



Oelde. Masterplan Innenstadt

2. FORTSCHREIBUNG

1 | Integriertes Entwicklungskonzept

HINWEIS:

Im Vergleich zur 1. Fortschreibung des Masterplans Innenstadt vorgenommene Änderungen zur werden bis zur Beschlussfassung zunächst in BLAU dargestellt !

Oelde. Masterplan Innenstadt

2. FORTSCHREIBUNG

1 | Integrierten Entwicklungskonzepts

Oelde, ... (gemäß Ratsbeschluss vom ...)

Bei der 2. Fortschreibung handelt es um eine durch die Stadt Oelde erfolgte **weitere** 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

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 der Bürgermeisterin der Stadt Oelde | 4 |
| Teil A Grundlagen und Analyse..... | 6 |
| 1 Zum Hintergrund des Masterplans Innenstadt | 6 |
| 1.1 Die ursprüngliche Aufgabe | 6 |
| 1.2 Zur Historie des Masterplans Innenstadt | 8 |
| 2 Gesamtstädtische Rahmenbedingungen..... | 12 |
| 2.1 Oelde Ein Überblick..... | 12 |
| 2.2 Oelde 2015+ Ziele der Stadtentwicklung..... | 13 |
| 3 Die Innenstadt von Oelde Stärken, Schwächen, Herausforderungen | 14 |
| 3.1 Historische Entwicklung und Stadtgrundriss | 14 |
| 3.2 Themen, Planungen und Umsetzungsstand | 17 |
| 3.2.1 Stadtentwicklungskonzept 2015 +..... | 17 |
| 3.2.2 Zentrenkonzept | 21 |
| 3.2.3 Parkraumkonzept | 21 |
| 3.2.4 Spielraumplanung..... | 22 |
| 3.3 Stadtbild..... | 25 |
| 3.4 Nutzungen | 33 |
| 3.5 Verkehr: Straßen, Wege, Plätze..... | 38 |
| Teil B Ziele und Rahmenkonzept | 44 |
| 4 Leitbild und Ziele: Bedeutung und Aufgabe der Innenstadt | 44 |
| 4.1 Beteiligung..... | 44 |
| 4.2 Sechs Leitsätze zur Entwicklung der Innenstadt von Oelde | 45 |
| 5 Rahmenkonzept..... | 48 |
| 5.1 Entwicklungsschwerpunkt Stadt- und Freiraum „Städtebauliche Entwicklung der Innenstadt“..... | 48 |
| 5.2 Entwicklungsschwerpunkt Wohnen und Infrastruktur „Sicherung und Förderung der Innenstadt als Wohn- und Geschäftszentrum sowie als Treffpunkt und Veranstaltungsort“ | 49 |
| 5.3 Entwicklungsschwerpunkt Verkehr „Erhalt und Entwicklung der Mobilität“ | 50 |
| 5.4 Entwicklungsschwerpunkt Aktivierung und Beteiligung „Förderung des Bürgerengagements“ | 51 |
| 5.5.1 Schlüsselprojekt 1: Nachnutzungskonzept für das Areal Overbergstraße | 53 |
| 5.5.2 Schlüsselprojekt 2: Erweiterung der Bücherei in Kombination mit der Neuorganisation des Hermann-Johanning-Platzes | 55 |
| 5.5.3 Schlüsselprojekt 3: Umgestaltung des Marktplatzes..... | 56 |
| 5.6 Evaluation | 57 |
| Teil C Handlungsprogramm..... | 58 |
| 6 Maßnahmen- und Durchführungskonzept..... | 58 |
| 6.1 Gebietsabgrenzung..... | 58 |
| 6.2 Maßnahmen, Kosten , Erläuterung der Prioritäten..... | 60 |
| Maßnahmenübersicht (ausschließlich Maßnahmen der Städtebauförderung)..... | 61 |

Vorwort der Bürgermeisterin der Stadt Oelde

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.

Der Prozess „Masterplan Innenstadt“ begleitet die Stadt Oelde mittlerweile seit 2013, als unter großer Beteiligung der Bürgerschaft das Integrierte Handlungskonzept erarbeitet wurde. In 2014 folgte die Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Oelde wie auch die – im ersten Versuch vergebliche – Anmeldung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Für das Programmjahr 2018 schließlich konnte der fortgeschriebene Masterplan Innenstadt erfolgreich zur Förderung angemeldet werden.

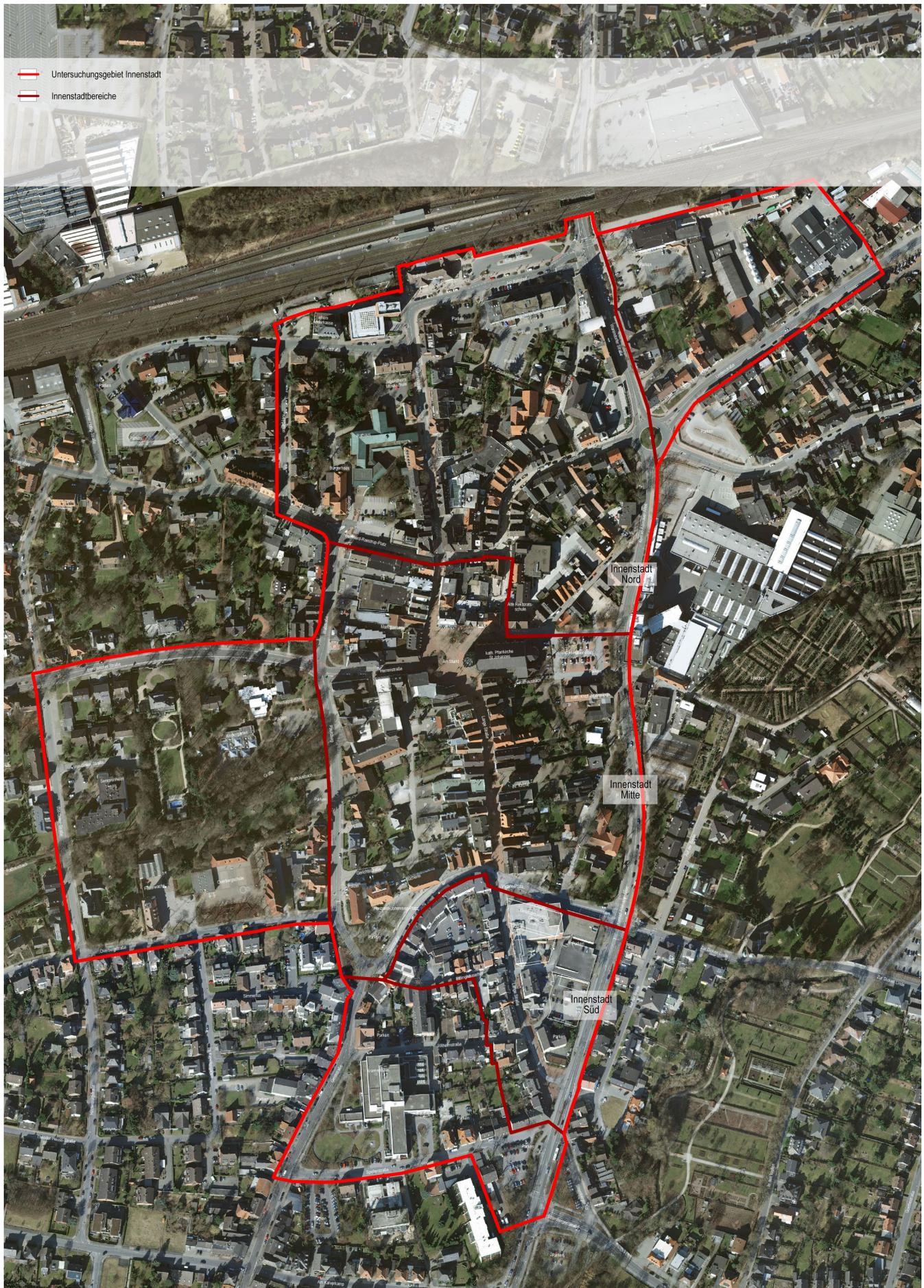
Doch auch wenn seitdem beispielsweise mit dem Innenstadtfonds oder Lichtkonzept gute Projekte umgesetzt werden konnten, gab es erneut auch schwierige Phasen im weiteren Entwicklungsprozess der Innenstadt: So wurde nach einer Vielzahl von Diskussionen mit dem Bürgerentscheid vom 26. Mai 2019 entschieden, dass die vom Rat beschlossene Umgestaltung des Oelder Marktplatzes unterbleiben soll. Das Scheitern dieses zentralen Projektes brachte die Umsetzung des gesamten Masterplanes ins Stocken und war – auch politisch – zunächst zu verarbeiten. In 2020 folgte die Corona-Pandemie, die für alle in den verschiedensten Bereichen – auch für die Innenstadt – neue Herausforderungen mit sich gebracht hat. In Bezug auf den Masterplan Innenstadt bedeutete sie einerseits, dass Diskussionen und Beteiligungsverfahren nicht in der gewünschten Form möglich waren. Dabei sind diese für den Erfolg vieler Projekte entscheidend. Andererseits stellten die Einbrüche bei den Gewerbesteuererträgen den städtischen Haushalt vor nicht erwartete Herausforderungen. Die Umsetzung der einzelnen Projekte des Masterplans Innenstadt mussten noch einmal auf den Prüfstand gestellt werden.

Trotz der finanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den städtischen Haushalt darf nicht vergessen werden, dass diese Zeit auch für Gewerbetreibende, Gastronomen und Eigentümer in der Innenstadt besondere Herausforderungen mit sich bringt. Eine Aufgabe, die es neben der Konkurrenz der Großstädte und dem wachsenden Druck durch den Internethandel zu meistern gilt. Die Oelder Innenstadt ist gleichermaßen als Wirtschaftsstandort, weicher Standortfaktor und Treffpunkt von Bedeutung. Vor diesem Hintergrund bietet der Masterplan Innenstadt eine entscheidende Chance, um den Akteuren der Innenstadt zu signalisieren, dass sie mit ihren Problemen nicht alleine dastehen, und sie von Seiten der Stadt unterstützt werden!

Doch der Prozess kann, wenn er erfolgreich sein will, nicht allein durch die Oelder Stadtverwaltung umgesetzt werden: Er braucht die Mitarbeit und Unterstützung der Innenstadttakteure und der Bevölkerung. Daher möchte ich Sie einladen, sich (weiter) einzubringen! Denn von einem bin ich nach wie vor überzeugt: Trotz der Höhen und Tiefen, die der Masterplans Innenstadt mittlerweile durchlebt hat, bleibt er ein wichtiges Konzept zur Erhaltung und Aufwertung unserer Innenstadt – als Geschäftszentrum, Wohnort und Aufenthaltsort oder – wie im Rahmen des Markenprozesses der Stadt Oelde in 2017 herausgearbeitet wurde – als „Treffpunkt mit Flair“!

Unterschrift

Karin Rodeheger
Bürgermeisterin



Innenstadt. Untersuchungsgebiet

Teil A Grundlagen und Analyse

1 Zum Hintergrund des Masterplans Innenstadt

1.1 Die ursprüngliche 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 Klimaschutzes 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 - *zunehmenden* - 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?
- *Wie muss – gerade auch im Innenstadtbereich – auf gewünschte und bereits in Umsetzung befindliche Wandelprozesse im Bereich der Mobilität reagiert 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.

1.2 Zur Historie des Masterplans Innenstadt

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 bündelte der Masterplan Innenstadt in seiner ursprünglichen Fassung rund 35 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 dazugehörigen 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 Masterplans 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 darüberhinausgehende Maßnahmenprogramm nicht mit entsprechenden Haushaltsmitteln hinterlegt waren und die erforderlichen planerischen Vorleistungen – insbesondere der investiven Maßnahmen – infolge fehlender Haushaltsmittel nicht absehbar waren.

Obgleich die weitere Umsetzung des Masterplans 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 **wie der zunehmende Konkurrenzdruck durch den Internethandel**. Konkret zu beobachten sind **zudem** 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.

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**. **Die daraufhin erarbeitete Fortschreibung des Masterplans Innenstadt konnte für das Programmjahr 2018 schließlich erfolgreich zur Förderung angemeldet werden.**

Die **erste Fortschreibung** berücksichtigte sowohl lokale Veränderungen der Jahre 2014 -2017 (insbes. Eröffnung des Geschäftszentrums am „Vicarieplatz“ und des Nahversorgungszentrums im Bereich Warendorfer Straße / Lindenstraße) als auch zwei zusätzliche Schwerpunkte im Aufgabenbereich der Verwaltung: Einerseits erhielt der Themenkomplex Klimaschutz/Klimafolgenanpassung durch die zum 01.03.2015 erfolgte Einstellung einer Klimamanagerin bei der Umsetzung der Teilmaßnahmen ein zusätzliches Gewicht. Andererseits lieferte der mit Ratsbeschluss vom 10.07.2017 abgeschlossene Stadtmarkenprozess nicht zuletzt durch das dazugehörige Analyseverfahren und die Öffentlichkeitsbeteiligung nochmals wichtige Hinweise zur konkreten Ausgestaltung von Teilmaßnahmen (u.a. Umgestaltung von Marktplatz und Fußgängerzone) als auch hinsichtlich der Ergänzung neuer Maßnahmen. Im Ergebnis wurden die Teile B „Ziele und Rahmenkonzept“ sowie C „Handlungsprogramm“ ergänzt bzw. aktualisiert.



Am Markt

Mit dem Bürgerentscheid vom 26. Mai 2019 wurde entschieden, dass die vom Rat am 17. September 2018 beschlossene Umgestaltung des Oelder Marktplatzes unterbleiben soll. Aufgrund der durch das Bürgerbegehren bzw. den Bürgerentscheid gebundenen Arbeitskapazitäten, die in der Bevölkerung und bei den Gewerbetreibenden und auch in der Politik entstandenen Unsicherheiten sowie der inhaltlichen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Masterplanprojekten waren die Abfolge der einzelnen Projekte bzw. der Zeitplan des Masterplans Innenstadt anzupassen. Zudem mussten zeitliche Verzögerungen berücksichtigt werden.

Die Corona-Pandemie sorgte darüber hinaus ab 2020 für Schwierigkeiten, da für die Umsetzung der Teilmaßnahmen erforderliche Beteiligungsverfahren nicht durchgeführt werden konnten und Einbrüche im städtischen Haushalt weitere Umplanungen erforderlich machten. Durch die zeitlichen Verzögerungen, die weder mit den vorhandenen personellen noch mit den finanziellen Kapazitäten der Stadt Oelde aufzuholen waren, wurde eine Prüfung und – gemäß Rücksprache mit der Bezirksregierung – Nachjustierung des 2017 beschlossenen Maßnahmenkatalogs erforderlich und möglich.

Im Rahmen der vorliegenden *zweiten Fortschreibung* des Masterplans Innenstadt sind unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen und im Hinblick auf die zeitliche Umsetzbarkeit insbesondere die Ziele und das Handlungsprogramm angepasst worden. Neben dem Blick in die Zukunft zeigt das Konzept jedoch auch, was bereits – trotz der beschriebenen Hemmfaktoren – im Rahmen der Innenstadtentwicklung erreicht wurde. Da die Sachstände zu den Teilmaßnahmen sehr unterschiedlich sind, nicht alle Bestandteil der Städtebauförderung sind, aber auch neue Aufgaben hinzugekommen sind, wurde im Sinne einer besseren Übersichtlichkeit die Systematik der Teilmaßnahmen aktualisiert (vgl. Projektblätter). Eine Übersicht über die Teilmaßnahmen des Masterplans Innenstadt im zeitlichen Verlauf von der ursprünglichen Fassung über die erste bis hin zur jetzt vorliegenden zweiten Fortschreibung gibt die Tabelle auf der nachfolgenden Seite.

Übersicht über die Teilmaßnahmen des Masterplans Innenstadt im zeitlichen Verlauf

| PROJEKT | | Ausgangsfassung (2014) (keine Aufnahme in die Städtebauförderung erfolgt !) | 1. Fortschreibung (2017) | 2. Fortschreibung (2022) |
|---------|--|--|---|------------------------------|
| Nr. | Titel | | | |
| 1 | Masterplan Innenstadt (Konzept) | umgesetzt | | |
| 2 | Gestaltungshandbuch Innenstadt | | Umsetzung in 2022/23 | |
| 3 | Lichtkonzept Innenstadt | | umgesetzt | |
| 4 | Nachnutzungskonzept Areal Ruggestraße / Engelbert-Holterdorf-Straße | | in Umsetzung | in Umsetzung |
| 5 | Beratung bei Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen | ursprünglicher Titel "Gestaltungsberatung bei ..." | | X |
| 6 | Citymanagement | | zwischenzeitlich unter dem Titel "Citymarketing" geführt | X |
| 7 | Innenstadtfonds | | umgesetzt gem. Bewilligungsbescheid zum Programmjahr 2018, bewilligt unter dem Titel „Verfügungsfonds“ | X (Fortsetzung) |
| 8 | Entwicklung des Grünzugs Rathausbach | | | X |
| 9 | Bau eines Kreisverkehrs zur Anbindung der Fläche der Alten Molkerei und zur besseren Querbarkeit | umgesetzt (nicht als Kreisverkehr, sondern als Kreuzungsumbau) | | |
| 10 | Querung der Konrad-Adenauer-Allee im Bereich des Carl-Haver-Platzes | | | Teilmaßnahme entfällt |
| 11 | Umbau des Bereichs Paulsburg / Ennigerloher Straße | | | Umsetzung in 2022/23 geplant |
| 12 | Aufwertung der Fußgängerzone | | | Umsetzung nach 2027 |
| 13 | Umgestaltung der Herrenstraße | | | X |
| 14 | Gestaltung des nördlichen Teils der Oberen Bredenstiege | | | Umsetzung nach 2027 |
| 15 | Neuorganisation der Von-Galen-Straße | | | Teilmaßnahme entfällt |
| 16 | Umgestaltung des Marktplatzes | | Beantragung ohne Baustein "Qualifizierungsverfahren Stadtplätze", Planung erfolgt bis zum ablehnenden Bürgerentscheid | Umsetzung nach 2027 |
| 17 | Aufwertung des Carl-Haver-Platzes | | | Umsetzung nach 2027 |
| 18 | Umgestaltung und Belebung des Hermann-Johenning-Platzes | ursprünglicher Titel: "Bespielung und Umbau des Hermann-Johenning-Platzes" | | X |

| | | | | |
|------------------------------------|---|---|---|---|
| 19 | Sommers Wiese: Neuordnung und Erweiterung des Stellplatzangebotes | | | Teilmaßnahme entfällt, allgemeine Betrachtung der Stellplatzsituation erforderlich |
| 20 | Neuordnung des Parkens an der Paulsburg | | | Teilmaßnahme entfällt, allgemeine Betrachtung der Stellplatzsituation erforderlich |
| 21 | Beschilderungs- und Orientierungssystem | | umgesetzt | |
| 22 | Ergänzung und Aufwertung der Fahrradinfrastruktur | ursprünglicher Titel: "Bahnhofsumfeld: Fahrradstellplätze" | umgesetzt | Fortführung im Rahmen des Mobilitätskonzepts |
| 23 | Bahndammdurchstich | | umgesetzt | |
| 24 | Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude | | | X |
| 25 | Fassaden- und Hofprogramm | | | X |
| 26 | Anpassung von Gebäuden an neue Nutzungserfordernisse | | | Teilmaßnahme entfällt |
| 27 | Umnutzung der Schule an der Overbergstraße | | | X nicht mehr Teil der Städtebauförderung, da Umnutzung durch privaten Investor erfolgen soll |
| 28 | Nachnutzungskonzept für das Areal Overbergstraße / Von-Galen-Straße | | Teilmaßnahme entfällt (geht in Projekt 29 auf) | |
| 29 | Wohnentwicklung auf dem Areal Overbergstraße | | | X |
| 30 | Wohnentwicklung Ennigerloher Straße 7 | | umgesetzt | |
| 31 | Flächenentwicklung Alte Molkerei | umgesetzt | | |
| 32 | Baulückenschließungen | | Umsetzung bei Bedarf in Absprache mit den Eigentümern | Umsetzung bei Bedarf in Absprache mit den Eigentümern |
| 33 | Städtebauliche Arrondierungen | | Umsetzung bei Bedarf in Absprache mit den Eigentümern | Umsetzung bei Bedarf in Absprache mit den Eigentümern |
| 34 | Erweiterung der Bücherei | | | X |
| 35 | Interessenstandortgemeinschaft | | | Umsetzung nach 2027 |
| 36 | Mehrgenerationenhaus | | | X |
| 37 | Aufbau eines Katasters innerstädtischer Gewerbeimmobilien | | | X |
| 38 | Ansiedlungsmanagement | | | X |
| Teil der Städtebauförderung | | | | |
| Außerhalb der Städtebauförderung | | | | |

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 km².

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 „**RRX Rhein-Ruhr-Express**“ (Düsseldorf-Dortmund-Bielefeld-Minden) und die Regionalbahn RB 69 (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, sowie zahlreiche Bäche und kleinere Gräben.

2001 richtete die Stadt Oelde **sehr erfolgreich** die ~~bisher erfolgreichste~~ **Landesgartenschau** in Nordrhein-Westfalen aus. Das Hauptthema hieß „Blütenzauber und Kinderträume“. Der Vier-Jahreszeiten-Park ist als 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 **30.511**. Diese verteilen sich auf die Stadtteile Lette mit **2.408**, Stromberg mit **4.679**, Sünninghausen mit **1.240** und Oelde mit **22.184** Einwohnern (Stand 30.03.2022).

Für die Stadt Oelde liegen mehrere Bevölkerungsprognosen bzw. –szenarios vor, die zu abweichenden Ergebnissen kommen, jedoch langfristig gleichermaßen von einer schrumpfenden Bevölkerungsanzahl ausgehen. Die mittlere Vorausberechnung (IT.NRW mit Wanderungen und mittleres Szenario des Pestel Instituts) rechnet mit einem moderaten Schrumpfen der Einwohnerzahl um 650 bis 850 Personen. Dies entspricht etwa einem Rückgang von 2 bis 3 % von 2019 bis 2035. Gemäß Altersprognose von IT.NRW betrifft der Bevölkerungsrückgang die jüngeren Altersgruppen, am stärksten die 15 – 24-Jährigen und die 45 – 64-Jährigen (von 2020 bis 2035 jeweils -26 %). Ein Wachstum wird dem hingegen bei den über 64-Jährigen erwartet (bei den 65 – 74-Jährigen + 66 %, bei den über 74-Jährigen + 17 %).

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.

Bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Masterplans Innenstadt verfügte die Stadt Oelde mit einer Kaufkraftkennziffer von 105 % über eine überdurchschnittliche Kaufkraft – zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen 102,4 %, Regierungsbezirk Münster 98,1 %, Kreis Warendorf 99,6 %. Dieser Trend hält nach wie vor an.



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

In 2016 / 2017 wurde für Oelde eine *neue Stadtmarke* entwickelt. Die Zielsetzung war, die Stärken der Stadt sichtbar zu machen und wesentlich dazu beizutragen, diese deutlicher als zuvor zu kommunizieren. Zugleich sollten Handlungsansätze für eine strategische Weiterentwicklung der Stadt Oelde entwickelt werden. Im Zuge der Grundlagenuntersuchung wurde neben der Imageanalyse im März 2017 auch eine Befragung von Gewerbetreibenden, Gastronomen, Dienstleistern und Eigentümern der Innenstadt sowie Passanten zur Weiterentwicklung der Innenstadt durchgeführt.

Die daraus entwickelte Marke vereint die erhobenen Stärken und Charakteristika der Stadt und verdichtet die getroffenen Aussagen und Bewertungen, indem sie ein Profil für die Stadt Oelde entwirft. Unter dieser Dachmarke wurden die Submarken für die Kompetenzfelder Wohnen, Innenstadt, Freizeit/Vier-Jahreszeiten-Park sowie Wirtschaft mit eigenem Profil entwickelt. Für die Innenstadt wurde die Submarke *Treffpunkt mit Flair* entwickelt.

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

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 [verstand sich von Beginn an](#) 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. [Das gilt auch für die Fortschreibungen des Masterplans Innenstadt.](#)

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. Im Verlauf der vergangenen Jahre hat es zu vielen Flächen Gespräche mit den Eigentümern gegeben. Einige sind entwickelt worden bzw. werden gerade entwickelt, bei anderen haben weitere Prüfungen dazu geführt, dass es (zunächst) keine Umsetzung geben soll:

- 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.“ Durch die Umnutzung der historischen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (Wohnhaus, ehem. Bullenstall, Brennereigebäude, Scheune) sowie die Errichtung eines Neubaukörpers im westlichen Bereich des Grundstückes soll im Laufe der nächsten Jahre neues Leben auf dem Areal einziehen. Als neue Nutzungsformen sollen eine Altenpflegeeinrichtung, eine Tagespflege sowie weitere Wohneinheiten und ein Café dort entstehen.
- 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 der Verlagerung in 2018/19 wird der verbliebene Gebäudebestand aktuell zu mehreren Wohneinheiten umgebaut.
- 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 Ruggestraße / 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 und einem Lebensmittel-Discounter 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 **ist** jedoch durch die Bebauung des Geschäftszentrums **entfallen**. 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.~~ Aus heutiger Sicht sind bei der Ermittlung der Parkraumbedarfe außerdem auch weiter entwickelte Ziele im Bereich der Verkehrswende und der Attraktivierung des nicht motorisierten Verkehrs zu berücksichtigen.



Parken an der Spellerstraße: Sommers Wiese

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* sollte dieses Defizit behoben werden. Es **sah** Spielpunkte in der Innenstadt als Spiel- und Ruhezone vor.

Von den realisierten Spielpunkten **musste der auf dem Marktplatz zwischenzeitlich installierte Spielurm entfernt werden**. Ursache dafür waren gesundheitliche Bedenken wegen der starken Verkotung durch über dem Spielgerät in den Bäumen sitzender Vögel. Hierfür sollte im Rahmen der Umgestaltung der Fußgängerzone bzw. des Marktplatzes Ersatz geschaffen werden.



Spielpunkt am Hermann-Johenning-Platz

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 wiederhergestellt 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 zählt 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 *die Grundstücke an der Overbergstraße, die nach einer Verlegung des Schulbetriebs sowie der Feuerwache für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, und das Areal Ruggestaße / Engelbert-Holterdorf-Straße. ~~der rückwärtige Bereich der Ennigerloher Straße 7~~*. Einer gestalterischen Aufwertung bedürfen auch die als Parkraum genutzten Flächen entlang der Gerichtsstraße.



Stadtbild. Stadtgrundriss (mit aktualisiertem Gebäudebestand, Stand 03/2022)

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 Sparkassengebäude in der Bahnhofstraße 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 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.



Stadtbild. Bauten und Freiraum (mit aktualisiertem Gebäudebestand, Stand 03/2022)

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 Gartenschau Gelände 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.

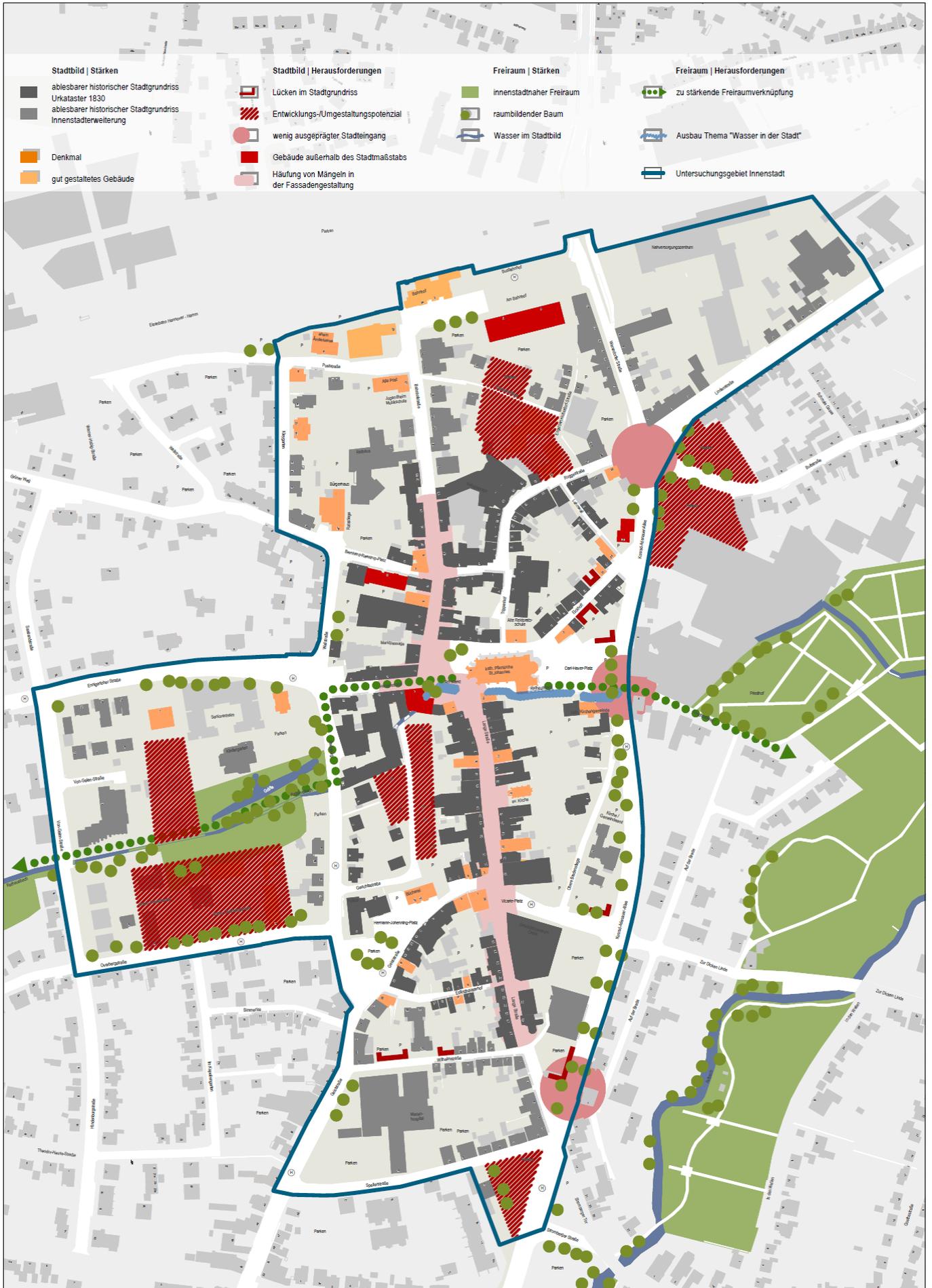
Bei der Entwicklung der genannten „grünen Achse“ könnte auch das Thema Wasser in der Stadt weiterentwickelt werden. Der Verlauf des Rathausbaches ist heute nur noch an wenigen Stellen sichtbar. Im Zuge der Freiraumverknüpfung und der Platzgestaltung bzw. städtebaulichen Arrondierung könnte er auf weiteren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



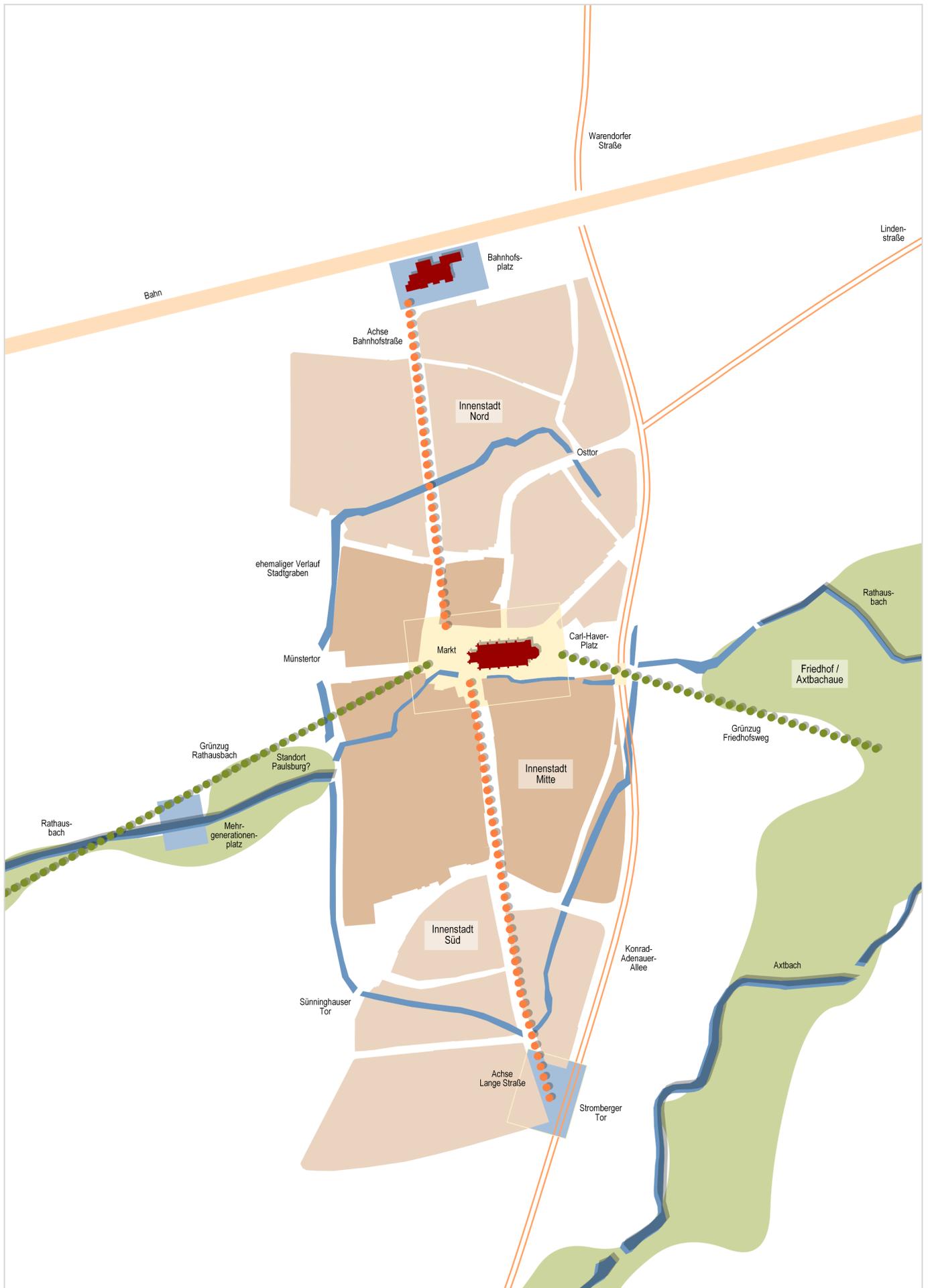
Rathausbach



Grünzug am Rathausbach



Stadtbild. Potenziale und Herausforderungen (mit aktualisiertem Gebäudebestand, Stand 03/2022)



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 m² 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). [Eine Befragung, die 2017 im Rahmen des Markenprozesses durchgeführt wurde, bestätigte das Interesse an weiteren Angeboten im Bereich der Bekleidung, aber auch Nahrungs- und Genussmitteln. Eine ebenfalls von vielen gewünschte Buchhandlung konnte in 2020 in Oelde neu eröffnen.](#)

Mit dem Bau des Geschäftszentrums Vicarie-Platz in der südlichen Innenstadt sind etwa 4.000 m² vermietbare Fläche entstanden, wovon auf einen Nahversorger etwa 1.000 m² entfallen, auf das Geschäftshaus mit Angeboten u. a. für Bekleidung und Drogeriewaren etwa 3.000 m². 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 von der Rats-Passage im Norden bis zum Geschäftszentrum Vicarie-Platz im Süden auf. Er umfasst vorrangig die Straßen Bahnhofstraße, Ruggestraße, Am Markt und Lange Straße. Leerstände im Bereich des Einzelhandels sind **noch** vereinzelt, **aber in zunehmender Zahl vor allem** in der Lange Straße zu finden. **Ergänzt wird dieser Hauptgeschäftsbereich seit Ende 2016 durch das Nahversorgungszentrum im Bereich Warendorfer Straße / Lindenstraße.** Als größere nachzunutzende Fläche **wird aktuell die Entwicklung des Areals Ruggestraße / Engelbert-Holterdorf-Straße in Richtung einer Wohnnutzung, voraussichtlich kombiniert mit Seniorenwohnen und einer Tagespflege sowie einem Café, vorbereitet.**

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 **und der Klimaschutz** 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 Bürger~~haus über die beiden Kirchen und die Freizeiteinrichtungen von Alter Post und Kino bis hin zu sozialen Einrichtungen wie Kindergarten, Altentagesstätte und Schule.

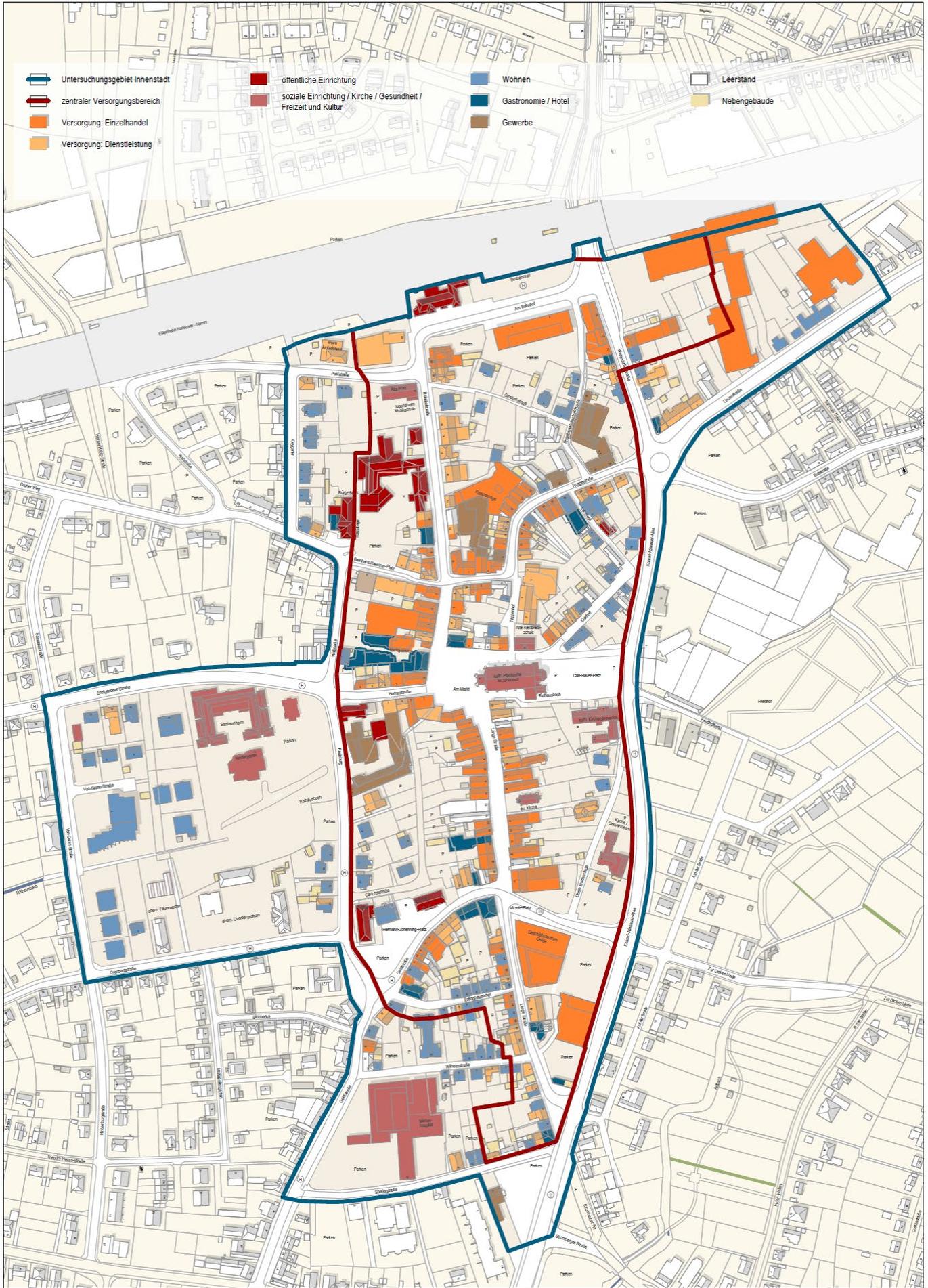
Mit der ~~geplanten~~-Verlegung der Overbergschule und der Feuerwache **steht** hier in Zukunft eine wichtige Fläche für die Innenstadtentwicklung zur Verfügung – mit einem **Schwerpunkt auf innerstädtischem Wohnen.**



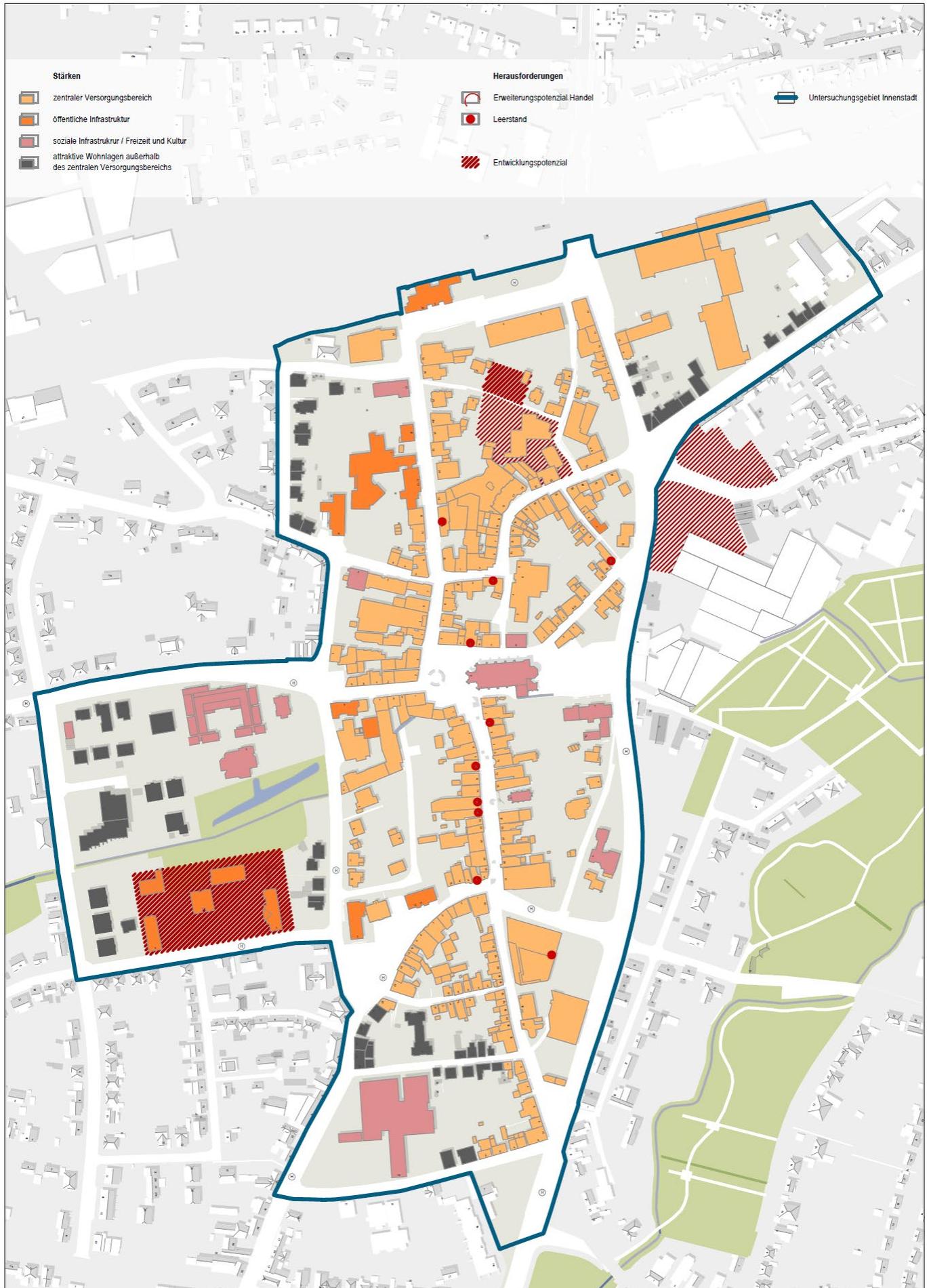
Innerstädtisches Wohnen im Eickhoff



Potenzielle Nachnutzungsfläche an der Overbergschule



Nutzungen (mit aktualisiertem Gebäudebestand, Stand 03/2022)



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-Johenning-Platzes. Obwohl mit diesen Maßnahmen weitgehend gut gestaltete und barrierefreie Innenstadtstraßen und -plätze entstanden sind, konnten die Gestaltung und Funktion des *Hermann-Johenning-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* Seine Ausstattung wirkt „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.



Herman-Johenning-Platz mit mangelnder Platznutzung und ungeeigneter Oberfläche



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.~~

Mit dem Bau von 64 neuen Stellplätzen am Marienhospital (Spellerstraße) in 2017, einem Parkplatz mit 26 Stellplätzen an der „Obere Bredenstiege“ sowie einer Park-and-Ride-Anlage mit knapp 90 zusätzlichen Stellplätzen sind seit 2019 in der Innenstadt drei größere Parkflächen neu geschaffen worden. Gleichzeitig ist jedoch auch durch verschiedene Maßnahmen wie den Neubau des Von-Galen-Heims oder die Umwandlung von PKW- in Fahrradstellplätze Parkraum weggefallen. Vor diesem Hintergrund sollte die innerstädtische Stellplatzsituation erneut bewertet werden.

Radverkehr. Die Stadt Oelde ist geprägt durch einen hohen Anteil an Pendler- sowie innerstädtischem Berufsverkehr. Dazu kommt der Schülerverkehr und der alltags- und freizeitbezogene Verkehr der täglich abgewickelt werden muss. Wie das „Klimaschutzteilkonzept – Mobilität für den Radverkehr in der Stadt Oelde und den drei Ortsteilen“ (2020) richtig feststellt, werden *„[d]ie räumlichen Ansprüche der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer, wie Fußgänger und Radfahrer, [...] stetig größer. [...] Der Radverkehr soll in der Gesellschaft wieder einen größeren Stellenwert einnehmen, da er ein wichtiger Bestandteil des nachhaltigen Verkehrssystems ist. Er verursacht keine Schadstoffemissionen, keinen Lärm und der Flächenbedarf im ruhenden und im fließenden Verkehr ist deutlich geringer als der des motorisierten Individualverkehrs. Zusätzlich hat das Radfahren durch die körperliche Aktivität eine positive Auswirkung auf die individuelle Gesundheit.“*

Wichtige Fahrrad-Freizeitrouten – insbesondere im Umfeld des Vier-Jahreszeiten-Parks – tangieren die Innenstadt. Bereits in 2013 stand für den Masterplan Innenstadt fest, dass zur besseren Verknüpfung und für die *Attraktivierung des Alltagsverkehrs* die Fahrradinfrastruktur ausgebaut werden sollte. Hierzu gehören zum Beispiel die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Abstellanlagen oder Ladestationen für E-Bikes – Bereiche in denen in den vergangenen Jahren einiges passiert ist.

Das Klimaschutzteilkonzept geht weiter: Es hat für das Zentrum wie auch das übrige Gebiet Oeldes eine Bestandsanalyse durchgeführt und Mängel des Radverkehrsnetzes aufgezeigt sowie Leitlinien und Optimierungsvorschläge für konkrete Situationen erarbeitet (z.B. Ausbau des Radwegs am Rathausbach). Neben dem Ausbau der Fahrradinfrastruktur werden diese Maßnahmen sukzessive – soweit möglich – umgesetzt.



Verkehr. Straßen, Wege, Plätze (mit aktualisiertem Gebäudebestand, Stand 03/2022)



Verkehr. Potenziale und Herausforderungen (aktualisiert)

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.

Die für die Innenstadt als Ergebnis des Markenprozesses entwickelte Submarke *Treffpunkt mit Flair* wird für den weiteren Prozess der Innenstadtentwicklung als übergeordnetes Ziel herangezogen.

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 *nehmen* auch im Rahmen der weiteren Umsetzung des Masterplans Innenstadt eine zentrale Rolle ein. Die Wahl des Mediums wie auch die Intensität der Partizipation der jeweiligen Zielgruppe bzw. der Öffentlichkeit erfolgt individuell der jeweiligen Teilmaßnahme entsprechend. *Aufgrund der Corona-Pandemie bzw. der damit verbundenen Hygieneauflagen mussten größere Veranstaltungen*

(z.B. Informationsveranstaltung für Eigentümer bzw. Anlieger der Innenstadt) ab 2020 zunächst ausbleiben. Beteiligungen fanden nur in reduzierter Form statt. Dieser Prozess soll jedoch sobald möglich wieder intensiviert werden.

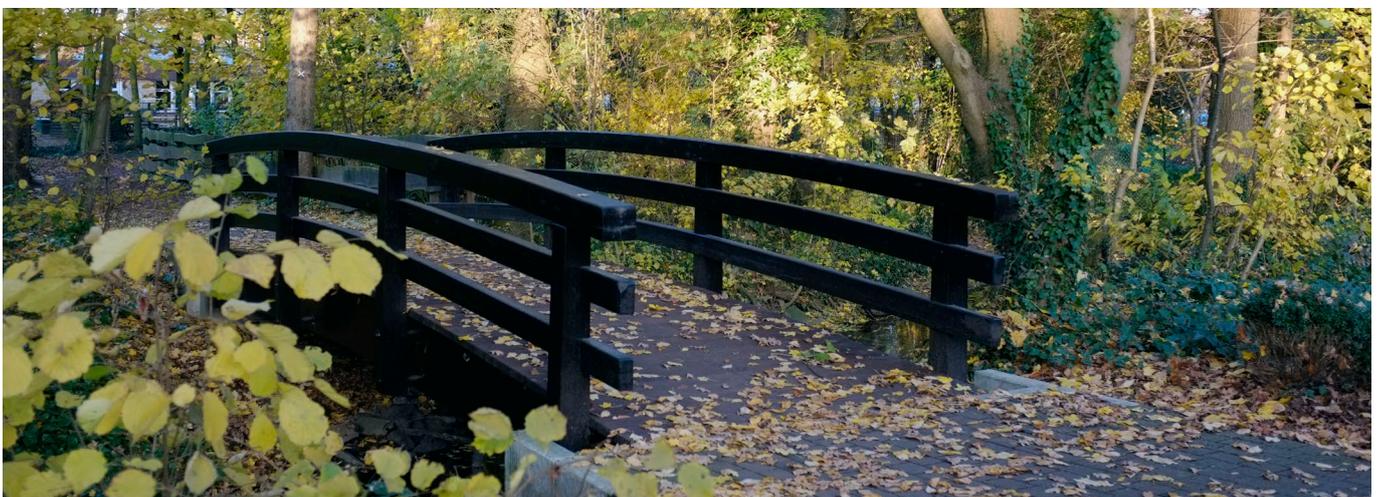
Für die 2. Fortschreibung des Masterplans Innenstadt wurde der Arbeitskreis Innenstadt eingerichtet. In diesem haben Vertreter aus Politik und Verwaltung gemeinsam die für die Fortschreibung relevanten Änderungen diskutiert und entwickelt.

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 qualitativ hochwertige 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 Axtbachaue ergänzen den steinernen Charakter der Innenstadt. Der Markt wird zum belebten Schnittpunkt zwischen bebauter Achse und grünem Band.



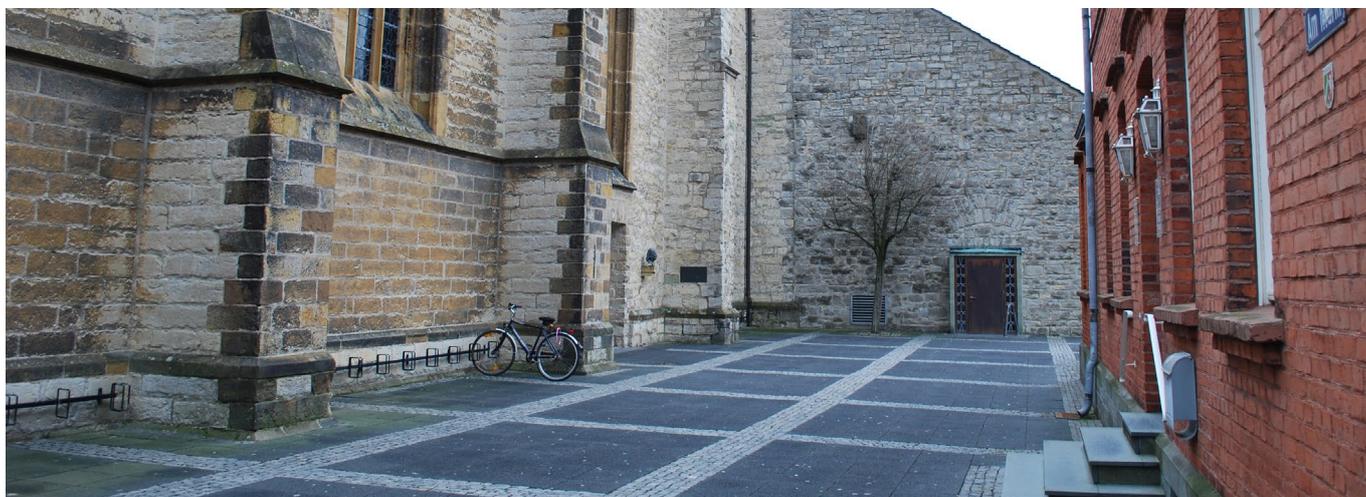
Wohnen. *Der Stellenwert von Wohnen in der Innenstadt wird größer und wird weiter gefördert.* Die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Pflege und Anpassung des Bestands, die Bebauung nicht mehr genutzter innerstädtischer Bereiche und neue Wohnangebote machen das Wohnen in der Innenstadt von Oelde zukunftsfähig.



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.* Die Infrastruktur (v.a. Stellplätze, Ladeinfrastruktur) bietet Anreize zur Nutzung alternativer Verkehrsmittel wie Fahrräder, E-Bikes und E-Autos. Ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität bietet insbesondere die Gestaltung der Hauptgeschäftsstraßen. 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 *der ursprünglichen Fassung* des Masterplans Innenstadt setzte sich aus rund 35 Teilmaßnahmen bzw. Projekten zur Stärkung und Entwicklung der Oelder Innenstadt zusammen. Etwa die Hälfte von ihnen waren im Rahmen der Städtebauförderung als förderfähig eingestuft. *Im Zuge der Fortschreibung in 2017 wurde vor allem durch geänderte Rahmenbedingungen bzw. die mittlerweile erfolgte Umsetzung von Vorhaben der Maßnahmenkatalog erstmals angepasst. Im Rahmen der 2. Fortschreibung wurde die Gesamtmaßnahme erneut inhaltlich als auch hinsichtlich der im Durchführungszeitraum verfügbaren Personal- wie auch finanziellen Kapazitäten überprüft. Im Ergebnis besteht die Essenz aus zwölf noch im laufenden Förderzeitraum bis 2028 im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ umzusetzenden Teilmaßnahmen (in der folgenden Aufstellung **fett** gedruckt).*

Die einzelnen Teilmaßnahmen lassen sich vier Entwicklungsschwerpunkten zuordnen:

- Stadt- und Freiraum „Städtebauliche Entwicklung der Innenstadt“,
- Wohnen und Infrastruktur „Sicherung und Förderung der Innenstadt als Wohn- und Geschäftszentrum *sowie als Treffpunkt und Veranstaltungsort*“,
- 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 qualitativ hochwertige 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 (*umgesetzt*)
- Projekt 03: Lichtkonzept Innenstadt (*umgesetzt*)
- **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 (Umsetzung nach 2028)**
- **Projekt 13: Umgestaltung der Herrenstraße**
- **Projekt 16: Umgestaltung Marktplatz (Umsetzung nach 2028)**

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 sowie als Treffpunkt und Veranstaltungsort“

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 sowie als Treffpunkt und Veranstaltungsort“ 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. Innenstadtbesucher 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 CO₂-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 (in Umsetzung)
- Projekt 29: Wohnentwicklung auf dem Areal Overbergstraße (in Umsetzung)
- Projekt 30: Wohnentwicklung Ennigerloher Straße 7 (umgesetzt)
- Projekt 31: Flächenentwicklung Alte Molkerei (umgesetzt)

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 (in Umsetzung gem. mit Projekt 29)
- **Projekt 34: Erweiterung der Bücherei unter Berücksichtigung einer barrierefreien Zugänglichkeit**
- **Projekt 36: Mehrgenerationenhaus**

Stärkung des Einzelhandels und der Versorgung

- **Projekt 37: Aufbau eines Katasters innerstädtischer Gewerbeimmobilien**
- **Projekt 38: Ansiedelungsmanagement**

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 9: Bau eines Kreisverkehrs zur Anbindung der Fläche der Alten Molkerei und zur besseren Querbarkeit (als Kreuzungsumbau umgesetzt)
- ~~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 (Umsetzung nach 2027)
- ~~Projekt 15: Neuorganisation der Von-Galen-Straße~~

Platzgestaltung

- Projekt 17: Aufwertung des Carl-Haver-Platzes (Umsetzung nach 2027)
- **Projekt 18: Umbau und Belegung des Hermann-Johanning-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 (umgesetzt)

Maßnahmen zur besseren Nutzbarkeit und Orientierung

- Projekt 21: Beschilderungs- und Orientierungssystem (umgesetzt)
- Projekt 23: Bahndammdurchstich (umgesetzt)

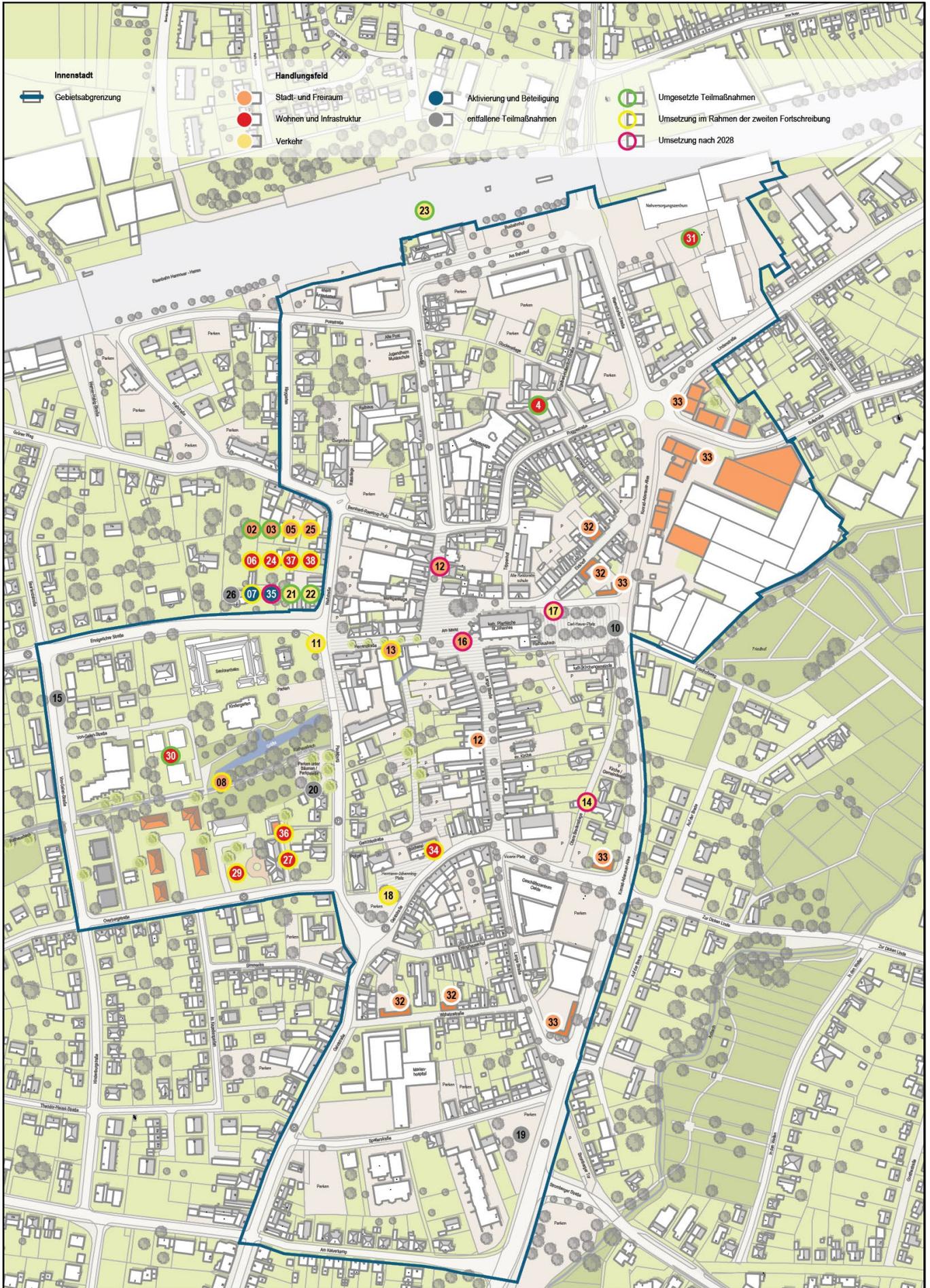
5.4 Entwicklungsschwerpunkt Aktivierung und Beteiligung „Förderung des Bürgerengagements“

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 06: Citymanagement**
- **Projekt 07: Innenstadtfonds für investive und nicht-investive Maßnahmen (als Verfügungsfonds bis 2022 umgesetzt)**
- **Projekt 35: Interessenstandortgemeinschaft (Umsetzung nach 2028)**



Rahmenkonzept. Städtebaulicher Rahmenplan mit Maßnahmen (aktualisiert in 04/2022)

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 + beinhaltet: 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 seit Mitte 2018 eine für weitere Entwicklungen hervorragend geeignete innerstädtische Fläche zur Verfügung. ~~Bei der Wohnentwicklung sollen alle Generationen bedacht werden.~~ 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 ~~gefunden hat~~, 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 Toilettenhäuschen ~~steht unter Denkmalschutz und soll sensibel nachgenutzt werden.~~ ~~In der Schule soll die Volkshochschule untergebracht werden.~~ Während die Umwandlung des Toilettengebäudes in ein Mehrgenerationenhaus als Treffpunkt für Vereine und Gruppen feststeht, wird 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. ~~Bei 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.~~ Die Konkretisierung der Planung soll noch in 2022 im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens erfolgen. Vor der Errichtung neuer Baukörper muss danach über ein Bauleitplanverfahren das erforderliche Planungsrecht hergestellt werden.



Overbergstraße / Von-Galen-Straße. Heutige Situation (aktualisiert in 04/2022)



Overbergstraße / Von-Galen-Straße. Entwurfsideen (aktualisiert in 04/2022)

5.5.2 Schlüsselprojekt 2: Erweiterung der Bücherei in Kombination mit der Neuorganisation des Hermann-Johenning-Platzes

Die Bücherei befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude direkt am Hermann-Johenning-Platz. Um sich künftig wieder zeitgemäß präsentieren zu können, ist ein Umbau erforderlich der insbesondere folgende Punkte berücksichtigt:

- Einbau einer zeitgemäßen WC-Anlage
- Verbesserung der Eingangssituation
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Zeitgemäße Präsentation der Medien
- Verbesserung des Raumkonzepts (u.a. Vortragsraum)

Zur Erfüllung der Anforderungen ist neben dem Umbau im Inneren des Gebäudes ein Anbau in Richtung des Hermann-Johenning-Platzes angedacht. Um durch diese stärkere räumliche Verknüpfung des Gebäudes mit dem Platz auch einen Beitrag zur Belebung des Ortes zu erreichen, ist es wichtig beide Bestandteile zusammen zu entwickeln.

Der Hermann-Johenning-Platz ist im Gegensatz zum Marktplatz 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.~~

~~Ob im Rahmen der Neuorganisation des Hermann-Johenning-Platzes das Stellplatzangebot an der vorhandenen Stelle nur neu geordnet oder ebenfalls erweitert werden soll, muss im Rahmen einer gesamtinnerstädtischen Betrachtung des Stellplatzangebots geklärt werden. In jedem Fall soll der Umbau zu einer besseren Orientierung und Fassung des Platzes führen, 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 der Platz mit einer neuen Oberfläche zu versehen. ~~zu entscheiden, ob die vorhandene Oberfläche erhalten oder ersetzt werden soll.~~



Hermann-Johanning-Platz. Heutige Situation

5.5.3 Schlüsselprojekt 3: 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.

Mit dem Bürgerbegehren wurde in 2019 die Planung des Marktplatzes zunächst beendet. Ein Neustart müsste mit umfangreicher Bürgerbeteiligung begleitet werden, um erneut eine positive Stimmung zu dem Vorhaben zu erzeugen. Darüber hinaus haben die bis 2018 erfolgten Planungen gezeigt, wie komplex die Überplanung selbst sein wird, da u.a. der Umbau archäologisch begleitet werden muss und eine Vielzahl von Versorgungsleitungen im Untergrund berücksichtigt werden müssen. Aufgrund des Umfangs dieser Maßnahme ist mit den verfügbaren personellen Kapazitäten eine Umsetzung im Rahmen des mit dem Zuwendungsbescheid verbundenen Förderzeitraums nicht realisierbar. Da jedoch nach wie vor das Erfordernis zur Umsetzung dieser Teilmaßnahme wie auch den Umbau der weiteren Fußgängerzone gesehen wird, soll sie nach 2028 realisiert werden.



Marktplatz. Heutige Situation

5.6 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 im Rahmen der Städtebauförderung in der laufenden Förderperiode bis 2027 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. Auch wenn mit der 2. Fortschreibung des Masterplans Innenstadt einige Teilmaßnahmen entfallen bzw. zurückgestellt werden, ist gewährleistet, dass diese Ziele dennoch erreicht werden können. Dazu tragen auch die

6 Maßnahmen- und Durchführungskonzept

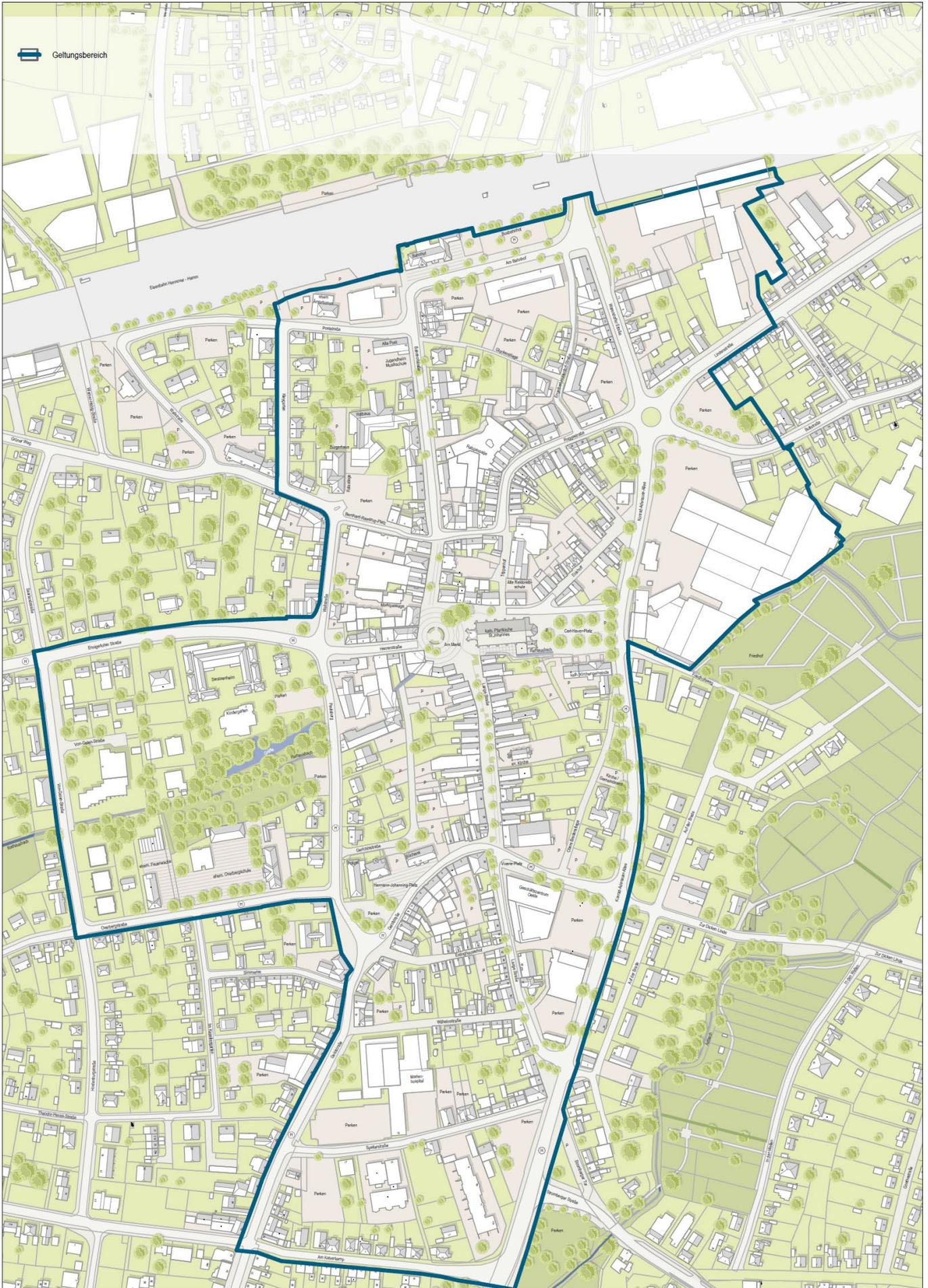
Kostenansätze

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

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 (mit aktualisiertem Gebäudebestand, Stand 03/2022)

6.2 ~~Maßnahmen, Kosten, 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.~~

Ende 2027 wird die Städtebauförderung für das vorliegende Integrierte Entwicklungskonzept „Masterplan Innenstadt“ abgeschlossen. Aus diesem Grund sind alle auf den nachfolgenden Zeitraum verschobenen Maßnahmen wie die Umgestaltung des Marktplatzes oder die Aufwertung der Fußgängerzone nicht mehr Gegenstand der Städtebauförderung.

| | |
|---|--|
| j | jährlich |
| k | kurzfristige Umsetzung (2023 – 24) |
| m | mittelfristige Umsetzung (2025 – 2027) |
| l | <i>langfristige Umsetzung (ab 2028, nicht mehr Gegenstand der Städtebauförderung im Rahmen des vorliegenden Integrierten Entwicklungskonzepts)</i> |
| a | abgeschlossene bzw. in 2022 noch in Umsetzung befindliche Projekte |

Maßnahmenübersicht (ausschließlich Maßnahmen der Städtebauförderung)

| Projekt Nr. | Maßnahme | Maßnahmen-träger | | Programm | | Kosten | | | | | Priorität (Beginn) | |
|---------------------------------|---|------------------|--------|------------------------------------|--------|------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------|--------------------|------------------------------|
| | | Stadt | Dritte | Stadterneuerg. (Förderrichtlinien) | andere | Gesamt-kosten | Zuwendungs-fähige Ausgaben | Fördersatz in % | Förderung in € | Eigenanteil Stadt Oelde in % | | Eigenanteil Stadt Oelde in € |
| Städtebauliche Planungen | | | | | | | | | | | | |
| 01 | Masterplan Innenstadt | x | - | FRL 9 | - | 40.810 €* 40.810 € | 40.810 € | 50 % | 20.405 € | 50 % | 20.405 € | a - 2013/14 |
| 02 | Gestaltungshandbuch Innenstadt | x | - | FRL 9 | - | 20.000 € 20.000 € | 20.000 € | 50 % | 10.000 € | 50 % | 10.000 € | a - 2022/23 |
| 03 | Lichtkonzept Innenstadt | x | - | FRL 9 | - | 15.950 €* 15.950 €* | 15.950 €* 15.950 €* | 50 % | 7.975 € | 50 % | 7.975 € | a - 2019 |
| 04 | Nachnutzungskonzept für das Areal Ruggestraße / Engelbert-Holterdorf Straße | - | * | - | - | - | - | - | - | - | - | k - 2021 ff |
| 01-04 | Gesamtkosten Stadterneuerung / städtebauliche Planungen | | | | | 76.760 € | 76.760 € | | 38.380 € | | 38.380 € | |

* Genauer Betrag bekannt, da das Projekt abgeschlossen ist und der Betrag bezahlt wurde.

| Nr. | Maßnahme | Maßnahmen-träger | | Programm | | Kosten | | | | | Priorität (Beginn) | |
|-----------|---|------------------|--------|------------------------------------|--------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------|------------------------------|------------------|------------------------------|------------------|
| | | Stadt | Dritte | Stadterneuerg. (Förderrichtlinien) | andere | Gesamt-kosten | Zuwendungs-fähige Ausgaben | Fördersatz in % | Förderung in € | Eigenanteil in % | | Eigenanteil in € |
| 05 | Beratung bei Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen | x | - | FRL 12 | - | 48.000 € (12.000 €/Jahr) | 48.000 € (12.000 €/Jahr) | 50 % | 24.000 € (6.000 €/Jahr) | 50 % | 24.000 € (6.000 €/Jahr) | j - 2024-27 |
| 06 | Citymanagement | x | - | FRL 12 | - | 475.000 € (95.000 €/Jahr) | 475.000 € (95.000 €/Jahr) | 50 % | 237.500 € (47.500 €/Jahr) | 50 % | 237.500 € (47.500 €/Jahr) | j - 2023-27 |
| 07 | Verfügungsfonds | x | x | FRL 14 | - | 150.000 €** (30.000 € /Jahr) | 75.000 €** (15.000 € /Jahr) | 50 % | 45.000 €** (7.500 €/Jahr) | 50 % | 45.000 €** (7.500 €/Jahr) | a/j - 2019-22 |
| 07 | Innenstadtfonds | x | x | FRL 14 | - | 150.000 € (30.000 € /Jahr) | 75.000 € (15.000 € /Jahr) | 50 % | 37.500 € (7.500 €/Jahr) | 50 % | 37.500 € (7.500 €/Jahr) | j - 2023-27 |
| 21 | Beschilderungs- und Orientierungssystem | x | - | FRL 11.2 | - | 65.000 € | 65.000 € | 50 % | 32.500 € | 50 % | 32.500 € | a - 2022 |
| 35 | Interessenstandortgemeinschaft | * | - | FRL 12 | - | 60.000 € | 60.000 € | 50 % | 30.000 € | 50 % | 30.000 € | ab 2029 |
| 37 | Aufbau eines Katasters innerstädtischer Gewerbeimmobilien | x | - | FRL 12 | - | 6.000 € | 6.000 € | 50 % | 3.000 € | 50 % | 3.000 € | k - 2023 |
| 38 | Ansiedlungsmanagement | x | - | FRL 12 | - | 175.000 € | 175.000 € | 50 % | 87.500 € | 50 % | 87.500 € | j - 2023-27 |
| 05-07, 35 | Gesamtkosten Stadterneuerung / Sonstiges | | | | | 1.069.000 € | 919.000 € | | 459.500 € | | 459.500 € | |

** Betrag gemäß Bewilligungsbescheid.

| Projekt Nr. | Maßnahme | Maßnahmen-träger | | Programm | | Gesamt-kosten | Kosten | | | | | Priorität (Beginn) |
|--|--|------------------|---------|-----------------------------------|---------------|--|----------------------------|-----------------|----------------|------------------------------|------------------------------|------------------------|
| | | Stadt | Dritte | Stadterneueg. (Förderrichtlinien) | andere | | Kosten Stadterneuerung | | | | | |
| | | | | | | | Zuwendungs-fähige Ausgaben | Fördersatz in % | Förderung in € | Eigenanteil Stadt Oelde in % | Eigenanteil Stadt Oelde in € | |
| Erschließung / Grünanlagen, Wasserläufe und Wasserflächen | | | | | | | | | | | | |
| 08 | Entwicklung Grünzug Rathausbach | x | - | FRL 10.4 | - | 222.000 € | 222.000 € | 50 % | 111.000 € | 50 % | 111.000 € | m - 2025 |
| Erschließung / Straßen, Wege, Plätze | | | | | | | | | | | | |
| 10 | Querung der Konrad-Adenauer-Allee im Bereich des Carl-Haver-Platzes | * | * (NRW) | FRL 10.4 | - | 115.500 € | 115.500 € | 50 % | 57.750 € | 50 % | 57.750 € | m - 2022 |
| 11 | Umbau des Bereichs Paulsburg / Ennigerloher Straße | * | * (NRW) | - | FöRi-kom-Stra | -€ | - | - | - | - | - | k - 2023 |
| 12 | Aufwertung Fußgängerzone | * | - | FRL 10.4 | - | 933.800 € | 933.800 € | 50 % | 466.900 € | 50 % | 466.900 € | l - ab 2029 |
| 13 | Umgestaltung Herrenstraße | x | - | FRL 10.4 | - | 400.000 € | 400.000 € | 50 % | 200.000 € | 50 % | 200.000 € | k - 2024 |
| 14 | Gestaltung des nördlichen Teils der Oberen Bredenstiege | * | - | FRL 10.4 | - | 301.600 € | 301.600 € | 50 % | 150.800 € | 50 % | 150.800 € | l - ab 2029 |
| 15 | Neuorganisation von Galen-Straße | * | - | FRL 10.4 | - | 331.800 € | 331.800 € | 50 % | 165.900 € | 50 % | 165.900 € | - |
| 16 | Umgestaltung Marktplatz (Kosten bis Bürgerentscheid) | x | - | FRL 10.4 | - | 254.930 € | 254.930 € | 50 % | 127.465 € | 50 % | 127.465 € | a - 2018/19 |
| | Umgestaltung Marktplatz | | | FRL 10.4 | | | | | | | | l - ab 2029 |
| 17 | Aufwertung des Carl-Haver-Platzes | * | - | - | - | 100.000 € | - | - | - | - | - | l - 2029 |
| 18 | Umgestaltung und Belebung des Hermann-Johanning-Platzes | x | - | FRL 10.4 | - | 713.000 € | 552.000 € | 50 % | 276.000 € | 50 % | 276.000 € | m - 2025-26 |
| 19 | Sommers-Wiese: Neuordnung und Erweiterung des Stellplatzangebotes | x | - | - | - | 406.900 € (Bau) + 131.300 € (Grund-erwerb) + Abrisskosten 154.700 € | - | - | - | - | - | m - 2023 |
| 20 | Neuordnung des Parkens an der Paulsburg | x | - | - | - | + 52.000 € (Bau) (Grund-erwerb) | - | - | - | - | - | m - 2021 |

* Genauer Betrag bekannt, da das Projekt abgeschlossen ist und der Betrag bezahlt wurde.

| Projekt Nr. | Maßnahme | Maßnahmen-träger | | Programm | | Gesamt-kosten | Kosten | | | | | Priorität (Beginn) |
|---------------------------------|--|------------------|---------|------------------------------------|----------|-----------------------------|----------------------------|-----------------|------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| | | Stadt | Dritte | Stadterneuerg. (Förderrichtlinien) | andere | | Kosten Stadterneuerung | | | | | |
| | | | | | | | Zuwendungs-fähige Ausgaben | Fördersatz in % | Förderung in € | Eigenanteil Stadt Oelde in % | Eigenanteil Stadt Oelde in € | |
| Erschließung / Sonstiges | | | | | | | | | | | | |
| 22 | Ergänzung und Aufwertung der Fahrradinfrastruktur | * | - | - | FöRi-Nah | 60.000 € (12.000 €/Jahr) | - | - | - | - | - | j-2020 |
| 23 | Bahndammdurchstich | - | *(Bahn) | - | - | (Bahn) | - | - | - | - | - | k-2021 |
| 08-23 | Gesamtkosten Stadterneuerung / Erschließung | | | | | 1.589.930 € | 1.428.930 € | | 714.465 € | | 714.465 € | |

| Projekt Nr. | Maßnahme | Maßnahmen-träger | | Programm | | Gesamt-kosten | Kosten | | | | | Priorität (Beginn) |
|---|--|------------------|--------|------------------------------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| | | Stadt | Dritte | Stadterneuerg. (Förderrichtlinien) | andere | | Kosten Stadterneuerung | | | | | |
| | | | | | | | Zuwendungs-fähige Ausgaben | Fördersatz in % | Förderung in € | Eigenanteil Stadt Oelde in % | Eigenanteil Stadt Oelde in € | |
| Baumaßnahmen - Gebäude und privater Freiraum | | | | | | | | | | | | |
| 24 | Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude | x | x | FRL 11.1 | - | 800.000 € (200.000 €/Jahr) | 200.000 € (50.000 €/Jahr) | 50 % | 100.000 € (25.000 €/Jahr) | 50 % | 100.000 € (25.000 €/Jahr) | j-2024-27 |
| 25 | Fassaden- und Hofprogramm | x | x | FRL 11.2 | - | 320.000 € (80.000 €/Jahr) | 160.000 € (40.000 €/Jahr) | 50 % | 80.000 € (20.000 €/Jahr) | 50 % | 80.000 € (20.000 €/Jahr) | j-2024-27 |
| 26 | Anpassung von Gebäuden an neue Nutzungserfordernisse | - | * | - | RL Bestandsinvest | - | - | - | - | - | - | j-2018 |
| 27 | Umnutzung Schule Overbergstraße | * | - | FRL 11.3 | - | 1.800.000 € | 1.800.000 € | 50 % | 900.000 € | 50 % | 900.000 € | k-2022 |
| 29 | Wohnentwicklung auf dem Areal Overbergstraße | * | * | - | - | 40.000 € | - | - | - | - | - | k-2022 |
| 30 | Wohnentwicklung Ennigerloher Straße 7 | - | * | - | - | - | - | - | - | - | - | a-2019 |
| 32 | Baulückenschließungen | - | * | - | - | - | - | - | - | - | - | k, m, l |
| 33 | Städtebauliche Arrondierungen | - | * | - | - | - | - | - | - | - | - | k, m, l |
| 34 | Erweiterung der Bücherei | x | - | FRL 11.3 | - | 3.450.000 € | 3.450.000 € | 50 % | 1.725.000 € | 50 % | 1.725.000 € | k-2024-25 |
| 36 | Mehrgenerationenhaus | x | - | FRL 11.3 | - | 335.000 € | 335.000 € | 50% | 167.500 € | 50% | 167.500 € | k-2024 |
| 24-33 | Gesamtkosten Stadterneuerung / Baumaßnahmen | | | | | 4.905.000 € | 4.145.000 € | | 2.072.500 € | | 2.072.500 € | |
| Gesamtkosten Stadterneuerung | | | | | | 7.640.690 € | 6.569.690 € | | 3.284.845 € | | 3.284.845 € | |

