichen Situation, der Betroffenheiten und zu den daraus abgeleiteten Maßnahmevorschlägen beinhalten.

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

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




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




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

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

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

**Kategorie 2: Themen- und Schulspielplätze (großflächig i.d.R mit Bolzplatz)**

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

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

**mit Bolzplatz**

42 Bohlkenweg
43 Elritzenweg
44 Feldahornweg
45 Goldregenweg
46 Hasenpadd
47 Heinrich-Brüning-Straße
48 Im Ofenerfeld / Querweg / Gabelweg
49 Koopmannsweg
50 Lärchenring
51 Löwenzahnweg
52 Ludwig-Quidde-Weg
53 Nachtigallenweg
54 Rosenbohmsweg
55 Schinkelstraße
56 Sommerweg / Olmsweg
57 Teichhuhnweg
58 Von-Alten-Weg
59 Westerholtsweg
60 Wulfswall

**ohne Bolzplatz**

61 Adolf-der-Beer-Straße
62 Alteneschstraße
63 Alter Eichenhof
64 Altes Gymnasium
65 Am Bienenstand
66 Am Evelsmoor
67 Am Farnweg / Am Schmeel
68 Am Karuschenteich
69 Am Meere
70 Amsterdamer Ring
71 An den Eschen
72 An der Bäke
73 An der Beverbäke
74 An der Kolckwiese
75 Ann-v.-Droste-Hülshoff-Straße / Wilhelm-Busch-Straße
76 Antonstraße
77 Beerntweg
78 Bloherfelder Markt
79 Bloherfelder Wasserzug
80 Blumenhofschule
81 Bollmannsweg
82 Borchersweg
83 Brookweg
84 Bürgerfelder Teich
85 Bürgerstraße
86 Butenweg
87 Cäcilienstraße
88 Comeniusschule
89 Dr.-E.-Dannemann-Straße
90 Elsvogelring
91 Eversten West
92 Friedlandstraße
93 Friedrichstraße
94 Fröbelschule
95 Gabelsberger Weg
96 Grundschule Ekkardstraße
97 Grundschule Heiligengeisttor
98 Grundschule Lerigauweg
99 Grundschule Lagerstraße
100 Grundschule Röwekamp
101 Grundschule Wallschule
102 Gymnasium Eversten
103 Haarenstraße
104 Hansa-Ring
105 Hauptschule Sperberweg
106 Hayengraben
107 Heideweg
108 Heinrich-Brockmann-Straße
109 Henkenweg
110 Herbartgymnasium
111 Hesterkamp
112 Hullmannstraße
113 Insterburger Straße
114 Johann-Justus-Weg
115 Joseph-Bernhard-Winck-Straße
116 Kandinskystraße
117 Karpfenweg (in Planung)
118 Kleingarten Sorgenfrei / Graf-Spee-Straße
119 Kurt-Huber-Straße
120 Lagerstraße
121 Leuschnerstraße
122 Lindenbogen
123 Lindenstraße / Milchstraße
124 Ludwig-Freese-Straße
125 Mühlenhuntepark
126 Münnichstraße
127 Nelkenstraße
128 Osternburger Markt
129 Otto-Suhr-Straße / Thomas-Dehler-Straße
130 Schellenberg
131 Schulzentrum Osternburg
132 Spreenweg
133 Stadtteilpark Osternburg
134 Über der Heide
135 Waffenplatz
136 Walther-Diekmann-Straße
137 Wilkenweg
138 Wunderburgpark

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

139 Dobbenwiese
140 Donarstraße
141 Dornstede
142 Drielaker See
143 Friedrich-Christoph-Dahlmann-Straße
144 Helmskamp
145 Lindenhofsgarten
146 Maria-von-Jever-Straße
147 Wilhelm-Raabe-Platz

*Hier nicht aufgeführt sind die etwa zehn eingezäunten, nicht öffentlichen Spielplätze an den städtischen KITAs und Jugendfreizeitstätten und die Spielplätze der Wohnungsbaugesellschaften.

**Spielplatzkonzept**
Quelle: Stadt Oldenburg

## 2.3 Hinter den Zahlen: Profil und Konzepte

### Bedeutung und Identität

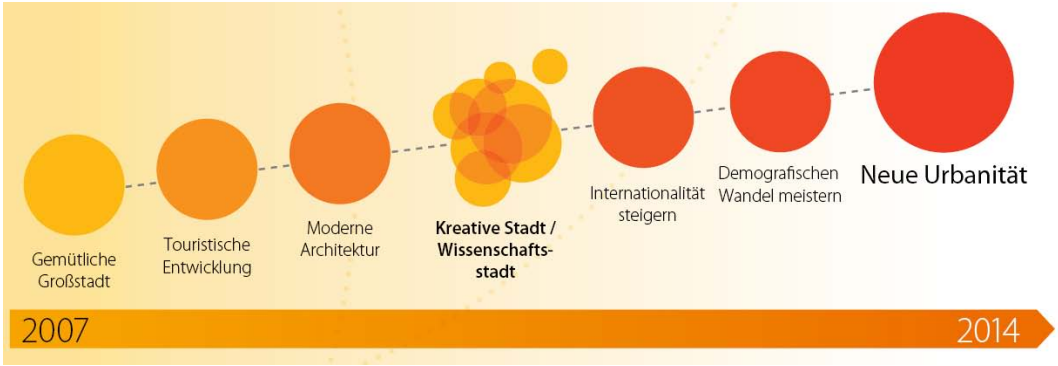
Als Oberzentrum zeichnet sich die ehemalige Residenzstadt Oldenburg besonders als Dienstleistungs-, Einkaufs- und Hochschulstandort aus und erfreut sich als Wohnstandort großer Beliebtheit.

Die Stadt ist Verwaltungs- und Versorgungsmittelpunkt für ein weites, vorwiegend ländliches Umland. Seit Gründung des Landes Niedersachsen (1946) ist Oldenburg Sitz des Regierungsbezirks Weser-Ems bzw. ab 2005 nach dessen Auflösung Sitz einer Regierungsvertretung des Landes Niedersachsen[1].

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

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

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




Stadt der Wissenschaft als Element der Stadtentwicklung
(Abbildung: Übermorgenstadt - Bewerbung Stadt der Wissenschaft 2009)

*„Oldenburg war über Jahrhunderte das Zentrum des eigenständigen Oldenburger Landes. Der Charakter als Residenzstadt ist noch heute erkennbar. Er ist aber nicht zu-*

[1] Die Niedersächsische Landesregierung hat im Januar 2005 vier Regierungsvertretungen errichtet. Organisatorisch sind sie als Referate des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport an den Standorten Braunschweig, Hannover, Lüneburg und Oldenburg angesiedelt.

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

aus: „Übermorgenstadt - Bewerbung Stadt der Wissenschaft 2009"

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

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

aus: Stadt Oldenburg, „Standortmarketing 2009"

## Bevölkerung

Quelle: Stadt Oldenburg, Statistisches Jahrbuch 2011

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

**Wanderungen.** Der positive Wanderungssaldo von 1047 Einwohnern im Jahr 2010 - 10.912 Zuzügen stehen 9.865 Fortzüge gegenüber - ist dabei auf den relativ hohen Zuzugsgewinn von 2.481 Personen aus dem Ausland zurückzuführen (2009 waren es noch 1.869 Personen). Dem gegenüber steht ein - in der Gesamtbilanz enthaltener - negativer Umlandwanderungssaldo von 263 Einwohnern. Den größten Anteil hat dabei die Altersgruppe zwischen 21 und

44 Jahren. Es handelt sich überwiegend um Familien mit Kindern, die im Umland günstigeres Bauland erworben haben. Neben der geografischen Lage ist auch die aktive Baulandpolitik bestimmender Faktor der Suburbanisierungstendenzen. So haben besonders diejenigen Gemeinden profitiert, die unmittelbare Siedlungsansätze an der Stadtgrenze haben. 2010 verzeichnete gerade die Altersgruppe der 15- bis 20-Jährigen Zuwächse, was für Oldenburg als attraktiven Ausbildungsort spricht.
Insgesamt ist es aber der Stadt Oldenburg gelungen, den negativen Umlandwanderungssaldo kontinuierlich zu verringern. Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig. Neben ökonomischen, wie den steigenden Mobilitätskosten, oder gesellschaftlichen, wie sich wandelnden Wohnvorstellungen und Arbeits- und Freizeitbedingungen, sind es nicht zuletzt konkrete **wohnpolitische Entscheidungen** in Oldenburg, die zum **Rückgang der Suburbanisierung** geführt haben: marktorientierte und bedarfsgerechte Baulandausweisungen innerhalb der Stadtgrenzen und Sanierungs- und Stadtumbauprojekte haben das Wohnen in Oldenburg so attraktiv gemacht, dass es gegen die Konkurrenz des günstigeren Baulandes im Umland bestehen kann.

**Alters- und Familienstruktur.** Die Altersstruktur entspricht dem bundesweiten Trend des demografischen Wandels: Der Anteil junger Jahrgänge sinkt, der älterer Jahrgänge wächst. Die Gründe dieser Entwicklung liegen u. a. in der Zunahme der Lebenserwartung und im Rückgang der Geburtenhäufigkeit.
So ist in den Jahren 1997 bis 2010 der Anteil der unter 18-Jährigen von 18,0 auf 17,1 % und der 19- bis 44-Jährigen von 42,0 auf 37,7 % gesunken, während der Anteil der über 65-Jährigen von 16,1 auf 18,2 % zunahm. Davon ist knapp ein Viertel über 80 Jahre alt - ein Alter, in dem die Pflegebedürftigkeit stark zunimmt. Im Jahr 2010 standen in Oldenburg 23 Alten- und Pflegeeinrichtungen mit fast 1.800 Plätzen und 30 ambulante Pflegedienstleister zur Verfügung.

**Haushaltsstruktur.** Die großen gesellschaftlichen Trends wie Individualisierung und Auflösung der Kleinfamilien schlagen sich auch in Oldenburg in kontinuierlich steigenden Zahlen und Anteilen von ledigen, geschiedenen und getrennt lebenden Personen nieder. Diese Strukturveränderungen prägen auch die Entwicklung der rund 87.300 Privathaushalte: Die Zahl der Einpersonenhaushalte hat stark zugenommen. Deren Anteil stieg von 26,5 % im Jahr 1970 über 40,5 % 1987 bis auf 50,2 % im Jahr 2010. Haushalte mit 2 Personen machen 33,4 %, mit mehr als 3 Personen 16,3 % aus. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,86 Personen / Haushalt (1970 betrug sie noch 2,7 Personen). Dies hat seine Ursache neben den bundesweiten Strukturveränderungen sicherlich auch in der Gründung der Universität. (Quelle: Stadt Oldenburg, Fachdienst Stadtinformation und Geodaten)

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

**Migration.** 2010 hatten 17,1 % der Oldenburger Bevölkerung einen Migrationshintergrund. Der Ausländeranteil in Oldenburg liegt 2007 im Vergleich zu Deutschland und zu vergleichba-

ren großen westdeutschen Städten mit 6,0 % weit unter dem Durchschnitt. In den letzten Jahren ist er konstant geblieben oder ging sogar leicht zurück. Deutliche Unterschiede gibt es innerhalb Oldenburgs bei der Verteilung der ausländischen Bevölkerung: vor allem im Stadtzentrum mit 4,4 % Ausländeranteil, in Osternburg mit 6,9 % und in Kreyenbrück mit 8,0 % leben mehr ausländische Bürgerinnen und Bürger. Der hohe Anteil im Bezirk Neuenwege / Kloster Blankenburg mit 34,7 % entsteht dagegen durch die in Blankenburg ansässige zentrale Aufnahme- und Ausländerbehörde Oldenburg, die mittlerweise aufgelöst ist. Politisch erklärtes Ziel ist eine dezentrale Unterbringung der Asylbewerber. Hierzu gibt es bereits Aktivitäten an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet.

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

**Soziales.** Die Arbeitslosenquote in Oldenburg betrug 2010 im Jahresdurchschnitt 9,0 % und lag damit um 0,4 Prozentpunkte unter der des Vorjahres. Sie lag aber immer noch über dem Jahresdurchschnitt der Bundesrepublik mit 7,7 % und des Landes Niedersachsen mit 7,5 %. (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

Auch während des konjunkturell bedingten Rückgangs der Arbeitslosigkeit ist der Anteil der armutsbetroffenen Kinder bis 2006 angestiegen. 2010 lebten 4.632 Kinder unter 15 Jahren von Grundsicherung nach SGB II. Daneben sind überdurchschnittlich viele Kinder in Oldenburg finanziell hilfebedürftig, obwohl ihre Eltern arbeiten. (Quelle: Stadt Oldenburg, Familienfreundliche Stadt)

2010 bezogen über 5.000 Personen in Oldenburg Leistungen nach dem SGB XII - also Sozialhilfe - und fast 17.700 Personen Leistungen nach dem SGB II - also die Grundsicherung für Arbeitssuchende, Arbeitslosengeld II und Sozialgeld. Die SGB II-Quote liegt mit 11 % immer noch einige Prozentpunkte über dem niedersächsischen Durchschnitt. (Quelle: Stadt Oldenburg, Statistisches Jahrbuch 2011)

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

### Wohnort Oldenburg

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

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

Der Oldenburger Wohngebäudebestand wird hauptsächlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Nur rund 17 % der Wohngebäude entfallen auf Mehrfamilienhäuser. Gleichzeitig befindet sich knapp über die Hälfte des Oldenburger Wohnungsbestandes von rund 85.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Von 1998 bis 2007 ist die Anzahl der Einfamilienhäuser und der Wohnungen in Einfamilienhäusern am deutlichsten angestiegen. Dies ist ein Indiz für eine im Vergleich zu Mehrfamilienhäusern höhere Nachfrage.

Der Wohnungsmarkt in Oldenburg weist eine sehr kleinteilige Eigentümerstruktur auf. Die Eigentumsquote ist mit 59,2 % vergleichsweise hoch. Bis auf die GSG OLDENBURG Bau- und Wohngesellschaft mbH, die etwa 22 % aller Geschosswohnungen besitzt, hat kein Unternehmen eine führende Stellung.

Wohnen in Oldenburg heute und morgen:
Zentrum, Studentenwohnen, Stadthafen, Donnerschwee

Im Durchschnitt wurden in den letzten zehn Jahren 349 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 153 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern pro Jahr fertiggestellt. Neubau-Fertigstellungen waren vom Einfamilienhausbau dominiert, jedoch gab es 2007 erstmals eine Annäherung von rückläufigem Einfamilienhaus- und ansteigendem Mehrfamilienhausbau. Im Jahr 2011 wurden sogar mehr Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern als in Einfamilienhäusern gebaut.

Mit rund 62 % aller Kauffälle oder durchschnittlich 465 pro Jahr ist die Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Oldenburg stärker ausgeprägt als nach Reihenhäusern und Doppelhaushälften (290 pro Jahr), die langfristig betrachtet erhebliche Rückgänge bei den Transaktionsvolumina verzeichnen. Sowohl bei den Häusern als auch bei den Wohnungen werden deutlich mehr Bestandsobjekte als Neubauten verkauft. Während bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften grundsätzlich die Nachfrage nach Neubauten sinkt, konnten neu gebaute ETW in den letzten Jahren Marktanteile gewinnen. (Quelle: Stadt Oldenburg, Gutachterausschuss für Grundstückswerte)

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

### Wirtschaft und Arbeit in Oldenburg

Die zentrale Bedeutung Oldenburgs als Arbeitsstandort unterstreicht auch die Tatsache, dass den knapp 37.000 Einpendlern nur knapp 17.600 Auspendler gegenüber stehen.

Wirtschaft und Arbeit in Oldenburg: Alte Fleiwa, Technologie- und Gründerzentrum

Oldenburgs Wirtschaft ist von Handel und Dienstleistungen geprägt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beträgt rund 71.000, wovon alleine im Dienstleistungssektor einschließlich Handel, Gastgewerbe und Verkehr rund 61.000 arbeiten. Die weiteren 10.000 sind im produzierenden Gewerbe tätig. Mit einem Anteil von rund 85 % nimmt der Dienstleistungssektor damit einen Spitzenwert in Niedersachsen ein. (Quelle: Stadt Oldenburg, Statistisches Jahrbuch 2011)

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

Oldenburger Zukunftsbranchen sind u. a. Energie, Automotive[1], Gesundheit, IT, Medien, kreative Berufe und die Bau- und Immobilienwirtschaft, die in verschiedenen Clustern und Netzwerken kooperieren - wie dem Oldenburger Energiecluster OLEC oder der Oldenburger Baukompetenz.

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

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

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

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

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

### Einkaufsstadt Oldenburg

Den Ruf einer überregional bedeutenden Einkaufsstadt verdankt Oldenburg dem umfangreichen und leistungsfähigen Bestand an Betrieben des Einzelhandels. Dies belegt auch eine Einzelhandelszentralität von 150 % - die Kaufkraftzuflüsse übersteigen damit die -abflüsse bei weitem. (Quelle: Stadt Oldenburg, Einzelhandelsentwicklungskonzept)

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

So wurde die Stadt Oldenburg im Juli 2007 im Rahmen des Projektes „Lebenswerte Innenstädte" von der Bundesregierung mit einer bundesweiten Auszeichnung für die Modernisierung

[1] Automotive ist ein Oberbegriff für alle Fahrzeuge, die von Kraftmaschinen angetrieben werden. Die Zulieferer-Industrie der Automotive-Branche beliefert die Automobil- und Bahnindustrie, den Schiffbau sowie die Luft- und Raumfahrtindustrie.

ihrer Fußgängerzone geehrt. Als vorbildlich wurde dabei das gute bauliche Ergebnis, der Lösungsansatz, die Maßnahmen gemeinsam zu entwickeln, und die überwiegende Finanzierung durch private Grundstücksanlieger bewertet.

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

Einkaufen im Oldenburger Zentrum: Fußgängerzone, Schlosshöfe

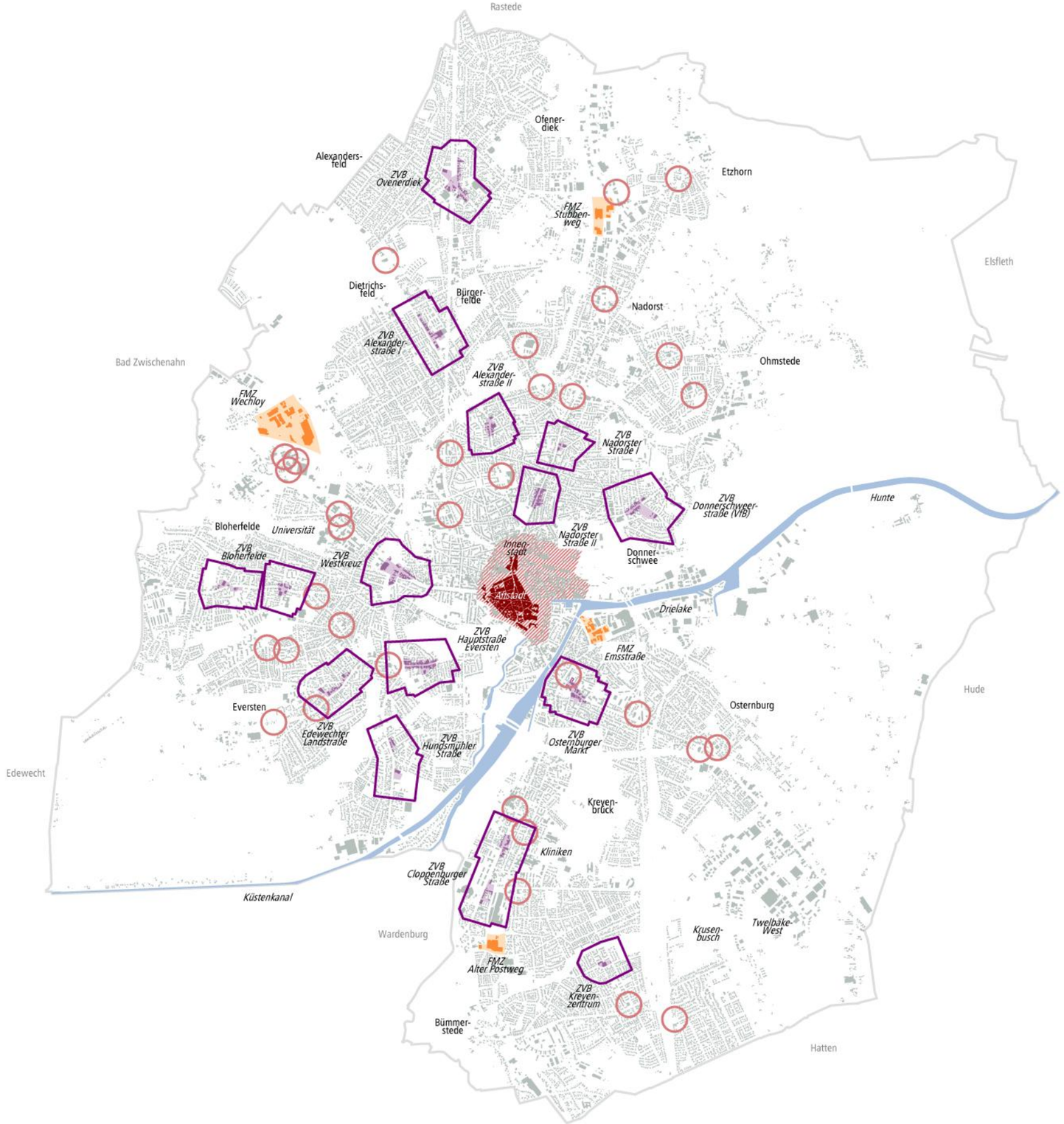
Mit den Oldenburger Schlosshöfen sind zusätzliche 12.500 qm Verkaufs- und weitere Dienstleistungsflächen entstanden. Sie verteilen sich auf etwa 90 Fachgeschäfte, eine Markthalle, Cafés und Restaurants.

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

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

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

Die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist vorgesehen.




**Versorgung**
Kartengrundlage: Stadt Oldenburg
Quellen: Stadt Oldenburg |
zentrale Versorgungsbereiche
Einzelhandelskonzept 2008
Maßstab im Original 1:15.000

## Wissenschafts- und Bildungsstandort Oldenburg

Eine hohe Zentralität besitzt Oldenburg auch als Bildungsstandort. Die aus der ehemaligen Pädagogischen Hochschule hervorgegangene Carl von Ossietzky-Universität ist mit über 10.000 Studierenden die bedeutendste Einrichtung. Neben der Jade-Hochschule Wilhelmshaven / Oldenburg / Elsfleth mit über 2.500 Studierenden erweitert auch eine Zweigstelle der privaten Fachhochschule für Wirtschaft und Technik Vechta / Diepholz / Oldenburg das Hochschulangebot. (Quelle: Stadt Oldenburg, Statistisches Jahrbuch 2011)

Wissenschaft und Bildung in Oldenburg:
Carl von Ossietzky-Universität, Stadt der Wissenschaft 2009

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

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

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

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

Politik etabliert hat. Möglich wird dies durch den verstärkten Dialog und Kooperationen zwischen Wissenschaft, Kultur, Wirtschaft und Gesellschaft.

### Kulturort Oldenburg

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

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

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

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

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

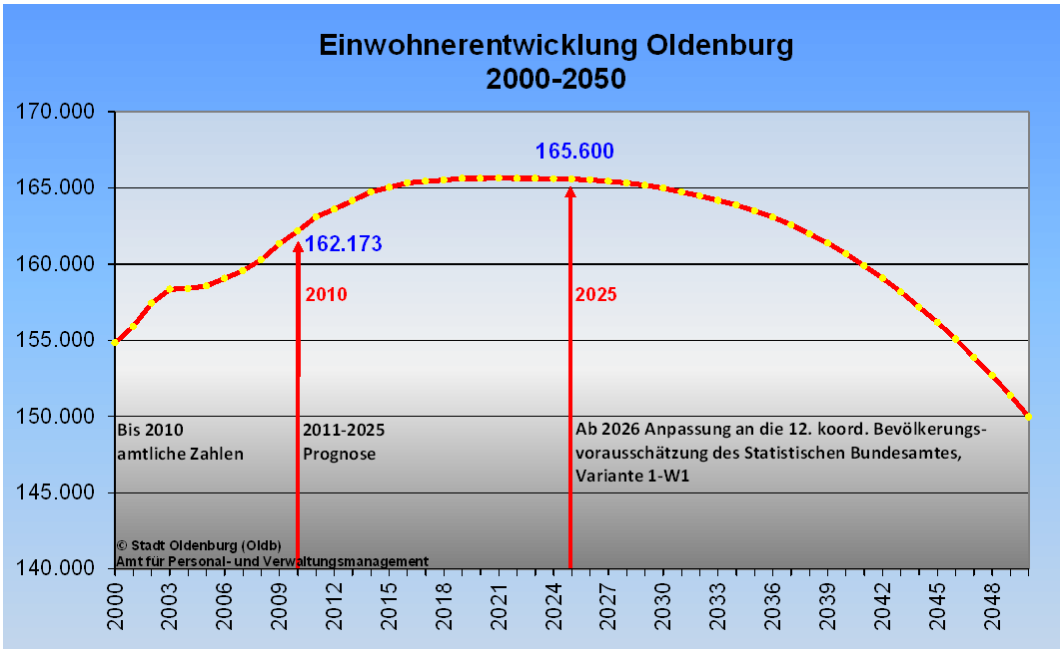
Kultur in Oldenburg: Oldenburgisches Staatstheater, Horst-Janssen-Museum

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

## 2.4 Ein Blick in die Zukunft: Prognosen

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

**Einwohnerentwicklung.** In den letzten Jahren sind mehrere Einwohnerprognosen mit den unterschiedlichsten Ergebnissen von verschiedensten Institute veröffentlicht worden. Jedoch konnte keine der Berechnungen die Entwicklung für die Stadt einigermaßen treffsicher vorhersagen. Nun hat die Stadt eine eigene städtische Bevölkerungsprognose erstellt. Sie geht gegenüber der in der „Machbarkeitsstudie Konversionsflächen" zugrunde gelegten Prognose bis zum Jahr 2025 von einem wesentlich stärkeren Einwohnerzuwachs Oldenburgs aus und prognostiziert einen Zuwachs der Bevölkerung bis zum Jahr 2025 auf ca. 165.600 Einwohner.
(Quelle: Stadt Oldenburg, Wohnbauflächenbedarfsprognose 2025)




Einwohnerentwicklung 2000 bis 2050 (Quelle: Stadt Oldenburg, FD 104)

**Altersentwicklung.** Die Bevölkerung wird auch in Oldenburg sukzessive älter. Der Anteil der über 55-Jährigen wird in den nächsten 15 Jahren stark wachsen und soll von derzeit 29,8 % auf 38,1 % im Jahr 2025 ansteigen. Gerade die Anteile in der Altersgruppe der 60- bis 64-Jährigen und speziell der Hochbetagten (über 80 Jahre) werden bis 2025 wachsen. Diese Veränderung mit mehr Hochbetagten wird zu einem erhöhten Bedarf an Unterstützung, Beratung und Pflege führen.
Während sich die Altersgruppe der unter 18-Jährigen relativ stabil verhält, verzeichnet die Gruppe der 18- bis 24-Jährigen - die Bildungswanderer - die größten Veränderungen. Diese Altersgruppe wird zunächst noch leicht zunehmen, verzeichnet aber ab 2020 einen Rückgang von heute rund 15.000 auf rund 12.200 im Jahr 2025.

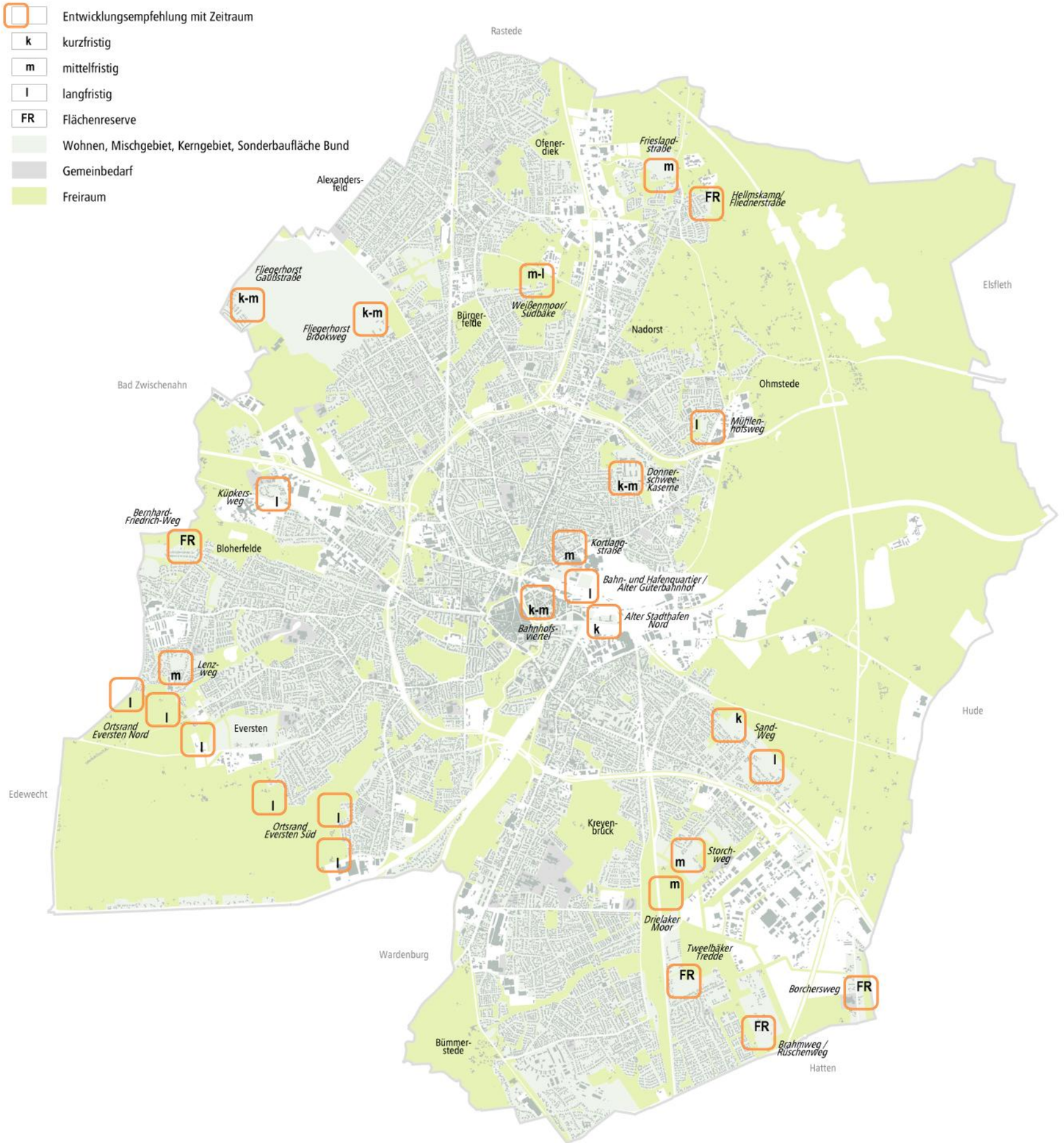
**Haushaltsentwicklung.** In den Jahren von 1987 bis 2007 konnte eine durchschnittliche Abnahme der Haushaltsgröße von 0,0101 Personen registriert werden. In den Jahren von 2007

bis 2010 dürfte sich dieser Trend aus verschiedenen Gründen (Singularisierung, gute Wirtschaftslage, Vergrößerung der durchschnittlichen Wohnflächen) etwas verstärkt haben, wobei er sich in den nächsten 15 Jahren deutlich abschwächen wird. Zudem greift der Parameter „Zuwanderung" damit weniger, da der Einwohnerzuwachs sich ab 2015 verlangsamen wird und sich bis zum Jahr 2030 in Richtung Stagnation bewegt. Die aktuelle Prognose sieht für das Jahr 2025 eine Haushaltszahl von fast 91.200. (Quelle: Stadt Oldenburg, Prognose der Privathaushalte 2025)

**Wohnbauflächenbedarf.** Aufbauend auf der neuen städtischen Bevölkerungsprognose und der Haushaltsprognose erfolgt die Wohnbauflächenbedarfsprognose für den Zeitraum 2007 bis 2025. Durch Gegenüberstellung des vorhandenen Angebotes und dem zu erwartenden Bedarf an Wohnbauflächen wird ein Bedarf von 8.325 neuen Wohneinheiten ermittelt, was einem Jahresbedarf von 463 Wohneinheiten entspricht.
Auf den Reserveflächen innerhalb gültiger Bebauungspläne und im unbeplanten Innenbereich könnten, unter Berücksichtigung der Realisierungswahrscheinlichkeit, in Oldenburg etwa 3.050 Wohneinheiten realisiert werden.
Damit ergeben sich ein Netto-Neubaubedarf von etwa 5.275 Wohneinheiten und ein Baulandbedarf von ca. 123 ha im Jahr 2007, d.h. 6,8 ha pro Jahr.
Im Stadtgebiet sind im Jahr 2011 ca. 110 ha an urbanen Standorten bzw. auf städtebaulich geeigneten Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden vorhanden, auf denen knapp 3.650 Wohneinheiten auf Vorratsflächen, Potentialflächen und sonstigen Flächen entstehen könnten. Die Wohnbauflächenbedarfe werden z. T. über die Lupenpläne abgedeckt.[1]
Darüberhinausgehenden Entwicklungen muss bedarfsgerecht begegnet werden.
Da aber bereits bis 2010 rund 1.450 Wohneinheiten (Fertigstellung laut Stadt Oldenburg, Statistisches Jahrbuch 2011), d. h. durchschnittlich 450 Wohneinheiten entstanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass in der Stadt Oldenburg ausreichend Flächen für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zur Verfügung stehen, denn nach der Wohnbauflächenbedarfsprognose sind jährlich 450 Wohneinheiten zu realisieren. Zudem sind im Stadtplanungsamt eine Vielzahl von kleineren Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen bekannt, die aber noch nicht mit in die Berechnung eingeflossen sind, da hier noch keine Grundstücksverhandlungen laufen bzw. noch keine Planverfahren eingeleitet worden sind.
Sollte sich herausstellen, dass während des Planungsprozesses die veranschlagten 3.650 Wohneinheiten den prognostizierten Bedarf nicht decken, stehen voraussichtlich - abhängig von Realisierungswillen und -möglichkeiten - in ausreichendem Maß weitere im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen als Flächenreserven zur Verfügung[2].

[1] Anhang 01 | Wohnbauflächenbedarf und Flächenpotenziale

[2] in der Karte „Handlungsfeld Wohnen" und im Anhang „Wohnbauflächenbedarf" als Flächenreserven (FR) dargestellt




Entwicklungsempfehlung mit Zeitraum
k kurzfristig
m mittelfristig
l langfristig
FR Flächenreserve
Wohnen, Mischgebiet, Kerngebiet, Sonderbaufläche
Gemeinbedarf
Freiraum

**Empfehlungen für die Wohnbauflächenentwicklung**
Kartengrundlage: Stadt Oldenburg
Maßstab im Original 1:15.000

Zu beachten ist auch, dass zur Zeit vermehrt innenstadtnahe und Innenstadt-Lagen mit einer guten Infrastruktur nachgefragt werden. Die Neubaunachfrage konzentriert sich auf Wohnungen in kleinen, stadtvillenartigen Mehrfamilienhäusern und auf frei stehende Einfamilienhäuser. Reine Einfamilienhaussiedlungen in peripheren Lagen sind nicht zu empfehlen.
Bereits die Machbarkeitsstudie Konversionsflächen, die als wichtiger Baustein des Stadtentwicklungsprogramms erarbeitet wurde, gibt für den Bereich Wohnen die folgenden gesamtstädtischen Entwicklungsempfehlungen:

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

**Beschäftigtenentwicklung.** Die SVP- und Büro-Beschäftigtenzahlen sind in den vergangenen Jahren stetig angestiegen und werden in Folge der Wirtschaftskrise, nach einem Tiefstand in den Jahren 2009 und 2010, bis ins Jahr 2018 nur leicht zunehmen. (Quelle: Machbarkeitsstudie Konversionsflächen, Teil A Grunddatenanalyse)

**Büroflächenbedarf.** Durch die bereits geplanten Büroflächen vor allem im Alten Stadthafen wird trotz eines prognostizierten Anstiegs der Bürobeschäftigten um rund 1.500 Personen bis zum Jahr 2018 nur wenig neue Bürofläche (ca. 7.600 qm) benötigt. Faktischer Neubaubedarf entsteht erst nach 2016. (Quelle: Machbarkeitsstudie Konversionsflächen, Teil A Grunddatenanalyse)

**Gewerbeflächenbedarf und Machbarkeitsstudie Konversionsflächen.** Die Gewerbeflächenbedarfsprognose errechnet bis zum Jahr 2018 einen Bedarf von 84,4 ha oder etwa 7,7 ha pro Jahr. Davon entfallen 47,9 ha auf den GE-Bereich und 36,5 ha auf den GI-Bereich. Am flächenintensivsten wird auch weiterhin die Logistik- und Dienstleistungsbranche bleiben.[1]
Der berücksichtigte Bezugsraum (2018) trägt den kürzeren Entwicklungsschritten Rechnung; die Bedarfsprognosen sind deshalb anzupassen und weiterzuentwickeln.
Mit über 231 ha liegt in Oldenburg ein enormes Entwicklungspotenzial für gewerbliche Flächen. Davon scheinen aber nur knapp 56 ha realisierungsfähig zu sein[2]. Auffallend ist, dass speziell im nördlichen Stadtgebiet nur wenig geeignete Potenzialflächen liegen. Neben dem erforderlichen Abgleich von Flächenangebot und prognostiziertem Bedarf sind bei der Entwicklung die jeweiligen Lagequalitäten, die Eignung für das passende Gewerbe und die Integration in das Stadt- und Nutzungsgefüge zu berücksichtigen. Die Untersuchung der Machbarkeitsstudie zeigt, dass gerade für Logistik- und Industrieflächen Handlungsbedarf besteht.

[1] Anhang 02 | Gewerbeflächenbedarf und Flächenpotenziale

[2] Einschätzung der Realisierungsfähigkeit laut Gewerbeflächenkataster, Stand 07/2010

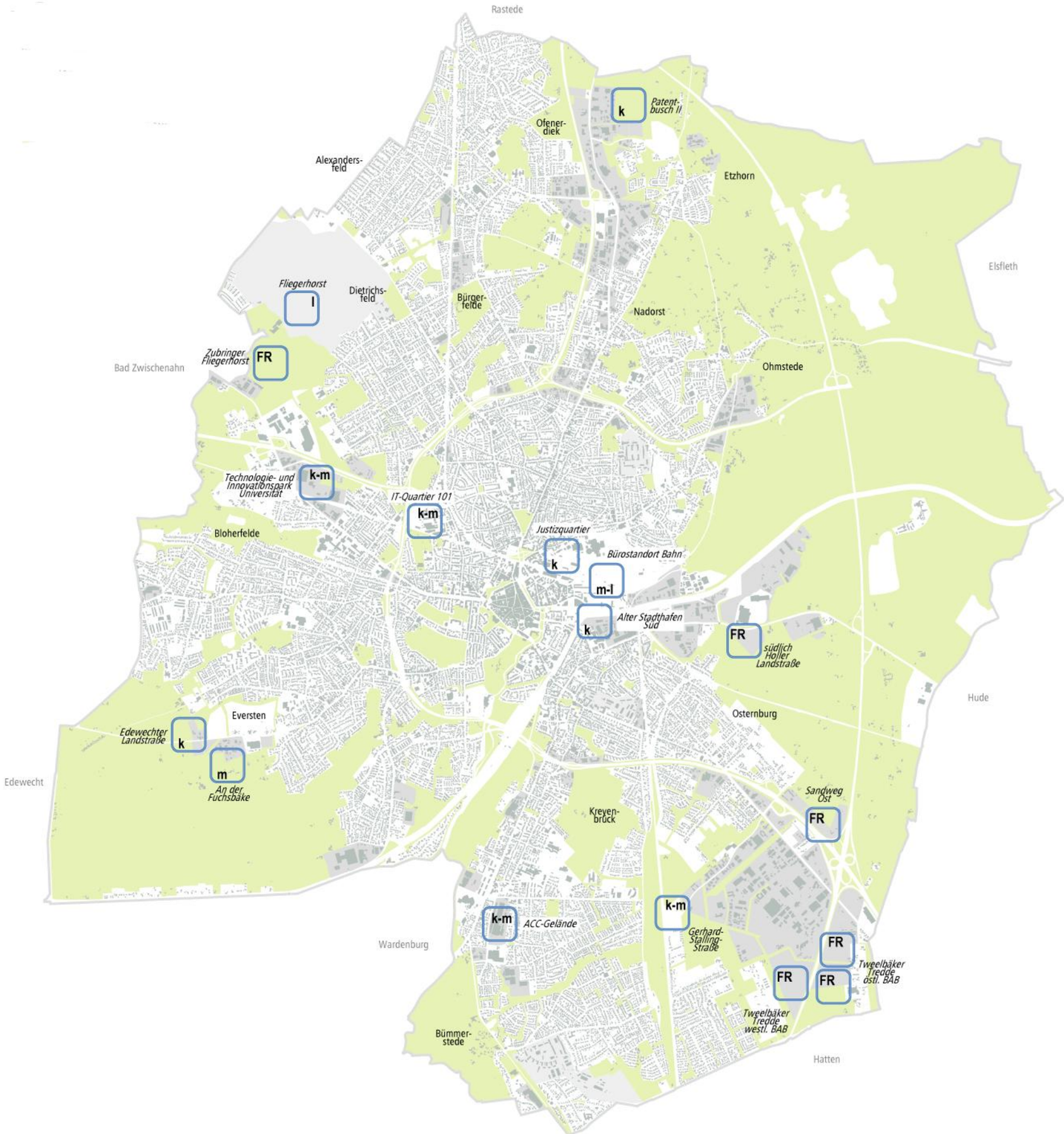
Auf der Grundlage der qualitativen und quantitativen Einschätzung der Nachfrage gibt die Studie für die gewerbliche Entwicklung folgende Empfehlungen:

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

Auf die Machbarkeitsstudie aufbauende Erhebungen im Rahmen des step2025 weisen Flächen, die eine Änderung gegenüber dem FNP erforderlich machen, von insgesamt 41,0 ha sowie Flächenreserven von knapp 74 ha nach.[1]

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

[1] Anhang 02 | Gewerbeflächenbedarf und Flächenpotenziale




**Empfehlungen für die Gewerbeflächenentwicklung**
Kartengrundlage: Stadt Oldenburg
Maßstab im Original 1:15.000

## 2.5 Tendenzen, Ziele, Herausforderungen: Wo steht Oldenburg heute?

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

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

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

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

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

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

Die Ergebnisse der Expertenworkshops, der Stadtbezirkskonferenzen und der Kinder- und Jugendbeteiligung wurden zusammengefasst und stehen als eigene Materialbände zur Verfügung.

An dieser Stelle sind die wichtigsten erarbeiteten Tendenzen, Ziele und Herausforderungen zusammengefasst.

**Regionale Entwicklung**

**„Gemeinsame Stärken nutzen und die Zusammenarbeit ausbauen"**

Kooperationen

- die Zusammenarbeit bei der Siedlungsentwicklung und der Standortwahl für Wohnen, Handel und Gewerbe verbessern
- die Kooperation mit dem Oldenburger Umland ausbauen

Region und Identität

- das Bewusstsein für die regionale Stärke erhöhen

**Stadtstruktur und Stadtgestalt**

**„Die Innenentwicklung gestalten"**

Struktur

- die Gliederung der Stadt weiterentwickeln
- die Stadtteile und Quartiere profilieren
- die Funktionen im Stadtbild stärker sichtbar machen
- die Stadtteilidentität entwickeln

Gestalt

- die Gestaltungs- und Bauqualität erhöhen

Strategien

- die Innenentwicklung hochwertig gestalten

**Handel und Versorgung**

**„Die Versorgung steuern"**

Bedeutung und Funktion

- die Innenstadt in ihrer oberzentralen Funktion stärken
- die bestehenden Versorgungsstrukturen schützen
- die vorhandene Versorgungszentren in den Stadtteilen zu Stadteilzentren ausbauen
- die Hauptverkehrsstraßen / Radialen für die Versorgung nutzen
- die Versorgung in den Gewerbegebieten gewährleisten

**Mobilität und Verkehr**

**„Mobilität gewährleisten"**

Struktur

- die Siedlungs- und die Verkehrsentwicklung aufeinander abstimmen

öffentlicher Nahverkehr und Bahn

- das ÖPNV-Netz aufrechterhalten und ausbauen

Individualverkehr

- einen stadtverträglichen Verkehr gewährleisten

Umweltverbund

- die umweltverträgliche Mobilität fördern

Schiffsverkehr

- die Funktionsfähigkeit des Hafens sichern

Strategien

- Verkehrsplanung an die räumlichen und demografischen Entwicklungen anpassen

**Wohnen und Bevölkerung**

**„Gutes und vielfältiges Wohnen anbieten"**

Entwicklungen

- die Einwohnerzahl stabilisieren

Wohnort Oldenburg

- Raum schaffen für differenzierte Lebenslagen und -stile
- innovatives, energieeffizientes und Ressourcen schonendes Bauen bevorzugen

Stadtteile und Wohnquartiere

- das möglichst lange Verbleiben im vertrauten Umfeld ermöglichen
- die Durchmischung der Wohnquartiere fördern (Alter, soziale Schicht)
- das Wohnen in der Innenstadt ausbauen

Wohnumfeld

- die Wohnumfeldqualität steigern

Wohngebäude

- den Wohnungsbestand anpassen

**Soziales**

**„Das Miteinander fördern"**

Bedingungen

- Toleranz und Chancengleichheit fördern

Angebote

- die soziale Infrastruktur stabilisieren
- die Gesundheitsvorsorge in den Quartieren sicherstellen
- Angebote für Kinder und Jugendliche erhalten und ausbauen

**Kultur**

**„Kultur für alle ermöglichen"**

Bedeutung und Funktion

- die kulturelle Bedeutung Oldenburgs für die Stadt und die Region herausstellen

Angebote und Strategie

- ein vielfältiges und finanzierbares Angebot zur Verfügung stellen
- Kultur im Stadtraum sichtbar machen

Angebote und Strategie

- die Zusammenarbeit vertiefen
- das Engagement fördern
- Zielgruppen binden und erweitern

**Wirtschaft und Arbeit**

„Durch Kooperationen Zukunft sichern“

Bedingungen

- die Arbeitsquote erhöhen

Bedeutung und Profil

- den Zukunftsstandort Oldenburg profilieren

Arbeitsstandort Oldenburg

- hochwertige, bedarfsgerechte Gewerbeflächen bereitstellen
- die wissensorientierten, technologischen und kreativen Sektoren stärken
- das Handwerk stärken

Stadtentwicklung

- attraktive Arbeitsorte durch „Themen, Mischungen und Qualität“ erzeugen
- qualitätsvolle Orte für das neue Arbeiten anbieten
- die notwendige Infrastruktur schaffen

Kooperationen und Strategien

- die Zusammenarbeit ausbauen
- Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft weiter verzahnen
- Bildung und Wirtschaft besser aufeinander abstimmen
- die Stärken vermarkten
- die regionale Zusammenarbeit stärken

**Wissenschaft und Bildung**

„Den Wissensstandort stärken: Chancen bieten und Talente fördern“

Bildungsstandort Oldenburg

- Bildung als Grundlage für Zukunftsfelder nutzen
- die Chancengleichheit in der Bildung erhöhen
- das Image und das Zukunftsbild der Universität formen

Stadtstruktur

- Wissenschaft in der Stadt sichtbar machen

Angebote

- Schulen als Lern- und Lebensorte qualifizieren

Kooperationen

- Netzwerke der Bildungseinrichtungen stärken, Kommunikation verbessern

Strategien

- die Zusammenarbeit vertiefen
- Zielgruppen binden und erweitern

**Umwelt / Landschaft und Freiraum**
**Freizeit, Erholung und Sport**
**„Den Freiraum qualifizieren und die Pflege ermöglichen“**
Struktur
- das Bild der Stadt erhalten und verdeutlichen

Struktur
- Ziele für ein neues Landschaftsbild formulieren
- Frei- und Landschaftsräume profilieren

Struktur
- Frei- und Landschaftsräume vernetzen
- den Freiraumbestand qualifizieren
- die Freiraum- und die Freizeitnutzung aufeinander abstimmen

Angebote
- Freiräume qualifizieren und ihre soziale Funktion stärken
- die Pflege öffentlicher Flächen ermöglichen
- die Vielfalt und das Nebeneinander der Sport- und Freizeitangebote ermöglichen

Strategien
- den Stellenwert des Landschafts- und Naturschutzes sichern
- Sport auf der Basis des Sportentwicklungsplans weiterentwickeln
- den Freizeitort Oldenburg profilieren und vermarkten

**Identität und Image**
**„Tradition und Zukunft verbinden“**
Basis und Zukunft
- den Weg von der „gemütlichen Großstadt“ zu neuer Urbanität und zur Übermorgenstadt gehen

Strategien
- Identität und Image nach außen und innen transportieren

# 3 Stadtentwicklung - Zehn Leitziele für die Zukunft Oldenburgs

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

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

## Leitziel 01:

### Oldenburg - Die Übermorgenstadt

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

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

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

## Leitziel 02:

### Oldenburg - Wissenschaft und Kultur auf internationalem Niveau

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

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

## Leitziel 03:

### Oldenburg - Integration und Internationalität

Oldenburg präsentiert sich international, weltoffen und tolerant. Wissenschaft, Bildung, Kultur und Wirtschaft können nur durch enge Kontakte gedeihen. Oldenburg pflegt daher die gute Zusammenarbeit mit seinen Nachbarn und den internationalen Partnern.

Was nach außen gilt, trifft auch für das städtische Zusammenleben zu: Oldenburg integriert seine neuen Bürgerinnen und Bürger und bietet hochwertige Bildungsmöglichkeiten, grundlegende Bildungs- und Teilhabeangebote, Betreuungs- und Hilfeangebote, ein gutes und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Lebensstile und kulturelle Vielfalt. Dabei wird die Zuwanderung und Heterogenität als Potenzial für die Entwicklung und für Innovationen genutzt.

## Leitziel 04:

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

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

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

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

## Leitziel 05:

### Oldenburg - Neues Wohnen in der Mitte

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

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

## Leitziel 06:

### Oldenburg - Urbane Freiräume

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

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

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

**Leitziel 07:**

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

Oldenburg hat eine große Bautradition, besonders geprägt durch das klassizistische Zeitalter. Das Ansehen als „schöne Stadt" resultiert nicht zuletzt aus dem sorgfältigen Umgang mit der eigenen Geschichte. Oldenburg pflegt dieses Ansehen und entwickelt es in die Zukunft. Die Innenstadt ist dabei Mitte und Aushängeschild. Klassizistisches Peter-Friedrich-Ludwigs-Hospital und modernes Horst-Janssen-Museum sind unter anderem Zeichen des Schönen über die Zeit hinweg.

Schönheit und gute Gestaltung finden sich in der gesamten Stadt wieder. In den Stadtteilen, Wohnquartieren, Wissenschafts- und Arbeitsstätten sind Baukultur und Gestaltqualität Zeichen der Innovationsfreudigkeit und Weltoffenheit.

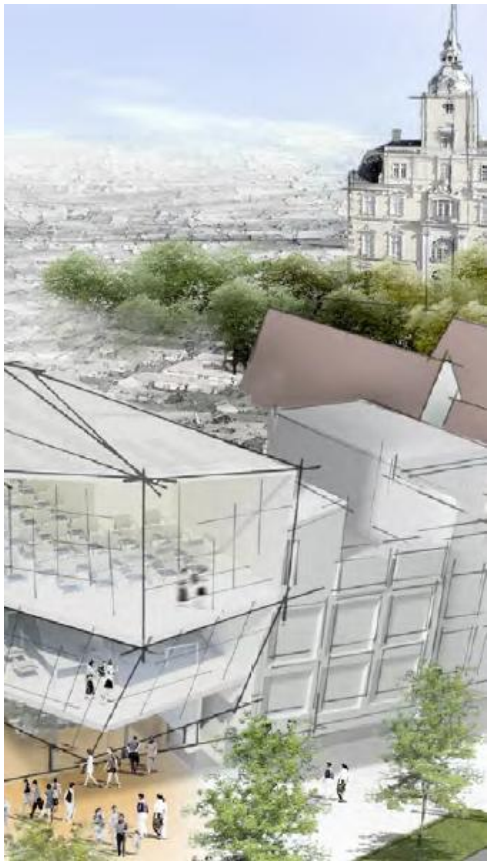
**Leitziel 08:**

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

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

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

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



**Leitziel 09:**

## Oldenburg - Mobilität und kurze Wege

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

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

Mit dem Rad und einem flächendeckenden ÖPNV-Angebot sind die Ziele in der Stadt bequem zu erreichen. Oldenburg ist auf der Schiene gut mit seinen nahen und fernen Nachbarn verbunden.

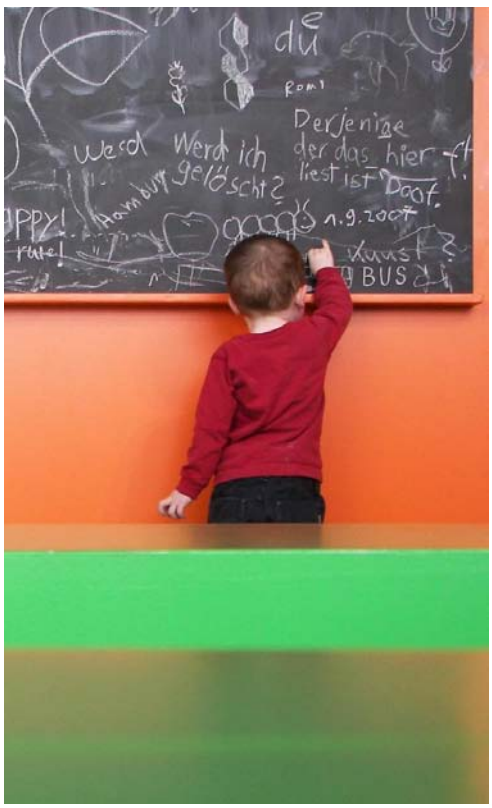
**Leitziel 10:**

## Oldenburg - Soziale Verantwortung für eine urbane Zukunft

Soziale Sicherheit ist die Voraussetzung für die Stabilität urbaner Gesellschaften. Die Zukunft Oldenburgs hängt wesentlich davon ab, ob es gelingt, die bestehenden Konzepte zur Familienfreundlichkeit und der Weiterentwicklung der Oldenburger Bildungslandschaft fortzuschreiben sowie Ziele für die Handlungsfelder Gesundheit, Soziales und Inklusion zu entwickeln.

Es erfordert innovative Kommunikationsformen und eine zielgruppenorientierte Beteiligung, um gemeinsam mit allen gesellschaftlichen Kräften Strategien und Handlungsschritte zu erarbeiten für die demographischen Veränderungen der Stadtgesellschaft, die Umsetzung des Inklusionsgedankens, aber auch die Überwindung sozialer Problemlagen. An der Entwicklung und Gestaltung der Stadt nehmen alle teil, unabhängig von ihrer Herkunft, ihrem Status, ihrer Gesundheit oder ihrem Einkommen.

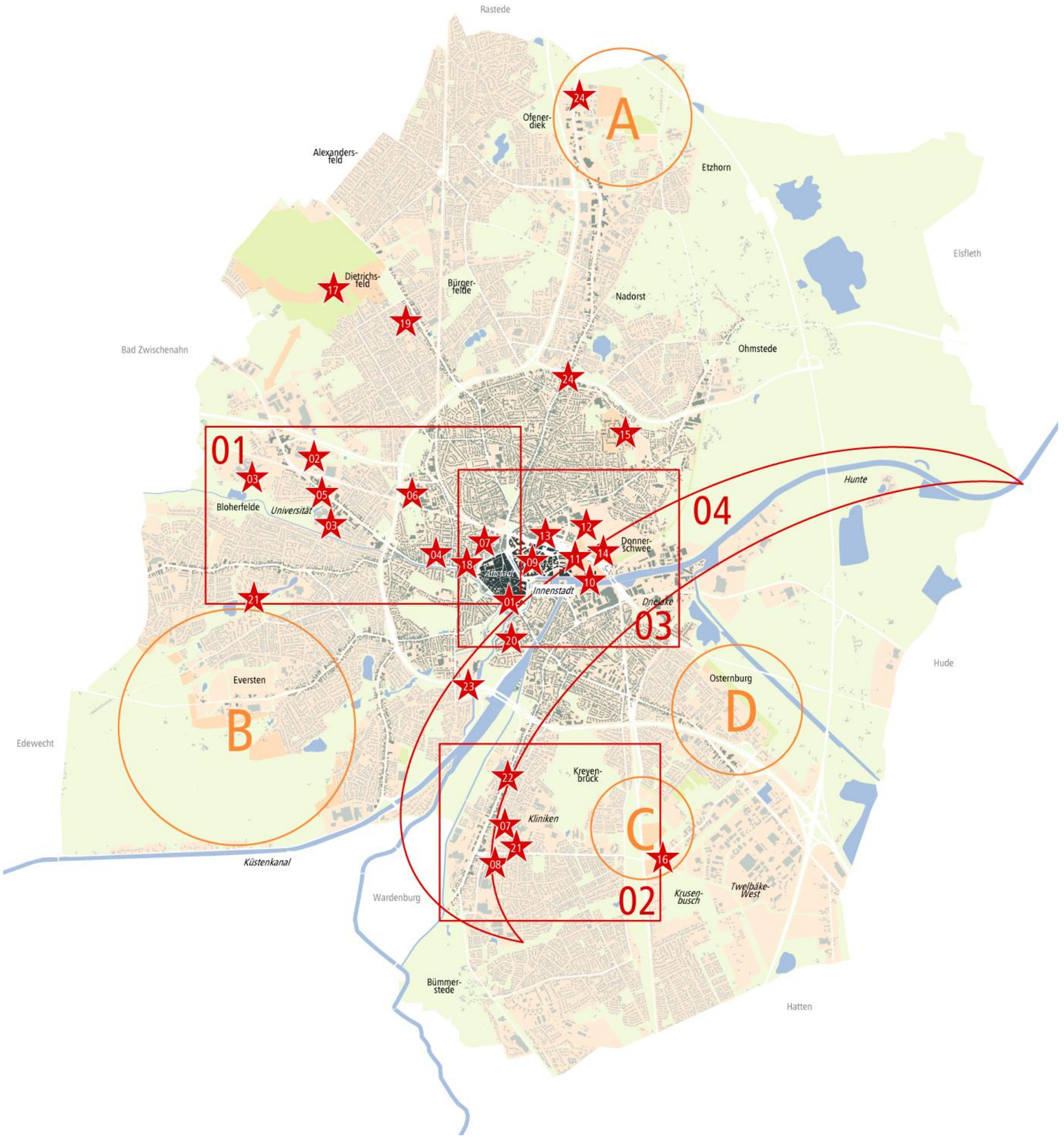
Das hervorragend ausgebildete Modell einer intensiven Kinder- und Jugendbeteiligung wird weiter verfolgt.



# 4 Oldenburg 2025 - Aufgaben und Maßnahmen

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

Das **step2025** - das Stadtentwicklungsprogramm Oldenburg - versteht sich dabei als Instrument, diesen Weg zu begleiten und das Motto **„Talente. Toleranz. Technologie. Tradition“** in Stadtentwicklungsziele und - nicht zuletzt - in konkretes planerisches Handeln zu übersetzen. Die Aufgabe des step2025 ist es dabei, Räume zu benennen, die für die Zukunft Oldenburgs Impulse aussenden und die zum Motor der Stadtentwicklung werden können - die so genannten „Impulsquartiere“ und „Zukunftsorte“ ★ -, gleichzeitig aber auch die notwendige Grundlage für das „tägliche Geschäft“ der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung zu beschreiben. Mit den vom Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg erarbeiteten „Lupenplänen“, die als Rahmenplanungen die vielfältigen Flächenansprüche bündeln, sind wichtige Teilbereiche der räumlichen Entwicklung dargestellt.




**Die Impulsquartiere**

01 Wissenschaftsband
02 Weißer Campus
03 Kreativquartier Bahnhofsviertel Hafenquartier
04 Huntebogen

**Die Lupenpläne**

A Etzhorn
B Eversten
C Drielaker Moor
D Osternburg_Sandweg

**Die Zukunftsorte**

01 Das "Schlaue Haus"
02 Technologie- u. Innovations-park Universität
03 Carl von Ossietzky-Universität
04 Jade-Hochschule
05 Bildungsachse
06 IT-Quartier 101
07 Klinikum Oldenburg / EMS - European Medical School*
08 ACC-Gelände
09 Bahnhofsviertel
10 "Alter Stadthafen"
11 "Alter Güterbahnhof"
12 Weser-Ems-Halle 2014
13 Justizquartier
14 Bürostandort Bahn
15 Donnerschwee-Kaserne
16 Gerhard-Stalling-Straße
17 Fliegerhorst
18 Kulturring
19 Stadtteilzentren*
20 Gerichtsviertel
21 Sanierungsgebiete
22 Stadtteilbänder, Urbane Radiale*
23 AutobahnRing
24 Stadttore | Stadteingänge*

*exemplarische Darstellung

**Orte der Entwicklung | Impulsquartiere, Zukunftsorte, Lupenpläne**
Kartengrundlage: Stadt Oldenburg
Maßstab im Original 1:15.000

## 4.1 Auf dem Weg zur Übermorgenstadt

### Leitziel 01: Oldenburg - Die Übermorgenstadt

- Die Übermorgenstadt Oldenburg wird im **Stadtbild** erlebbar. Das „Schlaue Haus“ 01★ in der Altstadt wird 2012 eröffnet und ist ein Baustein der Übermorgenstadt. Innerstädtische Quartiere werden zu Arbeitsorten mit einer kreativen Mischung qualifiziert: In den Impulsquartieren „Wissenschaftsband“, „Weißer Campus“ und „Kreativquartier Bahnhofsviertel | Hafenquartier“ wird der Stadtumbau hin zu „kreativen Milieus“ erlebbar. Als „kommunikative Räume“ verbinden sie technischen Fortschritt und wirtschaftliche Innovation mit urbanem Leben. Für Oldenburg erfüllen das Wissenschaftsband, der Weiße Campus, das Bahnhofsviertel und der Hafen die herausragenden Aufgaben:
  - **Impuls 01: Das Wissenschaftsband.** Die Marie-Curie-Straße ist Standort und Keimzelle zahlreicher Technologie- und Aninstitute der Carl von Ossietzky-Universität. Zum TGO - dem hochschulorientierten Technologie- und Gründerzentrum - gehören Einrichtungen wie das Fraunhofer-Institut, das Hörzentrum Oldenburg oder das itap - das Institut für technische und angewandte Physik. Die Reserven des TGO sind jedoch ausgeschöpft. Für die Ansiedlung weiterer zukunftsweisender Betriebe entsteht daher der Technologie- und Innovationspark Universität 02★ am Pophankenweg. Die Kooperation von Bildung, Wissenschaft und Wirtschaft wird an diesem Standort erlebbar und gelebt. So entwickelt sich der Bereich um die Universität zu einem urban geprägten Quartier, dem „Wissenschaftsband“. Es ist Schaufenster der Stadt zu den Themen „Talente“ und „Technologie“. Bausteine sind neben den Hochschulstandorten von Carl von Ossietzky-Universität 03★ und Jade-Hochschule 04★ der Technologie- und Innovationspark Universität und das IT-Quartier 101 06★ auf dem Gelände der „Alten Fleiwa“. Die Ammerländer Heerstraße wird zur „Bildungsachse“ 05★. Sie verbindet die Einrichtungen von Wissenschaft und Bildung mit den Kulturangeboten in der Innenstadt.
  - **Impuls 02: Der Weiße Campus.** Das Klinikum Oldenburg 07★ und seine Qualifizierung zur Uniklinik bilden die Basis der Entwicklung des Gesundheitsbereiches zum „Weißen Campus“. Ein zentraler Baustein ist die European Medical School EMS - das mit Groningen initiierte grenzüberschreitende Gemeinschaftsprojekt zur Medizinerausbildung. Bestandteile des Quartiers sind wissenschaftsaffine Dienstleistungen - etwa auf dem ACC-Gelände 08★ -, angewandte Forschungseinrichtungen zum Thema „Life Sciences“, Rehabilitationseinrichtungen, ergänzende gesundheitsorientierte Angebote, aber auch städtische Nutzungen wie Wohnen und Versorgungsmöglichkeiten. Deren Ansiedlung und die Verknüpfung des Weißen Campus mit den Grünräumen der Hunte und des „Osternburger Utkieks“ sowie den angrenzenden Stadträumen machen den Weißen Campus zum erlebbaren und repräsentativen Teil der Stadt.
  - **Impuls 03.1: Kreativquartier Bahnhofsviertel.** Das Bahnhofsviertel 09★ als „Experimentierquartier“ bietet aufgrund seiner Struktur und Lage die allerbesten Voraussetzungen für die weitere Profilierung zu einem Kreativviertel, von dem weitreichende Impulse für die Oldenburger Kreativwirtschaft und Kultur ausgehen. Gefördert aus Mitteln der Städtebauförderung sowie EFRE entwickelt sich ein Quartier „mit Herzblut“, das auch international durch die Projektförderung „Creative City Challenge“ Anerkennung findet. Kreative Köpfe - überwiegend aus der Medienszene - können sich hier ausprobieren und entwickeln. Die Modernisierung der Kulturetage, der Neubau für

den Lokalsender „oeins“ und die Realisierung eines attraktiven Quartiersplatzes sind konkrete Bausteine des Konzeptes. Den Sanierungszielen entsprechend soll neben der schwerpunktmäßigen Ausrichtung auf kulturelle Projekte und Maßnahmen das Wohnen - gerade mit besonderen Wohnformen - verstärkt werden. Hierfür ist das Gebiet durch die zentrale Lage, seine Mischung und die bauliche Struktur besonders geeignet.

- **Impuls 03.2: Das Hafenquartier.** Die Revitalisierung des „Alten Stadthafens“ 10★ liefert den entscheidenden Impuls für das großräumige Stadtentwicklungsprojekt zwischen Weser-Ems-Halle und „Altem Stadthafen“. Während um die südliche Hafenkante eine Mischung aus gewerblicher und Dienstleistungsnutzung entsteht, wird die Entwicklung nördlich des „Alten Stadthafens“ auf den aufgegebenen Bahnflächen des „Alten Güterbahnhofs“ 11★ fortgesetzt. Mit seiner gemischten Struktur aus Wohnen, Dienstleistungen und Freizeitangeboten wird der gesamte Bereich zum „Hafenquartier“.

  Nördlich der Bahn wird die Weser-Ems-Halle als „Weser-Ems-Halle 2014“ 12★ zu einer modernen Veranstaltungshalle ausgebaut. Im Umfeld können sich hochwertige Büro- und Dienstleistungsnutzungen etablieren. Sie profitieren von ihrer Lagegunst zu Innenstadt und Freiraum und ergänzen als „Justizquartier“ 13★ und „Bürostandort Bahn“ 14★ das Hafenquartier. Hier siedeln sich nicht nur repräsentative Büronutzungen an, mit denen im wahrsten Sinne architektonische Hochpunkte gesetzt werden können. Die Entwicklung dient auch dazu, durch Umsiedlung tertiärer Nutzungen aus den innerstädtischen Quartieren deren Wohnfunktion zu stärken.

- Die im Oldenburger Stadtgebiet verteilten Arbeitsorte der Zukunft zeichnen sich durch die Entwicklung der drei Säulen **„Themen, Mischung und Qualitäten“** aus. Die Arbeitsquartiere werden mit spezifischen Themen belegt und profiliert, es wird eine kleinteilige Mischung gefördert, die auch Aufenthaltsqualitäten in der Nähe der Arbeitsplätze ermöglicht. Herausragende städtebauliche und architektonische Qualitäten symbolisieren auch baulich den hohen Stellenwert dieser Orte.

- Oldenburg bietet „Neue Räume für Experimente“. In Kooperation von Stadt, Wirtschaft und Wissenschaft werden weitere **„kreative Viertel“** gefördert. Bestehende Quartiere und **Konversionsflächen** spielen dabei eine zentrale Rolle: z. B. die Donnerschwee-Kaserne 15★, der Technologie- und Innovationspark Universität, das IT-Quartier 101, die ACC-Fläche am Industriehof oder das Bahnhofsviertel. Dabei wird eine jeweils eigene inhaltliche Profilierung entwickelt.

- Der Deckung des Bedarfs an Büroflächen dienen langfristig auch Teile des Hafenquartiers und der Donnerschwee-Kaserne, aber auch die Standorte entlang der Radialen und in kleineren Gewerbeanlagen. Für die gesamtstädtische Betrachtung der vorhandenen Potenziale sollte in einem dialogorientierten Prozess ein **Büroflächenkonzept** erarbeitet werden.

- **Handwerk und produzierendes Gewerbe** werden auch auf dem Weg Oldenburgs zur „Übermorgenstadt“ eine wichtige ökonomische Rolle spielen. Hierfür werden ihre Standortbedingungen weiter gesichert und verbessert. Dazu gehört auch, ungünstige Gemengelagen aufzulösen und den Verlust von Gewerbeflächen an den großflächigen Einzelhandel zu stoppen.

- Die gewerbliche Immobilienlandschaft Oldenburgs wird auch in Zukunft eine große und **bedarfsgerechte Bandbreite** unterschiedlicher Ansätze zur Verfügung stellen und damit die Struktur der ansässigen Firmen reflektieren. So beweist etwa das „Quartier Tweelbäke" an der Gerhard-Stalling-Straße, dass auch im Bereich Handwerk und Produktion zusätzliche Entwicklungspotenziale stecken. Im Umfeld zahlreicher Klein- und Mittelunternehmen gibt es weniger technologieaffinen Unternehmen mit geringem Flächenbedarf die Möglichkeit, zu erschwinglichen Preisen neue Firmenräumlichkeiten zu kaufen oder zu mieten. Ergänzend soll hier die angrenzende Fläche Gerhard-Stalling-Straße 16★ entwickelt werden. Ein weiterer Raum für eine Weiterentwicklung bietet sich im Rahmen des „Alten Stadthafens" 10★ südlich der Hunte an. Unter Ausnutzung des Hafenmilieus kann hier eine Mischung aus gewerblicher, Dienstleistungs- und Handelsnutzung entstehen.

- Oldenburg bietet im Rahmen eines **Flächenmanagements** weiterhin ein breites Gewerbeflächenangebot. Standortsicherung und die Ausschöpfung von Erweiterungs- und Modernisierungspotenzialen in der Region ansässiger Unternehmen stehen dabei im Vordergrund. Die Pflege und Weiterentwicklung des Gewerbeflächenkatasters unterstützt die bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbegrundstücken. Die Stadt Oldenburg treibt dabei die Gewerbeentwicklung Ressourcen schonend, stadt- und landschaftsverträglich und innerhalb der im Flächennutzungsplan und im Gewerbeflächenentwicklungskonzept dargestellten Flächen voran. Durch eine gezielte Liegenschaftspolitik ist ein regulierendes Eingreifen in das Marktgeschehen möglich.

- Das Flächenmanagement umfasst auch die Pflege und Entwicklung von Flächen des **Gemeinbedarfs** für Bildung, Jugendhilfe und andere Bedarfe. Es dient unter anderem dem Erhalt und dem Ausbau

    - des Tagesbetreuungsangebotes zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf,
    - von Angeboten für Kinder und Jugendliche als sozialraumorientierten Angebote.
    - von Angeboten für ältere Menschen,
    - von Angeboten für Menschen mit Behinderungen.

- Die bestehenden Reserveflächen werden so intensiv wie möglich genutzt. Gewerbeflächen im Norden und Westen (wie „An der Fuchsbäke") werden für die Ansiedlung stadtteilbezogener Betriebe arrondiert. Die nördlichen Stadtgebietsflächen sollen dabei Vorrang genießen.

- Der prognostizierte Flächenbedarf von großflächigen Betrieben und solchen, die GI-ähnliche Anforderungen stellen, kann innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen nicht befriedigt werden. Der Fliegerhorst 17★ wird daher für einen langfristigen Entwicklungsprozess benötigt.

- Die Kooperation zwischen **Stadt, Wirtschaft und Wissenschaft** wird gefördert und weiter ausgebaut. Gerade in den Bereichen Bildung, Ausbildung, Schaffen von Arbeitsplätzen und Gebietsentwicklung kommt dieser Zusammenarbeit eine verstärkte Bedeutung zu.

## 4.2 Internationalität in Wissenschaft und Kultur

**Leitziel 02: Oldenburg - Wissenschaft und Kultur auf internationalem Niveau**

- Oldenburg ist und bleibt die Heimat für **Wirtschaft und Wissenschaft auf internationalem Niveau**. Carl von Ossietzky-Universität 03★ und Jade-Hochschule 04★ stehen hierfür ebenso wie die Forschungseinrichtungen Max-Planck-Gesellschaft, Fraunhofer-Institut, ICBM (Institut für Chemie und Biologie des Meeres), NeSSy (die Forschungszentren „Neurosensorik" und „Sicherheitskritische Systeme" für medizinische Physik), Hörzentrum Oldenburg, OFFIS (das Oldenburger Forschungs- und Entwicklungsinstitut) oder das hochschulorientierte Technologie- und Gründerzentrum TGO, um nur die wichtigsten Einrichtungen zu nennen.

- Als „Stadt der Wissenschaft 2009" trägt Oldenburg die Wissenschaft auch in Zukunft in die Köpfe seiner Bewohnerinnen und Bewohner - durch Einrichtungen und Veranstaltungen wie das „Schlaue Haus", die „Lange Nacht der Wissenschaft" oder die KinderUniversität.

- Oldenburg erhält und fördert trotz zunehmender öffentlicher Finanznot das **vielfältige kulturelle Angebot** der Stadt. Die drei kulturellen Säulen Großstadtkultur, Stadtteilkultur und kulturelle Bildung sind Basis der städtischen Kulturpolitik. Sie ergänzen sich gegenseitig - ihre Träger intensivieren die Zusammenarbeit.

- Oldenburg sichert die zentralen Angebote der **Großstadtkultur** in der Innenstadt. Angebote wie das Oldenburgische Staatstheater, das Staatsorchester oder die zahlreichen Museen werden als notwendige kulturelle Bestandteile und Anziehungspunkte für Bewohner und Besucher unterstützt - kulturelle Events wie das Internationale Filmfest Oldenburg oder der Kultursommer mit zahlreichen Investitionen gefördert.

- Die kulturelle Vielfalt und Lebendigkeit der Innenstadt findet ihren räumlichen Niederschlag im **Kulturring** 18★. Neben den Angeboten der Großstadtkultur zeigt sich hier eine lebendige Kleinkunstszene.

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

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

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

- Im **Bahnhofsviertel** 09★ werden die vorhandenen Ansätze eines Quartiers für Kreativität, Medien und Kultur - wie sie sich in Einrichtungen wie „oeins“, Kulturetage, Theater Wrede und Theaterhof 19 widerspiegeln - weiterentwickelt und ausgebaut.

- Für die wirtschaftliche Entwicklung Oldenburgs und seine Bedeutung als Wasserstadt spielt der **Hafen** 10,11★ eine wichtige Rolle. Seine gewerbliche Bedeutung wird gesichert und weiter ausgebaut, um Maßnahmen der Siedlungsentwicklung („Hafenquartier“) ergänzt und für kulturelle Nutzungen geöffnet. Die „Rauheit“ der Hafennutzung schafft dabei eine besondere Atmosphäre, von der auch die kulturellen Angebote profitieren.

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

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

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

**Leitziel 03:** Oldenburg - Integration und Internationalität

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

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

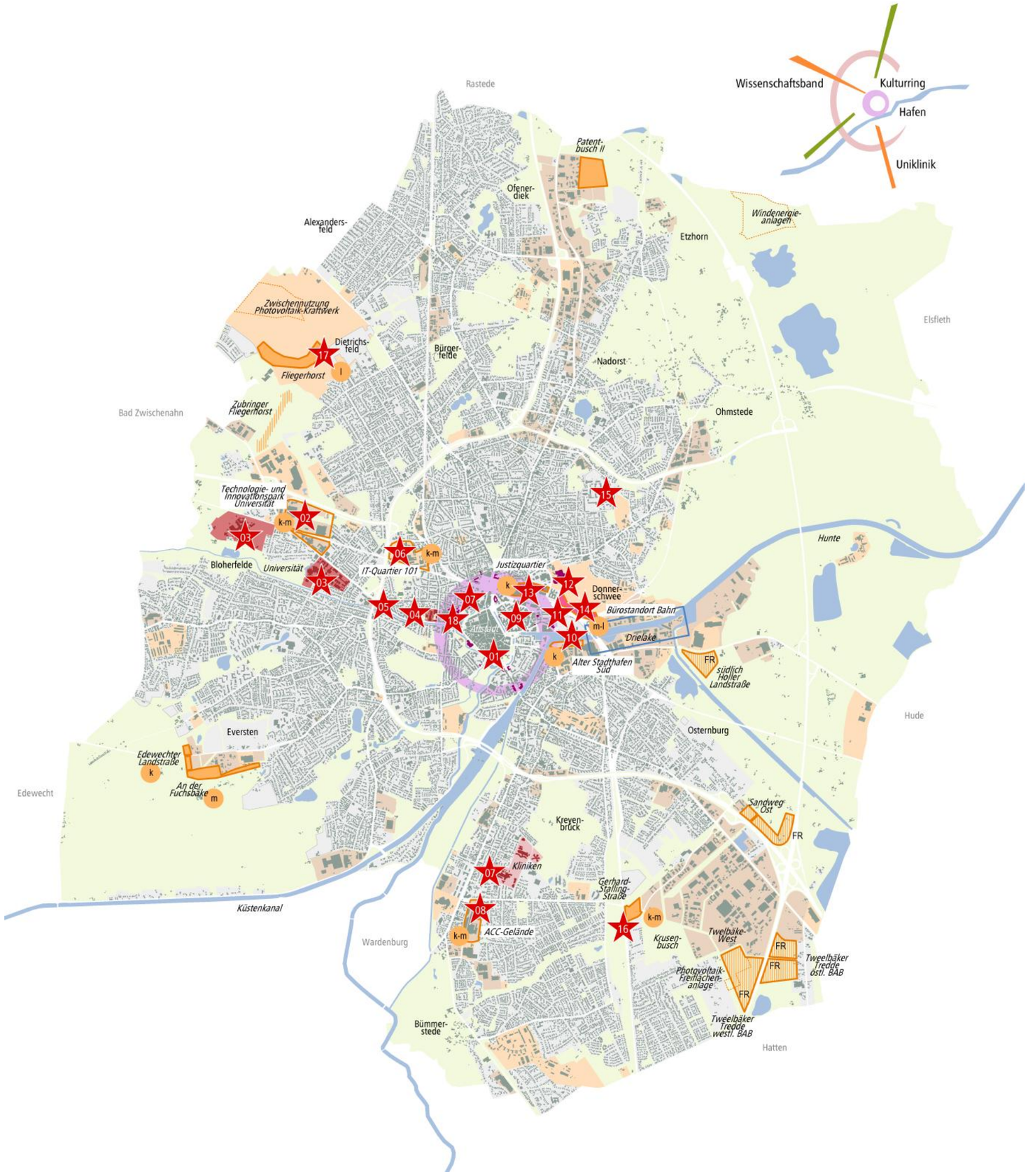
- Oldenburg hat seine Integrationsfähigkeit nach dem zweiten Weltkrieg bewiesen, als etwa 40.000 Flüchtlinge aufgenommen und in das Gemeinwesen eingebunden wurden. Auch heute zeichnet sich Oldenburg durch eine relativ geringe sozialräumliche Polarisierung aus. Quartiere wie das Kennedyviertel oder Kreyenbrück-Nord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

- Aktuell steht Oldenburg vor der Herausforderung, etwa 450 Asylbewerber zu integrieren, da die zentrale Aufnahmestelle in Blankenburg aufgelöst wurde. Aufgabe - auch der Stadtentwicklung - ist es nun, eine dezentrale Verteilung zu organisieren, um die **Integration der Asylbewerber** in die Stadtgesellschaft zu fördern.

- Neben der Kooperation im Rahmen der Metropolregion Oldenburg / Bremen orientiert sich Oldenburg verstärkt nach Westen. Mit **Groningen** in den Niederlanden bietet sich die Kooperation mit einer vergleichbar großen Stadt an. Gemeinsame Stärken sollen genutzt und die Zusammenarbeit ausgebaut werden. Beispielhaft ist die europaweit einzigartige, grenzüberschreitende Medizinerausbildung an der EMS - der European Medical School 07★.

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

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




Zukunftsorte

Kultur, Wissenschaft und Bildung

Kulturring

Hochschulstandort - Öffnung zur Stadt

Versorgung

Gesundheitsstandort - Öffnung zur Stadt

Sonderbauflächen, Gemeinbedarf, Ver- und Entsorgung

Energie

Arbeitsorte - Flächenentwicklung

Entwicklung Dienstleistung - Änderung gegenüber FNP

gewerbliche Flächen laut FNP - Entwicklung und Aufwertung im Bestand

Flächenentwicklung - Änderung gegenüber FNP

Flächenentwicklung - langfristige Prüfung / Flächenreserven

Flächenentwicklung - Empfehlung mit Zeitraum (k_m_l_FR) kurz-, mittel-, langfristig, Flächenreserven

Hafen - Sicherung und Nutzungsergänzung (Kultur)

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

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg

Maßstab im Original 1:15.000

## 4.3 Urbanität als Nährboden: Entwicklung der Mitte

**Leitziel 04:** Oldenburg - Urbanität durch Konzentration, Mischung und Dichte

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

- In der **Innenstadt** werden urbane Nutzungsstrukturen gestärkt, also „Dichte" und „Mischung" gefördert. Dabei entstehen unterschiedliche Milieus mit jeweils eigenen Charakteren: die historische Altstadt, das Bahnhofsviertel 09★, das Hafenquartier. Die Innenstadt bleibt durchgehend lebendig durch das Aufeinandertreffen von Arbeit, Freizeit, Kultur, Versorgung und nicht zuletzt Wohnen. Der urbane Raum ist Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens und Ort von Begegnung und Austausch.

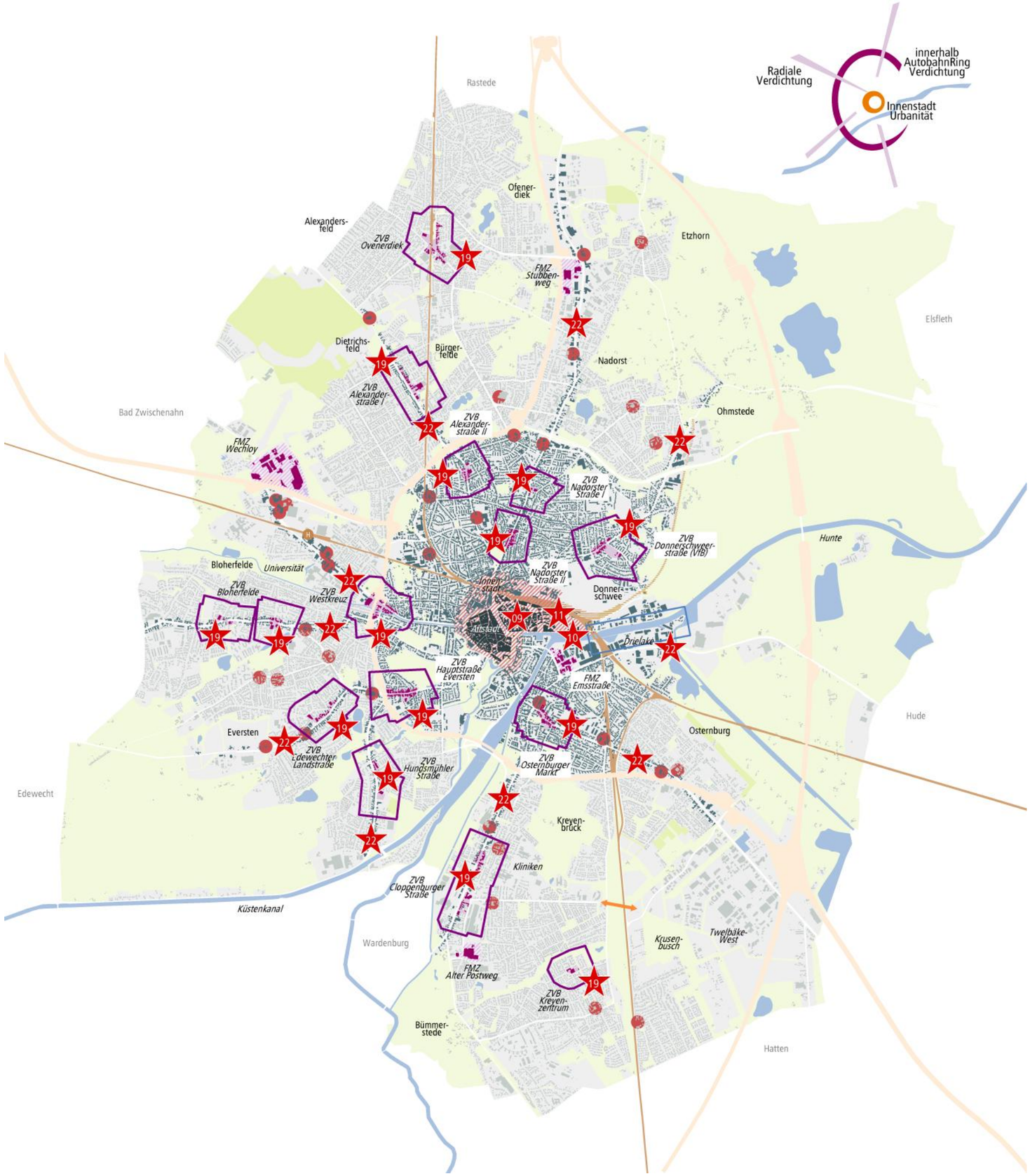
- Zur stadtverträglichen Entwicklung konzentriert sich der Einzelhandel auf die urbanen Zentren und die Stadteile. Die konsequente **Steuerung des Einzelhandels** auf der Basis des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes dient der Stärkung und Entwicklung der historischen Altstadt, der Entwicklung der Stadtteilzentren als zentrale Versorgungsbereiche und der Sicherstellung der Nahversorgung auch der nicht mobilen Bevölkerung. Großflächiger Einzelhandel wird stadtverträglich auf die vier Fachmarktzentren begrenzt.

- Auch, um die Stadtteilidentität zu erhöhen, sollen sich Stadtteile und Quartiere außerhalb der Innenstadt profilieren. Die Stärkung der wohnungsnahen Versorgung und die Sicherung der dezentralen Nahversorgungsstrukturen sind Voraussetzung, um die in den Stadtteilen bestehenden Versorgungsbereiche zu deutlich identifizierbarer **Stadtteilzentren** 19★ auszubauen. Dazu gehört neben der Konzentration von Handel und Versorgung die Ergänzung um die notwendigen stadtteilbezogenen Infrastrukturen mit sozialen, medizinischen und wohnungsbaulichen Angeboten. Die Stadtteilzentren werden gleichzeitig zu „Orten der Begegnung" in den Stadtteilen.

- Oldenburg baut die **Angebote für ältere Menschen** aus und kommuniziert sie. Das Wohnungsangebot wird - ebenso wie die Versorgung und die Infrastruktur - auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmt. Insgesamt wird den älter werdenden Bewohnern Oldenburgs die Chance gegeben, so lange wie möglich in ihrem Stadtteil leben zu können. Folgende Maßnahmen stehen hierbei im Vordergrund:

  - ein ausreichendes und vielfältiges Angebot von betreutem Wohnen über Servicewohnen bis hin zu Tagespflegeeinrichtungen,
  - die Sicherung der Nahversorgung, auch durch neue und innovative Formen des Einzelhandels,
  - die Sicherung und Entwicklung attraktiver Infrastruktureinrichtungen für seniorengerechte Wohnstandorte sowie
  - die Erweiterung des Angebots an ambulanter Versorgung.

- Auch außerhalb der Innenstadt und des AutobahnRings werden die **soziale Durchmischung**, die Mischung unterschiedlicher und innovativer Wohnformen und die Entwicklung nachbarschaftlichen und generationsübergreifenden Wohnens gefördert.
- Besonderes Gewicht liegt dabei auf den Hauptverkehrsstraßen, die in ausgewählten Nutzungsschwerpunkten von bisherigen Verkehrsradialen zu gestalteten und in ihrer Nutzung vielfältigen **Stadtteilbändern** 22★ werden. Dies geht einher mit einer angemessenen städtebaulichen Verdichtung.
- Die gute **Erreichbarkeit** der Innenstadt und der Stadtteilzentren wird sichergestellt. Dies gilt für alle Verkehrsmittel: den privaten PKW ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel, das Fahrrad und das „Zu-Fuß-Gehen".




- Zukunftsorte

**Stadtgliederung**

- Innenstadt - Stärkung der Urbanität
- innerhalb AutobahnRing - gewünschte Verdichtung
- Radiale - gewünschte Verdichtung
- Stadtrand - Kleinteiligkeit

**Zentralität und Handel**

- Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu Stadtteilzentren
- Sicherstellung der Nahversorgung / Solitär
- stadtverträgliche Entwicklung der Fachmärktzentren

**Erreichbarkeit**

- ÖPNV/Bahn - Ergänzung des Haltestellennetz
- Bahnflächen - Entwidmung
- ÖPNV/Bahn - Integration der Bahnanlagen
- Hafen - Sicherung und Nutzungsergänzung

**Handlungsfeld | Zentralität und Versorgung**

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg
Maßstab im Original 1:15.000

**Leitziel 05: Oldenburg - Neues Wohnen in der Mitte**

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

- Oldenburg fördert das **Wohnen vorrangig in der Innenstadt, innerhalb des AutobahnRings, in den Stadtteilzentren** 19★ **und entlang der Radialen** 22★ - also dort, wo die nötigen Infrastruktureinrichtungen erreichbar und urbane Lebenswelten vorhanden sind oder geschaffen werden.

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

- Flächen, die lange Zeit durch andere Nutzungen der Stadtentwicklung entzogen waren, werden für das Wohnen nutzbar gemacht. Wichtige (neue) Wohnorte sind die Donnerschwee-Kaserne 15★, das Kreativquartier Bahnhofsviertel 09★, der „Alte Stadthafen" 10★, der „Alten Güterbahnhof 11★ und frei werdende Flächen innerhalb des Gerichtsviertels 20★.

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

- Die Wohnquartiere werden zum Lebensort. Familienfreundliches Wohnen wird gestärkt, Nachbarschaften werden ausgebaut und gepflegt: Mit dem Ausbau zu urbanen „Orten der Begegnung" entwickeln sich auch außerhalb des AutobahnRings die **Stadtteilzentren** 19★ zu lebendigen Mitten. Ihr Umfeld ist bevorzugte Lage für Altenwohnen und barrierefreies Wohnen.

- Die Wohnsiedlungen aus den 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahren befinden sich altersbedingt in einem Umbruch. **Quartiere, Sanierungsgebiete** 21★ **und Wohnungsbestand** werden - auch energieeffizient - angepasst. Der Umbau und die Qualifizierung führt zu energieeffizientem, altengerechtem und barrierefreiem Wohnen. Konzepte wie eine Wohnungsbörse zur Revitalisierung der nicht mehr (komplett) genutzten Wohngebäude geben neue Impulse. Die gewachsenen Siedlungsbereiche haben neben den urbanen Wohnstandorten weiter einen prägenden Stellenwert in der Oldenburger Stadtstruktur.

- Oldenburg sichert attraktive Wohnadressen durch ein **hochwertiges und sicheres Wohnumfeld** und eine **wohnungsnahe Infrastruktur** im Bereich der Versorgung sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Dies und die Anpassung des Wohnumfeldes an die demografische Entwicklung sowie das Aufgreifen des Inklusionsgedankens begünstigen ein möglichst langes Verbleiben der Bewohnerinnen und Bewohner im vertrauten Umfeld.

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

- Für bestimmte Zielgruppen, etwa zur Integration der Asylbewerber in die Stadtgesellschaft, werden dezentrale Wohnangebote vorgehalten bzw. geschaffen.

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

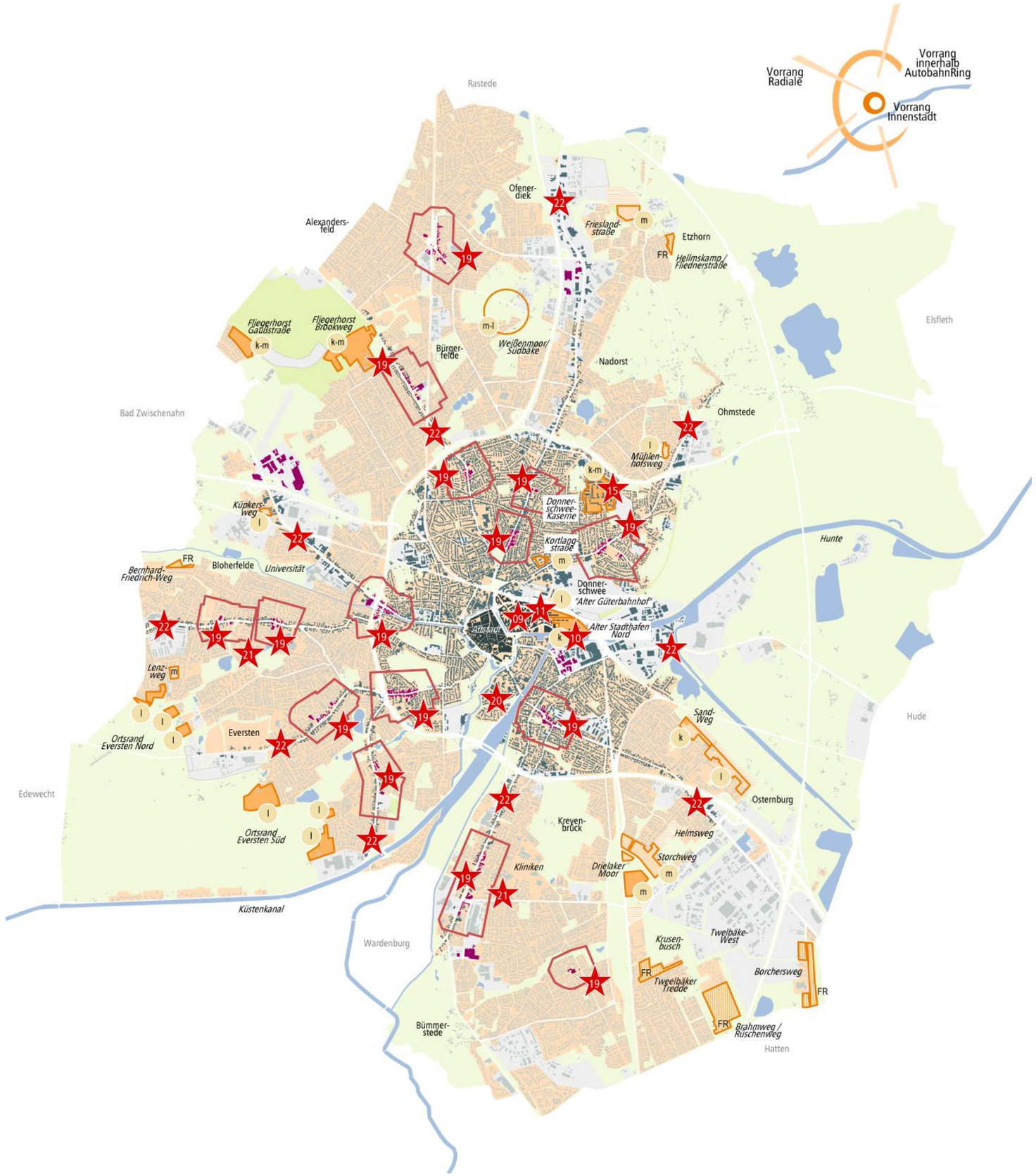
- Oldenburg unterstützt entsprechend **innovative Wohnungsbauformen** in Ergänzung zu den üblichen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Energieeffizientes und Ressourcen schonendes Bauen genießt dabei Vorrang. Temporäres Wohnen für kürzere Nutzungszyklen oder als boardinghouse für Angehörige wie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

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

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

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

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




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

**Handlungsfeld | Wohnen**
Kartengrundlage: Stadt Oldenburg
Maßstab im Original 1:15.000

**Leitziel 06:** Oldenburg - Urbane Freiräume

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

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

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

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

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

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

- Mit dem Ausbau des Grünen (Wege)Sterns werden nicht nur dessen Achsen, sondern auch dessen Wegeringe betont und nutzbar gemacht. So entstehen Rundwege in und um Oldenburg. Das **Orientierungssystem** des „Grünen (Wege)Sterns" wird um - auf den Wall zulaufende - urbane Radiale 22★ ergänzt. Die Einfallstraßen werden zu urbanen Radialen und, wo möglich, zu Alleen.

- Der Verzicht auf Flächenverbrauch in der Siedlungsentwicklung geht einher mit einer eindeutigen Definition und Gestaltung des **Siedlungsrandes**, korrespondierend mit einer Kennzeichnung der Stadttore und -eingänge 24★ für die unterschiedlichen Verkehrsmittel.

- Die gartenkulturhistorisch bedeutsamen **Grünanlagen** - wie die Wallanlagen oder der Schlossgarten - werden als besondere Orte wertgeschätzt und sollen in ihrer Qualität und Besonderheit bewahrt werden. Sie sind in erster Linie als ruhige nicht-kommerzielle Bereiche ein wesentlicher Beitrag zum Ausgleich der geschäftigen Altstadt. Der Charakter der

**Wallanlagen** wird weiterentwickelt: ungewünschte Nutzungen sollten zugunsten einer Revitalisierung der Grünanlagen aufgegeben werden.

- Die Potenziale des **Wassers**, das in unterschiedlicher Form im Stadtgebiet anzutreffen ist, sollen stärker genutzt werden. Wasser soll erlebbar gemacht und inszeniert werden, zum Beispiel durch die bauliche und funktionale Aufwertung des „Alten Stadthafens" 10★und der Weiterentwicklung zum Hafenquartier durch die Entwicklung des „Alten Güterbahnhofs" 11★. Das prägende Element Oldenburgs wird als Freizeit- und Sportort in vielfältiger Art nutzbar:
  - **Impuls 04: Der Huntebogen.** Mit der Entwicklung der Stadträume und der Aufwertung der Freiflächen entlang der Hunte rückt die geografische Mitte und Lebensader der Stadt auch wieder in das Bewusstsein ihrer Bewohner. In Zukunft symbolisiert der Raum entlang der Hunte wie kein anderer in Oldenburg die Vielfältigkeit der Stadt: mit landschaftlich geprägten Freiräumen, urbanen Stadtquartieren und Orten der Freizeit und des Sports. Bei aller Vielfältigkeit verbinden übergreifende Gestaltungselemente die einzelnen Flussabschnitte: Uferwege, gestaltete Verbindungen in die Stadt und in die Landschaft oder illuminierte Querungen schaffen einen in seiner Gesamtheit erlebbaren Raum.

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

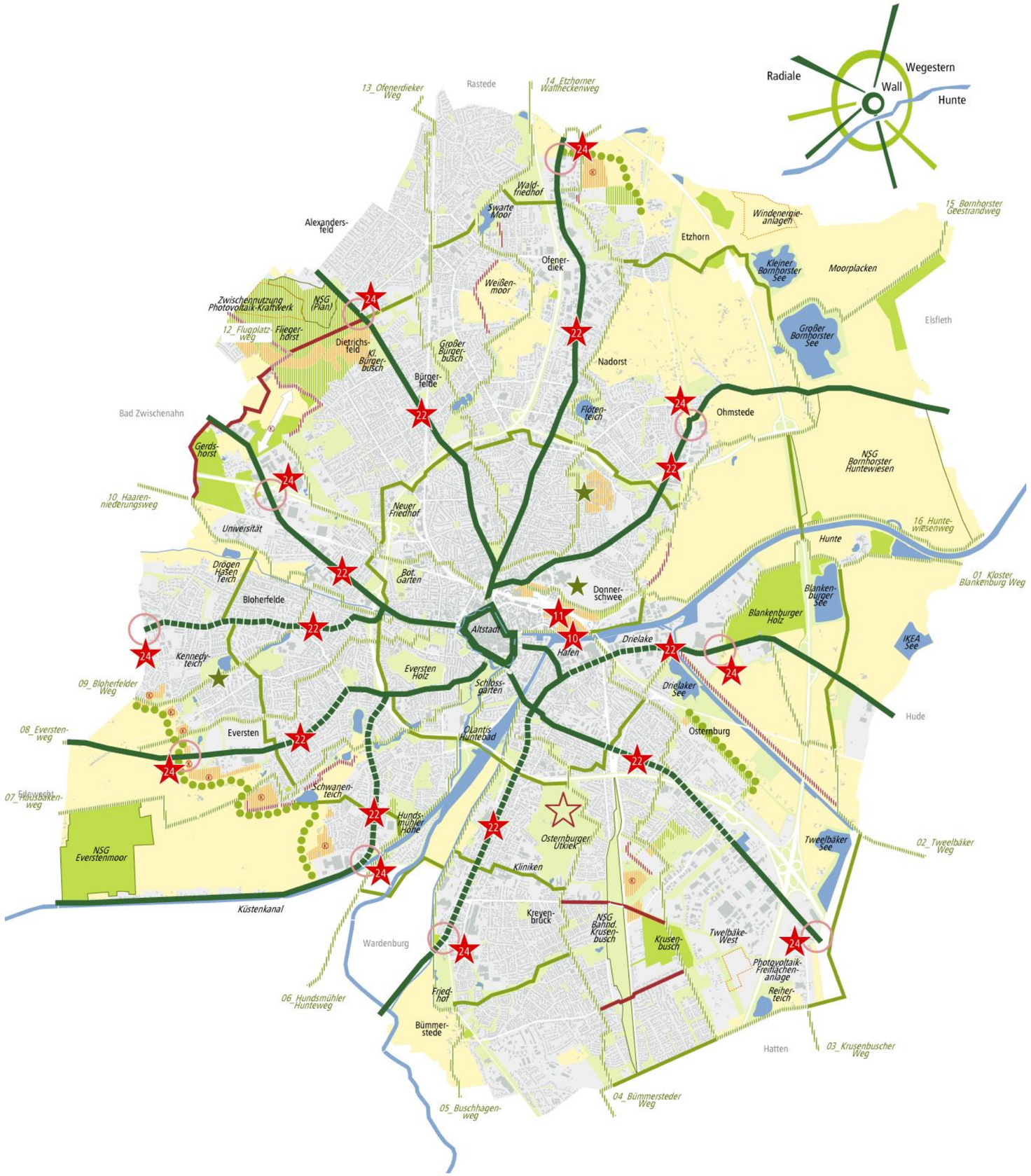
- Die Stadt berücksichtigt das Bewegungs- und Sportbedürfnis von **Kindern und Jugendlichen**. Für Jugendliche besonders attraktive Sportarten werden gefördert. Bewegungsflächen an Schulen werden erhalten und quartiersnahe Freiflächen bereit gestellt. Nicht dem Natur- oder Landschaftsschutz unterstehende Grünräume sollen weitgehend einer freien Aneignung zur Verfügung stehen, etwa als „freie Spiel- und Erlebnisräume" für Bewegung, Sport und Spiel und als Orte für die gemeinsame Freizeit. Nicht mehr benötigte Siedlungsflächen und Teile des Fliegerhorstes werden als Bewegungs- und Freiflächen entwickelt.

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

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

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

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




Zukunftsorte

**Orientierungssystem**

- Wall
- grüne Radiale Bestand
- grüne Radiale Gestaltungsoption
- Kennzeichnung der Stadteingänge
- Landmarke
- grüner Wegestern / Achse Bestand / Ausbau
- grüner Wegestern / Ring Bestand
- grüner Wegestern / Ring Ausbau
- Ausbildung Siedlungsrand
- Orientierungssystem Wasser

**Landschaft und Freiraum**

- Grünflächen laut FNP - Schutz und Entwicklung
- landwirtschaftliche Flächen laut FNP - Schutz und Entwicklung
- Waldflächen laut FNP - Schutz und Entwicklung
- Naturschutzgebiet
- Freiraumentwicklung - Änderung gegenüber FNP
- Freiraumentwicklung - im Bestand

**bauliche Entwicklung**

- Flächenentwicklung - Änderung gegenüber FNP
- Flächenentwicklung - Konflikt mit dem Naturschutz

**Handlungsfeld | Freiraum und Landschaft**

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg
Maßstab im Original 1:15.000

Sport und Freizeit

- Sport- und Freizeitstätten der Zukunft
- Schwerpunkt Huntebogen
- Sportstätten, Sport- und Spielplätze: Anpassung, Entwicklung des Angebotes

Orientierungs- und Verbindungssystem

- Wall
- grüner Wegestern / Achse Bestand
- grüner Wegestern / Achse Ausbau
- grüner Wegestern / Ring Bestand / Ausbau
- Wasser

**Handlungsfeld | Freizeit und Sport**
Kartengrundlage: Stadt Oldenburg
Maßstab im Original 1:15.000

## 4.4 Dem klassizistischen Erbe verpflichtet

**Leitziel 07:** Oldenburg - Dem klassizistischen Erbe verpflichtet, Schönheit als Anspruch

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

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

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

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

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

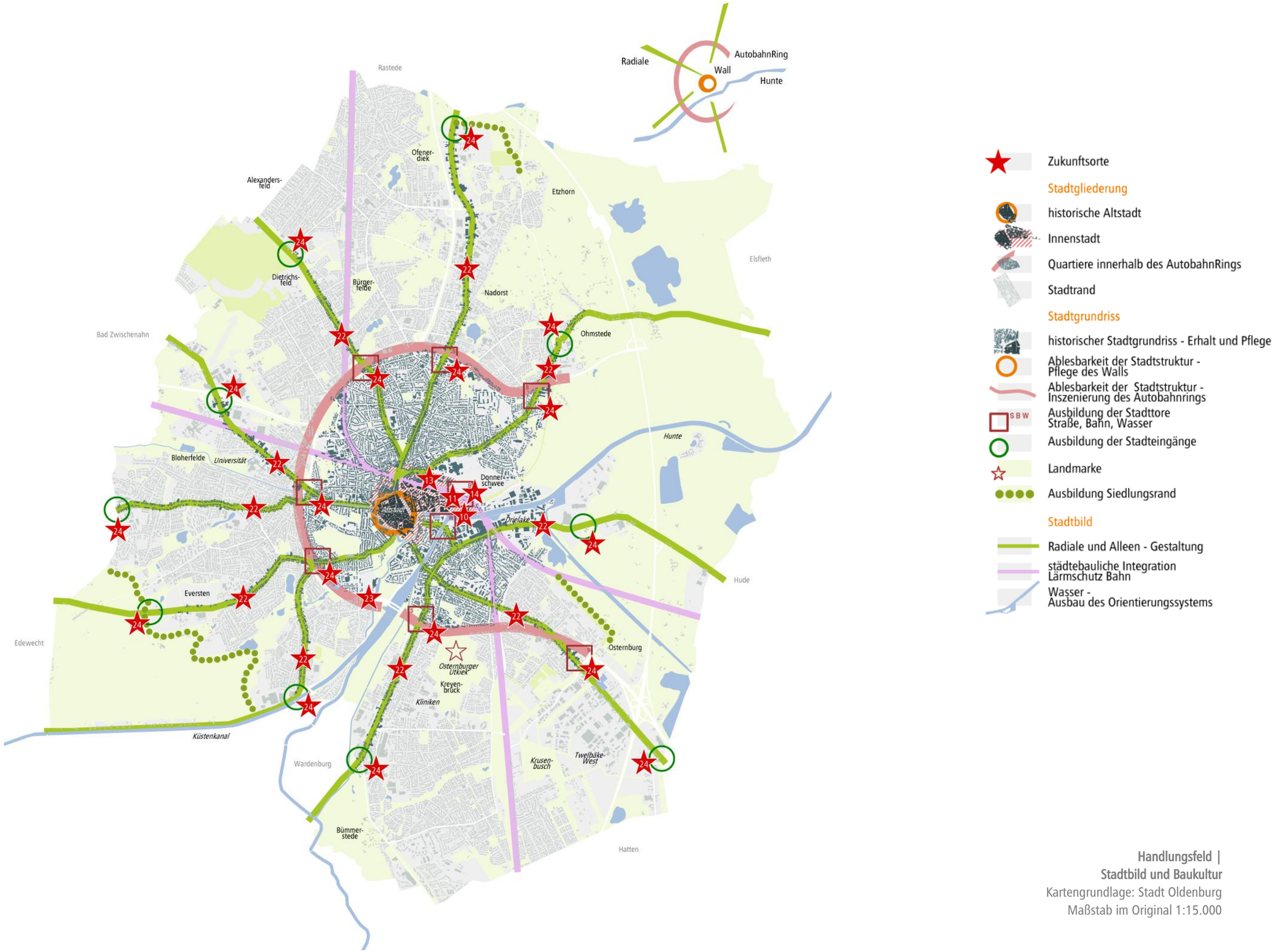
- Die Verantwortung für das Stadtbild bezieht die gesamte Stadt mit ein. Hierzu zählen insbesondere auch die Gestaltung der Ortsränder, der Stadteingänge und -zufahrten, der Hauptverkehrsstraßen sowie der Nebenzentren und Stadtteile. Zum Erhalt der Wohnqualität gehört auch der Schutz der an die **Bahntrassen** angrenzenden Flächen. Auf die städtebauliche Integration der Lärmschutzmaßnahmen wird besonderer Wert gelegt.

- Die **Stadtgliederung** mit Wall, AutobahnRing und ins Zentrum führende Radiale wird im Stadtbild sichtbar. Neben der Pflege des Walls werden hierfür die Einfallstraßen zu urbanen Radialen 22★ entwickelt und die Stadt auch vom AutobahnRing 23★ erfahr- und erlebbar. Bausteine sind eine Gestaltung, die Ein- und Ausblicke ermöglicht, die Formulierung von Stadteingängen und Stadttoren und die Verbindung zum Stadtraum durch sichtbare Landmarken - wie die Großskulptur Arche auf dem „Osternburger Utkiek".

- Die **Stadttore** 24★ über Straße und Schiene werden mit architektonischen Zeichen gestalterisch aufgewertet. Der „erste Eindruck" prägt die Wahrnehmung einer Stadt. Bevorzugte Empfangs- und Eingangsbereiche sind die neu zu entwickelnden Flächen des „Bürostand-

ortes Bahn“ 14★, der Hafen 10,11★ und die Portale im Schnittpunkt der Radialen mit dem AutobahnRing.

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




**Handlungsfeld | Stadtbild und Baukultur**

Kartengrundlage: Stadt Oldenburg

Maßstab im Original 1:15.000

## 4.5 Netzstrukturen und Stadtentwicklung

**Leitziel 08:** Oldenburg - Technologie als Motor von Wirtschafts- und Stadtentwicklung

- Technologie wird als Voraussetzung und Motor für die Wirtschafts- und Stadtentwicklung Oldenburgs verstanden. In diesem Sinne wird die technische Bildung gestärkt - für die Entwicklung der Humanressource und als Orientierung auf zukunftsfähige Berufe.
- Oldenburg macht sich auf den Weg zu einer energieeffizienten Stadt und nutzt sein erhebliches Innovationspotenzial. Basis ist das vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossene **Energie- und Klimaschutzkonzept** der Stadt Oldenburg, das vorsieht, bis zum Jahr 2020 ein $CO_2$-Reduktionsziel von 17,5 % zu erreichen (Basisjahr 1990).
- Belange des Klimaschutzes sollen daher als Prüfkriterium bei allen städtebaulichen Planungen und Maßnahmen etabliert werden. Ziel ist bei allen Planungen eine Reduzierung der geltenden gesetzlichen Mindestanforderungen
- **Energieeinsparung und -effizienz** wird in Oldenburg als umfassende Aufgabe verstanden: mit der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung und der Verdichtung im Innen und an den Radialen über die Vermeidung unnötiger Wege durch den Ausbau urbaner Stadtteilzentren bis hin zur umweltfreundlichen Energieerzeugung und dem Ausbau von Nahwärmenetzen. Stellvertretend für diesen Ansatz steht die Entwicklung der Donnerschwee-Kaserne 15★.
- Energie für Wärme, Strom und Mobilität wird Ressourcen sparend eingesetzt. Das „Schlaue Haus" 01★ als energetisch die Anforderungen von Übermorgen erfüllendes Forum oder Projekte wie die Energiegewinnung aus Abwasser zeigen, wie Zukunftskonzepte zum Motor einer **nachhaltigen Stadtentwicklung** werden können.
- Oldenburg stellt sich offensiv mit dem verstärkten Einsatz regenerativer Energien den Herausforderungen des Klimawandels - mit der Energiegewinnung durch Sonne und Wind über die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung bis zur Geothermie.
- Bei der Ausweisung von Konzentrationszonen für großflächige **Anlagen für erneuerbare Energien** - etwa in Form von Windkraft- oder Photovoltaikanlagen - wird auf die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Wasser- und Bodenschutzes, der Erholungsfunktion und des Landschaftsbildes besonders Rücksicht genommen. Bei der Solarenergienutzung unterstützt die Stadt auch die Nutzung großflächiger Gebäudedächer. Bei der Ausweisung von Zonen für die Windenergie wird nach einvernehmlichen Lösungsmöglichkeiten gesucht.
- Die größten Potenziale zur Energieeinsparung bieten Gebäude: Privathaushalte, Gewerbe und kommunale Gebäude. Im Mittelpunkt der Energieeinsparungsstrategie steht daher die **energetische Sanierung der Bestände**.
- Bei der energetischen Erneuerung des Gebäudebestandes werden die **stadtgestalterischen Werte** besonders berücksichtigt - gerade in denkmalgeschützten Bereichen und in Gebieten mit prägender Bau- und Siedlungsstruktur wie dem Gerichtsviertel 20★.
- Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung, die internationale Verknüpfung von Wirtschaft, Bildung und Kultur und die Förderung Oldenburgs als lebenswerter Wohn-

standort ist das Vorhandensein **schneller Telekommunikationsnetze**. Die Stadt Oldenburg fördert daher deren Pflege und kontinuierliche Weiterentwicklung.

- Das **Ver- und Entsorgungssystem** wird kontinuierlich den Erfordernissen angepasst und - wie mit dem Generalentwässerungsplan und den Investitionen in die Infrastruktur - auf einem hohen Qualitätsstandard gehalten. Die notwendige Infrastruktur wird dabei nicht nur stadtgestalterisch integriert - als „Stadt der Wissenschaft 2009" setzt Oldenburg auf die Inszenierung von Technik - von der Illumination technischer Infrastruktur und Verkehrsbauten bis zum Erleben offener Entwässerungssysteme in der Siedlungsentwicklung.

### Leitziel 09: Oldenburg - Mobilität und kurze Wege

- Auch in Zukunft werden **Siedlungs- und Verkehrsentwicklung** aufeinander abgestimmt. Die Entwicklung von Bauflächen in integrierten Lagen ist Grundvoraussetzung für einen sparsamen Flächenverbrauch und für die Mobilität der Bewohner und Nutzer. Der „Strategieplan Mobilität und Verkehr" liefert dabei die Grundlage der künftigen Verkehrsentwicklung mit den Schwerpunkten der Konsolidierung und Qualitätssicherung.
- Oldenburg sichert und schafft verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstrukturen. Mit dem Ausbau der Stadtteilzentren 19★ zu urbanen Quartieren mit wohnungsnaher Versorgung und der Mischung von Wohnen, Ausbildung und Arbeitsplätzen entstehen trotz des konzentrischen Stadtaufbaus **Siedlungsstrukturen der kurzen Wege**. So kann einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs entgegengewirkt werden.
- Oldenburg ist eine **barrierefreie Stadt**. Wohnvorhaben, Mobilitäts- und Kommunikationssysteme werden möglichst barrierefrei ausgeführt. Zu den Zielgruppen, die auf eine barrierefreie Umwelt angewiesen sind, gehört neben den Behinderten auch die wachsende Zahl von Senioren, aber auch Menschen, die in einer bestimmten Lebensphase in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.
- Für den Rad- und Fußgängerverkehr steht ein engmaschiges und durchlässiges **Wegenetz** zur Verfügung. Es wird ausgebaut und ergänzt. Die Durchlässigkeit auch in Zukunft zu entwickelnder Areale ist Voraussetzung bequemer und schneller Verbindungen.
- Die **Gleichbehandlung** aller Verkehrsmittel und Verkehrsteilnehmer ist das Ziel der künftigen Entwicklung. Basis der Entwicklung ist der **Strategieplan Mobilität und Verkehr**. Im Mittelpunkt steht dabei die Förderung der **umweltverträglichen Mobilität**.
  - **Fußgängerverkehr.** Der bisherige Weg geeigneter punktueller Maßnahmen wird weiterverfolgt und der Fokus verstärkt auf Kinder und ältere Menschen gerichtet. Das **Fuß- und Radwegenetz** wird ergänzt und ausgebaut. Grundlage für den Ausbau des Radverkehrs ist das Haupt- und Nebenroutennetz für den Alltagsverkehr.
  - **Radverkehr.** Die Stärken des Fahrrads als vollwertiges, gleichberechtigtes und vollständig integriertes Verkehrsmittel wird verstärkt im Rahmen von Stadtentwicklung und Nahmobilität genutzt. Der Radverkehr hat eine Schlüsselbedeutung für das Verkehrsgeschehen in Oldenburg. Durch aus dem Bestand entwickelte schnelle Radverbindungen, eine weiter verbesserte Infrastruktur - wie Fahrradstraßen, zielnahe und komfortable Abstellplätze oder radverkehrsfreundliche Ampelschaltungen - und neue

Technologien (E-Bike, Pedelec) wird die bereits außerordentlich hohe Bedeutung dieses Verkehrsmittel weiter gesteigert.

- **Öffentlicher Personennahverkehr.** Bei einer Konsolidierung des Angebotes werden Service und Qualität optimiert. Das **ÖPNV-Netz** soll aufrecht erhalten und ausgebaut werden. In den Stadtbezirkskonferenzen wurde die Verbesserung der Tangentialerschließung zwischen den Stadtteilen angeregt. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Ausweitung des Angebotes nur in einem begrenzten Maße möglich. Zu prüfen sind grundsätzliche Handlungsmöglichkeiten, das ÖPNV-Angebot weiter zu attraktivieren. Mit Ausnahme des Haltepunktes „Universität" sind keine neuen Bahnhaltepunkte vorgesehen, da diese zum einen eine Konkurrenz zu bestehenden Buslinien darstellen und zum anderen ein zu geringes Fahrgastpotenzial aufweisen würden.

- **Motorisierter Individualverkehr**. Der erreichte hohe Standard wird in Einzelbereichen optimiert. Dem notwendigen Kraftfahrzeugverkehr wird ein durchlässiges, funktionales Netz zur Verfügung gestellt.
  Beim motorisierten Individualverkehr ist mittel- bis langfristig eine Veränderung der Antriebstechnologie absehbar. Die sich abzeichnende **Elektromobilität** geht einher mit der Förderung des **Umweltverbundes** und der damit einhergehenden modalen Verlagerung.
  Durch ein flächendeckendes Car sharing-Angebot soll die individuelle Pkw-Nutzung ermöglicht werden, ohne ein Fahrzeug besitzen zu müssen. Die damit verbundene Reduzierung des Pkw-Bestandes und die einhergehende Beschränkung der Pkw-Nutzung auf die erforderlichen Wege bewirkt eine verbesserte Emissionssituation, die die Standortqualitäten an den Verkehrsachsen erhöht. Dies stärkt die Chancen der Innenentwicklung Oldenburgs.

- Das im Strategieplan Mobilität und Verkehr enthaltene **Innenstadtverkehrskonzept** nennt die erforderlichen Maßnahmen für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

- Die Funktion der Oldenburger Straßen geht weit über ihre Verbindungs- und Erschließungsaufgaben hinaus. Mit einer hochwertigen **Straßengestaltung** sind sie Lebensraum für Kinderspiel, Aufenthalt, Einkauf und Besichtigungen und fördern die Orientierung und das Zurechtfinden in der Stadt. Besondere Beachtung genießen dabei die Hauptverkehrsstraßen 22★, die in ausgewählten Bereichen von Verkehrsradialen zu gut gestalteten Stadtteilbändern werden. Gut gestaltet, an den Rändern verdichtet und um städtische Nutzungen ergänzt, werden sie gemeinsam mit markanten Stadttoren 24★ und dem umgestalteten AutobahnRing 23★ zu einem Imageträger der Stadt.

- Der **Lärmschutz** der an Bundeautobahnen und an bestehende und künftige Bahntrassen angrenzenden Flächen und Siedlungen genießt hohe Priorität. Sollte im Flächennutzungsplan eine Güterverkehrsumgehungstrasse dargestellt werden, ist deren Lage und Ausdehnung in Varianten zu planen, zu bewerten und interkommunal abzustimmen

- Besonderes Augenmerk wird auf die Querungsmöglichkeit der **Bahnflächen** zwischen den Stadtteilen Kreyenbrück und Krusenbusch und auf die Entwicklung rund um den „Alten Stadthafen" gelegt. In Zukunft nicht mehr benötigte Bahnflächen werden der Stadtentwicklung zugeführt.

- Hunte und Hafen behalten ihren Stellenwert als bedeutende Wasserwege. Die Funktionsfähigkeit des **Hafens** 10,11★ wird durch die Anlage eines neuen Wendebeckens verbessert. Die Funktion der Hunte als Bundeswasserstraße wird bei Maßnahmen der Stadtentwicklung berücksichtigt.

- Für eine bessere **großräumige Verknüpfung** Oldenburgs wird die Anbindung an den Schienenpersonenfernverkehr verbessert. Weiterhin verfolgte Ziele sind dabei die verbesserte Anbindung Oldenburgs an den Flughafen Bremen und der Ausbau der bundesweiten ICE-Verbindungen.

## 4.6 Familienfreundliche Stadt und Beteiligungskultur

### Leitziel 10: Oldenburg - Soziale Verantwortung für eine urbane Zukunft

- **Soziale Sicherheit** ist die Voraussetzung für Stabilität und daher Fundament urbaner Gesellschaften. Ausgrenzungen jeglicher Art gefährden die Sicherheit. Ein faires Miteinander basiert auf den sozialen Strukturen und sozialen Netzwerken einer Stadt. Sie ermöglichen und organisieren soziale Teilhabe, soziale Verantwortung sowie soziale Sicherheit und machen eine Stadt erst lebendig und einzigartig.

- Unverzichtbarer Bestandteil der Stadtentwicklung ist die **Teilhabe** der Bürgerinnen und Bürger. Die Stadt Oldenburg fördert deren Beteiligung an Planungsprozessen, wie sie sich während der Erarbeitung des step2025 oder in den Sanierungsforen vor Ort bewährt hat. Dabei werden innovative Kommunikationsformen und bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Beteiligungsformen gewählt.

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

- Die Stadt Oldenburg will, dass sich ihre Bewohnerinnen und Bewohner in ihr wohlfühlen. Sie bietet ihnen ein gutes Zuhause - unabhängig von ihrer Herkunft oder ihrem Status.

- Die **Familienfreundlichkeit** ist und bleibt eine der zentralen kommunalen Aufgaben. Familienfreundliche Leistungen der Stadt Oldenburg werden daher über geeignete Medien so kommuniziert, dass Familien sie kennen und in Anspruch nehmen können. Die Stadt Oldenburg legt Wert darauf, dass Eltern, Kinder und Jugendliche zufrieden sind mit den angebotenen Leistungen und beteiligt sie daran, kommunales Handeln an den Belangen von Familien in den Stadtteilen auszurichten.

- Insbesondere die intensive **Beteiligung von Kindern und Jugendlichen** bei Planungsprozessen wird fortgeführt und ausgebaut. Beispielhafte Projekte wie „Donnerschwee wird freizeitfit“ oder die Zukunftswerkstätten im Rahmen des step2025 sowie in Kreyenbrück sind dabei der Maßstab. Der Ausbau von Freizeit-, Erholungs- und Sportangeboten war der mit Abstand am meisten geäußerte Wunsch der Kinder- und Jugendbeteiligung.

- Der möglichst kostenfreie Zugang von Kindern zu sozialer Infrastruktur dient der Sicherstellung von Bildungsgerechtigkeit, sozialer Integration und Teilhabe,

- Die Stadt Oldenburg fördert das **Miteinander der Generationen**. Dabei werden die positiven Seiten einer älter werdenden Gesellschaft erkannt: So sollen die Fähigkeiten, Kompetenzen und Erfahrungen der Seniorinnen und Senioren in das Gemeinwesen eingebracht werden. An Orten des Miteinanders und des Erfahrungsaustausches der Generationen soll versucht werden, die unterschiedlichen sozialen Netzwerke zusammenzuführen und miteinander zu verknüpfen. Die Angebote werden koordiniert und vernetzt - etwa durch das unabhängige zentrale Seniorenservicebüro. Was in kleinem Maßstab zwischen Alt und Jung funktionieren kann („Ich kaufe für dich ein und du hütest meine Kinder"), soll auch durch die Kooperation kommunaler und freier Träger erreicht werden. Die Abstimmung zwischen Jugendarbeit und Altenhilfe und das Zusammenführen etwa in den **sozialen Treffpunkten der Stadtteilzentren** 19★ wird daher weiterentwickelt.
- Leitgedanke und generelles Handlungsprinzip ist die Idee der **Inklusion**. Um die Selbstbestimmung, Unabhängigkeit und Teilhabe aller Menschen zu gewährleisten, sind soziale und bauliche Partizipationshindernisse zu beseitigen. Bei sämtlichen Infrastrukturmaßnahmen ist der Inklusionsgedanke umzusetzen, also der Nationale Aktionsplans zur Umsetzung der UN-Behindertenkonvention anzuwenden.

# 5 Orte der Entwicklung - Räumliche Schwerpunkte

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

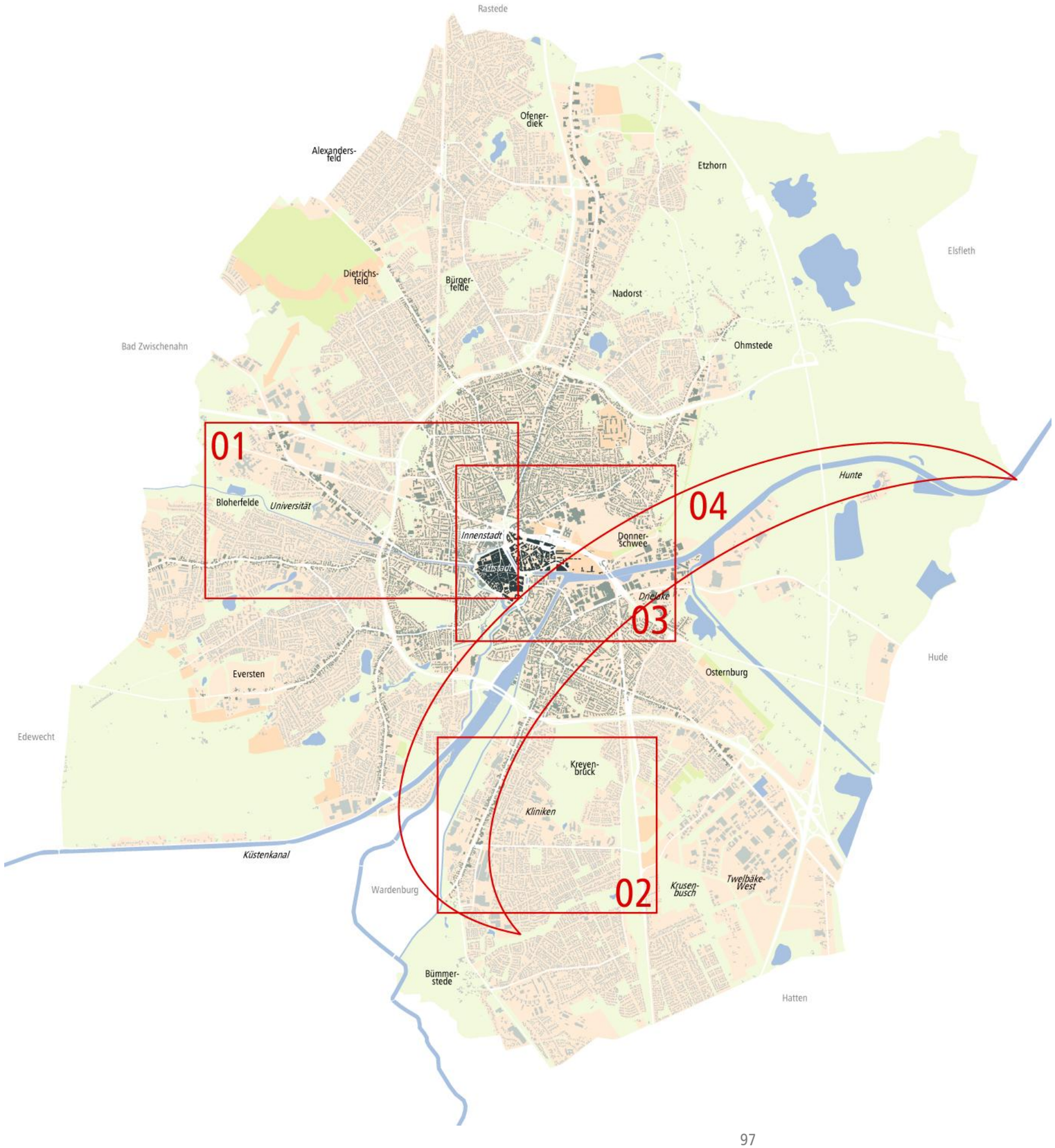
## 5.1 Die Impulsquartiere

In den drei Impulsquartieren 01 „Wissenschaftsband", 02 „Weißer Campus" und 03 „Kreativquartier Bahnhofsviertel | Hafenquartier" wird der Stadtumbau hin zu „kreativen Milieus" erlebbar. Als „kommunikative Räume" verbinden sie technischen Fortschritt und wirtschaftliche Innovation mit urbanem Leben.

Mit dem Impulsquartier 04 „Huntebogen" wird ein innerstädtischer, heute noch zu wenig beachteter Bereich zum prägenden, identitätsstiftenden und vielfältig nutzbaren Stadt- und Landschaftsraum.

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

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




Die Impulsquartiere

01 Wissenschaftsband

02 Weißer Campus

03 Kreativquartier Bahnhofsviertel
Hafenquartier

04 Huntebogen

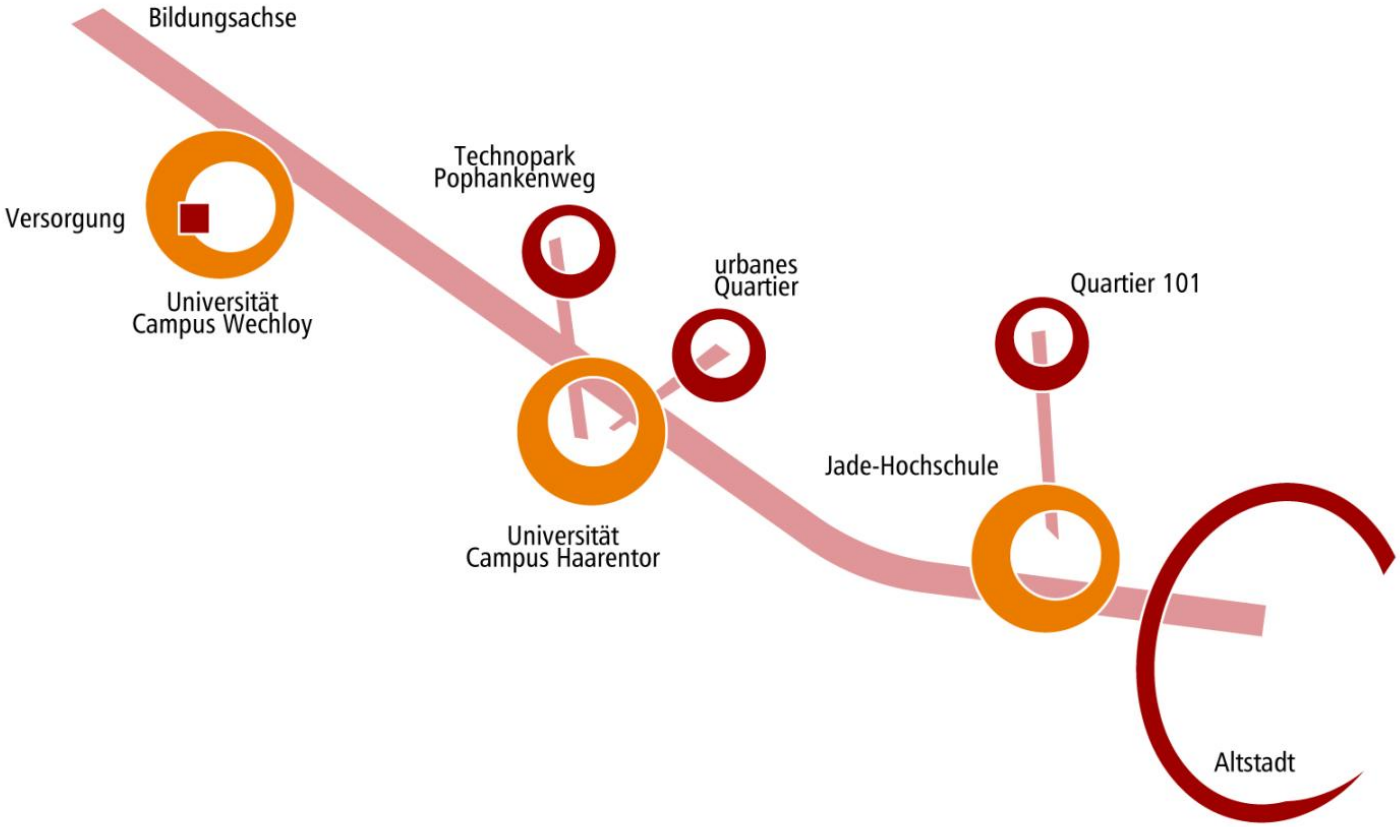
**Orte der Entwicklung |**
**Die Impulsquartiere**
Kartengrundlage: Stadt Oldenburg
Maßstab im Original 1:15.000

## Impuls 01 Das Wissenschaftsband

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

Die neu gestaltete Radiale wird zur gestalterischen Klammer der Einrichtungen von Wissenschaft und Bildung und verbindet sie mit den Kulturangeboten in der Innenstadt. Mit der Markierung der Stadt- und Quartierseingänge und der Gestaltung des Straßenraums - z. B. durch Kunstobjekte - wird sie auch zum Schaufenster der Wissenschaft: als „Wissensboulevard" vor der Carl von Ossietzky-Universität Wechloy, als „Universitätsboulevard" vor dem Standort Haarentor und als „Hochschulboulevard" vor der Jade-Hochschule.

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

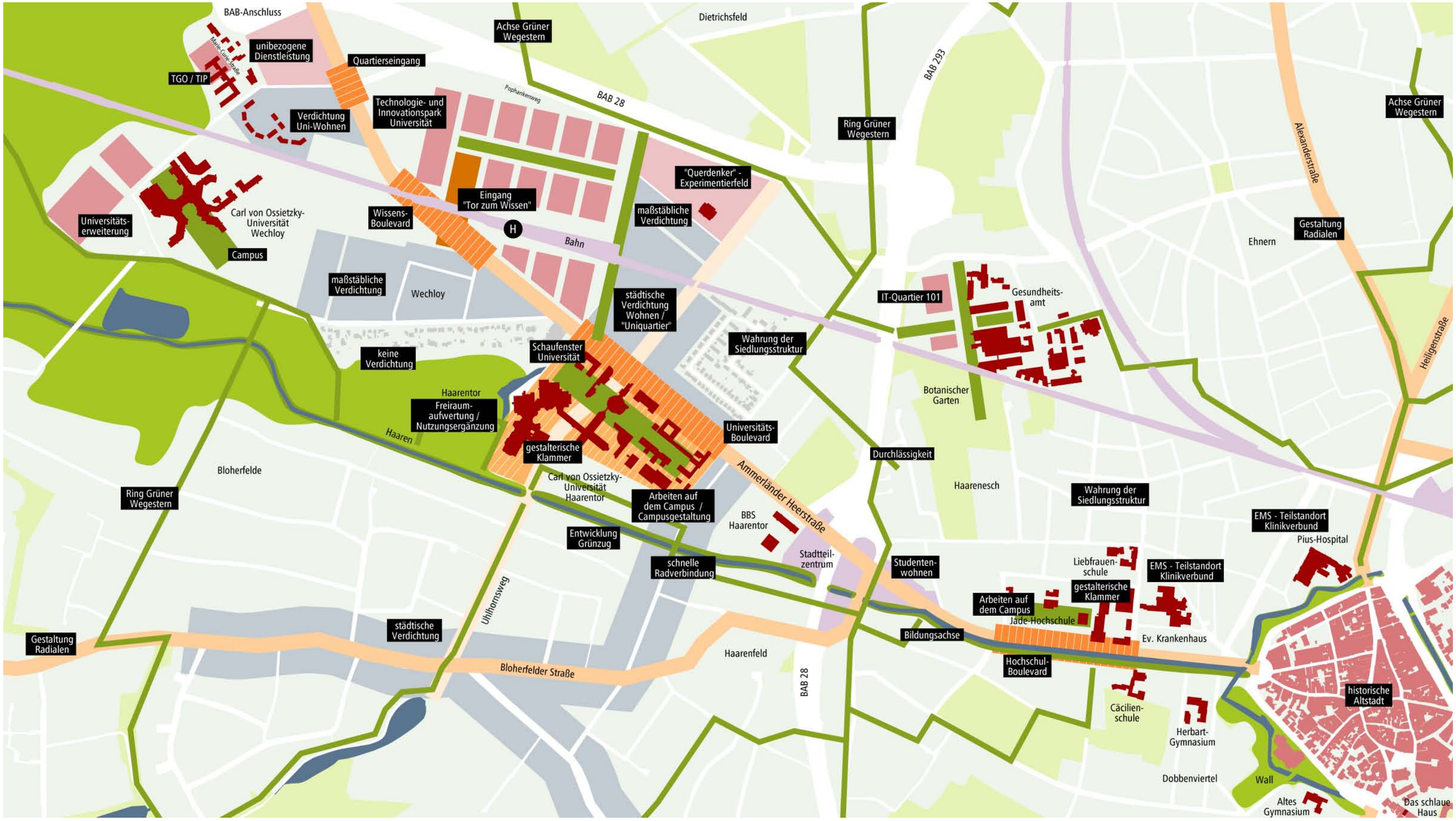


Die stadträumliche Aufwertung wird begleitet durch funktionale und architektonische Maßnahmen: Universität und Jade-Hochschule öffnen sich zum öffentlichen Raum, eine verbindende Architektursprache lässt sie als jeweilige Einheiten zusammenwachsen und die Qualifizierung des Campus fördert das studentische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

Studentisches Leben soll sich auch außerhalb der Innenstadt im Stadtbild wiederfinden. Die Chance bietet sich gegenüber der Carl von Ossietzky-Universität. Städtische Verdichtungen, studentisches Wohnen - auch in Form von boarding-Häusern -, Versorgungs- und Gastronomieergänzungen sollen hier die Möglichkeit für ein Uniquartier schaffen. Im Umfeld - insbesondere entlang der Radialen - werden über die Bauleitplanung Möglichkeiten einer städtebaulichen Verdichtung und Qualifizierung eröffnet.

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

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

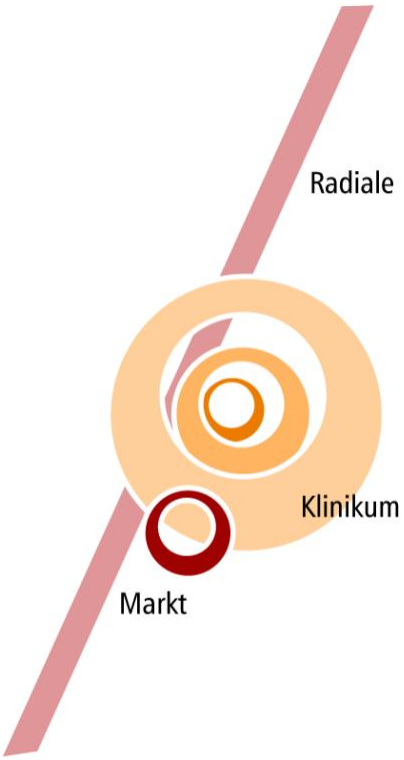



**Impulsquartier 01 |**
**Das Wissenschaftsband**
Kartengrundlage: Stadt Oldenburg
Maßstab im Original 1:5.000

## Impuls 02 Der Weiße Campus

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

Ähnlich dem Aufbau einer Zwiebel stellt sich sowohl die bauliche als auch die Nutzungsstruktur des Weißen Campus dar: mit den zentralen Einrichtungen des Klinikums und den anstehenden Erweiterungen als Kern, mit einer inneren Schale für die klinische Lehre und entsprechenden baulichen Nutzungen wie Rehazentrum und Kinderklinik im unmittelbaren Umfeld und mit der äußeren Schale, die die Bereiche Forschung und Entwicklung aufnimmt. Diese Dienstleistungen für den Bereich „life science“ sollen in Zukunft auf dem ehemaligen ACC-Gelände ihre Heimat finden.



Um diesem Wert ein Gesicht zu geben und auch im Stadtbild wahrnehmbar werden zu lassen, soll der Weiße Campus mit dem Klinikbereich funktional und gestalterisch an die Radiale Cloppenburger Straße rücken. Eine direkte prominente Anbindung mit der Gestaltung eines Entrées führt zur angemessenen Adressbildung und Auffindbarkeit. Sie wird unterstützt durch die Gestaltung der Cloppenburger Straße, die Aufwertung und Verdichtung ihrer begleitenden Bauten - und langfristig durch die Verbindung der Stadtteile Kreyenbrück und Krusenbusch unter der Bahn.

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

Zur besseren Akzeptanz des Klinikums als Nachbar im Stadtteil ist neben der Gestaltung und Verkehrsberuhigung der Straße „An den Voßbergen“ dringend die Verbesserung der Stellplatz- und Andienungssituation notwendig.

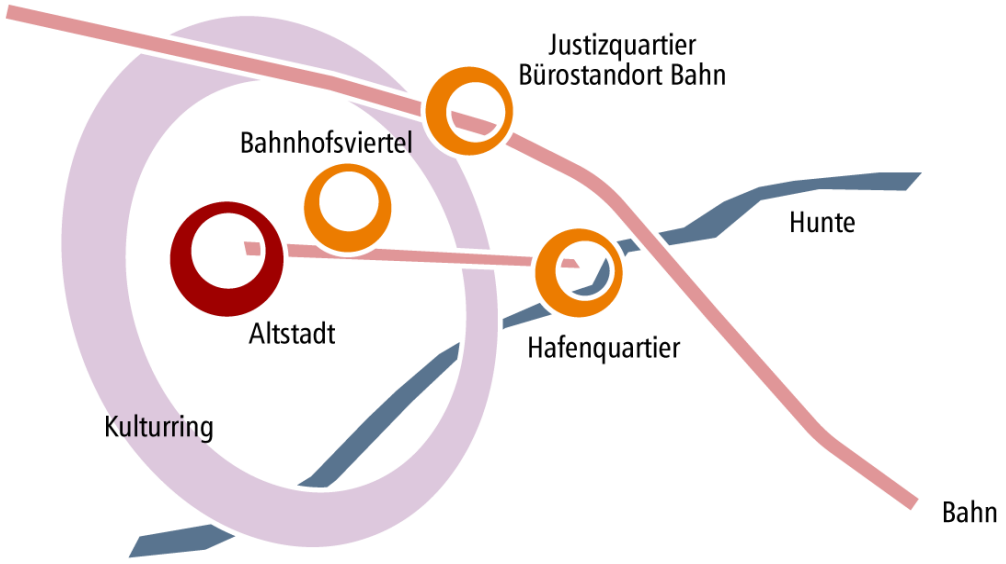
**Impulsquartier 02 | Der Weiße Campus**
Kartengrundlage: Stadt Oldenburg
Maßstab im Original 1:5.000

## Impuls 03 Kreativquartier Bahnhofsviertel | Hafenquartier

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

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

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



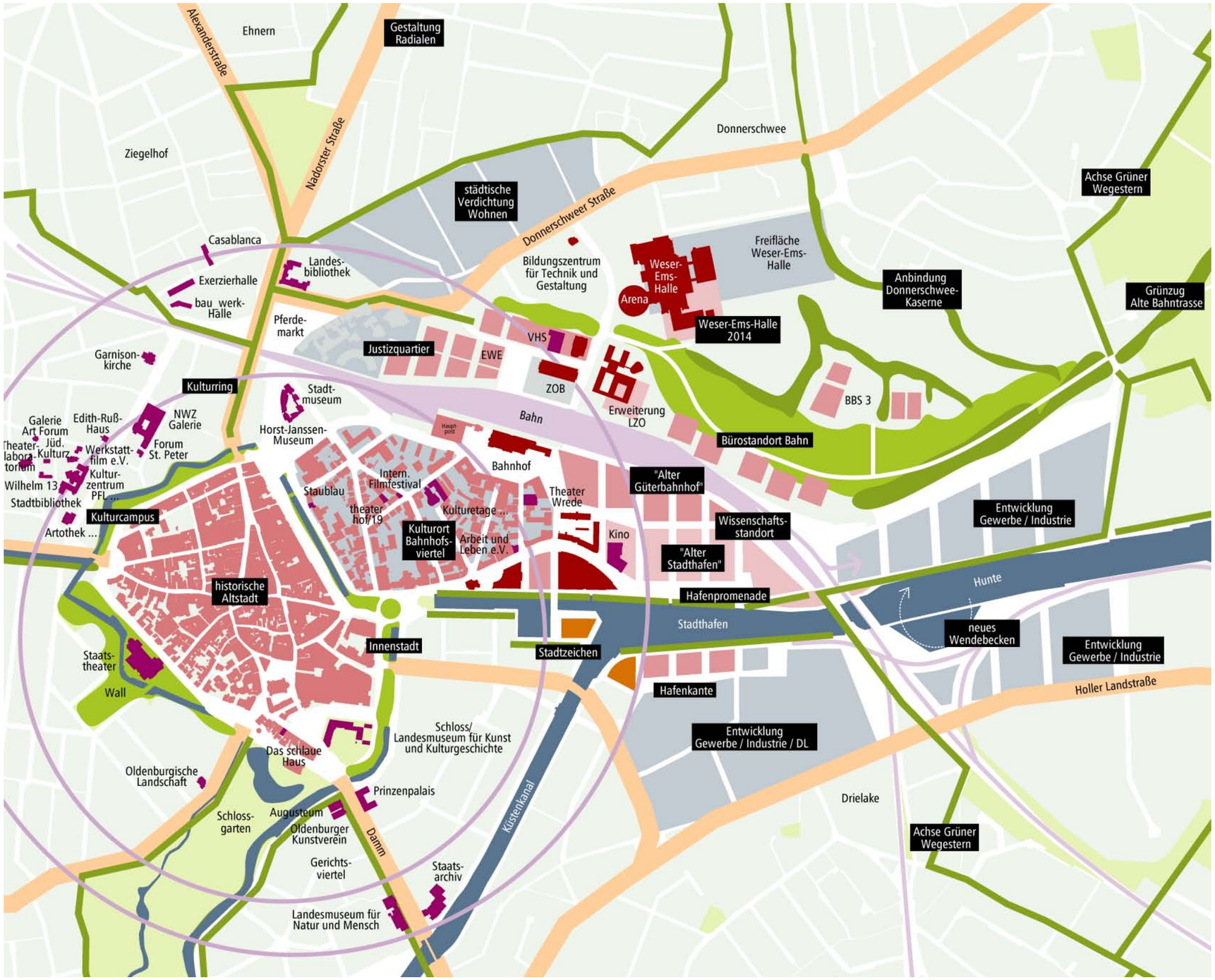
Durch die Entwicklung des „Alten Stadthafens“ und der Hafenpromenade wird das Bahnhofsviertel zum städtebaulichen und funktionalen Bindeglied zwischen historischer Altstadt und Hafenquartier.

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

Zwischen der bis 2014 zum modernen Messe- und Veranstaltungszentrum ausgebauten Weser-Ems-Halle und dem Stadthafen entsteht eines der umfassendsten Stadtentwicklungsprojekte Oldenburgs.

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

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




**Impulsquartier 03 | Kreativquartier Bahnhofsviertel | Hafenquartier**
Kartengrundlage: Stadt Oldenburg
Maßstab im Original 1:5.000

## Impuls 04 Der Huntebogen

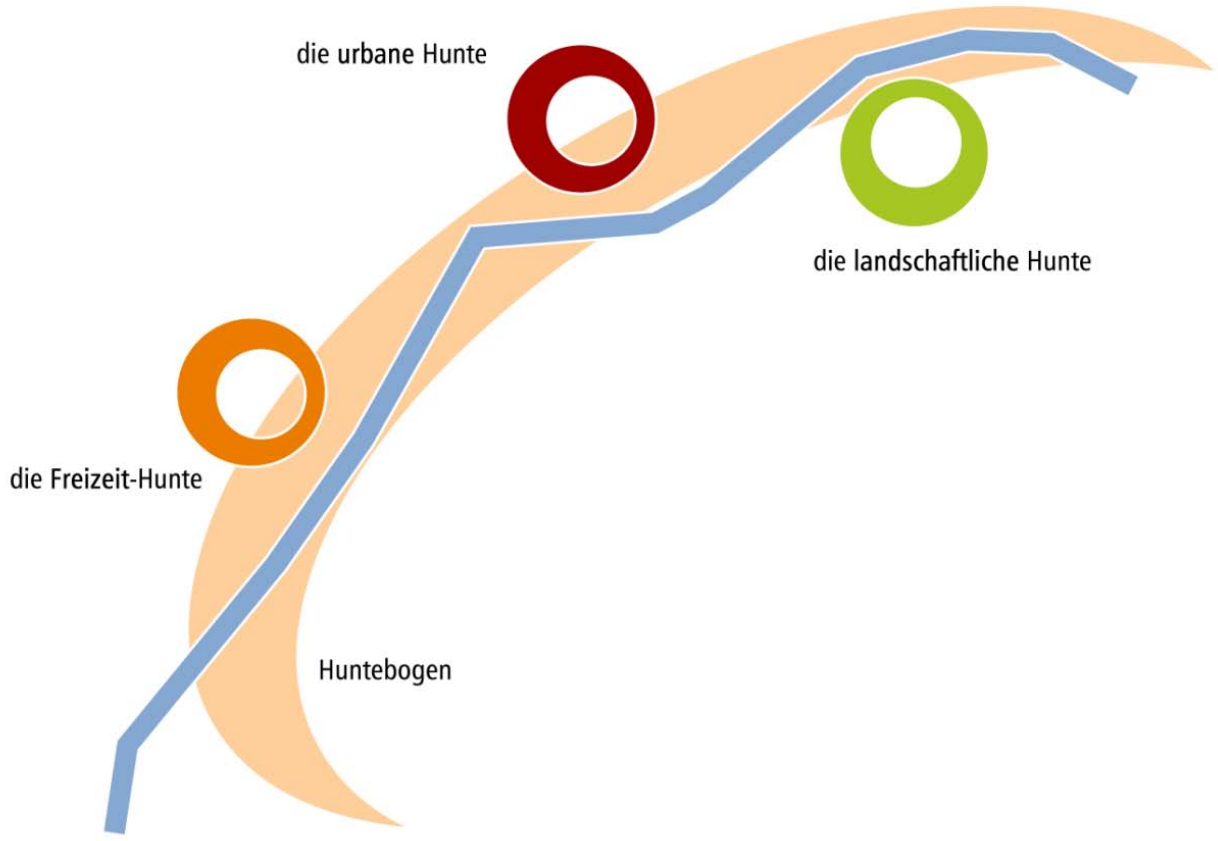
Der Raum entlang der Hunte hat wie kein anderer in Oldenburg das Potenzial, die Vielfältigkeit der Stadt zu symbolisieren: entlang des Stadtflusses wechseln sich landschaftlich geprägte Freiräume mit urbanen Stadtquartieren und Orten der Freizeit und des Sports ab.

Mit der Entwicklung des Huntebogens sind vielfältige Ziele verbunden:

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

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

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

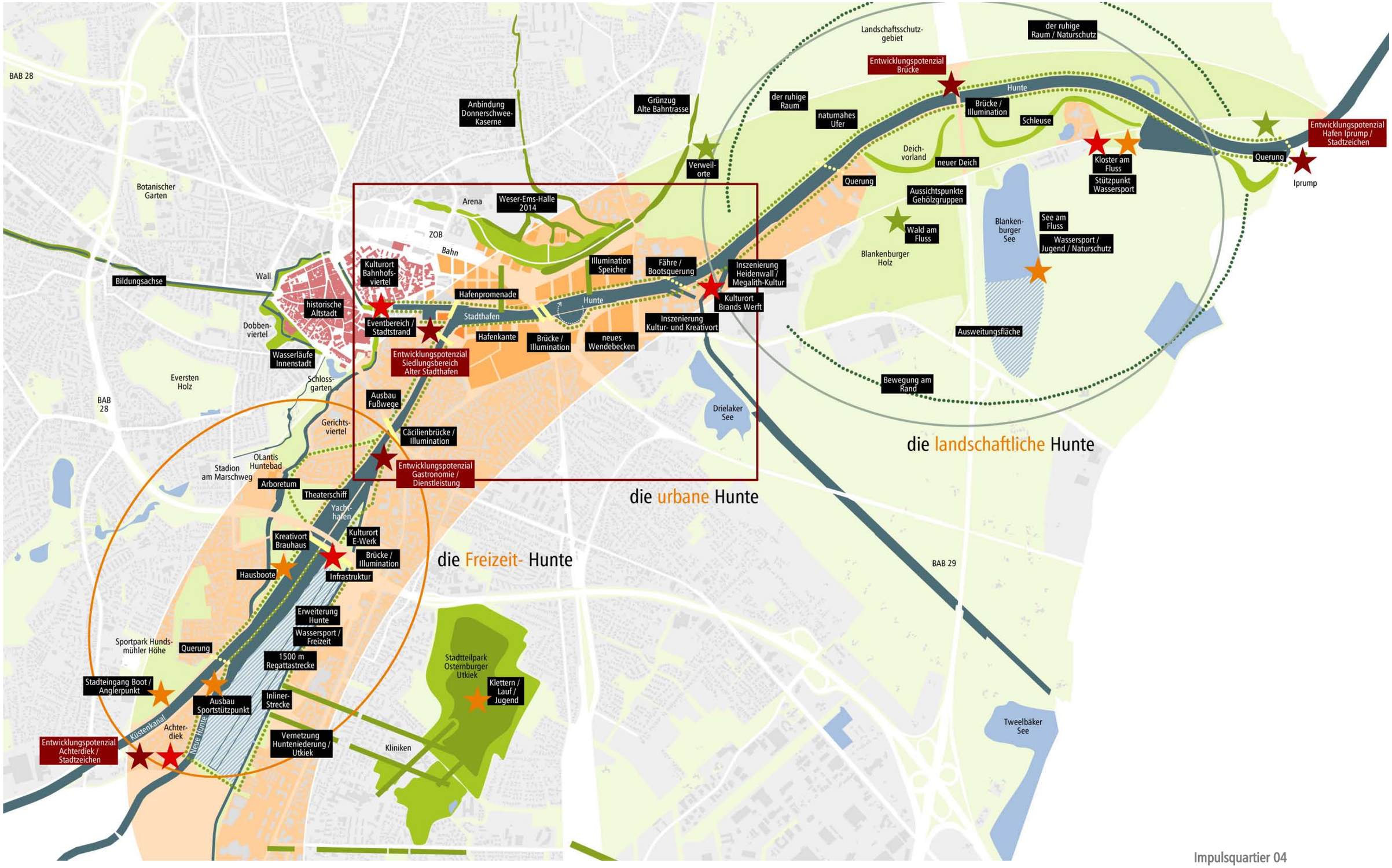


Bei der Konzeption des Huntebogens bestehen - zum Teil erheblihe - Konflikte zwischen Stadtentwicklung und Naturschutz. Ohne den Anspruch, diesen Konflikt innerhalb des step2025 lösen zu können, sollen an dieser Stelle auch die wichtigsten Widersprüche dargestellt werden

**Konzept Freizeit-Hunte.** Der Zusammenfluss von Hunte und Küstenkanal markiert den südwestlichen Stadteingang. In diesem Bereich, der sich bis zum Yachthafen erstreckt, konzentrieren sich die Freizeit- und Sportangebote. Sie ergänzen die bestehenden Angebote des OLantis Huntebads, des Stadions am Marschweg, des Sportparks Hundsmühler Höhe und der anliegenden Rudervereine. Ein neuer See wird zur Attraktion nicht nur für die südwestlichen Stadtteile und ist bestens vernetzt mit dem Stadtteilpark Utkiek.
**Konflikt Buschhagenniederung.** Dem Wunsch nach einer sportlichen und freizeitorientierten Aufwertung durch die neu anzulegende Wasserfläche und der damit einhergehenden Standortprofilierung stehen wertvolle Landschaftselemente gegenüber. Die Buschhagenniederung ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Mittlere Hunte und naturschutzgebietwürdig.

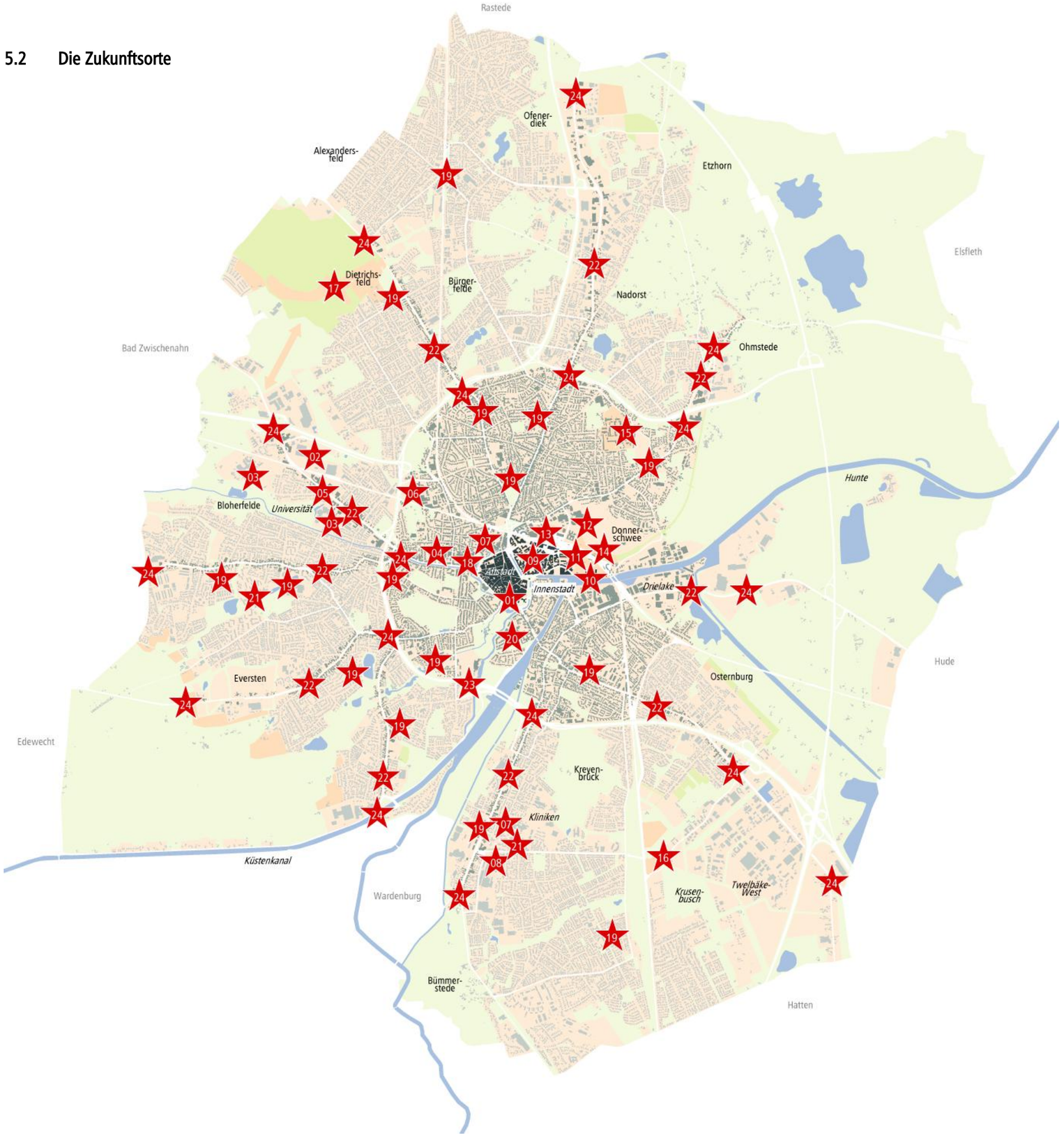
**Konzept urbane Hunte.** Rund um den Hafen zeigt sich die Hunte von ihrer städtischen Seite. Mit den urbanen Quartieren der Altstadt, des Bahnhofsviertels und des „Alten Stadthafens" an ihrer Seite wird sie zum Ort städtischer Prägung. Zahlreiche Wasserzugänge schaffen die Verbindung zwischen Stadt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

**Konzept landschaftliche Hunte.** Der östliche Teil des Huntebogens zeichnet sich durch sein landschaftliches Bild aus. Eingefasst durch die nahen Landschaftsschutzgebiete und das Naturschutzgebiet Bornhorster Huntewiesen, bietet hier die Hunte als ruhiger Fluss den Raum für Bewegung und Aufenthalt: Bewegung auf den flussbegleitenden Wegen und als Sportmöglichkeiten am nahen Blankenburger See, Aufenthalt in den Verweil- und Kulturorten von Kloster, Aussichtspunkt über dem Fluss oder an den Siedlungsrändern.
**Konflikt Blankenburger See.** Die geplante Ausweitungsfläche dient - auch in Verbindung mit einem möglichen Wassersport-Stützpunkt Kloster Blankenburg - der sportlichen und freizeitorientierten Attraktivitätssteigerung. Als hochwertiges Gewässer ist der Blankenburger See Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Blankenburger Holz und Klostermark. In seinem Uferbereich befinden sich Biotope. Die mögliche Aktivierung der ehemaligen Hunteschleife, eines Altarms der Hunte, wird von Seiten des Landschaftsschutzes begrüßt.




**Impulsquartier 04**
**Der Huntebogen**
Kartengrundlage: Stadt Oldenburg
Maßstab im Original 1:10.000

## 5.2 Die Zukunftsorte




- Die Zukunftsorte
- 01 Das "Schlaue Haus"
- 02 Technologie- u. Innovations-park Universität
- 03 Carl von Ossietzky-Universität
- 04 Jade-Hochschule
- 05 Bildungsachse
- 06 IT-Quartier 101
- 07 Klinikum Oldenburg / EMS - European Medical School*
- 08 ACC-Gelände
- 09 Bahnhofsviertel
- 10 "Alter Stadthafen"
- 11 "Alter Güterbahnhof"
- 12 Weser-Ems-Halle 2014
- 13 Justizquartier
- 14 Bürostandort Bahn
- 15 Donnerschwee-Kaserne
- 16 Gerhard-Stalling-Straße
- 17 Fliegerhorst
- 18 Kulturring
- 19 Stadtteilzentren*
- 20 Gerichtsviertel
- 21 Sanierungsgebiete
- 22 Stadtteilbänder, Urbane Radiale*
- 23 AutobahnRing
- 24 Stadttore | Stadteingänge*

*exemplarische Darstellung

**Orte der Entwicklung | Die Zukunftsorte**
Kartengrundlage: Stadt Oldenburg
Maßstab im Original: 1:15.000

Zukunftsort

## Das „Schlaue Haus“ 01★

### Ort

- **Innenstadt** (Altstadt)

### Ziele

- Erleben der Übermorgenstadt
- Vermittlung und Präsentation der Bereiche „Energie & Klimaschutz“ und „Wohnen und Leben in der Zukunft“
- Verbindung von Tradition und Zukunft
- Zeichensetzung durch moderne Architektur
- Tourismuswerbung, Tourismusinformation, Stadtwerbung

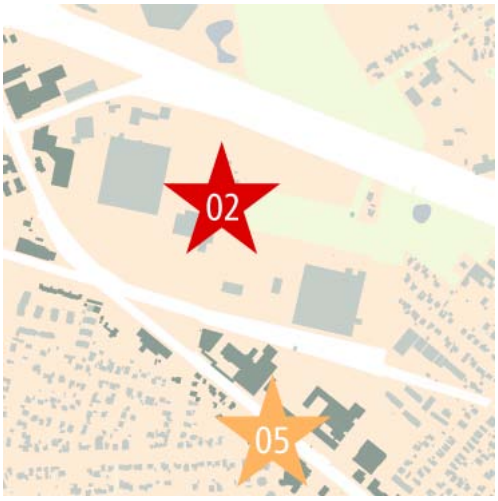
### Maßnahmen

- Bau eines Wissenschaftshauses - mit dem denkmalgeschützten ältesten Gebäude Oldenburgs und dem „progressivsten Neubau“
- Wissensvermittlung durch Veranstaltungen, Ausstellungen und Vorträge
- innovatives Konzept zur Energieversorgung in Zusammenarbeit mit der EWE: Brennstoffzelle
- Ansiedlung der Oldenburg Tourismus und Marketing GmbH (OTM)

### Umsetzung

- Priorität 1 / kurzfristige Umsetzung
- verantwortliche Akteure:
  - gGmbH aus Carl von Ossietzky-Universität, Jade-Hochschule, OFFIS
  - OTM (Oldenburger Tourismus und Marketing GmbH)
  - Stadt Oldenburg
- Aufgaben Stadt Oldenburg (Amt 11 (Wirtschaftsförderung) / FD 111 / OTM):
  - Marketing: Wahrnehmbarkeit / Kommunikation
  - Veranstaltungskonzept und thematische Begleitung
  - Etablierung der Veranstaltungen

Zukunftsort **Technologie- und Innovationspark Universität** 02★



**Ort**
- **Radiale** (Wechloy)

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

**Maßnahmen**
- Ansiedlung zukunftsweisender Betriebe
- Ausbildung eines Stadteingangs „Tor zum Wissen"
- neuer Haltepunkt „Universität"
- Vermarktung

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

Zukunftsort

## Carl von Ossietzky-Universität 03★

### Ort

- **Radiale** (Wechloy und Haarentor)

### Ziele

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

### Maßnahmen

- städtebauliche Leitplanung „Entwicklung Universität"
  - Entwicklung einer gestalterischen Klammer / Thema „2 Campus - eine Uni" (Wahrnehmbarkeit der Zusammengehörigkeit, z. B. Farbkonzept, Symbolentwicklung)
  - gestalterische Aufwertung der Hochschulgebäude
  - Campusentwicklung Wechloy
  - Campusentwicklung Haarentor
  - Qualifizierung der grünen Innenbereiche als Kommunikationsräume

- Verkehrsmaßnahmen
  - neuer Haltepunkt „Universität"
  - Umbenennung Haltestelle
  - Idee: „Fahrrad statt Begrüßungsgeld"
- städtebauliche Maßnahmen im Umfeld
  - Verdichtung im Umfeld der Universität
  - Raumkantenausbildung, Gebäudeorientierung und -erweiterungen zur Straße
  - Ansiedlung ergänzender Nutzungen
  - Schaffen zielgruppenorientierter Wohnräume

### Umsetzung

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

Zukunftsort

## Jade-Hochschule 04★

### Ort

- Autobahn**Ring** / **Radiale** (Haarenesch)

### Ziele

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

### Maßnahmen

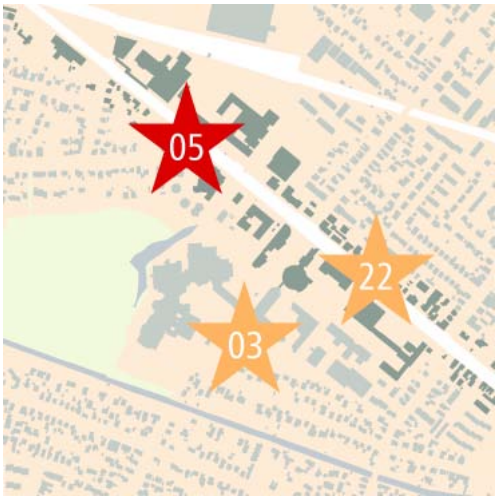
- städtebauliche Planung „Entwicklung Jade-Hochschule"
  - Entwicklung einer gestalterischen Klammer (Wahrnehmbarkeit der Einheit, z. B. Farbkonzept, Symbolentwicklung)
  - Campusentwicklung
  - Neubau und Nutzung weiterer bestehender Gebäude
- Verkehrsmaßnahmen
  - Umbenennung Haltestelle
  - Neuorganisation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

### Umsetzung

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

Zukunftsort

**Bildungsachse 05★**



**Ort**

- **Radiale** (Ammerländer Heerstraße / Ofener Straße)

**Ziele**

- Präsentation der Wissenschaft im Stadtbild
- Stärkung der Bildungseinrichtungen
- funktionale Verbindung der Wissenschafts- und Bildungseinrichtungen
- Boulevard als gestalterische Klammer der Wissenschaftseinrichtungen
- Verbindung der Wissenschafts- und Bildungseinrichtungen mit den Kulturangeboten der Innenstadt
- Belebung des Stadtquartiers durch Universität 03★ („Uniquartier")

**Maßnahmen**

- städtebauliche Verdichtung der Ränder und der angrenzenden Quartiere
- Aufwertung der Randbebauung
- Neugestaltung der Ammerländer Heerstraße / Ofener Straße (Bausteine „Quartierseingang", „Tor zum Wissen", „Universitätsboulevard", „Hochschulboulevard")
- Entwicklung und Aufwertung des Grünzugs an der Haaren
- Verringerung der Barrierewirkung des AutobahnRings

- Förderung studentisches Wohnen im Quartier
- Ansiedlung ergänzender Nutzungen (Dienstleistung)

**Umsetzung**

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

Zukunftsort

## IT-Quartier 101 06★

### Ort

- AutobahnRing (Haarenesch)

### Ziele

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

### Maßnahmen

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

### Umsetzung

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

Zukunftsort **Klinikum Oldenburg / EMS - European Medical School** 07★

**Ort**

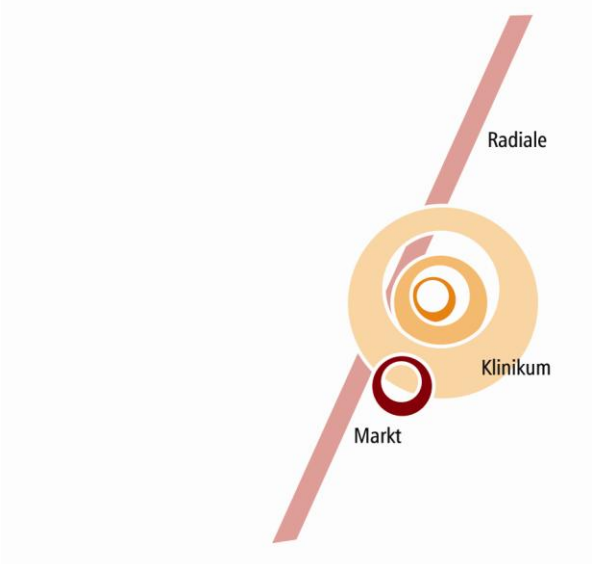
- **Radiale** (Kreyenbrück) / **Innenstadt** (Haarenesch)

**Ziele**

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

**Maßnahmen**

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



**Umsetzung**

- Priorität 1, 2 und 3 / kurz-, mittel- und langfristige Umsetzung / stufenweise Entwicklung
- verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Klinikum Oldenburg
  - Carl von Ossietzky-Universität
  - Investoren
  - OTM (Hotelansiedlung)
  - Private
- Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Ankauf, Erschließung, Flächenmanagement (Amt 41 (Verkehr und Straßenbau), Amt 11 (Wirtschaftsförderung) / FD 112)
  - städtebauliches Konzept Cloppenburger Straße (Amt 41, Amt 40 (Stadtplanung) / FD 401)
  - Straßengestaltung und Intensivierung der Randnutzung im Rahmen der Maßnahme urbane Radiale 22★, Qualifizierung, z. B. städtebaulicher Wettbewerb im Rahmen der Umgestaltung der Radialen (Amt 41, Amt 40 / FD 401)
  - Freiraumplanung, Grünstrukturen (Amt 43 (Umweltschutz und Bauordnung) / FD 430)
  - Begleitung und Steuerung privater Maßnahmen / Aktivierung von Eigentümern und Investoren / Beratung
  - Begleitung des Klinikums und der Universität (Amt 11 (Wirtschaftsförderung) / FD 111)
- Einsatz von Städtebaufördermitteln

Zukunftsort

## ACC-Gelände 08★

### Ort

- **Radiale** (Kreyenbrück)

### Ziele

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

### Maßnahmen

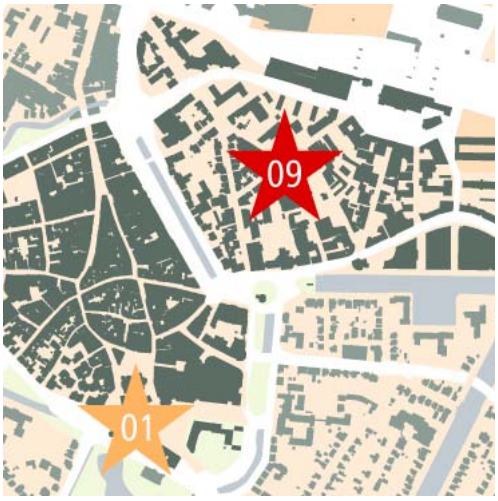
- Flächenentwicklung
- Ansiedlung angewandter Forschungseinrichtungen zu den Themen „Life Sciences“ und Gesundheitswirtschaft
- Schaffen von Arbeitsplätzen differenzierter Qualitäten
- Sicherung der Arbeitsplätze

### Umsetzung

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

Zukunftsort

## Bahnhofsviertel 09★



### Ort

- **Innenstadt** (Bahnquartier)

### Ziele

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

### Maßnahmen

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

### Umsetzung

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

Zukunftsort

**„Alter Stadthafen“** 10★

**Ort**

- **Innenstadt** (Hafenquartier)

**Ziele**

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

**Maßnahmen**

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

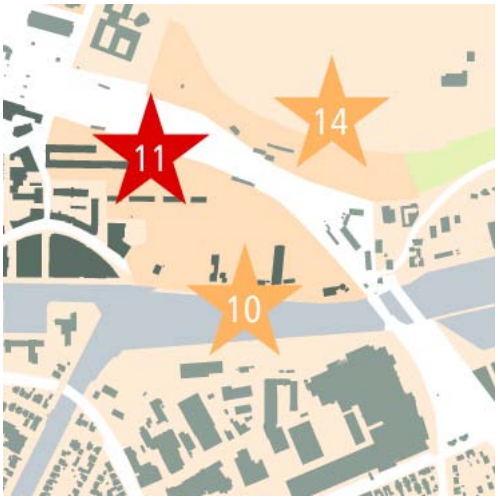
**Umsetzung**

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

*Konzept wird zur Zeit überarbeitet*

Zukunftsort

## „Alter Güterbahnhof“ 11★



### Ort

- **Innenstadt** (Bahn- und Hafenquartier)

### Ziele

- Ergänzung des Projektes „Alter Stadthafen“ zum Hafenquartier
- Fortsetzen der Entwicklung auf aufgelassenen Bahnflächen
- Anbindung an die Innenstadt / Bahnhofsviertel
- Entwicklung zum urbanen Quartier
- Bewahrung des genius loci

### Maßnahmen

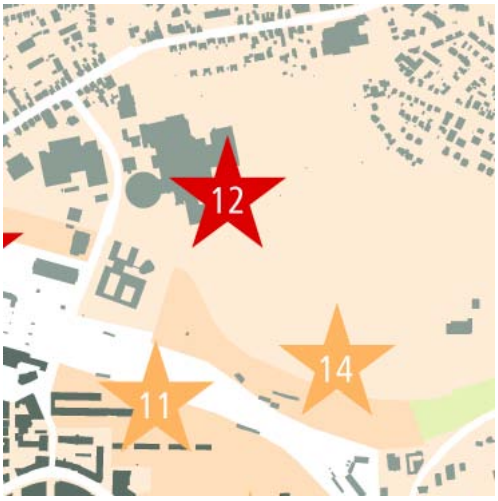
- Flächenentwicklung

### Umsetzung

- Priorität 3 / langfristige Umsetzung
- verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Stadt Oldenburg
  - Bahn
  - Private
- Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Bauleitplanung (Amt 40 (Stadtplanung) / FD 400)
  - Qualifizierung (Amt 40 / FD 401)
  - Flächenentwicklung (Amt 40 / FD 401, Amt 11)
  - Erschließung (Amt 41 (Verkehr und Straßenbau))

Zukunftsort

## Weser-Ems-Halle 2014 12★



### Ort

- AutobahnRing (Donnerschwee)

### Ziele

- Ausbau der Weser-Ems-Halle zum modernen Messe- und Veranstaltungszentrum
- Profilierung für den Vereins- und den informellen Sport
- Stärkung des öffentlichen Raums am Berliner Platz
- Profilierung Oldenburgs als urbane Sportstadt

### Maßnahmen

- Um- und Ausbau der Weser-Ems-Halle und der Trainingshalle EWE
  - Abriss nicht mehr erhaltenswerter Hallen
  - Ergänzung durch Neubauten
  - Verlegung des Haupteingangs zum Berliner Platz
- Neubau der BBS III
- Aktivierung der Grünfläche (Weser-Ems-Hallen-Park)
- Verbindung bis zum Pferdemarkt
- aktive Vermarktungsstrategie / markenorientiere Veranstaltungsformate

### Umsetzung

- Priorität 1 und 2 / kurz- und mittelfristige Umsetzung
- verantwortliche Akteure:
  - Weser-Ems-Halle
  - Sportvereine
  - Stadt Oldenburg
  - OTM
- Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Bauleitplanung (Amt 40 (Stadtplanung) / FD 400)
  - städtebauliche Rahmenplanung (Amt 40 / FD 401)
  - Freiraumkonzept (Amt 43 / FD 430)
  - Erschließung (Ankauf, Straßenbau/Planung Maastrichter Straße, ruhender Verkehr) (Amt 41 (Verkehr und Straßenbau))
  - Profilierung für den Vereins- und den informellen Sport, Profilierung Oldenburgs als urbane Sportstadt (Amt 30 (Kultur und Sport))
  - Tages- und Kongressgeschäft (OTM)

Zukunftsort

## Justizquartier 13★

### Ort

- **Innenstadt** (Bahnquartier)

### Ziele

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

### Maßnahmen

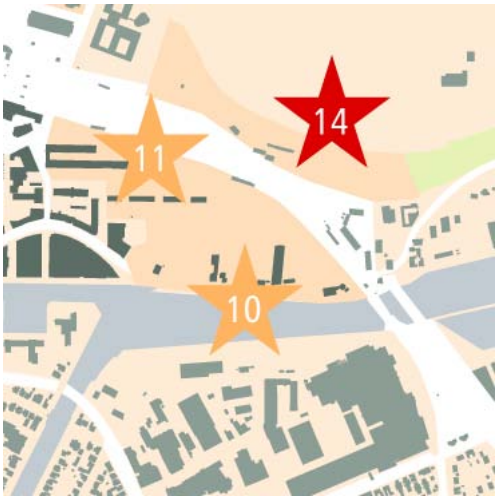
- Flächenentwicklung
- Organisation des Parkens (Parkhaus-Angebot)
- Schaffen einer gleisparallelen Fußgänger- und Radfahrerverbindung

### Umsetzung

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

Zukunftsort

## Bürostandort Bahn 14★



### Ort

- **Innenstadt** (Bahnquartier)

### Ziele

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

### Maßnahmen

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

### Umsetzung

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

Zukunftsort

## Donnerschwee-Kaserne 15★

### Ort

- AutobahnRing (Donnerschwee)

### Ziele

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

### Maßnahmen

- Flächenentwicklung

### Umsetzung

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

Zukunftsort

## Gerhard-Stalling-Straße 16★

### Ort

- **Stadtrand** (Tweelbäke-West)

### Ziele

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

### Maßnahmen

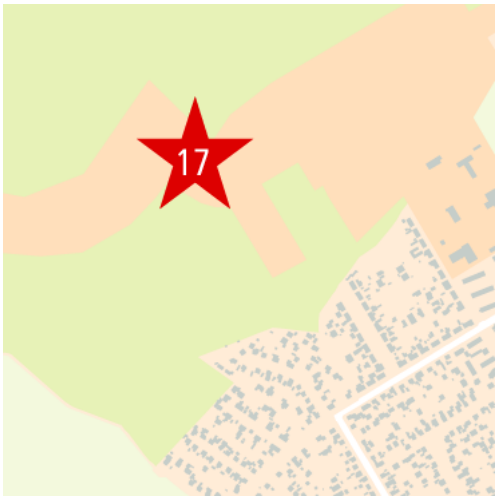
- Flächenentwicklung
- Ansiedlung zukunftsweisender Betriebe

### Umsetzung

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

Zukunftsort

## Fliegerhorst 17★



### Ort

- **Stadtrand** (Alexandersfeld) / Anbindung **Radiale**

### Ziele

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

### Maßnahmen

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

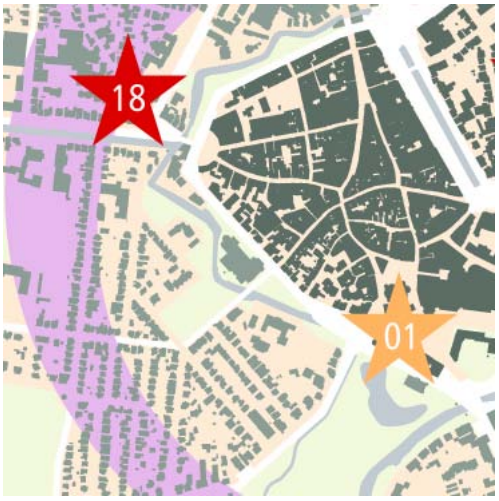
### Umsetzung

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

*Planung wird überarbeitet*

Zukunftsort

## Kulturring 18★



### Ort

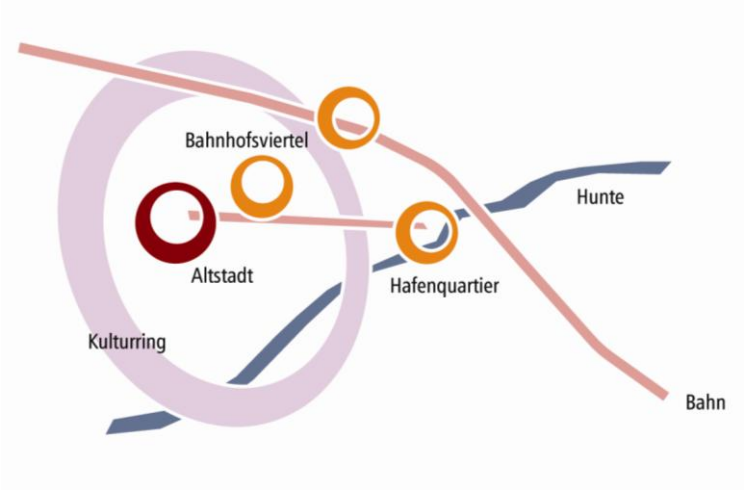
- **Innenstadt**

### Ziele

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

### Maßnahmen

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




### Umsetzung

- Priorität 1 und 2 / kurz- und mittelfristige Umsetzung
- verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Kulturbetriebe
  - Creative City Challenge (EU-Projekt)
  - OTM
- Aufgaben Stadt Oldenburg:
  - Qualifizierung, z. B. durch Wettbewerb „Kulturring“ (Amt 30 (Kultur und Sport), Amt 40 (Stadtplanung) / FD 401), Amt 31 (Jugend, Familie und Schule)
  - Erschließung und Bereitstellung der Infrastruktur (Amt 41 (Verkehr und Straßenbau), Begleitung durch Maßnahme Promenade „Alter Stadthafen“ 10★
  - Entwicklung kultureller Angebote (Amt 30 (Kultur und Sport))
  - Dienstleisterin für Kulturangebote (OTM)

Zukunftsorte

## Stadtteilzentren 19★

### Ort

- Autobahn**Ring** / **Radiale**

### Ziele

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

### Maßnahmen

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

### Umsetzung

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

Zukunftsort

## Gerichtsviertel 20★

### Ort

- Autobahn**Ring**

### Ziele

- Stärkung der Wohnfunktion
- Förderung des urbanen Wohnens
- Schutz der städtebaulichen Struktur
- Nutzung als Hotelstandort
- Verkehrsberuhigung

### Maßnahmen

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

### Umsetzung

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

## Sanierungsgebiete 21★

### Ort

- **Stadtrand**
- Kennedyviertel / Kreyenbrück-Nord

### Ziele

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

### Maßnahmen

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

### Umsetzung

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

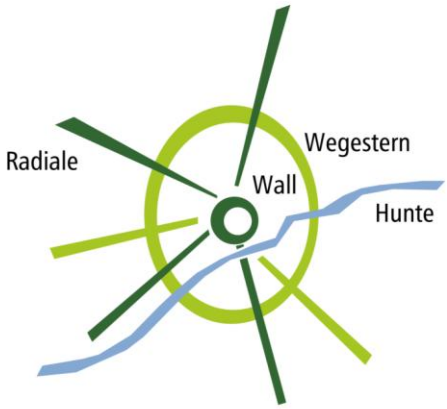
Zukunftsorte **Stadtteilbänder.**
**Urbane Radiale** 22★

**Ort**
- alle **Radialen**

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

**Maßnahmen**
- straßenbegleitende städtebauliche Verdichtung
- Aufwertung der Randbebauung
- Straßenraumgestaltung
- Begleitung durch Grüngestaltung (Alleen, grüne Achsen)

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



Zukunftsort

## AutobahnRing 23★

### Ort

- Autobahn**Ring**

### Ziele

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

### Maßnahmen

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

### Umsetzung

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

Zukunftsorte

## Stadttore | Stadteingänge 24★

### Ort

- Autobahn**Ring** / **Radiale** / **Innenstadt**
- **Stadtrand**

### Ziele

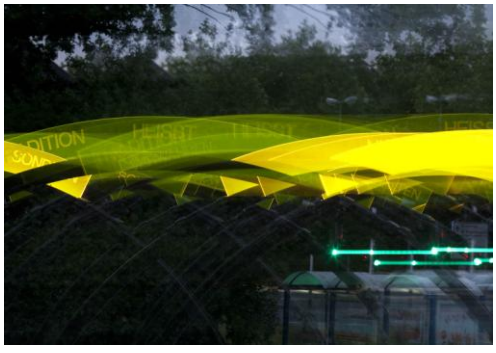
- Ablesbarkeit des Stadtgrundrisses - Erleben des Orientierungssystems
- Wahrnehmbarkeit der Stadt für Reisende und Besucher
- Ausbildung der Stadttore und Stadteingänge zu Imageträgern

### Maßnahmen

- für alle 7 **Stadttore:** Gestaltung mit architektonischen Zeichen
  - Schnittpunkt Radiale / Autobahn-Ring
  - Bahn - Bürostandort Bahn 14★
  - Hafen 11★
- für alle 10 **Stadteingänge:** Gestaltung mit künstlerischen und freiraumplanerischen Zeichen
  - im Übergang von Landschaft zur Stadt
- Beschilderung und integriertes und komplementäres Infoleitsystem für Groß- und Themenveranstaltungen

### Umsetzung

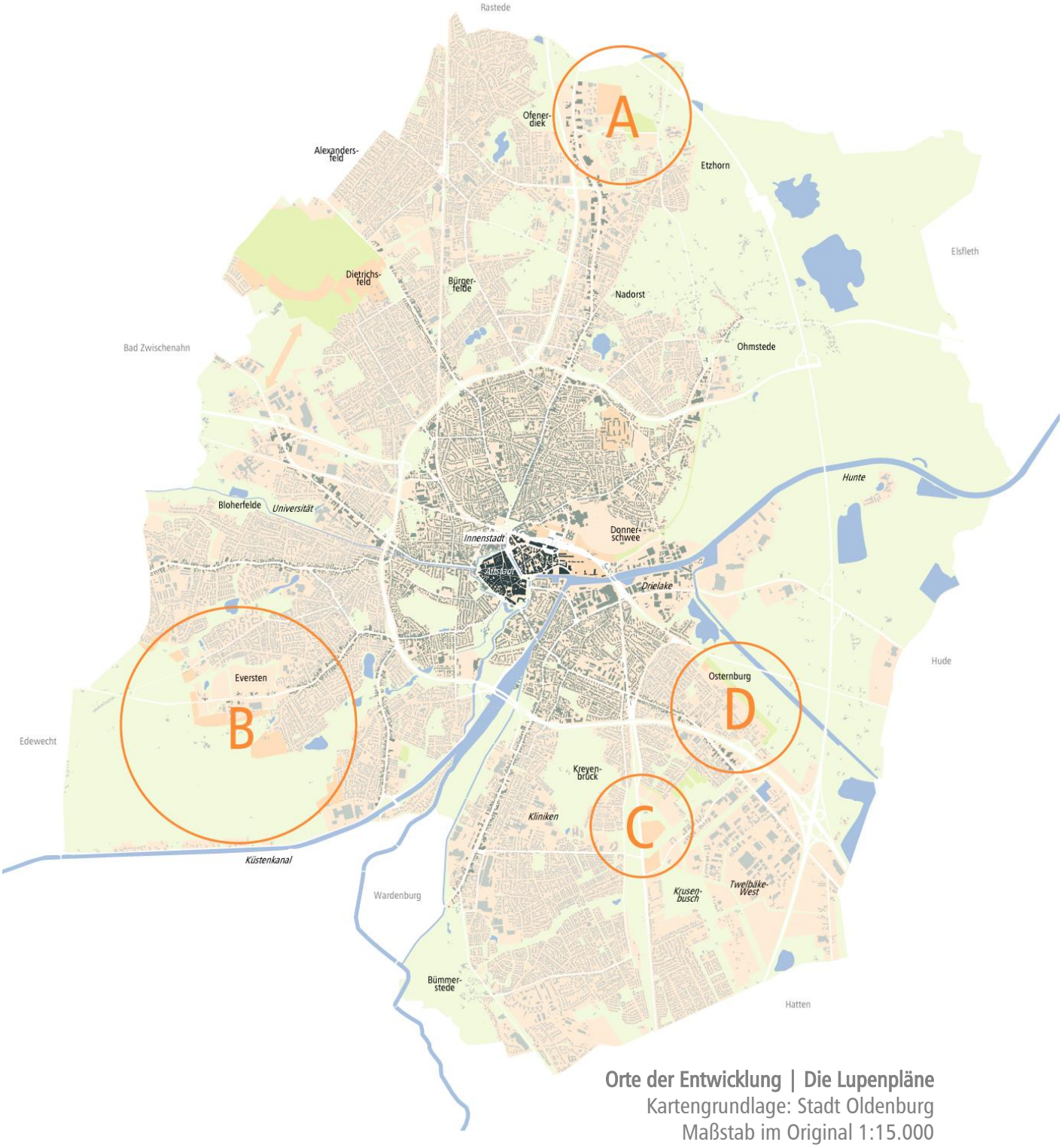
- Priorität 2 und 3 / mittel- und langfristige Umsetzung
- verantwortliche Akteure:
  - Stadt Oldenburg
  - Private
- Aufgaben Stadt Oldenburg (Amt 40 (Stadtplanung), Amt 41 (Verkehr und Straßenbau) / OTM:
  - Überprüfung des Gestaltungsspektrums
  - Qualifizierung, z. B. Rahmenplanung / städtebauliche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



## 5.3 Die Lupenpläne

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

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




**Orte der Entwicklung | Die Lupenpläne**
Kartengrundlage: Stadt Oldenburg
Maßstab im Original 1:15.000

## Lupenplan A Etzhorn

### Ziele

**Das Stadtgefüge wird im Nordosten abgerundet und durch Heckenstrukturen gegliedert.** Hierfür werden die begonnene Gewerbeentwicklung von Patentbusch I maßvoll fortgeführt und die großflächige Wohnbauentwicklung nördlich des bisherigen Etzhorner Siedlungsbereiches abgeschlossen. Der Entlastung des Mittelkamps dient eine neue Verbindungsachse in West-Ost-Richtung. Durch großflächige naturnahe Bereiche wird der Siedlungsrand abgerundet, landschaftsverträglich eingefügt und als Landschaftsbereich durch ergänzende Wegevernetzungen erlebbar gemacht.

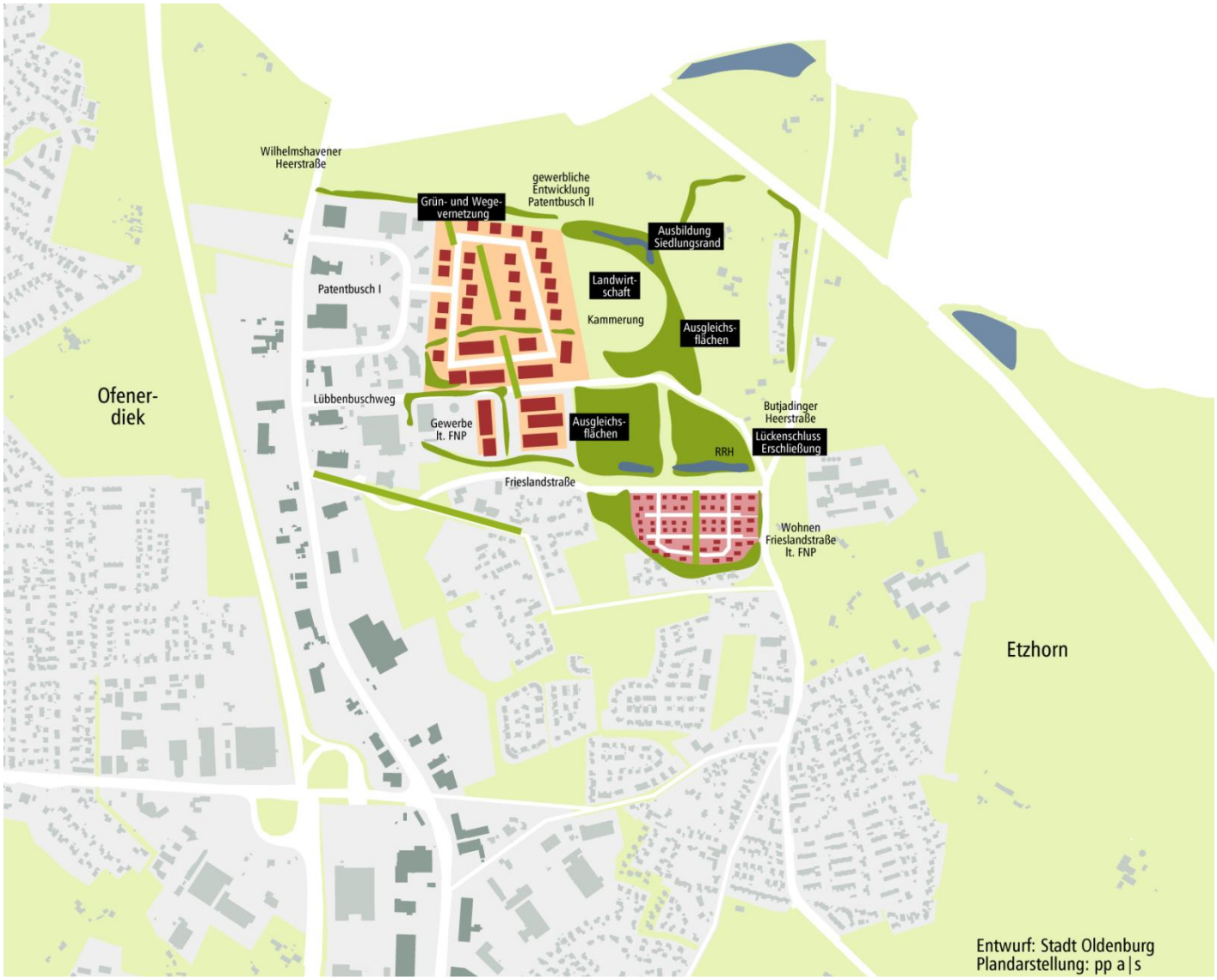
### Entwicklung

**Gewerbe.** Das bestehende Gewerbegebiet an der Wilhelmshavener Heerstraße (Patentbusch I) wird nach Osten über eine direkte Anbindung erweitert. Hier bildet eine zweite Ringerschließung - unter Berücksichtigung der bestehenden Gehölzstrukturen - den Abschluss der gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich. Auf eine Erschließung nach Süden zur Frieslandstraße wird wegen der naturräumlichen Bedeutung des Lübbenbuschweges, der nicht gequert werden soll, verzichtet. Ergänzt wird die gewerbliche Entwicklung durch Angebote zwischen Lübbenbuschweg und Frieslandstraße (B-Plan 757).

Von Osten sollten die geplanten Gewerbebauflächen durch eine deutliche Wallheckenstruktur (Redder) zu den landwirtschaftlichen Flächen hin eingegrünt werden. Innerhalb dieser bestehenden und neu zu schaffenden Grünachsen dienen neue Wege der Ergänzung des vorhandenen Wegenetzes.

**Wohnen.** Die Entwicklung der Wohnbauflächen im nördlichen Etzhorn findet mit der Erschließung der Flächen nördlich des Mittelkamps ihren Abschluss. Angebunden ist das neue Wohnquartier nach Norden über die neue Verlängerung der Frieslandstraße, nach Osten über die Butjadinger Straße. Das Quartier ist systematisch organisiert und bietet innere Grünplätze als Aufenthaltsorte. Es ist für Fußgänger und Radfahrer in alle Richtungen durchlässig. Ein breiter Grüngürtel schafft eine Abschnittsbildung nach Süden zur bestehenden Bebauung.

**Naturraum und Ausgleichsflächen.** Der bestehende Großbaumbestand wird bei der Anlage der Erschließungen und Bauflächen geschützt. Die großflächige Ausweisung von Ausgleichsflächen und Wallheckenstrukturen (z. T. nach historischem Vorbild) bietet die Chance einer weitläufigen Vernetzung der naturnahen Gegebenheiten. Die geplante Grünachse führt von der nördlichen Stadtgrenze an der Wahnbäkeniederung bis an die Ausgleichsflächen am Schmalen Weg. Hier bietet sich die Möglichkeit, erforderliche Regenrückhaltungen zu betreiben und das bestehene Wegenetz auszubauen.




Lupenplan A | Etzhorn

## Lupenplan B Eversten

**Ziele** - „Den Ortsrand stärken“

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

### Entwicklung

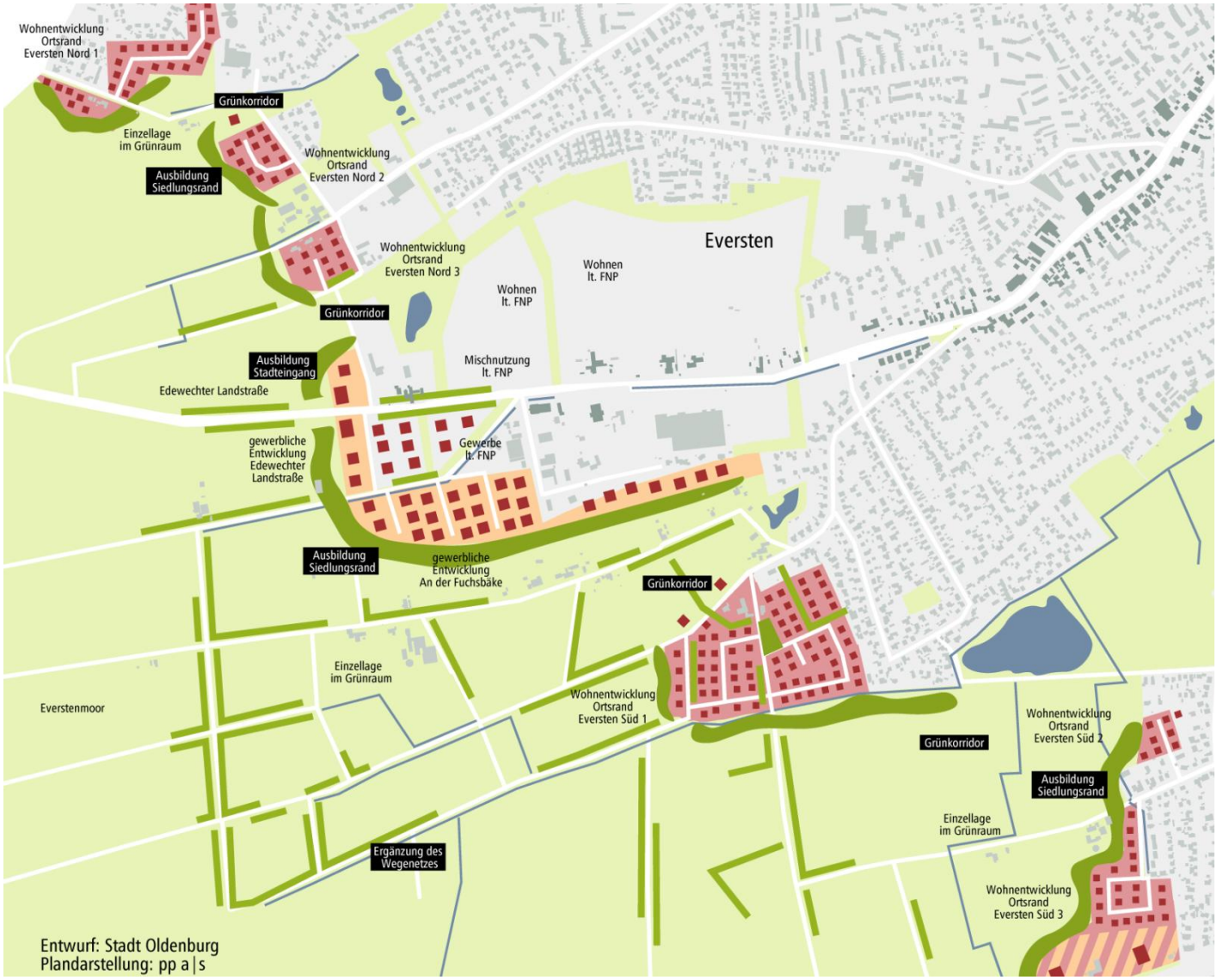
Aus dem Umfang der bereits vorhandenen Nutzungen (Misch-, Wohnbau- und Gewerbeflächen) abgeleitet, werden sinnvolle Entwicklungsbausteine angeboten. Die Planung bezieht sich dabei auf Überlegungen des 1980 beschlossenen „Stadtteilentwicklungsplans Eversten“ und des Bebauungsplans W-627 (1986), die zum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

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

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

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

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


Wohnentwicklung Ortsrand Eversten Nord 1
Grünkorridor
Einzellage im Grünraum
Ausbildung Siedlungsrand
Wohnentwicklung Ortsrand Eversten Nord 2
Eversten
Wohnentwicklung Ortsrand Eversten Nord 3
Wohnen lt. FNP
Wohnen lt. FNP
Grünkorridor
Ausbildung Stadteingang
Mischnutzung lt. FNP
Edewechter Landstraße
gewerbliche Entwicklung Edewechter Landstraße
Gewerbe lt. FNP
Ausbildung Siedlungsrand
gewerbliche Entwicklung An der Fuchsbäke
Grünkorridor
Einzellage im Grünraum
Everstenmoor
Wohnentwicklung Ortsrand Eversten Süd 1
Wohnentwicklung Ortsrand Eversten Süd 2
Grünkorridor
Ausbildung Siedlungsrand
Einzellage im Grünraum
Ergänzung des Wegenetzes
Wohnentwicklung Ortsrand Eversten Süd 3
Entwurf: Stadt Oldenburg
Plandarstellung: pp a|s

## Lupenplan C Drielaker Moor

### Ziele

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

### Entwicklung

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

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

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

**Gewerbe.** An der Gerhard-Stalling-Straße 16★siedelt sich gewerbliche Nutzung an.

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

Lupenplan C | Drielaker Moor

## Lupenplan D Osternburg_Sandweg

### Ziele

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

### Entwicklung

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

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

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

Lupenplan D | Osternburg_Sandweg

# 6 Anhang

## Anhang 01: Wohnbauflächenbedarf und Flächenpotenziale

| | WE | ha |
|---|---|---|
| Wohnungsneubaubedarf 2025 | 8.325 | |
| Bedarfsdeckung auf **Reserveflächen*** | 3.051 | |
| Nettoneubaubedarf | 5.274 | |
| **Bruttobaulandbedarf** | | **122,7** |

(Quelle: Stadt Oldenburg, Wohnbauflächenbedarfsprognose 2025)

| | | WE | ha | Umsetzung |
|---|---|---|---|---|
| **Bruttobaulandbedarf** | | | **122,7** | |
| **mögliches Flächenangebot auf Vorrats-, Potenzial- und sonstigen Flächen** | | **3.645** | **109,9** | |
| | | | | |
| **Vorratsflächen** ** | | | **33,8** | |
| • Friesländstraße (Lupenplan A: Etzhorn) | Stadtrand \| Etzhorn | 120 | 4,8 | m |
| • Mühlenhofsweg | Stadtrand \| Ohmstede | 110 | 1,3 | l |
| • Küpkersweg | Stadtrand \| Wechloy | 55 | 1,0 | l |
| • Lenzweg | Stadtrand \| Eversten | 50 | 1,7 | m |
| • Sandweg Nordwest (Lupenplan D: Sandweg) | Stadtrand \| Osternburg | 65 | 4,7 | k |
| • Sandweg Südost (Lupenplan D: Sandweg) | Stadtrand \| Osternburg | 250 | 8,0 | l |
| • Storchweg (Lupenplan C: Drielaker Moor) | Stadtrand \| Osternburg | 300 | 12,3 | m |
| | | | | |
| **Potenzialflächen***** | | | **38,5** | |
| • Fliegerhorst Brookweg | Stadtrand \| Dietrichtsfeld | 450 | Wo 11,0 | k-m |
| • Fliegerhorst Gaußstraße | Stadtrand \| Dietrichtsfeld | 150 -220 | 6,9 | k-m |
| • Donnerschwee-Kaserne | AutobahnRing \| Donnerschw. | 380 | Wo 10,7 | k-m |
| • Kortlangstraße | AutobahnRing \| Donnerschw. | 55 | 1,5 | m |
| • „Alter Stadthafen" Nord | Innenstadt \| Hafenquartier | 245 -345 | 8,4 | k |
| • Weißenmoor / Südbäke | Stadtrand \| Nadorst | 80 | | m-l |
| | | | | |
| **sonstige Flächen** | | | **37,6** | |
| • Bahnhofsviertel (Sanierung) | Innenstadt \| Bahnquartier | 85 | | |
| • „Alter Güterbahnhof" | Innenstadt \| Bahn- und Hafenquartier | 80 | 2,7 | l |
| • Ortsrand Eversten Nord 1 (Lupenplan B: Eversten) | Stadtrand \| Eversten | 135 | 4,2 | l |
| • Ortsrand Eversten Nord 2 (Lupenplan B: Eversten) | Stadtrand \| Eversten | 45 | 1,7 | l |
| • Ortsrand Eversten Nord 3 (Lupenplan B: Eversten) | Stadtrand \| Eversten | 55 | 2,2 | l |
| • Ortsrand Eversten Süd 1 (Lupenplan B: Eversten) | Stadtrand \| Eversten | 370 | 11,6 | l |
| • Ortsrand Eversten Süd 2 (Lupenplan B: Eversten) | Stadtrand \| Eversten | 20 | 0,8 | l |
| • Ortsrand Eversten Süd 3 (Lupenplan B: Eversten) | Stadtrand \| Eversten | 185 | 7,3 | l |
| • Drielaker Moor (Lupenplan C: Drielaker Moor) | Stadtrand \| Osternburg | 190 | 7,9 | m |
| | | | | |
| | | | ha | |
| **Flächenreserven** | | | **37,9** | |
| • Hellmskamp / Fliednerstraße | Stadtrand \| Etzhorn | | 1,7 | FR |
| • Bernhard-Friedrich-Weg | Stadtrand \| Bloherfelde | | 1,5 | FR |
| • Tweelbäker Tredde | Stadtrand \| Krusenbusch | | 6,5 | FR |
| • Borchersweg | Stadtrand \| Krusenbusch | | 10,1 | FR |
| • Brahmweg / Rüschenweg | Stadtrand \| Krusenbusch | | 18,1 | FR |

Im Wohnbauflächenkataster werden die Flächen in Reserve-, Vorrats- und Potenzialflächen unterteilt.
*Reserveflächen finden sich in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB. Für sie besteht direktes Baurecht bzw. ist ein Baurecht zu vermuten.
** Vorratsflächen sind Flächen, die im FNP als Wohnbau- oder gemischte Bauflächen dargestellt sind oder für die ein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist.
***Als Potenzialflächen stehen Flächen zur Verfügung, die gewerblich genutzt wurden, heute minder genutzt werden oder für die im Zuge der Konversion eine Nutzungsänderung ansteht.

Anhang 02: Gewerbeflächenbedarf und Flächenpotenziale

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

(Quelle: Machbarkeitsstudie Konversionsflächen)

| Gewerbeflächen | realisierungsfähiges Angebot * | Bedarf 2018 | rechnerischer zusätzlicher Bedarf |
|---|---|---|---|
| GE-und kleinflächiger Bereich | 42,8 ha | 47,9 ha | 5,1 ha |
| GI- und großflächiger GE-Bereich | 12,8 ha | 36,5 ha | 23,7 ha |
| **gesamt** | **55,6 ha** | **84,4 ha** | **28,8 ha** |

(* Quelle: Stadt Oldenburg, Gewerbeflächenkataster)

| **Flächen für gewerbliche Neuentwicklung (Änderung gegenüber FNP)** | GE kleinflächig | GI / GE großflächig | gesamt | Entwicklungszeitraum |
|---|---|---|---|---|
| Patentbusch II (Lupenplan A: Etzhorn) | 12,5 ha | | 12,5 ha | in der Entwicklung |
| Edewechter Landstr. (Lupenplan B: Eversten) | 2,3 ha | | 2,3 ha | k |
| Gerhard-Stalling-Straße | 4,0 ha | | 4,0 ha | k-m |
| An der Fuchsbäke (Lupenplan B: Eversten) | 8,3 ha | | 8,3 ha | m |
| Fliegerhorst | 6,9 ha | 7,0 ha | 13,9 ha | l |
| **gesamt** | **34,0 ha** | **7,0 ha** | **41,0 ha** | |

| **Flächenreserven für gewerbliche Neuentwicklung / langfristige Prüfung** | |
|---|---|
| Zubringer Fliegerhorst | 10,0 ha |
| südlich Holler Landstraße | 8,4 ha |
| Sandweg Ost | 12,7 ha |
| Tweelbäker Tredde / westlich BAB | 22,8 ha |
| Tweelbäker Tredde / östlich BAB | 19,7 ha |
| **gesamt** | **73,6 ha** |

## Quellen


Stadt Oldenburg: Einzelhandelsentwicklungskonzept, 2007/2008

Stadt Oldenburg: Familienfreundliche Stadt, 2009

Stadt Oldenburg: Flächennutzungsplan 1996, aktueller Stand

Stadt Oldenburg: Gewerbeflächenkataster

Stadt Oldenburg: Oldenburgs Grüner (Wege)Stern, 2002

Stadt Oldenburg: Landschaftsplan 1996

Stadt Oldenburg: Masterplan Kultur, 2007

Stadt Oldenburg: Spielplatzkonzept / Spielplatzplan, 2007/2008

Stadt Oldenburg: Sportentwicklungsplan, 2009

Stadt Oldenburg: Standortmarketingkonzept, 2009

Stadt Oldenburg: Statistisches Jahrbuch 2011

Stadt Oldenburg: Strategieplan Mobilität und Verkehr, 2012

Stadt Oldenburg, Wohnbauflächenbedarfsprognose 2025

Stadt Oldenburg: Wohnbauflächenkataster

Stadt Oldenburg: Übermorgenstadt - Bewerbung Stadt der Wissenschaft 2009

Stadt Oldenburg: Zielkonzept Innenstadt, 2004/2008

Stadt Oldenburg: Dokumentation der Stadtbezirkskonferenzen, 2010
(Auftragnehmer: pesch partner stadtplaner architekten)

Stadt Oldenburg: Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung der Konversionsflächen, 2009
(Auftragnehmer: BulwienGesa AG / pesch partner stadtplaner architekten)

Metropolregion Bremen-Oldenburg im Nodwesten e.V.:
„Metropole Nordwest - Die Frischköpfe“, Delmenhorst 2009