

Arbeitskreis Wohnstandort / Kernstadt / Ortsteile

Leitung: Frau Söker

2.1 Stärken und Schwächen

2.2 Chancen und Risiken

2.3 Entwicklungsziele

2.4 Datengrundlagen

2.5 Fachbausteine

2.5.1 Wohnbauflächenentwicklung

2.5.2 Vermarktung Baugebiete

2.5.3 Baugenehmigungsstatistik

2.5.4 Stadtgestaltung / Baukultur

2.5.5 Mobilität / ÖPNV-Nahverkehr

2.5.6 Naherholung / Grünflächen

2.5.7 Spielraumplanung

2.5.8 Nahversorgung

2.5.9 Ressourcen

2.6 Maßnahmenvorschläge

Teilnehmer:

Herr H. Becker

Herr R. Becker

Herr Börger

Herr Combrink

Frau Jathe

Herr Kinzel

Herr Mülders

Herr Pinkerneil

Herr Wiegard

2 Arbeitskreis Wohnstandort / Kernstadt / Ortsteile

Stärken

- Gepflegtes Stadtbild
- Stadt mit viel Grün / Stadt im Grünen
- Attraktive Baugebiete
- (bislang) günstige Baulandpreise
- (bislang) hoher Ausbaustandard Straßen / Einrichtungen
- Ländliche Ortsteile mit gewachsener Dorfstruktur
- Kleinmaßstäbliche, (intakte) Innenstadt
- Gestaltung öffentliche Gebäude / markante Ortseinfahrten
- Gutes Radwegenetz / Verkehrsanbindung
- Hohe Wohnqualität:
 - Qualitätsvolle, großzügige Baugebiete
 - Gute Naherholungsmöglichkeiten / Spielplätze
 - Gute Infrastruktur- / Freizeitangebote
 - Gute Verkehrsanbindung

Schwächen

- Integrationsproblem der Migranten
- Angebot seniorenrechte Wohnungen / Wohnen Innenstadt
- Lärm durch Autobahn / Bahn im Stadtgebiet
- ÖPNV-Anbindung Ortsteile
- Innenstadtbereich von Konrad-Adenauer-Allee nicht erkennbar
- Gestaltung KOM-Areal
- Grundversorgung Ortsteile, insbesondere Sünninghausen

2.1 Stärken und Schwächen

Chancen

- Attraktivität als Standort für Wohnen (alle Altersgruppen)
- günstiges Bauland für Familien als Anreiz (städtische Förderung > Bauland, Kinderprämie, Horte usw.)
- Angebot seniorengerechte Wohnungen / Wohnungen für Alleinstehende
- Angebot seniorengerechte Nahversorgung / Dienstleistungen
- Angebot Dienstleistungen für Berufstätige
- Stärkung der Aufenthaltsfunktion der Innenstadt
- Gestaltung / Attraktivierung der Innenstadt, Anbindung an Bahnhof/ Vier-Jahreszeitenpark

Risiken

- Abstriche im investiven Bereich (gepflegtes Erscheinungsbild)
- Abwanderung der nachwachsenden Generation
- Verödung der Ortsteilzentren / Innenstadt
- Reduzierung zur „Schlafstadt“ in den Ortsteilen

2.2 Chancen und Risiken

Entwicklungsziele

- gesteuerter Flächenverbrauch für Bauland:
- Förderung Familien / Kinder
- Anpassung alte Baugebiete
- Nachverdichtung (insbesondere Innenstadt)
- Erhaltung des hohen Wohnwerts:
 - Qualitätsvolle, großzügige Baugebiete
 - Gute Naherholungsmöglichkeiten / Spielplätze
 - Gute Infrastruktur- / Freizeitangebote
 - Gute Verkehrsanbindung
- Oelde muss als Standort für Wohnen für alle Altersgruppen attraktiv bleiben: Durchmischung Jung und Alt
- Erhalt der Qualitäten einer „Stadt im Grünen“
- Erhaltung und Stärkung Stadtbild (öffentlicher Raum, Innenstadt, Ortsteilzentren)
- Erhalt Ortsteilzentren in dörflicher Struktur (Nahversorgung / Infrastruktur)
- Erhalt ÖPNV-Anbindung Ortsteile
- Gestaltung der Innenstadteingänge

2.3 Entwicklungsziele

Datengrundlagen

- Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, 2000
- Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum „Auepark“ (Gesa 2002)
- Konzeptüberlegungen Spielstraße der Vier-Jahreszeiten („Ab in die Mitte“), 2004
- Spielraumplanung

2.4 Datengrundlagen

Fachbausteine

2.5.1 Wohnbauflächenentwicklung

2.5.2 Vermarktung Baugebiete

2.5.3 Baugenehmigungsstatistik

2.5.4 Stadtgestaltung / Baukultur

2.5.5 Mobilität / ÖPNV-Nahverkehr

2.5.6 Naherholung / Grünflächen

2.5.7 Spielraumplanung

2.5.8 Nahversorgung

2.5.9 Ressourcen

2.5 Fachbausteine

Wohnbauflächenentwicklung

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen aus Bevölkerungsprognose:

Aus der Bevölkerungsprognose sind zwei Trends der Entwicklung ablesbar, zum einen wird der Anteil Älterer steigen, zum anderen der Anteil der 20-40 Jährigen, d.h. der potenziellen Eltern, sinken und somit auch der Anteil der Kinder.

Eine Zielgruppe für Wohnentwicklung sind somit die Älteren. Hier werden entsprechende Angebote durch die stattfindende Entwicklung nachgefragt werden (betreutes Wohnen / altengerechtes Wohnen etc.). Insbesondere bei zentrumsnahen Wohnungen wird eine steigende Nachfrage gesehen.

In der Zielgruppe der 20-40 Jährigen besteht Entwicklungsspielraum für die Stadt Oelde, um dem stattfindenden Trend der Bevölkerungsentwicklung entgegenzusteuern. Diese Zielgruppe sollte gezielt beworben werden, zumal Anreize, wie günstiges Bauland, zur Zeit nicht mehr gegeben sind. Anreiz kann beispielsweise das Angebot guter Kinderbetreuung sein. Dies ist auch vor engem werdendem Finanzierungsspielraum der Kommune als eine Priorität zu sehen.



2.5.1 Wohnbauflächenentwicklung

Wohnbauflächenentwicklung

Somit kann dem Trend der rückläufigen Anteile der Generation der „Bauwilligen“ entgegen gewirkt werden, die sich zumeist in der jungen Familienphase befinden. Der Wunsch nach einem Eigenheim wird zumeist jedoch nicht im Bestand gedeckt. Die Neuausweisung von Baugebieten kann daher zu weiteren Leerständen im Bestand führen. Werden jedoch keine Baugrundstücke angeboten besteht die Gefahr der Abwanderung in Nachbarkommunen. Eine Änderung im Siedlungsverhalten wird festgestellt: eine steigende Flexibilisierung und Mobilität insbesondere bei gut ausgebildeten Arbeitnehmern ist zu verzeichnen und wird sich voraussichtlich durch den Druck auf dem Arbeitsmarkt verstärken. Die Bindung an den Ort mit dem dazugehörigen sozialen Leben wird dadurch reduziert. Um den Wohnstandort zu sichern, ist eine breitgefächerte Wirtschaft als Entwicklungsziel zu nennen.

Für die Wohnbauflächenentwicklung ist eine Balance zwischen Neuausweisungen von Baugebieten und Nachnutzungsmöglichkeiten im Bestand anzustreben. Als Fazit sollen neue Baugebiete in kleinen Einheiten bedarfsorientiert ausgewiesen werden.



2.5.1 Wohnbauflächenentwicklung

Entwicklungsflächen

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Bereits in städtischem Besitz befinden sich Flächen im Bereich „Zum Sundern“ (ca. 7,0 ha), die für eine Wohnnutzung im Flächennutzungsplan vorgesehen sind. Im Bereich der Kernstadt Oelde sind im Flächennutzungsplan als verbleibende Wohnbauflächen Randstreifen im Bereich Benningloh sowie eine Erweiterungsmöglichkeit im Bereich Weitkamp (ca. 4,0 ha) dargestellt, die Flächen befinden sich jedoch nicht in städtischem Besitz.

Zur Abrundung des Siedlungsbereiches können langfristig Entwicklungsmöglichkeiten im Anschluss an bestehende Baugebiete durch Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich gesichert werden. Der **Gebietsentwicklungsplan** gibt die Entwicklung nach Osten im nördlichen Stadtgebiet als Hauptentwicklung vor:

- Erweiterung im Anschluss an die Flächen „Zum Sundern“ Richtung Norden
- Erweiterung im Anschluss an die Baugebiete „Ruthenfeld“ und „Axthausen“ Richtung Osten

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet:

- Erweiterung im Anschluss an das Baugebiet „Benningloh“ in Richtung Westen
- Erweiterung im Anschluss an das Baugebiet „Nienkamp“ Richtung Westen
- Erweiterung im Anschluss an die Baugebiete „Kreuzstraße / Stromberger Straße“ und „An der Kreuzstraße“ in Richtung Westen
- Erweiterung nördlich Robert-Schumann-Ring



2.5.1 Wohnbauflächenentwicklung

Bildung von Bauabschnitten:

Eine Flächeninanspruchnahme für weitere Baugebiete ist bedarfsgerecht vor der Bevölkerungsentwicklung sowie der Nachfrage in einzelnen Bauabschnitten vorzunehmen. Dies ist insbesondere wichtig vor dem Hintergrund, dass sich in den älteren Baugebieten ein Generationenwechsel abspielen wird. Ein zu großes Angebot an Neubauf Flächen erschwert die Nachnutzung der bestehenden Bausubstanz.

Nachverdichtung Wohngebiete / Baulücken:

Eine Innenentwicklung wird als mögliche Alternative der Baulandentwicklung gesehen. Dies auch vor dem Hintergrund, die bestehende Infrastruktur in den älteren Wohngebieten zu erhalten. Eine Nachverdichtung kann aus abwassertechnischen Gründen schwierig sein. Zur Zeit bilden fast ausschließlich private Flächen (tiefe Grundstücke) Möglichkeiten der Nachverdichtung, so dass eine Umsetzung nur im Einverständnis aller Eigentümer erfolgen kann. Baulücken befinden sich zumeist in privater Hand und stehen daher nur noch vereinzelt zur Verfügung.

2.5.1 Wohnbauflächenentwicklung

Vermarktung Baugebiete

Oelde Kernstadt

Baugebiet Weitkamp: Innerhalb der letzten drei Jahre wurden die vorhandenen 180 Bauplätze veräußert, davon ca. 5 % an Auswärtige.

Baugebiet Edith-Stein-Straße: Innerhalb der letzten zwei Jahre wurden alle 21 städtischen Bauplätze veräußert, davon 1 Bauplatz an einen Auswärtigen.

Insgesamt wurden damit ca. 200 Bauplätze innerhalb kürzester Zeit vermarktet, was in erster Linie auf den hohen Nachfrageüberschuss in Oelde-Kernstadt zurückzuführen ist. Nachfrageverstärkend hat sich hier die Diskussion über den Wegfall der Eigenheimzulage ausgewirkt.

Zur Zeit können in der Kernstadt Oelde keine städtischen Baugrundstücke, mit Ausnahme einzelner noch aufzugebener Spielplätze, angeboten werden. Lediglich von den bekannten privaten Investoren werden Grundstücke im Bereich Jahnwiese und Moorwiese angeboten.

Die zukünftige Wohnbauentwicklung wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan im Bereich der Flächen „Zum Sundern“ stattfinden. Diese Flächen stehen überwiegend im Eigentum der Stadt. Eine aktuelle Abfrage hat ergeben, dass zur Zeit etwa 30 Interessenten am Erwerb eines Baugrundstückes in diesem Baugebiet Interesse bekundet haben.

Von daher ist es notwendig, diesen Bauinteressenten eine zeitliche Perspektive hinsichtlich der Entwicklung des Baugebietes „Zum Sundern“ aufzeigen zu können. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass Nachbarstädte umfangreiche Baugebiete ausweisen und bewerben ist hier dringender Handlungsbedarf.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass bezogen auf die Ortsteile die Nachfrage in den nächsten Jahren bedient werden kann. Lediglich für Oelde / Kernstadt besteht Handlungsbedarf, um einem möglichen Abwandern einzelner Bauinteressenten entgegenzuwirken.

2.5.2 Vermarktung Baugebiete

Ortsteile

Baugebiete in Lette:

Vor ca. 2 Jahren wurde die Vermarktung des Baugebietes „Südlich der Clarholzer Straße“ mit ca. 20 Bauplätzen abgeschlossen. Seitdem läuft die Vermarktung des Baugebietes „Herzebrocker Straße“ mit insgesamt 70, auf drei Bauabschnitte verteilten Baugrundstücken. Von den ca. 30 Bauplätzen des ersten Bauabschnittes wurden bereits 10 Bauplätze vergeben, davon 4 an Auswärtige. Da ein Nachfrageüberhang in Lette nicht vorhanden ist, ist von einer langsamen aber stetigen Vermarktung des Baugebietes auszugehen. Eine Ausweisung darüber hinausgehender Baulandflächen ist vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.

Baugebiete in Sünninghausen:

Die Vermarktung der 19 im Baugebiet „Zum Tienenbach“ gelegenen Baugrundstücke wurde vor einem Jahr abgeschlossen. Hier lag der Anteil der auswärtigen Bauherren bei ca. 20%. Städtische Baugrundstücke sind zur Zeit nicht vorhanden, gemeinsam mit Herrn Schulze-Sünninghausen wird aber momentan die Vermarktung von Baugrundstücken im Baugebiet „Schulze-Sünninghausen“ betrieben. Hier wurden zwischenzeitlich bereits zwei Verträge abgeschlossen.

Auch hier ist mit einer langsamen aber stetigen Vermarktung des Baugebietes zu rechnen. Die Stadt Oelde ist bereits Eigentümer einer teilweise im FNP als Baulandfläche ausgewiesenen Fläche im Bereich der Straße „Auf der Höhe“. Mit einer entsprechenden Entwicklung ist aber vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage in absehbarer Zeit nicht zu rechnen.

Baugebiete in Stromberg:

Die Vermarktung der 22 im Baugebiet „Wadersloher Straße“ gelegenen Baugrundstücke wurde vor ca. 2 Jahren abgeschlossen. Der Anteil auswärtiger Bauherren lag hier bei ca. 25%.

Zur Zeit wird die Entwicklung des Baugebietes „Südlich der Beckumer Straße“ vorangetrieben. Hier werden ca. 70 Baugrundstücke entstehen. Aufgrund des vorhandenen Nachfrageüberhanges und unterstützt durch die auslaufende Eigenheimförderung konnten bereits 14 Baugrundstücke an Bauinteressenten vergeben werden. Die weitere Vermarktung wird sich ähnlich wie in den anderen Ortsteilen verhalten entwickeln, so dass auch hier in den kommenden Jahren kein akuter Handlungsbedarf gesehen wird.

2.5.2 Vermarktung Baugebiete

Baugenehmigungsstatistik

(nach Anzahl der genehmigten Wohneinheiten)

| | |
|-------------|------------|
| 2001 | 152 |
| 2002 | 90 |
| 2003 | 217 |
| 2004 | 167 |

2.5.3 Baugenehmigungsstatistik

Stadtgestaltung / Baukultur

Die Identität einer Stadt wird insbesondere durch ihre Stadtgestaltung geprägt. Folgende Punkte sind von Bedeutung:

- Prägende städtische Gebäude mit Vorbildwirkung, wie Bahnhof, Alte Post, Rathaus, Green-Box, u.a.
- Ablesbarkeit und Gestaltung der Innenstadteingänge
- Ablesbarkeit historischer Stadtgrundriss
- Gestaltung der Stadteingänge / Ortseingänge
- Umgestaltung Dreieck Oelde Mitte
- Attraktive Parkplätze / Parkhaus im Innenstadtbereich
- Ablesbarkeit von Zusammenhängen und Wegeverbindungen
- Stadtrundgang (historische Orte)

2.5.4 Stadtgestaltung / Baukultur



Stadtgestaltung / Baukultur

Ein Schwerpunkt ist auf die Gestaltung der Verbindung der verschiedenen Bereiche der Stadt zu legen, sowohl für Besucher als auch für die Einwohner der Stadt Oelde.

- **Verbindung Bahnhof – Innenstadt – Vier-Jahreszeiten-Park – Auepark**

- Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den einzelnen Wohnquartieren und Naherholungsbereichen

Grundlagen sind bereits im Konzept „Spielstraße der Vier-Jahreszeiten“ im Projekt „Ab in die Mitte“ des Landes NRW für die Stadt Oelde in 2004 erarbeitet worden und können weiterentwickelt werden.



2.5.4 Stadtgestaltung / Baukultur

Stadtgestaltung / Baukultur

Denkmalschutz

Gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen sind Denkmale definiert als Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, **an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht.** Ein öffentliches Interesse besteht, wenn Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.

Neben der Eintragung von Einzeldenkmälern gibt es auch die Möglichkeit, Bereiche im Zusammenhang zu schützen, wie z.B. Stadtgrundrisse, Stadt- und Ortsbilder, Stadt- und Ortssilhouetten, Stadtteile, Siedlungen, Gehöftgruppen oder Straßenzüge. Die engere Umgebung kann in den Schutzbereich einbezogen werden.

Anliegen ist es, historisch, städtebaulich oder sozialgeschichtlich aussagekräftigen Erscheinungsbildern von Orten, Straßen oder Plätzen einen spezifischen Schutz zu gewähren. Es soll nicht die Substanz der Schutzobjekte, sondern deren Erscheinungsbild und die Aufeinanderbezogenheit der baulichen Anlagen, des Straßenraums und der Frei- und Grünflächen geschützt werden. Der Gesamteindruck steht im Vordergrund.

2.5.4 Stadtgestaltung / Baukultur

Satzung zur Gestaltung der Innenstadt

Die Bereiche Lange Straße / Geiststraße und Eickhoff sind in der Kulturguterfassungsliste als Denkmalbereiche aufgenommen, bislang jedoch noch nicht in die Denkmalliste eingetragen worden. Wegen der zunehmenden Anfragen auf bauliche Veränderungen im Bereich der Innenstadt ist Handlungsbedarf entstanden. Gerade im Bereich der Innenstadt ist die vorhandene gestalterische Qualität zu stärken und die schützenswerte Bausubstanz zu erhalten. Ein qualitätsvolles Stadtbild stärkt die Attraktivität der Innenstadt. Insbesondere die älteren Gebäude haben das Stadtbild bislang geprägt und die Geschichte der Stadt Oelde ablesbar und erlebbar gemacht.

Derzeit wird mit Unterstützung des Westfälischen Amtes für Landschaftspflege und Baukultur abgestimmt, welches Instrument für den Schutz der Innenstadt von Oelde geeignet ist. Neben Instrumenten des Denkmalschutzes sind auch eine Gestaltungssatzung oder ein informeller Gestaltungsleitfaden denkbar.

Eine Gestaltungssatzung ist nicht darauf ausgerichtet, den historischen Bestand zu sichern, sondern darauf, Regelungen für die künftige Gestaltung alter und neuer Anlagen zu schaffen.

Mobilität / ÖPNV Nahverkehr

Die Stadt Oelde verfügt über eine Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn AG.

DB- Streckenfahrplan 400: Hamm – Bielefeld

Der Öffentliche Personen Nahverkehr (ÖPNV) wird hauptsächlich durch Linien des RVM (Regionalverkehr Münsterland) im VGM (Verkehrsverbund Münsterland) abgedeckt:

Linien im Stadtgebiet:

471 Bahnhof – Mierendorffstraße – Friedlandsiedlung – Bahnhof

473 Oelde – Sünninghausen

474 Oelde – Stromberg

R75 (R32/33 Münster -) Ennigerloh – Oelde

R76 Oelde – Vellern – Beckum

Linie 74 Gütersloh – Lette - Oelde

Linie 1 (Kottenstedte) Warendorf – Oelde

Die Anbindung der Ortsteile über den ÖPNV ist weiterhin sicherzustellen.



2.5.5 Mobilität / ÖPNV-Nahverkehr

Naherholung / Grünflächen

Die Stadt Oelde verfügt über attraktive Grünanlagen. Ein Teil der Flächen wird heute als Vier-Jahreszeitenpark bewirtschaftet – die anschließenden Bereiche der „Aue“ Richtung Autobahnanschlussstelle und der „Gärten“ entlang des Axtbaches parallel zur Innenstadt sind frei zugänglich.

Über das innere Gelände der Landesgartenschau hinaus wurde ein Grünflächenkonzept geschaffen, dass durch die Freihaltung von Grünzügen entlang des Axtbaches und des Rathausbaches bis in die Innenstadt hinein Wege- und Grünverbindungen schafft zur attraktiven Naherholung.

Die nahegelegenen Waldgebiete (Stromberger Forst, Geisterholz u.v.m) ergänzen die Möglichkeiten der Naherholung in der freien Landschaft. Es wurde ein attraktives Rad- und Fußwegesystem geschaffen, durch dass die Kernstadt mit den Ortsteilen und den Nachbarkommunen verbunden wird.

2.5.6 Naherholung / Grünflächen

Aktuelles Projekt: Einbindung in den Werse - Radweg

Nach der Erfolgsgeschichte des Emsauen-Radweges wollen der Kreis Warendorf und die Städte Ahlen, Beckum, Drensteinfurt, Hamm, Münster, Oelde, Rheda-Wiedenbrück und Sendenhorst entlang der Werse eine weitere touristische Attraktion schaffen. Mit dem Werse - Radweg soll eine rund 70 Kilometer lange, landschaftlich reizvolle Route den Südkreis besser erschließen. In Rheda-Wiedenbrück und in Münster erfolgt eine Vernetzung mit dem Emsauen-Weg. Ein Abzweig von Ahlen nach Hamm auf der ehemaligen Zechenbahn-Trasse soll zudem das Münsterland mit Lippe- und Ruhrregion verbinden. Am Weg liegen auch die Landesgartenschauen Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Hamm.

Rund 70 Kilometer lang ist der Radweg, der zu 95 Prozent auf vorhandenen Wegen verläuft, lediglich kurze Abschnitte sind neu anzulegen. Dadurch ist mit einer schnellen Realisierung, etwa Ende 2006 / Anfang 2007, zu rechnen. Ein Logo und eine eigene Ausschilderung sowie ein Radwanderführer sollen den eigenen Charakter des Werse-Radweges betonen. Eine besondere Attraktion werden 20 Erzählstationen entlang des familienfreundlich angelegten Weges sein. Sie thematisieren Wissenswertes zur Landschaft und ihrer Nutzung, zu Baudenkmalen oder zur Ortsgeschichte. So könnte auf den Bergbau, die Werse-Renaturierung oder Sehenswürdigkeiten hingewiesen werden.

Spielraumplanung

Federführend durch den FD Jugendamt ist ein Konzept zur Spielraumplanung erarbeitet worden. Die Spielraumplanung bezieht sich im Gegensatz zur Spielplatzplanung nicht nur auf vorgegebene, für Kinder reservierte Flächen. Diesbezügliche Erlebnis- und Spielorte sind z.B. neben Spielplätzen Gärten, Innenhöfe, verkehrsberuhigte Straßen, Grünanlagen, brachliegende Grundstücke, Bolzplätze und Schulhöfe. Grundlage der Spielraumplanung ist die Einteilung des Stadtgebietes in Spielbezirke und die rechnerische Bedarfserhebung durch die vorhandenen Einwohnermeldedaten. Für die Abgrenzung der Spielbezirke sind insbesondere für Kinder schwer überwindbare Verkehrsstraßen herangezogen worden.

Es ist eine Einteilung in 18 Spielbezirke erfolgt:

| | |
|----------------|-----------------|
| Oelde: | 10 Spielbezirke |
| Lette: | 2 Spielbezirke |
| Sünninghausen: | 2 Spielbezirke |
| Stromberg: | 4 Spielbezirke |

In den Spielbezirken sind Erhebungen nach folgenden Bewertungskriterien erfolgt:

- Bedarfsdeckung im Spielbezirk
- Bedarfsdeckung im Wohngebiet
- Bauliche Struktur des Wohngebietes
- Spielräume in der Umgebung des Spielplatzes
- Ausstattung, Spielwert und Attraktivität des Spielplatzes
- Nutzungsgrad des Spielplatzes

Vor diesem Hintergrund wurde 2005 eine Überprüfung der Spielplatzsituation in Bezug auf Qualität und Quantität im Stadtgebiet Oelde vorgenommen. Als Ergebnis wurde die Möglichkeit der Aufgabe einzelner Spielplätze festgestellt sowie die Erforderlichkeit einer Aufwertung einzelner Spielplätze. Die Spielplätze, die für eine Umnutzung – zumeist Wohnnutzung – aufgegeben werden können sind als Entwicklungsflächen dargestellt.

2.5.7 Spielraumplanung

Innenstadt

Im Spielbezirk 5 (Innenstadt) gibt es bislang keine Spielplätze. Ein Bedarf wird jedoch gesehen nicht nur für Anwohner, sondern auch für Besucher der Innenstadt, z.B. Spielpunkte. Ziel sollte sein, Wohnen in der Innenstadt zu verstärken und attraktivieren. Mit dem Konzept „Spielstraße der Vier-Jahreszeiten“ aus dem Stadtmarketingprozess „Ab in die Mitte“ wurde bereits eine Vorstudie zu Spielpunkten in der Innenstadt vorgelegt – hier waren Spiel – und Ruhezone angedacht. Das Konzept kann für zukünftige Planungen als Grundlage dienen.

Die Beteiligung von Kindern an dem Planungsprozess sollte dabei gewährleistet sein.



2.5.7 Spielraumplanung

Nahversorgung

Auszug aus der Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum „Auepark“ der Gesa (Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH) erstellt zur Untersuchung der Einzelhandelslandschaft in Oelde zur Begutachtung des Fachmarktzentriums „Auepark“ im Dezember 2002:

„Der Einzelhandel im Oelder Stadtgebiet konzentriert sich stark auf den Innenstadtbereich und ist in den Stadtteillagen durch Solitärobjekte und kleinere Ladengruppen geprägt. Eine lockere Verdichtung mittlerer und größerer Einheiten findet sich in der Nordstadt im Bereich zwischen der Warendorfer Straße und Am Sundern.

Unter den Vororten sticht insbesondere Stromberg mit einer recht differenzierten und im Ortskern verdichteten Nachversorgung hervor. Lette und Sünninghausen verfügen über eine Grundversorgung in Form gestreuter Kleinflächen im Ortsbereich.“

„Während im südlichen Stadtgebiet die Einzelhandelsflächen sehr weitgehend im definierten Innenstadtbereich konzentriert sind, verfügt das nördliche Stadtgebiet über eine recht gut ausgebaute dezentrale Lebensmittel-Nahversorgung sowie über einzelne solitäre Großflächen, die überwiegend im Mischbereich zwischen Warendorfer Straße und Am Sundern angeordnet sind. Erwähnenswert sind im Einzelnen:

- Rewe-Awa-Supermarkt (Warendorfer Straße / Gustav-Stresemann Ring)
- K+K-Kleinverbrauchermarkt (Tom-Rinck-Straße)
- Lidl-Discounter (Am Sundern)
- Aldi-Discounter (Warendorfer Straße / Hohe Straße)“

In Ergänzung sind Ende 2005 weitere Einzelhandelsstandorte hinzugekommen:

- Oelde-Süd: Fachmarktzentrum Auepark (In der Geist)
- Stromberg: Aldi-Discounter (Oelder Tor)

2.5.8 Nahversorgung

Ortsteile

In den Ortsteilen ist eine Nahversorgung als Grundversorgung zu sichern, um insbesondere der weniger mobilen Gruppe der älteren Bevölkerung eine wohnungsnaher Nahversorgung zu gewährleisten. Aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel ist eine weitere Verschlechterung der Versorgungsstruktur in den Ortsteilen zu befürchten.

Neuansiedlungen und Standortverlagerungen in Oelde und den Nachbarkommunen führen weiterhin zu Verschiebungen in der Einzelhandelslandschaft. Vor diesem Hintergrund ist die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzepts insbesondere für die Ortsteile und die Innenstadt von Bedeutung, um eine langfristige Standortplanung zu betreiben und auf Anfragen der Betreiber gezielt reagieren zu können.

2.5.8 Nahversorgung

Ressourcen

Insbesondere vor der Entwicklung knapper werdender Rohstoffe und steigender Preise ist das Thema Ressourcen von Bedeutung.

Ziel ist eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.

Als Ressourcen sind aufzuführen:

- Boden
- Wasser
- Energie
- Landschaft und biologische Vielfalt

Boden

Ziel der Bauleitplanung ist es, auf einen flächensparender Umgang mit Boden hinzuwirken, um die voranschreitende Flächeninanspruchnahme zu reduzieren.

Energie

Der Bereich Energie ist dabei in mehreren Aspekten zu betrachten:

- Aktive Energieeinsparung durch geeignete Gebäudetechnik
- Passive Energieeinsparung an Gebäuden durch geeignete Baumaterialien
- Einsatz regenerativer Energien

Der Aspekt des Energiesparens ist dabei sowohl auf Ebene des Einzelgebäudes – hier insbesondere der technischen Umrüstung der städtischen Gebäude, als auch auf Ebene der Stadtplanung in die einzelnen Konzeptionen einzubeziehen.

Im Bereich der Vorbereitung von Baugebieten durch Bauleitplanung wird durch die Ausrichtung der Baugrundstücke und der Erschließungsanlagen die Voraussetzung für die Möglichkeit der Nutzung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen geschaffen.

2.5.9 Ressourcen

Maßnahmenvorschläge

- Wohnbauflächenentwicklung für junge Familien (Baugebiet Zum Sundern) in bedarfsorientierten Bauabschnitten
- Überprüfung Nachverdichtung von Wohngebieten zur Innenentwicklung
- Überprüfung einer Umnutzung städtischer Liegenschaften zu Wohnzwecken (Grünflächen / Sportflächen / Spielplätze)
- Schaffung von Angeboten im Bereich Seniorenwohnen in der Innenstadt
- Schaffung von Angeboten im Bereich Junges Wohnen in der Innenstadt und den Stadtteilen
- Entwicklung Dreieck Oelde Mitte / Städtebauliche und stadtgestalterische Ausprägung der Innenstadteingänge von der Konrad-Adenauer-Allee / Zur Dicken Linde
- Schaffung von attraktiven Parkmöglichkeiten in der Innenstadt (insbesondere Dreieck Oelde Mitte)
- Umgestaltung Stromberger Tor als Innenstadteingang / Anbindung an Eingang Vier-Jahreszeiten-Park
- Schaffung von Spielpunkten in der Innenstadt: Fortsetzung der Konzeption „Spielstraße der Vier-Jahreszeiten“
- Einzelhandelskonzept zur Stärkung der Innenstadt und der Nahversorgungszentren
- Gestaltungssatzung Innenstadt
- Ausarbeitung eines Energiekonzeptes

2.6 Maßnahmenvorschläge