



Oelde. Masterplan Innenstadt

# FORTSCHRIBUNG

1 | Integriertes Entwicklungskonzept

Oelde. Masterplan Innenstadt  
**FORTSCHREIBUNG**  
1 | Integrierten Entwicklungskonzepts

Oelde, August 2017

Bei der Fortschreibung handelt es um eine durch die Stadt Oelde erfolgte Aktualisierung und Ergänzung der Originalfassung von

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner (Herdecke, Februar 2014)  
Zweibrücker Hof 2  
58313 Herdecke  
[www.pesch-partner.de](http://www.pesch-partner.de)

im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Stadt Oelde



Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort: Aktuelle Situation und Fortschreibung .....	4
1    Zur Aufgabe .....	7
Teil A    Grundlagen und Analyse .....	10
2    Gesamtstädtische Rahmenbedingungen.....	10
2.1    Oelde   Ein Überblick.....	10
2.2    Oelde 2015 +   Ziele der Stadtentwicklung.....	11
3    Die Innenstadt von Oelde   Stärken, Schwächen, Herausforderungen .....	12
3.1    Historische Entwicklung und Stadtgrundriss .....	12
3.2    Themen, Planungen und Umsetzungsstand .....	15
3.2.1    Stadtentwicklungskonzept 2015 +.....	15
3.2.2    Zentrenkonzept .....	18
3.2.3    Parkraumkonzept .....	19
3.2.4    Spielraumplanung.....	19
3.3    Stadtbild.....	22
3.4    Nutzungen .....	30
3.5    Verkehr: Straßen, Wege, Plätze.....	35
Teil B    Ziele und Rahmenkonzept.....	41
4    Leitbild und Ziele: Bedeutung und Aufgabe der Innenstadt.....	41
4.1    Beteiligung.....	41
4.2    Sechs Leitsätze zur Entwicklung der Innenstadt von Oelde.....	42
5    Rahmenkonzept.....	45
5.1    Entwicklungsschwerpunkt Stadt- und Freiraum „Städtebauliche Entwicklung der Innenstadt“ .....	45
5.2    Entwicklungsschwerpunkt Wohnen und Infrastruktur „Sicherung und Förderung der Innenstadt als Wohn- und Geschäftszentrum“ .....	46
5.3    Entwicklungsschwerpunkt Verkehr „Erhalt und Entwicklung der Mobilität“ .....	47
5.5    Schlüsselprojekte.....	49
5.5.1    Schlüsselprojekt 1: Nachnutzungskonzept für das Areal Overbergstraße .....	49
5.5.2    Schlüsselprojekt 2: Umgestaltung des Marktplatzes.....	51
5.5.3    Schlüsselprojekt 3: Neuorganisation des Hermann-Johenning-Platzes .....	52
5.6    Aus dem Masterplan Innenstadt herausgenommene Projekte .....	53
5.7    Evaluation .....	53
Teil C    Handlungsprogramm.....	54
6    Maßnahmen- und Durchführungskonzept.....	54
6.1    Gebietsabgrenzung.....	54
6.2    Maßnahmen, Kosten, Prioritäten .....	56
Maßnahmenübersicht .....	57

## Vorwort: Aktuelle Situation und Fortschreibung

Der Masterplan Innenstadt wurde in 2013 mit der Zielsetzung aufgestellt, die Attraktivität und Funktionalität der Oelder Innenstadt nachhaltig zu stärken. Gleichzeitig sollte ein Orientierungsrahmen für die künftige städtebauliche Entwicklung gegeben werden. Als städtebauliches Gesamtkonzept bündelt der Masterplan Innenstadt rund 30 Teilmaßnahmen.

In seiner Sitzung vom 17.02.2014 hat der Rat der Stadt Oelde

- den Grundsatzbeschluss zum Masterplan Innenstadt als integriertes Handlungskonzept für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Oelder Innenstadt (Vorlage B 2014/610/2917) gefasst sowie
- die räumliche Abgrenzung des dazugehörige Stadtumbaugebiets formal festgelegt (zwischen der Bahnstrecke Hamm-Bielefeld im Norden, der Konrad-Adenauer-Allee im Osten, den Straßen Stromberger Tor/Am Kalverkamp im Süden sowie der Von-Galen-Straße im Westen, Vorlage B 2014/610/2920).

Diese beiden Beschlüsse sind nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs sowie der Förderrichtlinie Stadterneuerung 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen für die Beantragung von Mitteln der Städtebauförderung, hier die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, zwingend erforderlich. Darüber hinaus wurde die Verwaltung mit der Vorbereitung und Umsetzung der einzelnen Masterplanprojekte sowie mit dem Einreichen des Masterplans bei der Bezirksregierung zur Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm (Grundförderantrag) beauftragt.

Die inhaltlichen Ziele und Teilmaßnahmen des Masterplanes wurden vom Fördergeber positiv bewertet und so auch im Rahmen einer Wanderausstellung des Landes NRW / Netzwerk Innenstadt als beispielhaft präsentiert. Prinzipiell wurde eine Fördermöglichkeit gesehen. Der Förderantrag der Stadt Oelde wurde aber dennoch mit einer Absage beschieden, da die städtischen Eigenanteile für das Bau- und darüber hinausgehende Maßnahmenprogramm nicht mit entsprechenden Haushaltsmitteln hinterlegt waren und die erforderlichen planerischen Vorleistungen – insbesondere der investiven Maßnahmen – infolge fehlender Haushaltsmittel nicht absehbar waren.

Ogleich die weitere Umsetzung des Masterplanes Innenstadt infolge nicht zur Verfügung stehender finanzieller Mittel gehemmt war, haben seine Zielsetzung und das Erfordernis zur Umsetzung nicht an Aktualität und Dringlichkeit eingebüßt. Dafür maßgebend sind sowohl lokale Entwicklungen als auch sich kontinuierlich verändernde Rahmenbedingungen. Konkret zu beobachten sind die vermehrten Anstrengungen benachbarter Kommunen zur Attraktivierung ihrer Innenstädte, um sich in einem schwieriger gewordenen regionalen Umfeld neu zu positionieren. In diesem Zusammenhang droht, dass Oelde seine bisher gute Position als beliebter Wohn-, Einkaufs- und Wirtschaftsstandort zunehmend verliert.

Auf die Innenstadt wirkende Faktoren sind insbesondere die Anziehungskraft der Großstädte zu Lasten des ländlichen Raumes und der durch den Internethandel rasant wachsende Druck, dem der Einzelhandel auch in Oelde unterliegt. Darüber hinaus sind die aktuellen Entwicklungen in der Stadt zu berücksichtigen. Beispielhaft genannt werden können die Entwicklung des Geschäftszentrums „Vicarieplatz“ auf der Fläche des „Kaufhaus Oelde Mitte“ (KOM) im Süden der Fußgängerzone wie auch die Revitalisierung des ehemaligen Molkerei Standortes im Bereich Warendorfer Straße / Lindenstraße als Nahversorgungszentrum: Beide bewirken eine Umverteilung der Besucherströme in der Innenstadt.

Als „Herz der Stadt“, kommunale Visitenkarte und Zentrum des gesellschaftlichen Lebens kommt der Oelder Innenstadt eine besondere Bedeutung zu. Nicht zuletzt als Handels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort, Bühne öffentlicher Veranstaltungen sowie Verkehrsknoten bündelt sie eine Vielzahl von Funktionen. Damit die noch funktionierende Oelder Innenstadt diese Leitfunktionen nicht einbüßt und somit weder für die Oelder Bürger noch im Wettbewerb mit dem Umland an Attraktivität verliert, ist es wichtig, diesen Stadtraum kontinuierlich zu pflegen und fortzuentwickeln. Der Masterplan Innenstadt bietet gleichermaßen die Chance, auf die – nicht zuletzt auch aufgrund des Alters der Fußgängerzone – zunehmend festzustellenden baulichen, gestalterischen und funktionalen Mängel als auch auf die aktuellen Entwicklungen in der Oelder Innenstadt und die sich verändernden Rahmenbedingungen zu reagieren und somit der Verfestigung einer negativen Abwärtsspirale vorzubeugen.

Vor dem Hintergrund der skizzierten Entwicklungen wurde am 17.09.2015 im Rahmen des Ausschusses für Planung und Verkehr der Stadt Oelde nochmals der Wille zur Umsetzung des Masterplans Innenstadt bekräftigt: Hier

erfolgte der Beschluss zur Aktualisierung und Konkretisierung des Masterplans Innenstadt mit der Zielsetzung einer erneuten Anmeldung zur Förderung im Rahmen der Städtebauförderung.

Neben den direkt den Masterplan Innenstadt bzw. seine Teilmaßnahmen betreffenden Entwicklungen haben zwei zusätzliche Schwerpunkte im Aufgabenbereich der Verwaltung Auswirkungen auf die Fortschreibung des Masterplans Innenstadt: Einerseits hat der Themenkomplex Klimaschutz/Klimafolgenanpassung durch die zum 01.03.2015 erfolgte Einstellung einer Klimamanagerin bei der Umsetzung der Teilmaßnahmen ein zusätzliches Gewicht erhalten. Andererseits hat der mit Ratsbeschluss vom 10.07.2017 abgeschlossene Stadtmarkenprozess nicht zuletzt durch das dazugehörige Analyseverfahren und die Öffentlichkeitsbeteiligung nochmals wichtige Hinweise zur Innenstadtentwicklung und somit zur Fortschreibung des Masterplans Innenstadt geliefert. Dies betrifft sowohl die konkrete Ausgestaltung von Teilmaßnahmen wie die Umgestaltung von Marktplatz und Fußgängerzone als auch die Ergänzung neuer Maßnahmen.

### **Zur Fortschreibung des Masterplans Innenstadt**

Auf Grundlage der seit 2014 erfolgten, die Oelder Innenstadt betreffenden Entwicklungen und Veränderungen werden im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Innenstadt insbesondere die Teile B „Ziele und Rahmenkonzept“ sowie C „Handlungsprogramm“ samt seiner Einzelmaßnahmen nochmals beleuchtet und – soweit erforderlich – ergänzt bzw. aktualisiert. Letzteres betrifft in Teilen auch die Priorität und damit verbunden den zeitlichen Ablauf der Teilmaßnahmen. Zur leichteren Nachvollziehbarkeit der Änderungen im Vergleich zur Originalfassung des Masterplans Innenstadt aus 2014 wird die Nummerierung in dieser Fortschreibung übernommen, - auch wenn daraus resultiert, dass einzelne Ziffern entfallen.

Im Sinne eines leichteren Verständnisses und einer besseren Übersichtlichkeit wurde im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Innenstadt auf die in der Ausgangsfassung zusätzlich erfolgte Unterteilung nach Handlungsfeldern verzichtet. Darüber hinaus wurde die Zuordnung der Teilmaßnahmen zu den einzelnen Entwicklungsschwerpunkten nochmals überprüft.

Nach der Darstellung der Schlüsselprojekte in Kapitel 5.5 wurde im Rahmen der Fortschreibung das Kapitel 5.6 ergänzt. Dieses greift abschließend noch einmal die Teilmaßnahmen auf, die aufgrund von neuen Entwicklungen und Veränderungen nicht mehr im Rahmen des Masterplans umgesetzt werden sollen. Die konkrete Darstellung der Inhalte und Ziele der Teilmaßnahmen erfolgt wie in der Originalfassung in Form von Projektblättern im Anhang.



Innenstadt. Untersuchungsgebiet

## 1 Zur Aufgabe

Die Innenstadt ist das Zentrum des gesellschaftlichen Lebens in Oelde. Sie ist Handels- und Dienstleistungsstandort, Bühne öffentlicher Veranstaltungen, Verkehrsknoten, Gastronomie- und Wohnstandort zugleich. Immer wieder zerstört und wieder aufgebaut, zeigt sie bis heute ihren historischen Stadtgrundriss mit zahlreichen alten Bauten und Denkmälern. Dieses Erbe hat die Stadt in den letzten Jahrzehnten erfolgreich gepflegt und ergänzt.

Veränderte wirtschaftliche und demografische Rahmenbedingungen sowie Anforderungen des Umwelt- und Klimaschutz haben jedoch zu neuen planerischen Herausforderungen geführt: Es wird darum gehen, nicht nur den Bestand und den Wert der getätigten öffentlichen und privaten Investitionen zu erhalten, sondern auch die künftige Entwicklung in einer dem historischen Umfeld angemessenen Weise zu ermöglichen und zu stützen. Anstrengungen und Initiativen zur Erhaltung, Erneuerung und Belebung der innerstädtischen Strukturen und ihrer Nutzungsqualitäten sind erforderlich.

Aus den veränderten Rahmenbedingungen ergeben sich für Städte wie Oelde *neue Anforderungen an die Stadtentwicklung*. Es müssen Wege gefunden werden, wie die besonderen Qualitäten - Stadtbild und Atmosphäre der Innenstadt, Freiraumqualität und Nähe zu den Grünanlagen wie dem Vier-Jahreszeiten-Park und die gute Erreichbarkeit - bewahrt werden können und gleichzeitig die Attraktivität Oeldes und seiner Innenstadt gesteigert werden kann.

Vor diesem Hintergrund stellen sich für die städtebauliche Zukunft der Oelder Innenstadt vorrangig die folgenden Fragen:

- Welche Perspektiven können für innerstädtische Gebäude und Flächen entwickelt werden, deren Nutzung aufgegeben wurde oder die für eine weitere Verdichtung infrage kommen?
- Wie kann das Wohnen in der Innenstadt gestärkt und gesichert werden? Welcher Stellenwert ist dabei den stadtbildprägenden Gebäuden zuzumessen?
- Wo können durch die Gestaltung öffentlicher Räume und die Lösung der Stellplatzproblematik wichtige Impulse für die Stärkung der Innenstadt und deren weitere Entwicklung gegeben werden? Wie kann auf die bereits umgesetzten Maßnahmen in der nördlichen Innenstadt aufgebaut werden?
- Wie können weiterhin notwendige Sanierungsmaßnahmen initiiert und gestaltet werden?
- Wie lassen sich die Interessen von Stadtbild- und Denkmalpflege mit neuen Herausforderungen etwa im Klimaschutz vereinbaren?
- Wie kann den veränderten Nutzungsanforderungen - etwa im Einzelhandel - in der Innenstadt angemessen Rechnung getragen werden? Wie ist die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen?
- Mit welchen Maßnahmen kann der Einzelhandel gestärkt und dem - noch vereinzelt - Leerstand begegnet werden?
- Wie können die Aufgaben zwischen privaten Akteuren und der Stadt angemessen und gerecht verteilt werden? Wo sind dabei Kooperationen möglich? Wie können diese ausgestaltet werden?

Der vorliegende *Masterplan Innenstadt* ist für den Innenstadtbereich von Oelde und ausgesuchte Teilbereiche als eine städtebaulich-räumliche Rahmenplanung zu verstehen. Darüber hinaus benennt es als *integriertes Entwicklungskonzept* konkrete Maßnahmen zum Erhalt der Nutzungsvielfalt, zur Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltqualität sowie zur Vermeidung bzw. Beseitigung von Leerstand einschließlich Perspektiven für die Instandsetzung und Modernisierung. Er knüpft dabei an das im Jahr 2007 erarbeitete *Stadtentwicklungskonzept 2015 +* an, entwickelt es in Teilbereichen weiter und konkretisiert es für den Bereich der Innenstadt.

Die Erarbeitung und Umsetzung des Konzeptes erfolgte dabei in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, den Bewohnern und Nutzern, den örtlichen Gewerbetreibenden sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Die Stadt Oelde hat durch politischen Beschluss den Bereich der Innenstadt förmlich festgelegt, in dem die Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Der Masterplan Innenstadt bildet die Grundlage für diesen Beschluss.



Am Markt





Innenstadt. Untersuchungsgebiet

## Teil A Grundlagen und Analyse

### 2 Gesamtstädtische Rahmenbedingungen

#### 2.1 Oelde | Ein Überblick

Die Stadt Oelde in ihrer heutigen Form ist im Zuge der kommunalen Neugliederung am 1. Januar 1975 entstanden. Dabei wurden die Gemeinden Oelde - mit den 1970 eingemeindeten Ortsteilen Lette und Sünninghausen - und Stromberg zusammengefasst. Das Stadtgebiet umfasst etwa 102 km<sup>2</sup>.

**Lage und Einordnung.** Oelde bildet den südöstlichen Rand des Kreises Warendorf. Die östliche Stadtgrenze ist gleichzeitig die Grenze zum Kreis Gütersloh. Angrenzende Gemeinden sind im Süden Wadersloh, im Westen Beckum und Ennigerloh sowie im Norden Beelen. Die umliegenden Oberzentren Münster, Bielefeld, Hamm und Paderborn sind jeweils etwa 40 km entfernt.

Der Bahnhof von Oelde liegt an der DB-Hauptverkehrsstrecke „Ruhrgebiet-Hamm-Bielefeld-Hannover-Berlin“. Er ist Haltepunkt für den Regionalexpress RE 6 „Westfalen-Express“ (Düsseldorf-Dortmund-Bielefeld-Minden) und die Regionalbahn RB 69 „Ems-Börde-Bahn“ (Münster-Hamm-Bielefeld).

Über die L 793 ist die Stadt an die Bundesautobahn 2 Oberhausen-Berlin angebunden. Als Hauptverkehrsachse durchzieht die Landesstraße von Norden nach Süden das Stadtgebiet. Von Everswinkel bzw. Warendorf kommend verläuft sie als Warendorfer Straße bis in die Stadtmitte. Von dort schließt sie als Konrad-Adenauer-Allee im späteren Verlauf an die A 2 an.

Die nordrhein-westfälische Landesplanung weist Oelde die Funktion eines *Mittelzentrums* zu. Die Stadt verfügt über drei zentrale Versorgungsbereiche. Dem *Innenstadtzentrum* kommt dabei die größte Bedeutung zu. Versorgungsfunktionen übernehmen daneben das Zentrum im Ortsteil Stromberg und das Nahversorgungszentrum Lette.

**Landschaftliche Struktur.** Das Geländeprofil steigt gleichmäßig von Norden nach Süden: von einer Höhe von 66 m über NHN an der nordöstlichen Ecke der Stadtgrenze bis ca. 140 m über NHN südlich von Sünninghausen. Zwei Erhebungen ragen aus der sonst relativ flachen Landschaft heraus: der Mackenberg westlich von Sünninghausen mit 173 m über NHN und der Ortskern von Stromberg mit seiner höchsten Erhebung von 155 m über NHN auf dem Burgplatz.

Das Stadtgebiet wird von zahlreichen kleineren Bächen durchzogen, die völlig unterschiedliche Richtungen haben und auf keine Geländeformation hinweisen, die man als Wasserscheide bezeichnen könnte. Insbesondere die südliche Stadthälfte weist eine große Anzahl von *Wasserläufen* auf: etwa den Rathausbach, den Axtbach, der östlich der Innenstadt verläuft, und zahlreiche Bächen und kleinere Gräben.

2001 richtete die Stadt Oelde die bisher erfolgreichste *Landesgartenschau* in Nordrhein-Westfalen aus. Das Hauptthema hieß „Blütenzauber und Kinderträume“. Als Vier-Jahreszeitenpark ist wesentlicher Teil des ehemaligen Gartenschaugeländes noch heute ein über die Stadtgrenzen hinaus wirkender Anziehungspunkt.

**Daten und Fakten.** Die Stadtentwicklung strebt für Oelde eine *ausgeglichene Bevölkerungsbilanz* an. Derzeit liegt die Einwohnerzahl bei rund 30.300. Diese verteilen sich auf die Stadtteile Lette mit etwa 2.400, Stromberg mit etwa 4.700, Sünninghausen mit etwa 1.200 und Oelde mit etwa 22.000 Einwohnern.

Laut Wegweiser Kommune der Bertelsmann-Stiftung wird ein Rückgang der Bevölkerung von 8.970 (2012) über 28.330 (2020) auf 27.770 (2025) prognostiziert. Dies entspräche einem Verlust von 4,1 %. Die größten Verluste werden dabei bei den jungen Bewohnern bis 24-Jahre erwartet (bis zu 24,8 %), die größten Zuwächse bei den über 80-Jährigen (über 31 %).

Diese erwarteten Veränderungen in der Altersstruktur stellt auch Oelde vor die *Herausforderung*, einerseits die junge Bevölkerung an die Stadt zu binden und gleichzeitig mit entsprechenden Angeboten auf die wachsende Zahl

der älteren Menschen zu reagieren. Es gilt daher, das bestehende Profil als attraktiver Wohnstandort vor allem in qualitativer Hinsicht weiter auszubauen - die Innenstadt wird dabei eine zentrale Rolle spielen.

Die Stadt Oelde verfügt mit einer Kaufkraftkennziffer von 105 % über eine überdurchschnittliche Kaufkraft. (Zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen 102,4 %, Regierungsbezirk Münster 98,1 %, Kreis Warendorf 99,6 %)



Katholische Pfarrkirche St. Johannes mit Markt

## 2.2 Oelde 2015 + | Ziele der Stadtentwicklung

Das im März 2007 vom Rat der Stadt Oelde beschlossene *Stadtentwicklungskonzept 2015 +* formuliert die Leitlinien für die künftige Entwicklung der Stadt und benennt Projekte für deren Umsetzung. Es dient dem Rat der Stadt und der Verwaltung als Handlungsrahmen der Stadtentwicklung in den kommenden Jahren. Gleichzeitig wird es als Prozess verstanden, der laufend fortgeschrieben und an die weitere Entwicklung angepasst werden muss.

Insofern bildet auch der *Masterplan Innenstadt* einen Teil dieses Prozesses, um das bisher Erreichte zu bilanzieren und das Stadtentwicklungskonzept für die Innenstadt weiter zu entwickeln und in konkrete Maßnahmen zu überführen.

Acht Leitsätze, die auch für die Innenstadt Bedeutung haben, definieren die wesentlichen Ziele der Stadtentwicklung:

**Oelde...** strebt eine ausgeglichene Bevölkerungsbilanz an.

**Oelde...** ist ein attraktiver Standort für Dienstleistungen und Gewerbe.

**Oelde...** bietet Bildung für alle, in allen Lebensphasen.

**Oelde...** bietet Wohnen im attraktiven Umfeld.

**Oelde...** ist eine soziale und engagierte Stadt für Jung und Alt.

**Oelde...** bietet eine gute Grundversorgung - ein vielfältiges Erlebnisangebot spricht Einwohner und Besucher an.  
**Oelde...** aktive Ortsteile bieten Kultur, ländliches Erleben und hohe Lebensqualität.  
**Oelde...** wirtschaftet in Verantwortung für kommende Generationen.



Evangelische Kirche in der Lange Straße

### 3 Die Innenstadt von Oelde | Stärken, Schwächen, Herausforderungen

#### 3.1 Historische Entwicklung und Stadtgrundriss

Obwohl erst seit dem Anfang des 19. Jahrhunderts als Stadt bezeichnet, blickt Oelde doch auf eine lange Vergangenheit zurück. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Oelde bereits um 890. Der *historische Stadtgrundriss* der Innenstadt ist bis heute in der Baustruktur und den Straßenverläufen erkenn- und erlebbar.

Die Stadt Oelde entstand aus der Niederlassung eines bischöflichen Hofes mit der Pfarrkirche und der so genannten Paulsburg. Im 17. Jahrhundert verschwunden, wird ihr Standort westlich des Münstertores auf dem Gelände des katholischen Pastorates vermutet. Teile der Gräfte sind noch vorhanden. Hier verläuft auch der westliche Teil des Rathausbaches. Er diente schon zu frühester Zeit der Wasserversorgung und der natürlichen Siedlungsbewehrung.

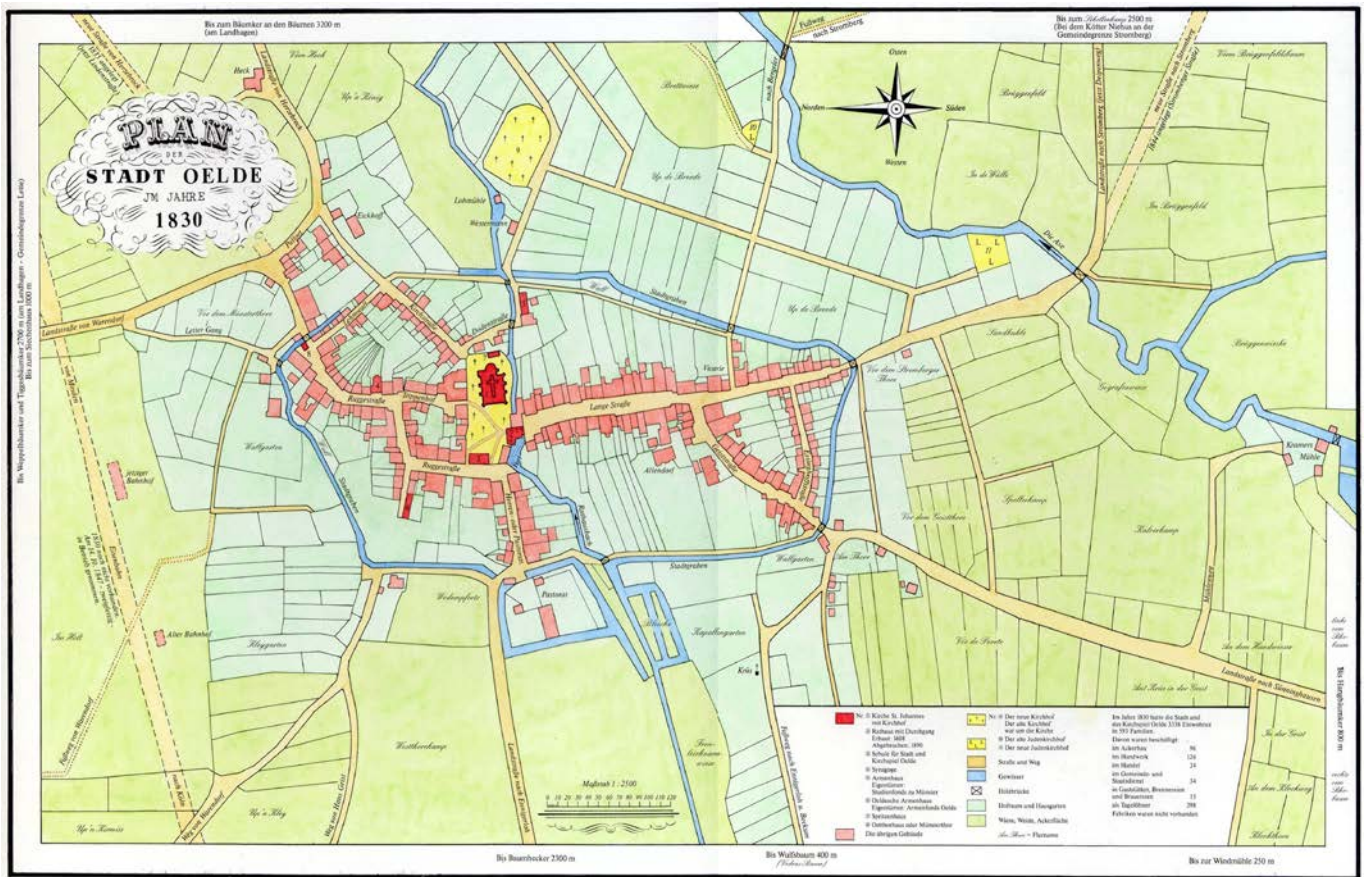
Es ist anzunehmen, dass Oelde um 1390 bis 1450 rund um die Kirche und die Burg bebaut war - im Bereich der heutigen Herrenstraße, der Marktstraße, an Teilen der Ruggestraße, des Trippenhofes, des Lehmwalls, des Eickhoffs und an der heute nicht mehr vorhandenen Dodenstraße, die auf dem jetzigen Carl-Haver-Platz verlief.

Nach der völligen Zerstörung Oeldes im Jahre 1457 wurde die Stadt im Zuge ihres Wiederaufbaus nach Süden entlang der Lange Straße erweitert. Das bereits 1571 erwähnte Rathaus, das nach einem Brand 1606 als Renaissancebau wieder aufgebaut wurde, steht dabei genau auf der Grenze zwischen dem mittelalterlichen Ortskern und der Stadterweiterung des 15. Jahrhunderts. Diese Grenze wird heute noch deutlich durch den Verlauf

des Rathausbaches markiert. Offen tritt er derzeit am nördlichen Ende der Gerichtsstraße und südlich der Pfarrkirche zutage.

Gleichzeitig mit der Stadterweiterung wurde Oelde mit Wall und Graben befestigt - teilweise noch an der Parzellenstruktur des Stadtgrabens ablesbar. Der Stadtgrundriss dieser Zeit entspricht weitgehend der **heutigen Struktur der Innenstadt** - abgesehen von den späteren Stadterweiterungen. Dabei folgt der westliche Befestigungsring dem Verlauf von Paulsburg und Wallstraße, knickt am Bürgerhaus nach Osten ab und folgt den rückwärtigen Parzellengrenzen der Ruggestraße bis zur Einmündung der Engelbert-Holterdorf-Straße. Die Fortsetzung auf der Ostseite begleitet parallel den Lehmwall und führt am heutigen Carl-Haver-Platz und den rückwärtigen Parzellengrenzen der Lange Straße entlang nach Süden, um bei der Einmündung der Wilhelmstraße auf die Stromberger Straße zu treffen.

Außer der Wall- und Grabenanlage sowie der Paulsburg, dem Rathausbach und den vier Stadttoren besaß Oelde wahrscheinlich keine zusätzliche Bewehrung durch Stadtmauer oder Türme - auch wegen der geringen Größe und der recht geringen wirtschaftlichen Potenz des Ackerbürgerstädtchens. Innerhalb dieser Umwallung hatte die Stadt ausreichend Erweiterungsflächen - insbesondere beidseitig der Lange Straße und westlich der Ruggestraße. Wie im Urkataster zu sehen, wurden diese bis 1830 kaum in Anspruch genommen, sondern dienten als innerstädtische Grünflächen. Erst in der Folgezeit wurden sie teilweise bebaut.



Oelde. Urkataster 1830

Vom Ausbau der Bahnlinie Hamm - Hannover in den Jahren 1848 bis 1852 gingen für Oelde wichtige Entwicklungsimpulse aus. Die Stadt erhielt an der nördlich des Stadtkerns vorbeilaufenden Strecke ihren Bahnhof, der über die Bahnhofstraße an die Innenstadt angebunden wurde.

Neben diesem Eingriff in den Stadtgrundriss führten auch bauliche Veränderungen an der katholischen Pfarrkirche St. Johannes und ihrer Umgebung zu entscheidenden Veränderungen des historischen Platz- und Straßengefüges: Zunächst waren es der Kirchenumbau im Jahr 1864 mit der Verlängerung des Schiffes nach Westen und der Neubau des Turmes, der nun in die verlängerte Achse der Lange Straße gesetzt und zum Wahrzeichen der Stadt wurde. Der neue Baukörper füllte einen großen Teil des damals noch geschlossen umbauten Kirchplatzes.

Dies hat zum Abriss des Rathauses (1895), des Schulgebäudes (Anfang des 20. Jahrhunderts) und der südlichen Randbebauung geführt. Die westlich gelegenen Hausfassaden „Am Markt“ bildeten nun die bauliche Kante des Kirchplatzes.

Im Jahr 1880 wurde an der Ostseite der Lange Straße die evangelische Kirche gebaut. Aus der Straßenflucht zurückgesetzt, ersetzte sie eine abgebrochene Hauseinheit.

Um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert wurde in der Innenstadt eine Vielzahl von Bauten errichtet, von denen ein großer Teil der Verwaltung diente: etwa die ehemalige Ämterkasse (Poststraße 6), das Bürgerhaus (Wallstraße 14), das Kinderheim (Carl-Haver-Platz 10), die Pfarrbücherei (Am Markt 10), das ehemalige Postamt (Bahnhofstraße 27), die Stadtverwaltung (Bahnhofstraße 17) oder das Bahnhofsgebäude (Bahnhofstraße 31).



Bebauung am Eickhoff



Bücherei am Hermann-Johenning-Platz

### 3.2 Themen, Planungen und Umsetzungsstand

Zahlreiche Planungen und Konzepte beschäftigen sich mit der Oelder Innenstadt und deren Entwicklung. Der Masterplan Innenstadt versteht sich auch als Bilanz des bisher Erreichten und der noch anstehenden Erfordernisse. Neben der Benennung neuer, durch veränderte Bedingungen entstandener, Aufgaben wird daher überprüft, inwieweit die vorliegenden Konzepte umgesetzt wurden bzw. ihre Aussagen und Ziele noch Gültigkeit haben.

#### 3.2.1 Stadtentwicklungskonzept 2015 +

Im Stadtentwicklungskonzept 2015 + aus dem Jahr 2007 finden sich Ziele und Maßnahmen für die Innenstadt insbesondere bei den Themen Wohnen und Grundversorgung:

Oelde bietet Wohnen im attraktiven Umfeld:

- „Der Entwicklung und Verbindung des öffentlichen Freiraums kommt daher in Oelde großes Gewicht zu. Ein Schwerpunkt künftiger Entwicklungen wird auf die Gestaltung der Verbindung der verschiedenen Bereiche der Stadt gelegt, sowohl für Besucher als auch für die Einwohner der Stadt Oelde: **Verbindung Bahnhof - Innenstadt - Vier-Jahreszeiten-Park** - und dem südlichen Eingang von Oelde ...“
- „Die städtebauliche Entwicklung zielt auf eine Stärkung der Innenstadt. Die **innenstadtnahe Entwicklung verfügbarer Flächen** hat Vorrang vor der Außenentwicklung.“

Oelde bietet eine gute Grundversorgung - ein vielfältiges Erlebnisangebot spricht Einwohner und Besucher an:

- „Die Innenstadt wird als ein **attraktiver Anziehungspunkt für Einkauf und Unterhaltung** weiterentwickelt. Die Stadt Oelde, Gastronomie und Handel arbeiten eng zusammen, um das vielfältige Angebot für Einwohner und Besucher in der Innenstadt auszubauen.“

Das Stadtentwicklungskonzept nennt **Entwicklungsflächen**, deren Zukunft und Eignung zu überprüfen sind:

- Areal Ruggestraße / Engelbert-Holterdorf-Straße | „Die Fläche befindet sich im Privatbesitz. Es handelt sich um eine zusammenhängende Fläche, die vielfache Möglichkeiten der Weiterentwicklung - auch zugunsten des innerstädtischen Einzelhandels - bietet.“ Das zum Teil leer stehende und untergenutzte Areal bietet durch seine besondere Lagegunst - Nähe zu Bahnhof und Versorgungseinrichtungen - und seine geschützte Lage vielfältige Entwicklungsoptionen. An dieser Stelle ist neben der Versorgungsergänzung sicherlich auch attraktives innerstädtisches Wohnen denkbar.
- Standort Neuer Kreisverkehr an der Lindenstraße | „Nach dem erfolgten Umbau der Kreuzung zu einem fünf-armigen Kreisverkehr mit der Teilverlegung der Bultstraße ist eine räumliche Fassung des Kreisverkehrs städtebaulich anzustreben. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.“ Nach wie vor sollte eine Fassung des - künstlerisch gestalteten - Kreisverkehrs erfolgen.
- Standort Pott's Brauerei, Bahnhofstraße | „Langfristig ist eine Verlagerung der Produktion an den Betriebsstandort an der Autobahnanschlussstelle denkbar.“ Nach einer Verlagerung stünde das Grundstück für Innenstadtnutzungen und für eine stadträumliche Arrondierung zur Verfügung.
- Standort Carl-Haver-Platz | „Die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung der Kirche St. Johannes ist städtebaulich zu prüfen (historischer Stadtgrundriss). Zugleich wären Ausgleichsflächen für eventuell durch eine solche Bebauung wegfallende Parkplatzflächen vorzusehen.“ Die vorhandene Bepflanzung kann nicht die notwendige räumliche Fassung zur Konrad-Adenauer-Allee bewerkstelligen. Eine Arrondierung und die bauliche Einbindung der Pfarrkirche könnten den Brückenschlag zwischen Historie und Gegenwart leisten.
- Entwicklung Dreieck Oelde-Mitte | „Die Fläche rund um das Kaufhaus Oelde Mitte (KOM) hat eine hohe städtebauliche Bedeutung aufgrund ihrer Lage am südlichen Stadteingang. Überlegungen der Stadt Oelde visieren hier einen Frequenzbringer für die Innenstadt an. Das Gesa-Gutachten (2005) kommt zu dem Schluss, dass der Standort einer vordringlichen Neuentwicklung bedarf. Aufgrund seiner Kombination aus Entree und Einbindung in den Haupteinkaufsbereich sei er für einen großflächigen Frequenzbringer sehr gut geeignet (...) Das im Oktober 2013 eröffnete „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ umfasst zwei Baukörper. Im Geschäftshaus haben sich u. a. zwei Bekleidungsbetriebe und ein Drogeriemarkt angesiedelt - südlich anschließend beherbergt ein zweiter Komplex einen Nahversorger. Von dem Geschäftszentrum soll der nötige Impuls für die Innenstadt ausgehen.
- Standort Fläche Sommers Wiese | „Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Oelde. Sie dient z. Zt. als Parkplatz für das Marienhospital. Eine Erweiterung des Parkplatzangebotes sowohl für das Krankenhaus als auch für den südlichen Teil der Innenstadt könnte an dieser Stelle erfolgen.“ In Ergänzung zu den durch das Geschäftszentrum Oelde geschaffenen Stellplätzen könnte an dieser Stelle in Innenstadtrandlage ein erweitertes Stellplatzangebot geschaffen werden.

Zur **Steigerung der vorhandenen gestalterischen Qualität** und zum Erhalt der schützenswerten Bausubstanz kommen laut Stadtentwicklungsprogramm verschiedene Instrumente in Betracht: im privaten Bereich umfassen sie neben den Instrumenten des Denkmalschutzes etwa eine Gestaltungssatzung oder einen informellen Gestaltungsleitfaden, begleitet von einer fachkundigen Bauberatung.

Als Maßnahmen für den öffentlichen Raum und den Stadtgrundriss werden vorgeschlagen:

- „die Gestaltung des Marktplatzes und des Stadtraums“,
- „die Ausbildung von Innenstadteingängen“,
- „die Anbindung der Innenstadt an die umliegenden Angebote wie den Vier-Jahreszeiten-Park“.





Areal Ruggstraße / Engelbert-Holterdorf-Straße



Standort Carl-Haver-Platz



Geschäftszentrum Vicarie-Platz

### 3.2.2 Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 (Büro Stadt + Handel, Dortmund) schlägt für die Gesamtstadt insgesamt drei zentrale Versorgungsbereiche vor. Dabei kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu - vor dem zu einem Nebenzentrum weiterentwickelten Zentrum in Stromberg und dem Nahversorgungszentrum Lette.

Das Innenstadtzentrum hat als zentraler Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Oelde. Dies betrifft neben kurz- und mittelfristig auch langfristig nachgefragte Bedarfsgüter. Um diese Leitfunktion zu erhalten, empfiehlt das Zentrenkonzept, die Struktur des Einzelhandelsbestands zu erhalten und fortzuentwickeln. *Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum* sind dabei:

- „Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen“
- „Ansiedlung von weiteren Magnetbetrieben bzw. bisher fehlenden Angebotsformen primär in der Hauptlage oder den Nebenlagen“
- „Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote“
- „Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion“

Zur Stärkung des Innenstadtzentrums benennt das Zentrenkonzept die Fläche östlich des Bahnhofs (Standort Altes Molkereigelände / Raiffeisengelände) als Erweiterungsfläche für Nach- bzw. Neunutzungen - insbesondere für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzend Musikalien und Lampen / Leuchten. In 2016 ist auf dem Gelände ein Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter, einem Lebensmittel-

tel-Diskcounter entstanden. Zudem ist der bereits auf dem Gelände befindliche Landhandel neu strukturiert und in Form einer neuen zeitgemäßen Bebauung eingebunden worden.

Mit dem Bau des Geschäftszentrums Vicarie-Platz auf der südlichen Seite der Fußgängerzone wurde ebenfalls ein im Gutachten empfohlenes und positiv bewertetes Vorhaben umgesetzt.

### 3.2.3 Parkraumkonzept

Mit dem Parkraumkonzept aus dem Jahr 1997 (Büro Waning Consult GmbH, Bochum) und dessen Fortschreibung 2009 (Büro ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Bochum) liegen konkrete Handlungsempfehlungen für den Parkraum in der Innenstadt vor. Ziel ist die Optimierung der Parkraumsituation, um so die Innenstadt gegenüber Einzelhandelsstandorten, die mit dem PKW optimal angefahren werden können, konkurrenzfähig zu halten. In das Parkraumkonzept sind aktuelle Entwicklungen und Veränderungen wie die Straßenumgestaltungen der nördlichen Innenstadt und das Projekt „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ eingeflossen.

Die wichtigsten Handlungsempfehlungen sind:

- „Verstärkung der Kontrolle und Überwachung der bestehenden Parkraumbewirtschaftung zur **Verlagerung von Dauerparkern** aus den innenstadtnahen Stellplatzanlagen“
- „Attraktivierung des Parkplatzes an der Konrad-Adenauer-Allee“ (durch Gestaltung und bessere Anbindung über die Konrad-Adenauer-Allee)
- „Verlagerung von Dauerparkern auf dem Parkplatz Krankenhaus, z. B. durch Reduzierung von Sonderparkausweisen“
- „**Bau zusätzlicher Parkierungsanlagen** mit einer Größenordnung von insgesamt 150 Stellplätzen im Falle einer Realisierung der geplanten Oelde-Galerie (Geschäftszentrum Vicarie-Platz)“
- „Neugestaltung eines statischen **Parkleitsystems**“

Im Umfeld des Geschäftszentrums Vicarie-Platz sieht das Parkraumkonzept die „Einrichtung einer zusammenhängenden Parkierungsanlage als zwingend erforderlich“ an. Es schlägt die Aufstockung des bestehenden Parkplatzes südlich des Parkhauses KOM vor. Diese Fläche entfällt jedoch durch die Bebauung des Geschäftszentrums. Hierfür sind daher im Rahmen des Masterplans Innenstadt geeignete Alternativen zu suchen.

Für die Schaffung zusätzlicher Stellplätze im Bereich vorhandener Parkierungsanlagen sieht das Parkraumkonzept darüber hinaus die Möglichkeit, weitere vorhandene Stellplätze durch eine zweite Parkebene aufzustocken. Bei der Wahl geeigneter Standorte sollten zu erreichende Stellplatzzahlen, die Nähe zur Innenstadt und zur Fußgängerzone und die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens berücksichtigt werden. Folgt man diesen Kriterien, kämen für Stellplatzerweiterungen laut Parkraumkonzept die Flächen Parkplatz Krankenhaus Spellerstraße und Parkplatz Konrad-Adenauer-Allee infrage. In Ergänzung hierzu sollte auch die Erweiterung der Fläche westlich der Paulsburg untersucht werden.

### 3.2.4 Spielraumplanung

Im Gegensatz zur Spielplatzplanung bezieht sich die von der Stadt Oelde erarbeitete Spielraumplanung nicht nur auf vorgegebene - für Kinder reservierte - Flächen, sondern umfasst auch Erlebnis- und Spielorte wie Grünanlagen, Schulhöfe oder Straßen und Plätze. Das Stadtentwicklungskonzept stellte für die Innenstadt, die über keine Spielplätze verfügte, einen Bedarf von Spielpunkten fest. Mit dem Konzept **Spielstraße der Vier-Jahreszeiten** soll dieses Defizit behoben werden. Es sieht Spielpunkte in der Innenstadt als Spiel- und Ruhezeiten vor. Mit dem Spielturm auf dem Marktplatz ist seitdem ein wichtiger Spielpunkt installiert worden.

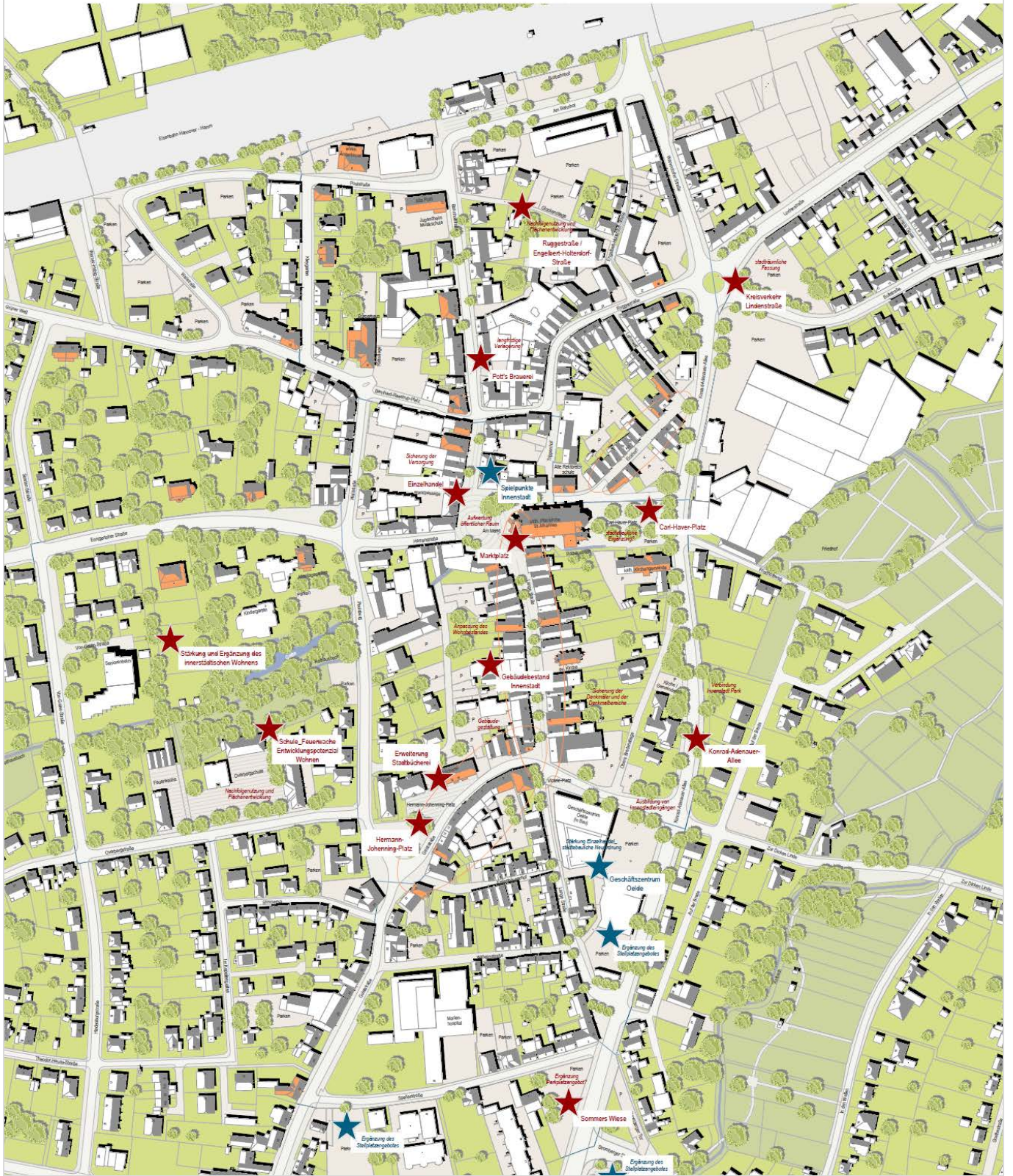


Parken an der Spellerstraße: Sommers Wiese



Spielpunkt Am Markt

-  Untersuchungsgebiet Innenstadt
-  Innenstadtbereiche
-  Planungen, Projekte, Überlegungen
-  Themen und Handlungsbedarf
-  Baudenkmal
-  Denkmalbereich ohne Eintrag



Stadtentwicklung Innenstadt. Planungen und Themen

### 3.3 Stadtbild

**Stadtraum und Stadtgrundriss.** Der historische Stadtgrundriss ist sicherlich nicht nur eine der Besonderheiten der Innenstadt von Oelde - es ist auch ein wichtiges Kapital. An ihm lassen sich bis heute Entstehen und Entwicklung der Innenstadt ablesen. Die Entwicklungsstufen zeigen sich auch in der unterschiedlichen Dichte: eng um die Kirche und den Marktplatz - aufgelockerter in den Randbereichen der Innenstadt. Selbst die Parzellenstruktur ist teilweise noch erhalten - etwa dort, wo der Rathausbach floss.

Das Zusammenspiel von Straßen und Plätzen sowie der Wechsel von Enge und Weite sind bis auf wenige Ausnahmen noch die gleichen wie sie im Urkataster aus dem 19. Jahrhundert dargestellt sind. Zentrum ist der Marktplatz, an dem die zentrale Straßenfolge Bahnhof- und Lange Straße die Herrenstraße kreuzt. Er ist auch der einzige angelegte innerstädtische Platz. Alle anderen - wie etwa der Hermann-Johanning- oder der Vicarie-Platz - entstanden eher durch Aufweitungen oder das Zurücknehmen der Baufluchten.

Dieses System von Versätzen und Versprüngen zeichnet auch die Innenstadtstraßen aus. Keine hat eine durchlaufende Achse. Es kommt zu vielfältigen und abwechslungsreichen Blicken, wichtige Gebäude in Ecklagen oder an Straßeneinmündungen wirken so wie selbstverständlich inszeniert. Die Straßen- und Platzräume werden direkt durch die angrenzende Bebauung gebildet. Vorzonen finden sich erst in den späteren Innenstadterweiterungsgebieten - etwa entlang der Wallstraße.

Um die Einzigartigkeit der Oelder Innenstadt zu erhalten, sind *Schutz, Pflege und Weiterentwicklung des historischen Stadtgrundrisses* auch in Zukunft wichtige Aufgaben der Innenstadtentwicklung.

An einigen Stellen ist das ansonsten stimmige stadträumliche Gefüge gestört und sollte wieder hergestellt bzw. vervollständigt werden. Im Kleinen kann dies durch das einfache *Schließen von Baulücken* wie in der Straße Eickhoff erfolgen. Will man größere Brüche im Stadtgrundriss beheben, sind hingegen umfangreichere Maßnahmen erforderlich. Dies betrifft vor allem Lücken, die durch den Bau der Konrad-Adenauer-Allee entstanden sind und bis heute nicht geschlossen wurden. Dazu zählen der nicht als Platz, sondern als räumliche Leere wirkende *Carl-Haver-Platz*, mit dem die Pfarrkirche in unangemessener Weise freigestellt wird, aber auch die weiteren *Übergänge von der Konrad-Adenauer-Allee in die Innenstadt*. Städtebauliche oder freiraumplanerische Maßnahmen sollten daher u. a. den Bereich des Kreisverkehrs Ruggestaße und das Stromberger Tor (wieder) räumlich fassen.

Darüber hinaus bieten un- oder untergenutzte Flächen die Möglichkeit, sie nicht nur der Innenstadt angemessen zu nutzen, sondern sie auch *städtebaulich zu arrondieren und zu gestalten*. Infrage kommen das Areal der Overbergschule, das nach einer Verlegung des Schulbetriebs für eine Entwicklung zur Verfügung stünde, das Areal Ruggestaße / Engelbert-Holterdorf-Straße und der rückwärtige Bereich der Ennigerloher Straße 7. Einer gestalterischen Aufwertung bedürfen auch die als Parkraum genutzten Flächen entlang der Gerichtsstraße.



Stadtbild. Stadtgrundriss

**Bauten und Denkmäler.** Nicht nur der Stadtraum und der Stadtgrundriss entsprechen in weiten Teilen der Struktur des 19. Jahrhunderts - auch zahlreiche *historische Bauten* sind in der Innenstadt von Oelde erhalten. Dass diese Gebäude einen hohen historischen und baukulturellen Wert besitzen, zeigt die hohe Anzahl der Denkmäler.

Neben den herausragenden öffentlichen und sakralen Bauten wie der katholischen Pfarrkirche, der evangelischen Kirche, dem alten Postamt oder der Bücherei sind es auch die zahlreichen historischen Wohn- und Geschäftsgebäude, die das Bild der Oelder Innenstadt prägen. Unabhängig von ihrer Entstehungszeit oder ihrem Denkmalwert sind in der Innenstadt Gebäude mit hervorragender Gestaltung zu finden. Mit dem jüngst entstandenen Sparkasengebäude und dem sanierten Bahnhof stehen sich hierfür Beispiele unterschiedlichsten Baualters und Typologie gegenüber.

Das durch die Bauten bestimmte Bild der Innenstadt gilt es zu bewahren, gleichzeitig aber auch so zu entwickeln, dass es den *heutigen Anforderungen* an Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit entspricht. Eines Um- bzw. Anbaus benötigt insbesondere die denkmalgeschützte Bücherei, um auch aktuell wie auch künftig ein zeitgemäßes Angebot bereithalten zu können.



Fassadengestaltung in der Lange Straße

Generell sollten auch an den Stellen, wo durch unsensible Umbauten das typische Erscheinungsbild des Gebäudes gestört wurden, diese im Zuge der Erneuerung rückgängig gemacht werden: So haben Nutzungsänderungen und -intensivierungen zum Teil zu einem Umgang mit den Fassaden geführt, die dem Wert und Typus des Gebäudes nicht entsprechen. Zu einer Häufung gestalterischer Mängel kommt es entlang der Bahnhof- und Lange Straße - dort, wo die Einzelhandelsnutzung am intensivsten ist. Hier finden sich neben vorbildlich gestalteten Läden auch solche, die die Gebäudestruktur nicht respektieren und durch eine unmaßstäbliche Erdgeschossgestaltung und Werbeanlagen auffallen.

Diese Gestaltungsmängel zeigen, dass in der *Erneuerung und - auch gestalterischen - Instandsetzung* nach wie vor eine wichtige Aufgabe der nächsten Jahre liegen wird. Künftige Umgestaltungen sowohl von Handels- als auch von Wohnbauten sollten sich immer nach dem Wesen und der Bauepoche des Gebäudes richten.



**Freiflächen und Grün.** Dem Wesen der historischen Innenstadt entsprechen auch die Funktion und die Gestaltung der Freiräume. In der Innenstadt selbst dominiert der steinerne Charakter der Plätze und Straßen mit ihrer sparsamen Begrünung. Größere öffentliche Grünflächen sind nicht zu finden - und wären auch nicht typisch und angemessen. Grün beschränkt sich auf die privaten Gärten und Freiflächen. Der relativ hohe Versiegelungsgrad ergibt sich vorrangig aus den Stellplatzanlagen des Einzelhandels und privater Eigentümer.

Das Außergewöhnliche der Oelder Innenstadt ist die direkte Nähe zu größeren Freiflächen. An erster Stelle steht dabei der Vier-Jahreszeiten-Park, der „Nachfolger“ der Landesgartenschau von 2001. In das Gartenschaugelände wurde der damalige Bereich des Stadtparks eingebunden und mit weiteren Teilabschnitten renaturiert. Das Gelände wird seit Ende der Landesgartenschau kommerziell bewirtschaftet und ist ein wichtiger Bereich der Naherholung für die Oelder Bürger wie auch Anziehungspunkt für den Tagestourismus.

Das Pendant auf der westlichen Seite der Innenstadt bildet der Grünzug des Rathausbaches. Er führt auf kurzem Weg von der Innenstadt in den angrenzenden Landschaftsraum. In der Verknüpfung dieser beiden bedeutenden Freiräume mit der Innenstadt und untereinander liegt eine enorme Chance: mit stadtgestalterischen und freiraumplanerischen Maßnahmen kann hier ein einmaliges Wegekreuz aus bebauter Achse der Bahnhof- und Lange Straße in Nord-Süd-Richtung und grünem Band von Westen nach Osten entstehen. Die Aufgabe wird darin bestehen, dieses Wegekreuz räumlich herauszubilden und attraktive, einladende Wege anzubieten.

Bei der Entwicklung der genannten „grünen Achse“ könnte auch das Thema Wasser in der Stadt weiterentwickelt werden. Der Verlauf des Rathausbaches ist heute nur noch an wenigen Stellen sichtbar. Im Zuge der Freiraumverknüpfung und der Platzgestaltung bzw. städtebaulichen Arrondierung könnte er auf weiteren Strecken freigelegt oder - wegen der vorhandenen Tieflage des Baches - mit gestalterischen Mitteln im Stadtbild wieder erlebbar werden.



Rathausbach

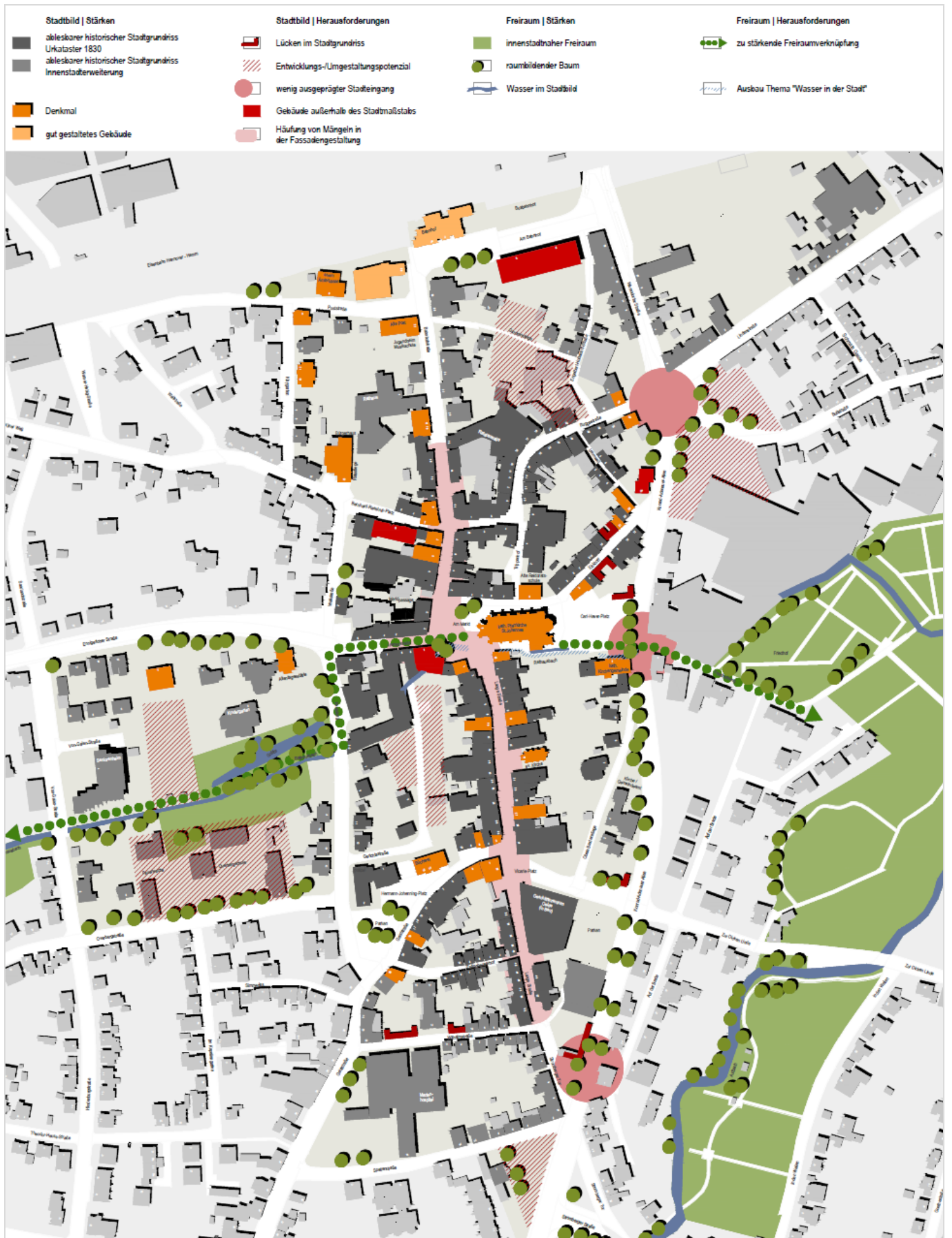


Grünanlage an der Paulsburg

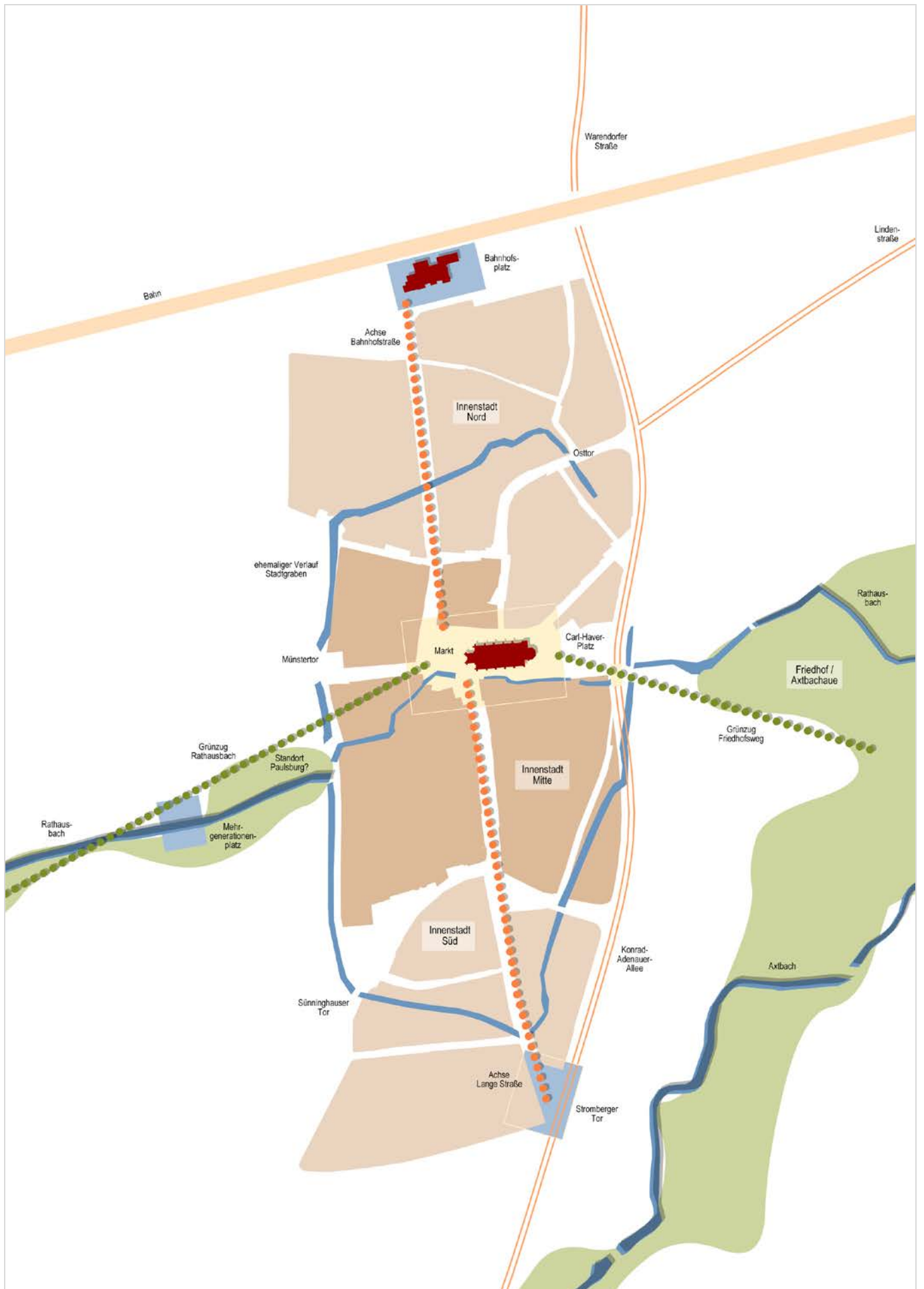
- Hauptgebäude
- Denkmal
- wichtige Grünfläche
- raumbildender Baum
- Grundstück Innenstadt
- Grundstück Innenstadt versiegelt
- wichtiges Gewässer
- Straßen und Plätze



Stadtbild. Bauten und Freiraum



Stadt | Stärken und Herausforderungen



Stadtbild. Historie und idealtypischer Stadtgrundriss

### 3.4 Nutzungen

Die Innenstadt von Oelde ist geprägt vom Nebeneinander sich ergänzender innerstädtischer Nutzungen. Sie ist gleichzeitig Wohnstandort, Handelszentrum, Umfeld für öffentliche und private Dienstleistungen und Freizeit, Bildungs- und Kulturort. Trotz dieser Vielfalt lässt sich eine herausragende Stellung entlang der Bahnhof- und Lange Straße ablesen: Dieser Bereich ist als historischer, siedlungsräumlicher und wirtschaftlicher Mittelpunkt der Stadt auch der Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt.

**Handel und zentraler Versorgungsbereich.** Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich und übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet. Laut Zentrenkonzept (2009) waren von den damals fast 230 Einzelhandelsbetrieben über 40 % im Innenstadtzentrum angesiedelt. Mit rund 14.600 m<sup>2</sup> verfügten diese Betriebe über etwa 20 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Trotz einer guten quantitativen Ausgangslage vermissten nach einer im Zuge des Konzeptes erfolgten Umfrage die befragten Haushalte einige Sortimente (vor allem Bekleidung) und Angebotsformen (Kaufhaus / Einkaufscenter). Im Rahmen der 2017 durchgeführten Befragung fehlte insbesondere ein Buchladen.

Mit dem Bau des Geschäftszentrums Vicarie-Platz in der südlichen Innenstadt sind etwa 4.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche entstanden, wovon auf einen Nahversorger etwa 1.000 m<sup>2</sup> entfallen, auf das Geschäftshaus mit Angeboten u. a. für Bekleidung und Drogeriewaren etwa 3.000 m<sup>2</sup>. Damit wurde ein wichtiges - vom Zentrenkonzept empfohlenes - Vorhaben realisiert. Es setzt das formulierte Entwicklungsziel „Ansiedlung von weiteren Magnetbetrieben / bisher fehlenden Angebotsformen“ um.



Hauptgeschäftslage Lange Straße mit vereinzeltem Leerstand

Der Hauptgeschäftsbereich spannt sich nun von der Rathauspassage im Norden bis zum Geschäftszentrum Vicarie-Platz im Süden auf und umfasst vorrangig die Straßen Bahnhofstraße, Ruggestraße, Am Markt und Lange

Straße. Leerstände im Bereich des Einzelhandels sind vereinzelt in der Lange Straße zu finden. Als größere nachzunutzende Fläche stünde das Areal Ruggestraße / Engelbert-Holterdorf-Straße zur Verfügung.

Zur Weiterentwicklung gibt das Zentrenkonzept folgende - für die Innenstadt relevante - Empfehlungen:

- „**Stärkung / Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe** (insbesondere auch der Lebensmittelmärkte in der Hauptlage und den Ergänzungsbereichen) durch einen **zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen** (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder - sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten - in unmittelbarer räumlicher Nähe in der Hauptlage oder den Nebenlagen und Ergänzungsbereichen (Erweiterungsbereich Raiffeisengelände),
- **Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben** aller Art und Größe (...), räumlich primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder den Nebenlagen, funktional insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment, in dem ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht (...), auf der Potenzialfläche Raiffeisen die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzend Musikalien und Lampen / Leuchten.“

**Wohnen in der Innenstadt.** Die Innenstadt ist ein wichtiger Wohnstandort innerhalb der Gesamtstadt. Gewohnt wird im gesamten Stadtkern - mit Schwerpunkten außerhalb der Hauptgeschäftslage Bahnhof- / Lange Straße oder in den Obergeschossen der Einzelhandelsgebäude. Die Vorteile des innerstädtischen Wohnens liegen in der Nähe zu den Handels- und sonstigen Versorgungseinrichtungen und zum Bildungs- und Freizeitangebot der Innenstadt sowie in der guten Verkehrsanbindung - auch durch den ÖPNV. Die historische Bausubstanz liefert hierfür den städtebaulichen und architektonischen Rahmen. Mit dem Seniorenheim an der Von-Galen-Straße liegt ein wichtiger Ort des Seniorenwohnens in zentraler Lage.

Neben vereinzelt Leerständen sind Bereiche mit einer Häufung von Erhaltungsmängeln nicht festzustellen. Nichtsdestotrotz sind **Erneuerung, Instandsetzung und Anpassung** an neue Herausforderungen wie der Wunsch nach Barrierefreiheit auch künftig wichtige Aufgaben für das Wohnen in der Innenstadt. Auf untergenutzten oder in ihrer Nutzung aufgegebenen Flächen besteht zudem die Möglichkeit einer maßvollen - dem Stadtgrundriss angepassten - **Wohnbauflächenergänzung**. Infrage kommen hierfür insbesondere die Bereiche nördlich und südlich des Rathausbaches an der Overbergstraße.

**Infrastruktur, Tourismus und Kultur.** Die Innenstadt erfüllt für Oelde und das Umland zentrale Versorgungsaufgaben. Damit ist sie Standort für zahlreiche Infrastruktur- wie auch kulturelle Einrichtungen - vom Rat- und Bürgerhaus über die beiden Kirchen und die Freizeiteinrichtungen von Alter Post und Kino bis hin zu sozialen Einrichtungen wie Kindergarten, Altentagesstätte und Schule.

Mit der geplanten Verlegung der Overbergschule und der Feuerwache könnte hier in Zukunft eine wichtige Fläche für die Innenstadtentwicklung zur Verfügung stehen - mit einem vielfältigen Nutzungsspektrum.



Innerstädtisches Wohnen im Eickhoff



Potenzielle Nachnutzungsfläche an der Overbergschule

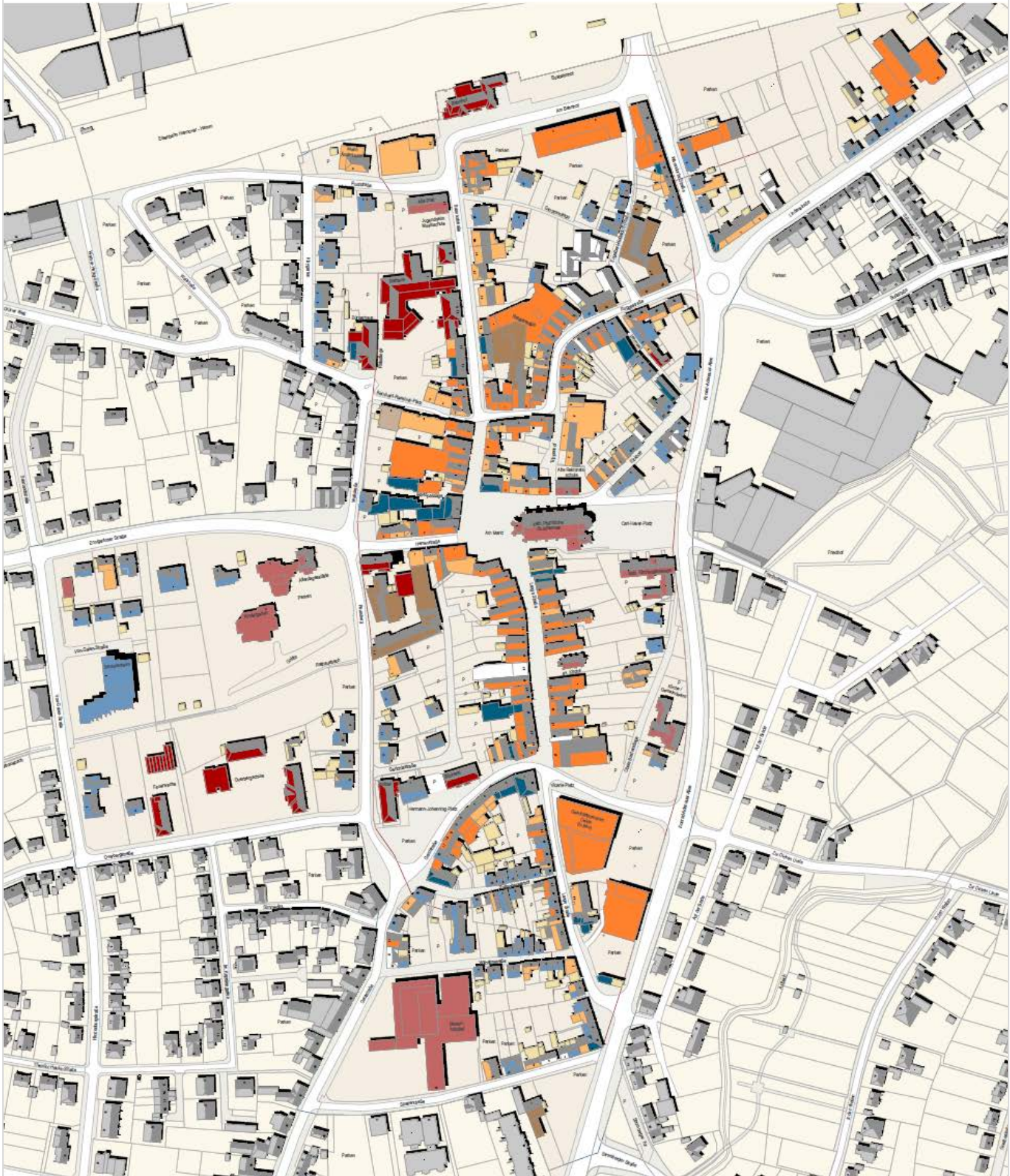


-  Untersuchungsgebiet Innenstadt
-  zentraler Versorgungsbereich
-  Versorgung: Einzelhandel
-  Versorgung: Dienstleistung

-  öffentliche Einrichtung
-  soziale Einrichtung / Kirche / Gesundheit / Freizeit und Kultur

-  Wohnen
-  Gastronomie / Hotel
-  Gewerbe

-  Leerstand
-  Nebengebäude



Nutzungen



Nutzungen. Potenziale und Herausforderungen

### 3.5 Verkehr: Straßen, Wege, Plätze

**Umfahrung und Erschließungssystem.** Mit dem Bahnhof Oelde und verschiedenen Buslinien ist die Innenstadt gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Das große Plus für die Verkehrsabwicklung und -gestaltung liegt zudem in der Befreiung vom Durchgangsverkehr. Mit dem Bau des Straßenzugs Wareндorfer Straße / Konrad-Adenauer-Allee entstand eine Umfahrung der Innenstadt. In weiten Teilen gut gestaltet und angemessen dimensioniert sollte sie weniger als Transitstrecke, sondern auch als Visitenkarte der Innenstadt gestaltet werden. Hierzu wären punktuelle Maßnahmen zur *verbesserten Querbarkeit* erforderlich.

In der Innenstadt hat sich ein Gefüge von Straßenhierarchien entwickelt: mit der Fußgängerzone im Zentrum, Erschließungsstraßen in den Randbereichen und vorwiegend Anliegerstraßen für die Wohn- und Handelsfunktion.

**Straßen und Plätze.** Bereits im Vorfeld des Stadtentwicklungskonzeptes 2015 + wurden in der Innenstadt umfassende Maßnahmen durchgeführt. Der Schwerpunkt lag dabei in den letzten Jahren auf der nördlichen Innenstadt. Ziel der Maßnahmen war deren funktionale Stärkung und städtebauliche Aufwertung. Unter anderem wurden der Bahnhof und dessen Umfeld mit dem Busbahnhof erneuert, die Alte Post als Jugendzentrum hergerichtet und die Straßen Bahnhofstraße, Am Bahnhof und Engelbert-Holterdorf-Straße ausgebaut.

Weitere Maßnahmen in der nördlichen Innenstadt waren der Umbau der Ruggestraße, der Straßen Trippenhof, Lehmwall, Eickhoff, Am Markt und des Radweges an der Bahnhofstraße. Die Umgestaltung zu Mischverkehrsflächen, die Neuorganisation als Einbahnstraßen, die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und nicht zuletzt die gestalterische Aufwertung als Straßen des historischen Ortskerns waren dabei die wichtigsten Aspekte. Mit dem Umbau des Bernhard-Raestrup-Platzes und der Ausbildung des Kreuzungsbereiches zu Wallstraße und Ratsstiege fanden die Maßnahmen für die nördliche Innenstadt vorerst ihren Abschluss.

Wichtige Maßnahmen in der Innenstadt waren zudem die Umgestaltung der Lange Straße und der Geiststraße sowie die Neugestaltung des Hermann-Johanning-Platzes. Obwohl mit diesen Maßnahmen weitgehend gut gestaltete und barrierefreie Innenstadtstraßen und -plätze entstanden sind, konnten die Gestaltung und Funktion des *Hermann-Johanning-Platzes* - wie sich auch in den Bürgerveranstaltungen herausstellte - die Erwartungen nicht vollständig erfüllen. Insbesondere die mangelnde Platznutzung und die - etwa für Rollstuhlfahrer und Kinderwagen - ungeeignete Oberfläche wurden beklagt. Neben dessen Überarbeitung verbleiben als zu erneuernde und zu gestaltende Straßen die Herrenstraße, Teile der Oberen Bredenstiege und die Von-Galen-Straße, bei der die Bedingungen für die Fußgänger verbessert werden sollten. Auch der Verzicht auf zum Teil überflüssige Pflanzbeete könnte zu einer besseren Gestaltung und Nutzung beitragen.

Verbesserungspotenzial liegt auch in der *Gestaltung der privaten Passagen und ihrer Zugänge*. Sowohl die Marktpassage als auch der westliche Zugang zur Ratspassage entsprechen nicht der Qualität ihres Umfeldes.

Der *Marktplatz als städtebauliches Zentrum der Innenstadt* verfügt noch nicht über die gewünschte und ihm angemessene Aufenthalts- und Gestaltqualität. Trotz der Installation des Spielpunktes wirkt seine Ausstattung „in die Jahre gekommen“ und bietet - auch durch die Einbauten - zu wenig Raum für eine gewünschte multifunktionale und vielfältige Nutzung. Bei einer Umgestaltung könnte auch das Thema Wasser in der Stadt verstärkt berücksichtigt werden.



Konrad-Adenauer-Allee / Warendorfer Straße mit stellenweise zu verbessernder Querbarkeit



Gestaltungsbedarf Herrenstraße



Zu gestaltende private Marktpassage













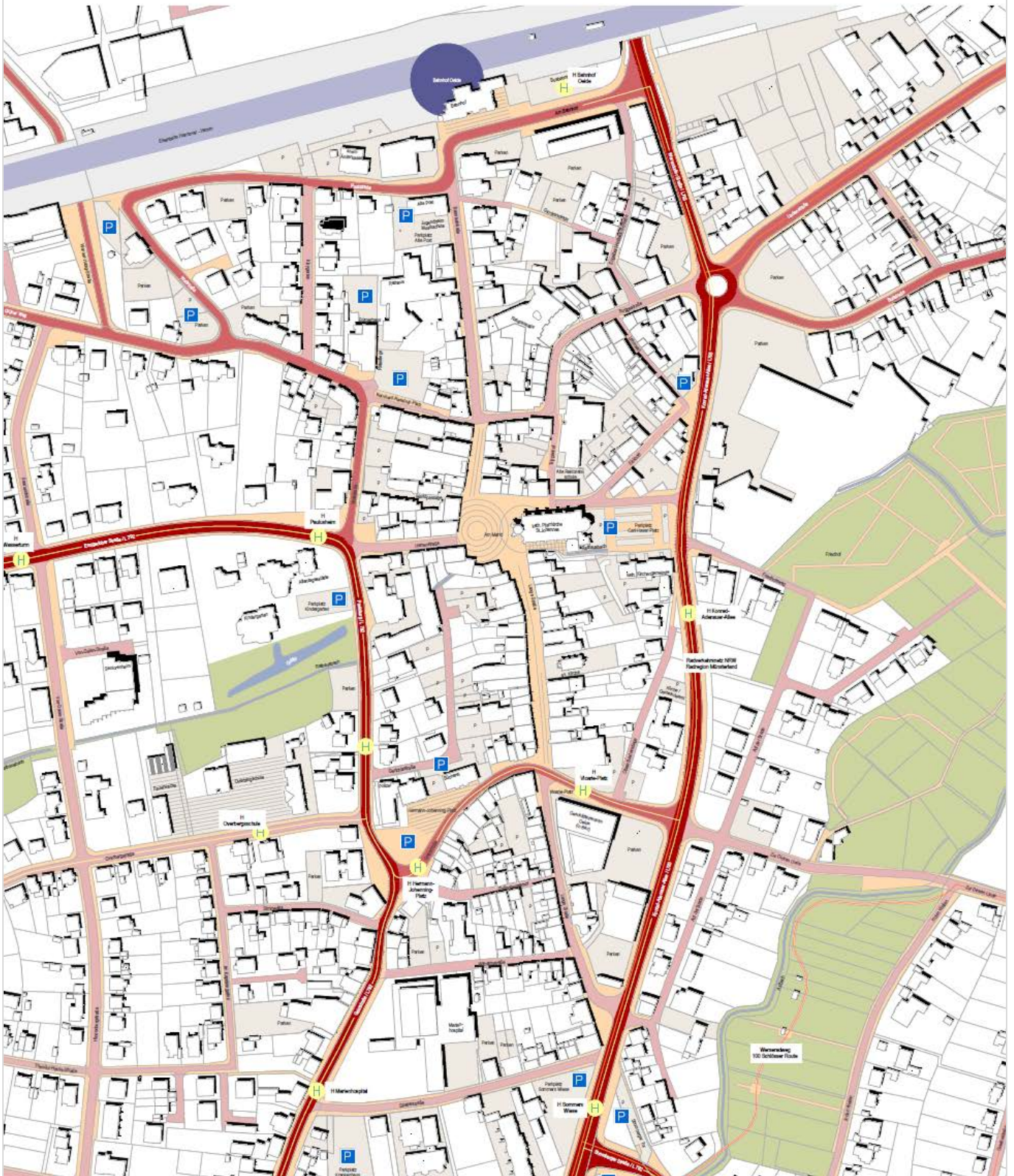
Am Markt mit zu verbessernder Aufenthaltsqualität

**Parken.** In der Innenstadt steht ein vielfältiges Angebot an Stellplätzen zur Verfügung. Es reicht von öffentlichen bzw. bewirtschafteten Anlagen über Kundenparkplätze bis zu privaten Stellplätzen für das innerstädtische Wohnen. Das vielfältige Nutzungsangebot führt zwangsläufig auch zu teils konkurrierenden Ansprüchen - sichtbar im Konflikt zwischen von den Arbeitsplätzen der Innenstadt ausgehenden Dauerparkern und den Stellplatzangeboten für Handel und Wohnen.

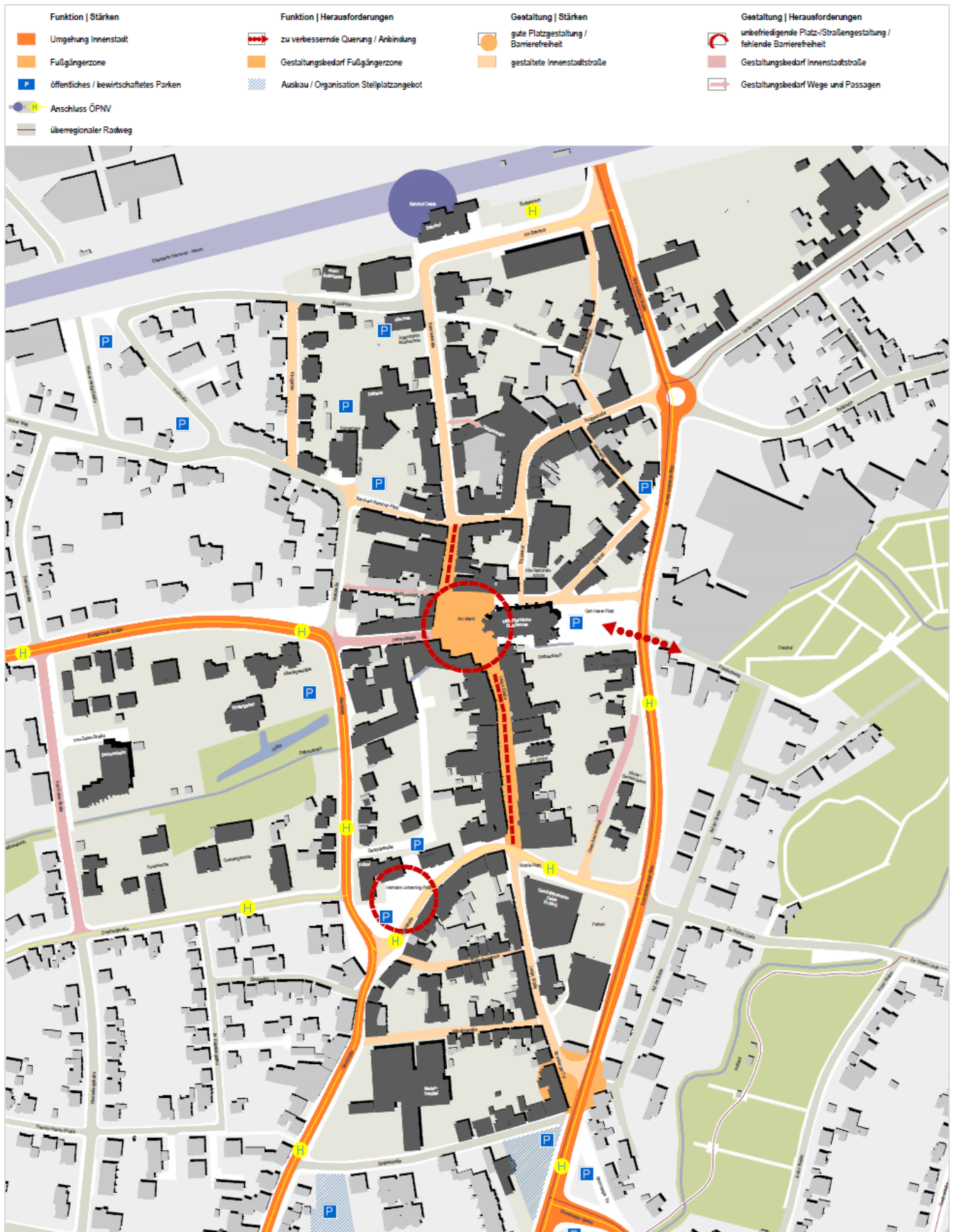
Das Parkraumkonzept (2009) stellt an Normalwerktagen ausreichende Kapazitäten fest, sieht aber an Markttagen Engpässe. Um dies zu lösen, schlägt es neben organisatorischen Maßnahmen - wie die *Verlagerung der Dauerparker* etwa auf den Parkplatz an der Konrad-Adenauer-Allee - auch den *Bau zusätzlicher Anlagen* vor. Bei einer möglichen Aufständigung um eine zweite Parkebene sollte neben der erreichbaren Größe und der Nähe zu den Zielpunkten der Innenstadt auch die städtebauliche Verträglichkeit eine zentrale Rolle spielen. Mögliche Flächen sind die Parkplätze am Krankenhaus und im Bereich Sommers Wiese südlich der Spellerstraße und am Stromberger Tor.

**Radverkehr.** Wichtige Freizeitrouten - insbesondere im Umfeld des Vier-Jahreszeiten-Parks - tangieren die Innenstadt. Zur besseren Verknüpfung und für die *Attraktivierung des Alltagsverkehrs* sollten die Fahrradinfrastruktur ausgebaut werden. Hierzu gehören zum Beispiel die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Abstellanlagen oder Ladestationen für E-Bikes.

- |   |  |  |
|---|--|--|
|  übergeordnete Straße  |  öffentliches / bewirtschaftetes Parken |  Bahnlinie mit Halt     |
|  Erschließungsstraße   |  privates Parken                        |  Buslinie mit Halt      |
|  Anliegerstraße        |  |  überregionale Radroute |
|  Fußgängerzone / Platz |  |  |
|  Fußgängerbereich      |  |  |



Verkehr. Straßen, Wege, Plätze



Verkehr. Potenziale und Herausforderungen



## Teil B Ziele und Rahmenkonzept

Im Teil B – Ziele und Rahmenkonzept werden, aufbauend auf der Methodik und den als Leitsätzen formulierten Zielen, vier Entwicklungsschwerpunkte formuliert. Letzteren werden rund 30 Teilmaßnahmen zur Stärkung und Entwicklung der Innenstadt von Oelde zugeordnet. Unabhängig von ihrer Förderfähigkeit oder ihrem jeweiligen Förderzugang ergänzen sich diese gegenseitig und bilden somit die Grundlage dieses Integrierten Handlungskonzepts.

### 4 Leitbild und Ziele: Bedeutung und Aufgabe der Innenstadt

Die Analyse hat gezeigt, dass die Innenstadt von Oelde ein enormes Potenzial hat, dass dem aber auch zahlreiche Defizite und Herausforderungen gegenüberstehen. Lücken im Stadtgrundriss, Mängel im Stadtbild und in der Zugänglichkeit des Freiraums, un- und untergenutzte Flächen und anstehende Veränderungen des Wohnbedarfs zeigen: Die Innenstadt muss ihre Chancen nutzen, um für ihre Bewohner auch weiterhin attraktiv zu bleiben.

#### 4.1 Beteiligung

Das integrierte Entwicklungskonzept wurde in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, den Bewohnern und Nutzern und den örtlichen Gewerbetreibenden erarbeitet und umgesetzt. Um zu erfahren, wie sie sich die Zukunft der Innenstadt vorstellen, wurden in einer *Ideenwerkstatt* am 23. Mai 2013 die anstehenden Fragen intensiv diskutiert. Themen waren:

- die „Gestaltung der inneren Achse“ mit Marktplatz, Fußgängerzone und den angrenzenden Bereichen,
- die „Entwicklung der äußeren Achse“ der Konrad-Adenauer-Allee und ihre Verbindung zum „grünen Band“ der Freiräume und
- die Zukunft der schon heute oder in absehbarer Zeit zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen.

Nach dieser Auftaktveranstaltung wurden *in drei Runden Tischen* im Juni und Juli 2013 die zahlreichen Anregungen und Diskussionsergebnisse vertieft und konkretisiert.

In der Natur der Sache liegt es, dass an diesen Abenden vielfältige - und sich zum Teil auch widersprechende - Meinungen geäußert wurden. Für ein einheitliches Meinungsbild sind die Themen Stadtbild, Nutzungen der Innenstadt oder Verkehr zu komplex und werden auch von unterschiedlichen Interessen begleitet. Allen Beiträgen war aber der Wunsch gemein, dass Oelde seine Innenstadt lebendig und gut gestaltet erhalten und weiterentwickeln muss. Soweit möglich flossen die Ergebnisse der Ideenwerkstatt und der Runden Tische in den Masterplan ein.

Der im Rahmen der Entwicklung des Masterplans Innenstadt begonnene Beteiligungsprozess ist bereits durch Befragungen und öffentliche Diskussionen im Rahmen des Markenprozesses fortgesetzt worden. Partizipative Bausteine und eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit werden auch im Rahmen der weiteren Umsetzung des Masterplans Innenstadt eine zentrale Rolle einnehmen. Die Wahl des Mediums wie auch die Intensität der Partizipation der jeweiligen Zielgruppe bzw. der Öffentlichkeit erfolgt individuell der jeweiligen Teilmaßnahme entsprechend.

## 4.2 Sechs Leitsätze zur Entwicklung der Innenstadt von Oelde

**Stadtbild und Bausubstanz.** *Der einzigartige historische Stadtgrundriss ist auch in Zukunft die Basis der Entwicklung.* Sein Schutz, seine Pflege und seine Weiterentwicklung sind wichtige Entwicklungsziele. Die qualitätvolle Anpassung des Gebäudebestands geht Hand in Hand mit einer angemessenen Ergänzung der städtebaulichen Figur.



**Freiraum.** *Die Innenstadt wird optimal mit dem nahen Freiraum verknüpft.* Die Freiräume vom Rathausbach bis zur Axtbachau ergänzen den steinernen Charakter der Innenstadt. Der Markt wird zum belebten Schnittpunkt zwischen bebauter Achse und grünem Band.



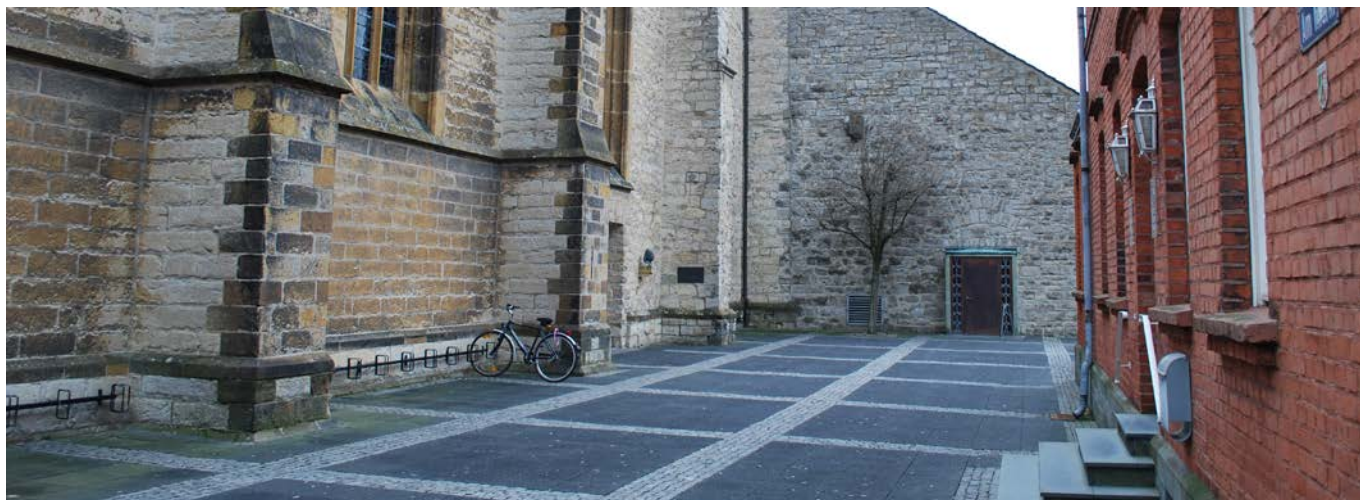
**Wohnen.** *Wohnen in der Innenstadt behält seinen hohen Stellenwert und wird weiter gefördert.* Die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Pflege und Anpassung des Bestands, die Bebauung nicht mehr genutzter innerstädtischer Bereiche und neue Wohnangebote machen das Wohnen in der Innenstadt von Oelde zukunftsfähig.



**Versorgung.** Die Innenstadt erkennt ihre Kleinteiligkeit als besonderen Wert. *Neue und angepasste Angebote für Handel, Freizeit und Kultur fügen sich in den Stadtgrundriss ein.* Die Beseitigung von Gestaltungsmängeln und angemessene Erweiterungsmöglichkeiten führen zu einem besonderen Einkaufserlebnis und machen die Innenstadt von Oelde unverwechselbar.



**Straßen, Wege, Plätze.** *Der Verkehr gewährleistet weiterhin die Funktionsfähigkeit der Innenstadt, behält aber seine dienende Funktion.* In den Stadtgrundriss eingebundene Straßen, nutzbare Plätze und einladende Passagen machen die Innenstadt zu einer gut gestalteten Einheit.



**Beteiligung und Engagement.** *Die Entwicklung der Innenstadt von Oelde ruht auf vielen Schultern.* Sie ist nicht nur Sache der öffentlichen Hand, sondern auf das Engagement der privaten Akteure angewiesen. Diese sind aufgerufen, zu investieren, Ideen einzubringen, an deren Umsetzung mitzuwirken und sich um „ihre Innenstadt“ zu kümmern.



## 5 Rahmenkonzept

Die Gesamtmaßnahme des Masterplans Innenstadt setzt sich aus rund 30 Teilmaßnahmen bzw. Projekten zur Stärkung und Entwicklung der Oelder Innenstadt zusammen. Diese einzelnen Teilmaßnahmen lassen sich vier Entwicklungsschwerpunkte zuordnen:

- Stadt- und Freiraum „Städtebauliche Entwicklung der Innenstadt“,
- Wohnen und Infrastruktur „Sicherung und Förderung der Innenstadt als Wohn- und Geschäftszentrum“,
- Verkehr „Erhalt und Entwicklung der Mobilität“ und
- Aktivierung und Beteiligung „Förderung des Bürgerengagements“

Unabhängig von den Fördermöglichkeiten gibt das Rahmenkonzept mit seinen Teilmaßnahmen und Entwicklungsschwerpunkten einen Gesamtüberblick, wie sich die Innenstadt - auch über den gewählten Untersuchungsbereich hinaus - entwickeln soll.

### 5.1 Entwicklungsschwerpunkt Stadt- und Freiraum „Städtebauliche Entwicklung der Innenstadt“

Der erste Entwicklungsschwerpunkt Stadt- und Freiraum: „Städtebauliche Entwicklung der Innenstadt“ hat die gestalterische Qualität der Innenstadt im Blick: Das Zusammenspiel von Stadtgrundriss, Stadtraum und historischen Gebäuden ist die Basis der baulichen Entwicklung der Innenstadt von Oelde. Der Erhalt und die qualitätsvolle Weiterentwicklung der städtebaulichen Figur sind daher die wichtigsten Entwicklungsziele für die Innenstadt. Dabei besteht auch Raum für Ersatz, Ergänzung und neue Bauvorhaben zur Handels- und Wohnentwicklung. Diese fügen sich in den Stadtgrundriss ein und führen etwa als neue Stadteingänge zu einer neuen räumlichen Qualität.

In Summe führen die Teilmaßnahmen auch zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums. Gemeinsam mit privaten Investitionen leisten sie einen Beitrag zur Verschönerung des Stadtbildes und erhöhen zugleich die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt.

Ein zentraler Baustein bei der Herstellung von Aufenthaltsqualität in der Stadt ist das städtische Grün. Um das Zusammenspiel von der bebauten Achse „Lange Straße“ und dem das Zentrum umgebenden grünen Band zu pflegen und weiterzuentwickeln, wird die Innenstadt mit dem nahen Freiraum optimal verknüpft. Hierzu dienen die Gestaltung des Grünzugs Rathausbach und dessen Verbindung über die Herrenstraße und den Marktplatz bis zur Axtbachaue.

#### *Beseitigung von Gestaltungsmängeln / Gestalterische Aufwertung*

- **Projekt 02: Gestaltungshandbuch Innenstadt**
- **Projekt 03: Lichtkonzept Innenstadt für den öffentlichen Raum und für Gebäude**
- **Projekt 05: Beratung bei Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen**
- **Projekt 25: Fassaden- und Hofprogramm**

#### *Verbesserung des Freiraums und seiner Zugänglichkeit*

- **Projekt 08: Entwicklung Grünzug Rathausbach**

#### *Aufwertung der Fußgängerzone und innerstädtischen Plätze*

- **Projekt 12: Aufwertung der Fußgängerzone Lange Straße / Bahnhofstraße**
- **Projekt 13: Umgestaltung der Herrenstraße zur Fußgängerzone und Verknüpfung mit dem „grünen Band“**
- **Projekt 16a: Umgestaltung Marktplatz (Planung)**
- **Projekt 16b: Umgestaltung des Marktplatzes (Umbau)**

### *Sicherung und Vervollständigung des Stadtgrundrisses*

- **Projekt 32: Baulückenschließung**, insbesondere
  - im Eickhoff (Projekte 32a und b) und
  - in der Wilhelmstraße (Projekte 32 c und d).
- **Projekt 33: Städtebauliche Arrondierungen** in den Bereichen:
  - Nördliche Fassung des Carl-Haver-Platzes (Projekt 33a)
  - Ausbildung Eingang Geiststraße (Projekt 33b)
  - Bebauung Stromberger Tor als Innenstadteingang (Projekt 33c)
  - Grundstücke Haver & Boecker: Stadträumliche Fassung Kreisverkehr Lindenstraße (Projekte 33d und e)

## **5.2 Entwicklungsschwerpunkt Wohnen und Infrastruktur „Sicherung und Förderung der Innenstadt als Wohn- und Geschäftszentrum“**

Als Handels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort sowie Bühne öffentlicher Veranstaltungen kommt der Oelder Innenstadt als Zentrum des gesellschaftlichen Lebens der Stadt eine besondere Rolle zu. Die Teilmaßnahmen des Entwicklungsschwerpunktes Wohnen und Infrastruktur „Sicherung und Förderung der Innenstadt als Wohn- und Geschäftszentrum“ sollen nachhaltig zur funktionalen Stabilisierung der Innenstadt beitragen, so dass diese ihre Leitfunktionen nicht zunehmend einbüßt. Zur Unterstützung des Handels spielen Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und -dauer der Kunden bzw. Innenstadtbewohner eine entscheidende Rolle. Insgesamt dienen alle diese Teilmaßnahmen auch der Sicherung vorhandener Einrichtungen der Infrastruktur und des ÖPNV.

Ergänzungen, Arrondierungen und Ersatz im Bestand, das Ausschöpfen der Leerstandspotenziale und die Konzentration der Entwicklung auf den heutigen Hauptgeschäftsbereich dienen der Sicherung der Versorgungsangebote. Flankiert werden diese Maßnahmen durch die Bereitstellung untergenutzter Flächen für innerstädtische Nutzungen sowie eine Anpassung und verbesserte Gestaltung von Gebäuden und innerstädtischen Plätzen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der energetischen Optimierung des Gesamtgebietes mit dem Ziel einer dauerhaften CO<sub>2</sub>-Reduzierung im Gebäudebestand.

Wichtiger Schwerpunkt der Wohnentwicklung in Oelde ist die Innenstadt. Um die heutigen Bewohner an die Innenstadt zu binden, aber auch neue Bewohnergruppen zu gewinnen, ist ein Bündel an Maßnahmen erforderlich: die Verbesserung des öffentlichen und privaten Wohnumfeldes, der Erhalt - und wo erforderlich, auch der behutsame Ersatz - der Wohnbausubstanz, die Umnutzung bestehender Gebäude für Wohnzwecke und die Ansiedlung neuer Wohnbebauung auf un- oder untergenutzten Flächen.

### *Innerstädtische Flächenentwicklung*

- **Projekt 04: Nachnutzungskonzept für das Areal Ruggestraße / Engelbert-Holterdorf-Straße**
- **Projekt 29: Wohnentwicklung auf dem Areal Overbergstraße**
- **Projekt 30: Wohnentwicklung Ennigerloher Straße 7**

### *Anpassung, Umgestaltung und Umnutzung von Gebäuden und des Wohnumfelds*

- **Projekt 24: Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude**
- **Projekt 26: Anpassung von Gebäuden an neue Nutzungserfordernisse**
- **Projekt 27: Umnutzung der Schule an der Overbergstraße**
- **Projekt 34: Erweiterung der Bücherei**

### *Stärkung des Einzelhandels und der Versorgung*

- **Projekt 06: Citymarketing**

### 5.3 Entwicklungsschwerpunkt Verkehr „Erhalt und Entwicklung der Mobilität“

Ein vielfältiges Verkehrsangebot dient der Funktionsfähigkeit der Innenstadt. Die Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer sowie gut gestaltete und in den Straßengrundriss eingebundene Straßen, Plätze und Parkieranlagen unterstreichen den dienenden Charakter des Verkehrs.

#### *Straßengestaltung*

- **Projekt 10: Querung der Konrad-Adenauer-Allee im Bereich des Carl-Haver-Platzes**
- **Projekt 11: Umbau des Bereichs Paulsburg / Ennigerloher Straße**
- **Projekt 14: Gestaltung des nördlichen Teils der Oberen Bredenstiege**
- **Projekt 15: Neuorganisation der Von-Galen-Straße**

#### *Platzgestaltung*

- **Projekt 17: Aufwertung des Carl-Haver-Platzes**
- **Projekt 18: Umbau und Belebung des Hermann-Johenning-Platzes**

#### *Verbesserung des Stellplatzangebotes*

- **Projekt 19: Sommers Wiese: Neuordnung und Erweiterung des Stellplatzangebotes**
- **Projekt 20: Neuordnung des Parkens an der Paulsburg**
- **Projekt 22: Ergänzung und Aufwertung der Fahrradstellinfrastruktur**

#### *Maßnahmen zur besseren Nutzbarkeit und Orientierung*

- **Projekt 21: Beschilderungs- und Orientierungssystem für Fußgänger**
- **Projekt 23: Bahndammdurchstich**

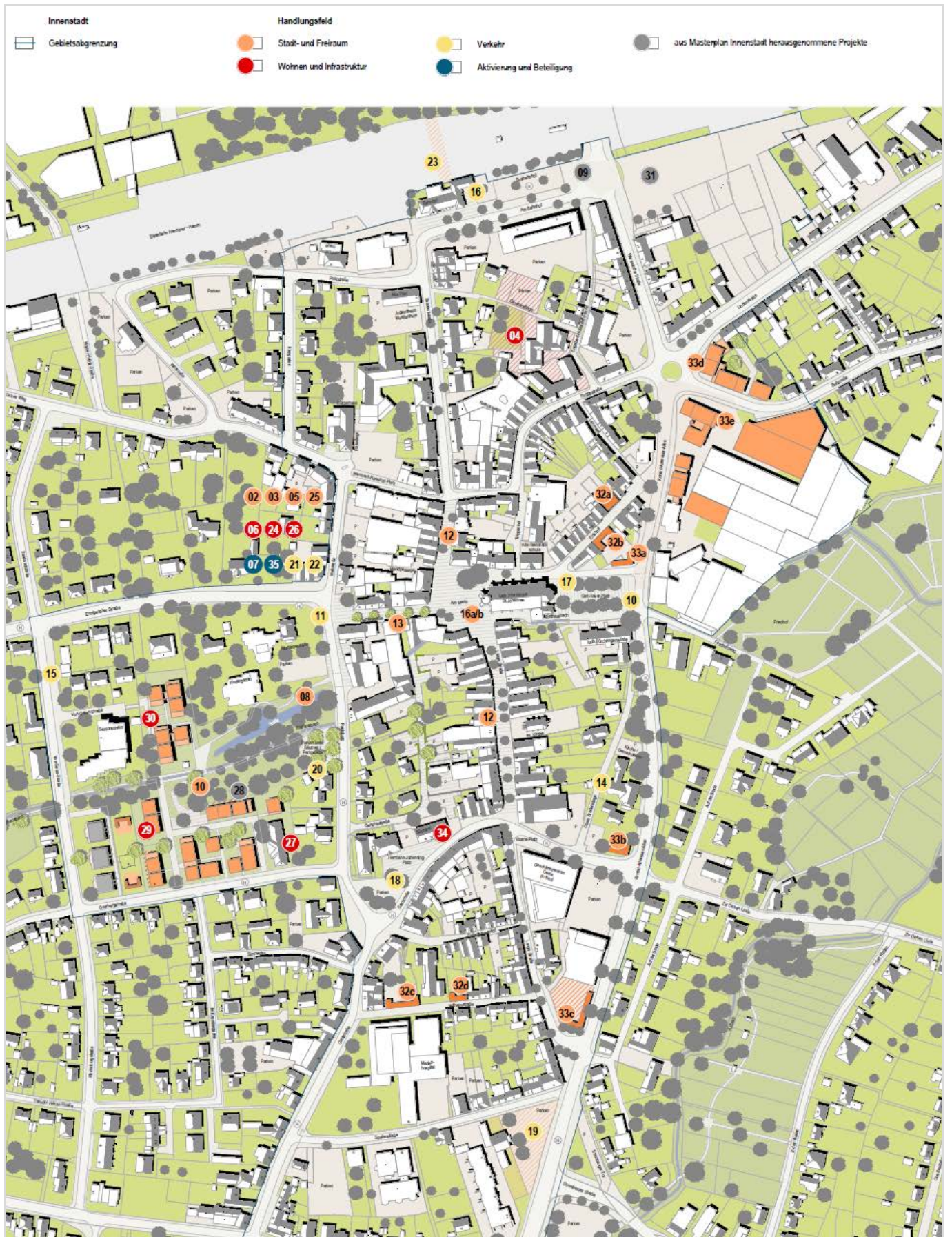
### 5.4 Entwicklungsschwerpunkt Aktivierung und Beteiligung „Förderung des Bürgerengagements“

Pflege und Entwicklung der Innenstadt sind auf das Engagement der privaten Akteure angewiesen. Die Zielsetzung der Stadt Oelde ist es, Anreize für Aktivitäten von privater Seite zu schaffen, sie zu unterstützen und zu beraten und an geeigneter Stelle durch Investitionen im öffentlichen Raum Signalwirkung zu geben.

Das private Engagement sollte im Rahmen der Stadterneuerung auch finanziell unterstützt werden. In Frage kommen dafür so genannte Verfügungsfonds, die zur einen Hälfte aus Mitteln der Städtebauförderung, zur anderen von Privaten oder aus zusätzlichen Mitteln der Gemeinde finanziert werden. Damit können kleinere Maßnahmen gefördert werden – sowohl für Investitionen, etwa bei Maßnahmen an Gebäuden, als auch für nicht-investive Maßnahmen, etwa für soziale oder kulturelle Aktivitäten.

#### *Fortführung und Ausbau der Beteiligung / Unterstützung des Bürgerengagements*

- **Projekt 07: Verfügungsfonds für investive und nicht-investive Maßnahmen**
- **Projekt 35: Interessenstandortgemeinschaft**





## 5.5 Schlüsselprojekte

Die Schlüsselprojekte sind richtungsweisend für die Entwicklung der Oelder Innenstadt. Es sind diejenigen Projekte, die die Qualitäten der Innenstadt besonders hervorheben, ihr Bild deutlich verbessern und gleichzeitig „Türöffner“ für weitere private wie öffentliche Entwicklungen im Umfeld darstellen.

Zentrale Kriterien für die Auswahl der Schlüsselprojekte sind

- die positive Wirkung für das Stadtbild,
- eine deutlich sichtbare Qualitätssteigerung,
- ihr Beitrag zu Erhalt und Ausbau der für die Innenstadt gewünschten Nutzungsvielfalt,
- der Wunsch nach einer zügigen Umsetzung und
- die Fähigkeit, Impulse für die gesamte Innenstadtentwicklung zu geben.

### 5.5.1 Schlüsselprojekt 1: Nachnutzungskonzept für das Areal Overbergstraße

Das Ziel des ersten Schlüsselprojekts ist die Stärkung des Wohnens in der Innenstadt - ein Ziel, das bereits das Stadtentwicklungskonzept 2015 + beinhaltetete: Insbesondere im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Boden hat die innenstadtnahe Entwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Neben seniorengerechtem Wohnen sollen dabei insbesondere Angebote für Familien mit Kindern geschaffen werden.

Durch die Verlegung des Schulbetriebes der Overbergschule sowie der Feuer- und Rettungswache steht ab Mitte 2018 eine für weitere Entwicklungen hervorragend geeignete innerstädtische Fläche zur Verfügung. Nicht nur die Nähe zum Stadtzentrum macht das Gesamtareal für eine Wohnnutzung attraktiv, sondern auch die Nachbarschaft von sozialer Infrastruktur. Eine Altentagesstätte, die Angebote des Seniorenheims, das im näheren Umfeld einen Standort finden soll, und ein Kindergarten können von den Bewohnern des neuen Wohnquartiers genutzt werden. Zudem liegen entlang des Rathausbachs und rund um die Gräfte Freiräume, die spätestens mit der Wohnentwicklung noch attraktiver gestaltet werden sollten, um dann als „grünes Band“ das Quartier mit der Innenstadt zu verbinden. Das Gebäudeensemble bestehend aus Schulgebäude, Turnhalle und das Toilettenhäuschen soll erhalten und nachgenutzt werden. In der Schule soll die Volkshochschule untergebracht werden. Ein schlüssiges Nachnutzungskonzept für die beiden anderen Gebäude wird noch gesucht.

Die künftige bauliche Struktur auf der übrigen Fläche sollte sich in ihrer Kleinteiligkeit und Durchlässigkeit an der Umgebung orientieren und gut in sein Umfeld integriert werden. Das vorgeschlagene städtebauliche Konzept berücksichtigt dabei unterschiedliche Grade des Erhalts und der Nutzung der Bestandsgebäude. Mit der Umgestaltung des vorhandenen kleinen Treffpunktes kann im Zentrum des Wohnquartiers ein Mehrgenerationenplatz entstehen, der für die verschiedenen Nutzergruppen innerhalb und außerhalb des neuen Viertels attraktiv ist.



Overbergstraße / Von-Galen-Straße. Heutige Situation



Overbergstraße / Von-Galen-Straße. Entwurfsideen

## 5.5.2 Schlüsselprojekt 2: Umgestaltung des Marktplatzes

Der Marktplatz ist das räumliche und funktionale Zentrum von Oelde: als einziger angelegter Platz der Innenstadt ist er auch der zentrale Veranstaltungsort. In der Ideenwerkstatt und am Runden Tisch „Gestaltung der inneren Achse“ herrschte Einigkeit darüber, dass er dieser Rolle nicht gerecht wird und unbedingt umgestaltet werden sollte. Ihm fehlen die ihm angemessenen Gestaltqualitäten. Abseits von Veranstaltungen wie dem Wochenmarkt lädt er nicht zum Aufenthalt ein, seine Ausstattung wirkt „in die Jahre gekommen“. Eine Umgestaltung sollte demnach umfassend sein und sich nicht auf die Beseitigung etwa der störenden Hochbeete beschränken.

Ziel der Umgestaltung sollte es sein, den Marktplatz als einzigartigen Schnittpunkt der „bebauten Achse“, der Fußgängerzone, und dem „grünem Band“ der Grünzüge erlebbar zu machen. Eine konzeptionelle wie auch gestalterische Verknüpfung und Einbeziehung der angrenzenden Bereiche der Fußgängerzone wie auch von Herrenstraße und Carl-Haver-Platz ist hierfür Voraussetzung.

Gleichzeitig soll ein multifunktional nutzbarer Stadtplatz entstehen, der die unterschiedlichsten Nutzungen miteinander verknüpft und aufeinander abstimmt: vom Marktgeschehen über Außengastronomie bis hin zu temporären Veranstaltungen.



Marktplatz. Heutige Situation

### 5.5.3 Schlüsselprojekt 3: Neuorganisation des Hermann-Johenning-Platzes

Im Gegensatz zum Marktplatz ist der Hermann-Johenning-Platz kein planmäßig im Stadtgrundriss angelegter Platz, sondern entstand eher zufällig durch das Zurücknehmen der Baufluchten. Die aktuelle Nutzung gliedert ihn in zwei Teile: Die westliche Seite besteht aus öffentlichen und privaten (Polizei-) Stellplätzen, im Osten ist er eine freie Platzfläche.

Trotz seiner – durchaus ansprechenden – Umgestaltung vor einigen Jahren konnte er die Erwartungen an einen Begegnungsort nicht erfüllen. Hauptkritikpunkte sind die fehlende Platznutzung und die - etwa für Rollstuhlfahrer und Kinderwagen - ungeeignete Oberfläche. Gleichzeitig werden an dieser Stelle immer wieder zusätzliche Stellplätze für die angrenzenden Ladenlokale gefordert. Wichtige Rahmenbedingung für die Neuorganisation des Platzes ist die Entscheidung, in welcher Form die im Nordosten angrenzende Bücherei baulich weiterentwickelt werden soll.

Im Rahmen der Neuorganisation des Hermann-Johenning-Platzes soll das Stellplatzangebot an der vorhandenen Stelle erweitert und neu geordnet werden, was auch zu einer besseren Orientierung und Fassung des Platzes führen würde, die die vorhandene Bebauung aufnimmt. Von einer Unterbringung der Stellplätze an der Geiststraße soll abgesehen werden, um eine unnötige Verengung des Straßenraums und Trennung von südlicher und nördlicher Bebauung zu verhindern.

Auch im Rahmen eines neuen Nutzungskonzepts soll versucht werden, den Baumbestand und die vorhandenen Elemente wie Treppen und Rampen zu erhalten und mit einer neuen Platzmöblierung zu ergänzen. In diesem Zusammenhang ist zu entscheiden, ob die vorhandene Oberfläche erhalten oder ersetzt werden soll.



Hermann-Johenning-Platz. Heutige Situation

## 5.6 Aus dem Masterplan Innenstadt herausgenommene Projekte

Seit der Rat am 17.02.2014 den Masterplan Innenstadt als integriertes Handlungskonzept für die künftige städtebauliche Entwicklung beschlossen hat (Grundsatzbeschluss), haben verschiedene Entwicklungen dazu geführt, dass die nachfolgend aufgeführten Projekte an Aktualität verloren haben und aus der Gesamtmaßnahme „Masterplan Innenstadt“ herausgenommen worden sind bzw. in anderen Projekten aufgehen:

### **Projekt 09: Bau eines Kreisverkehrs zur Anbindung der Fläche Alte Molkerei und zur besseren Querbarkeit (C 4)**

Im Kontext der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter und Grünem Markt östlich der Warendorfer Straße (vgl. Hinweise zu Projekt 31) ist die Verkehrstüchtigkeit des für die Erschließung der Fläche erforderliche Kreuzungsbereich Warendorfer Straße / Am Bahnhof nochmals im Detail betrachtet worden. Entgegen früherer Absichten, in diesem Bereich einen Kreisverkehr zu errichten, hat die erneute Prüfung dazu geführt, dass der Bereich den künftigen Erfordernissen entsprechend zu einer leistungsstärkeren ampelgesteuerten Kreuzung umgebaut wird.

### **Projekt 28: Nachnutzungskonzept für das Areal Overbergstraße / Von-Galen-Straße (B6)**

Da im Laufe der Zeit die Rahmenbedingungen für eine weitere Entwicklung des Areals an der Overbergstraße geklärt werden konnten und der Bedarf an innenstadtnahem Wohnraum klar erkennbar ist, soll von der Entwicklung eines Nachnutzungskonzepts abgesehen werden. Stattdessen ist die Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens geplant, dessen Ergebnis in Projekt 29 „Wohnentwicklung auf dem Areal Overbergstraße“ münden soll.

### **Projekt 31: Flächenentwicklung Alte Molkerei (B 1)**

Das Gelände der ehemaligen Molkerei war seit Schließung des Betriebes ein Standort mit nicht angemessener Nutzung in innerstädtischer Lage: Etwa im östlichen Drittel der Fläche liegt das Raiffeisen-Gelände mit den dazu gehörigen Nutzungen – ein Areal, das in der Vergangenheit deutliche städtebauliche und gestalterische Mängel aufwies. Im Westen liegt das Gelände der ehemaligen Molkerei, das durch kleinteilige Nutzungen (u.a. Postfiliale) bestimmt wurde.

Im Zentrenkonzept der Stadt Oelde war das Areal als Potenzialfläche im Nordosten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum identifiziert, die sich u.a. als Standort für »zukunftsfähige zentrale Nahversorgung« (vgl. Stadt und Handel 2009, Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, S. 111, Oelde, 2009) eignet. Mit einem solchen Vorhaben sei laut Zentrenkonzept eine Stärkung der Innenstadt in beschränktem Maße verbundenen.

Entsprechend dieser Potenziale wurden in 2016 durch die Firma „ten Brinke Projektentwicklung“ auf der Fläche ein Lebensmittel-Vollsortimenter sowie ein Lebensmittel-Discounter mit insgesamt rund 2.700 qm Verkaufsfläche errichtet. Darüber hinaus wurde das angrenzende Raiffeisen-Gelände neu strukturiert und mit einer zeitgemäßen Bebauung versehen: Hier entstand ein Landhandel mit Zoo- und Tierbedarfsmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 800 qm.

## 5.7 Evaluation

Die Evaluation der Umsetzung des Masterplans Innenstadt der Stadt Oelde erfolgt prozessbegleitend, so dass bei Bedarf zu jedem Zeitpunkt der Projektumsetzung steuernd eingegriffen werden kann. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass öffentliche und private Investitionsmittel zielgenau eingesetzt werden. Für diese Form der Erfolgskontrolle werden bereits während der Konkretisierung der Konzeptionen der Teilmaßnahmen Indikatoren festgelegt. Die Durchführung der prozessbegleitenden Evaluation soll intern durchgeführt werden.

## **Teil C Handlungsprogramm**

Teil C - das Handlungsprogramm - liefert eine Übersicht aller Teilmaßnahmen („Projekte“), die in der Innenstadt umgesetzt werden sollen. Mit der Gesamtmaßnahme sollen die Struktur und die Funktion der Innenstadt - aber auch ihre Verknüpfung mit den angrenzenden Freiräumen - auf breiter Grundlage gesichert und erhalten werden.

### **6 Maßnahmen- und Durchführungskonzept**

#### **6.1 Gebietsabgrenzung**

Die Stadt Oelde hat durch politischen Beschluss den Bereich der Innenstadt als *Stadtumbaugebiet* förmlich festgelegt, in dem die Teilmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Der Masterplan Innenstadt bildet als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 171b BauGB die Grundlage für diesen Beschluss.

Die Gebietsabgrenzung wurde so festgelegt, dass die Bereiche mit erhöhtem Handlungsbedarf, wie er in der Analyse festgestellt wurde, berücksichtigt werden. Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme soll dabei in einem überschaubaren Zeitraum erfolgen.



Rahmenkonzept. Geltungsbereich

## 6.2 Maßnahmen, Kosten, Prioritäten

### Erläuterung der Prioritäten

Neben äußeren Einflüssen (z.B. das Freiziehen einer Fläche) bestimmt insbesondere der logische Aufbau der oftmals in einem sachlichen und somit auch zeitlichen Abhängigkeitsverhältnis stehenden Teilmaßnahmen seine jeweilige Priorität. Die Jahresangaben beziehen sich im Folgenden auf das Jahr des Projektstarts.

j	jährlich
k	kurzfristige Umsetzung (2018-20)
m	mittelfristige Umsetzung (2021 bis 2023)
l	langfristige Umsetzung (ab 2024)

### Kostenansätze

Maßnahme	Bruttokosten einschl. Baunebenkosten
Umbau Straße / Fußgängerzone	290 € / m <sup>2</sup>
Umbau Straße / einfach	210 € / m <sup>2</sup>
Stadtplätze	je nach Aufgabenstellung variierend (vgl. Projektblätter)
einfacher Platz / Stellplatz	130 € / m <sup>2</sup>
Grünanlage / Weg	110 € / m <sup>2</sup>





göcking

Pausburg

- Volkshochschule
- Krankenhaus
- Polizei

P



Keine Wendenmöglichkeit

P 2.548

MA 11-12  
9-18 h

MOOS

