

Innenentwicklungskonzept der Stadt Oelde

akp_
Stadtplanung + Regionalentwicklung

in Zusammenarbeit mit

p+t planung
stadt · land · freiraum

Juni 2025

Innenentwicklungskonzept der Stadt Oelde

Endbericht

Stand: 06.06.2025

Auftraggeberin und Ansprechpartnerin

STADT OELDE
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Ratsstiege 1 | 59302 Oelde
Nicola Köstens
02522 72-428 Nicola.Koestens@oelde.de

Auftragnehmer

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
König Kunze PartnG
Friedrich-Ebert-Str. 153 34119 Kassel
0561-70048 68 post@akp-planung.de

in Zusammenarbeit mit
p+t planung stadt·land freiraum
Protze+Theiling GbR
Am Hulsberg 23 28205 Bremen
0421-17 864 770 post@pt-planung.de

Bearbeitung

Dr. Dipl.-Ing. Uwe Höger, akp_ (Projektleitung)
M.A. Wiebke Schnell, akp_
B.A. Rabea Frauenheim, p+t
M.A. Gesche Weiss, p+t
B.A Leo Staab, akp_
Noah Becker, akp_
Dipl.-Ing. Tim König, akp_

Inhalt

1. EINLEITUNG	4
1.1. Zielstellung des Innenentwicklungsconceptes	4
1.2. Grundsätzliche Ansätze zur Innenentwicklung	4
1.3. Methodik und Bestandsaufnahme	6
1.4. Rechtliche Stellung des Innenentwicklungsconceptes.....	7
2. ANALYSE	9
2.1. Analyse der Siedlungstypen	9
2.1.1 Zielstellung	9
2.1.2 Typenbildung und Bezug zu den Nachverdichtungspotenzialen	10
2.2. Infrastruktur	18
2.2.1 Soziales, Sport und Freizeit.....	18
2.2.2 Täglicher Bedarf und öffentlicher Nahverkehr.....	22
3. INNENENTWICKLUNG.....	28
3.1. Innenentwicklungsconcepte (Ebene 1)	28
3.1.1. Ausschlusskriterien der Ebene 1	28
3.1.2 Potenzialflächen der Ebene 1.....	30
3.2. Geeignete Innenentwicklungsconcepte (Ebene 2).....	31
3.2.1 Potenzialflächen der Ebene 2	31
3.2.2 Potenziale mit Lagegunst	33
3.2.3 Flächenpotenziale.....	35
3.3. Vertikale Verdichtung.....	36
4. BETEILIGUNGSPROZESS	38
4.1. Ziel des Workshops mit der Immobilienwirtschaft	38
4.2. Zusammenfassung der Ergebnisse der Kleingruppen (Diskussionsbeiträge).....	38
LITERATUR.....	42
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	43
TABELLENVERZEICHNIS	44
ANHANG	45
Anhang 1: Aufschlüsselung der Flächenpotenziale nach Ortsteilen und Lagegunst.....	45
Anhang 2: Siedlungstypen	47

Anhang 3: Ebene 1.....47

Anhang 4: Geeignete Potenzialflächen (Ebene 2) 47

1. EINLEITUNG

1.1. Zielstellung des Innenentwicklungsconceptes

Die Stadt Oelde hat sich zum Ziel gesetzt, die Innenentwicklung zu fördern und ein für die Öffentlichkeit sowie für Investoren nachvollziehbares transparentes Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungsconcept für den Wohnungsbau zu erstellen. Zentrale Maßstäbe sind eine angemessene bauliche Dichte bei Beibehaltung von städtebaulichen Qualitäten.

Aufgrund der zunehmenden Bodenversiegelung und des Klimawandels mit allen in diesem Kontext stehenden weiteren Problematiken ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden von großer Bedeutung. Dies hat auch der Gesetzgeber erkannt: So besteht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Verpflichtung, „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch das Wiedernutzbarmachen von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Damit verbunden ist die klare Maßgabe, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Die Wohnraumbedarfsanalyse (2020) geht davon aus, dass der Ersatzbedarf (rechnerisch 340 Wohneinheiten) vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung entsteht. Im Masterplan Innenstadt sind bereits zentrumsnah, potenzielle Entwicklungsflächen aufgenommen worden. Bereits 2019 hat sich der Rat der Stadt durch den Beschluss eines Klimavorbehalts verpflichtet, die Klimafolgen für sein Handeln in die Entscheidungsprozesse einzubeziehen. Die Stadt Oelde hat damit bereits mehrere wichtige Grundlagen für die Identifizierung von Nachverdichtungspotenzialen geschaffen. Das Innenentwicklungsconcept führt diese Grundlagen zusammen und definiert vor dem Hintergrund des komplexen städtischen Wirkgefüges sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten wie auch Flächen, die keinesfalls oder nur unter bestimmten Bedingungen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen.

1.2. Grundsätzliche Ansätze zur Innenentwicklung

Die angestrebten Effekte der Innenentwicklung in Oelde lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erfüllung des gesetzlichen Ziels der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB Satz 3)
- Entwicklung weiterer Instrumentarien zur Wohnraumschaffung
- Nutzung der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur ohne deren Neubau
- Sicherung kurzer Wege zwischen neuen Wohnungen und vorhandener Infrastruktur, dadurch Verkehrsvermeidung
- Geringere Flächenversiegelung im Außenbereich, Schonung von Böden und landwirtschaftlichen Flächen

- Vereinfachung und Transparenz von Verwaltungsentscheidungen durch eine Rahmenplanung, Reduzierung von Einzelfallentscheidungen

Grundsätzlich gibt es eine Vielzahl von Möglichkeiten, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen (s. Abb. 1). Hierbei wird bereits deutlich, dass die Zahl der Innenentwicklungs potenziale sehr hoch ist, jedoch auch differenzierter Instrumentarien und Ansätze bedarf. Das Innenentwicklungskonzept Oelde konzentriert sich hierbei vor allem auf die in Abb. 1 genannten Nachverdichtungsoptionen.

Baulich-räumliche Typen der Wohnraumbereitstellung

Wo entsteht Wohnraum?		Erklärung	Begriffliche Zuordnung
Außenentwicklung			
Neubaugebiet		Neubauten auf der „grünen Wiese“.	
Innenentwicklung			
Nachverdichtung auf Brachflächen			
Neubebauung auf Konversionsflächen		Eine funktionale Umnutzung (Konversion) wird durch bauliche Maßnahmen ergänzt.	
		Neubau auf einer zuvor beräumten Brachfläche.	
Nachverdichtung in Baulücken			
Schließung des Blockrandes		Lücken, die sich im Blockrand befinden, werden durch Neubauten geschlossen.	
Bebauung unbebauter Bauflächen		Noch unbebaute Bauflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs.	
Nachverdichtung auf Bestandsflächen			
Aufstockung		Auf ein bestehendes Gebäude werden weitere Geschosse aufgebaut.	
Anbau		Ein bestehendes Gebäude wird horizontal um einen Gebäudekörper erweitert.	
Verdichtung im Blockinnenbereich, Innenhofbebauung		Die Flächen im Inneren einer Blockbebauung werden nachträglich bebaut.	
Bebauung in zweiter Reihe		Hinter bestehenden Gebäuden werden weitere errichtet.	
Verdichtung durch Ersatzneubau		Ein nicht erhaltenswertes Gebäude wird abgerissen und durch ein Gebäude mit größerer Geschossfläche ersetzt.	
Entwicklung von Bestandsgebäuden			
Dachgeschossausbau		Ausbau von vormals ungenutzten Dachgeschossen.	
Umnutzung		Funktionale Umnutzung z.B. Umnutzung von Büros in Wohnungen, auch als Konversion (s.o.) möglich.	
Aktivierung von Leerstand		Verringerung struktureller Leerstände.	

Abbildung 1: Systematisierung der Wohnungsbaupotenziale. Aus: Sachverständigenrat für Umweltfragen: Wohnungsneubau langfristig denken, 2018

1.3. Methodik und Bestandsaufnahme

In Ergänzung zur Wohnraumbedarfsanalyse wurden potenziell bebaubare Flächen im Siedlungszusammenhang der Kernstadt sowie der drei Ortsteile identifiziert, hinsichtlich der Rahmenbedingungen analysiert und schließlich in Bezug auf ihre Eignung als Innenentwicklungs-potenziale bewertet. Neben der Erhebung von baulichen Nachverdichtungspotenzialen wurden ebenfalls die verschiedenen Typen von Freiflächen, Konversionsflächen sowie Flächenpotenzialen, die durch die Mobilitätswende entstehen werden (Park- und Stellplatzflächen, Tankstellen) mit einbezogen. Aufgrund der bestehenden komplexen städtebaulichen Strukturen wurden aus verschiedenen Blickwinkeln Flächen für die bauliche Innenentwicklung zusammengestellt, ohne Konkurrenzen, Widersprüche oder Synergien aus dem Blick zu verlieren.

Neben der Wohnraumbedarfsanalyse und dem daraus entwickelten Handlungsleitfaden Wohnen (2022) dienten auf kommunaler Ebene der Masterplan Innenstadt (2. Fortschreibung 2022), die Dorfentwicklungskonzepte für Lette, Sünnighausen und Stromberg (2014), das Parkraumkonzept (Innenstadt, 2008), der Lärmaktionsplan (2024) und die vorhandenen Bauleitpläne als Grundlagen. Zentrale weitere Quellen waren das Geoportal des Kreises Warendorf (u.a. Luftbilder und Überschwemmungsgebiete) und der LANUV (Klimaatlas, Steckbriefe Hochwasserrisiko).

Der Untersuchungsraum bezieht sich auf alle Flächen, die sich planungsrechtlich im Innenbereich der Stadt Oelde (Kernstadt und Ortsteile) befinden. Innerhalb dieses Untersuchungsraums wurden im ersten Schritt alle unbebauten Flächen, die aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnittes und ihrer Erschließbarkeit eine Bebauung grundsätzlich zulassen würden, ermittelt.

In einem weiteren Schritt wurde die gewachsene Siedlungsstruktur betrachtet. Durch die Erstellung einer Siedlungstypenkarte wurden Bereiche mit demselben Bebauungs- und Nutzungstyp zusammengefasst und räumlich verortet. Jeder Typ weist bestimmte Eigenschaften in Bezug auf Dichte, Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und Zuschnitt des Grundstückes auf. Hierdurch ließen sich Aussagen über Nachverdichtungspotenziale auf bereits bebauten Grundstücken ableiten.

Die Erhebung der Potenzialflächen erfolgte mit unterschiedlichen Methoden: Zum einen wurde das Stadtgebiet vor Ort überwiegend per Fahrrad, teils zu Fuß und Pkw aufgenommen und somit vor allem ein Eindruck von der Bau- und Freiflächenstruktur erlangt, der auch Aufschluss über die vorhandene Geschossigkeit und mögliche Baulücken gibt. Zusätzlich wurden Luftbilder ausgewertet, um z.B. rückwärtig liegende Flächen beurteilen oder den Grünbestand vollumfänglich erfassen zu können. Parallel wurde vorhandenes Informationsmaterial ausgewertet und in die Beurteilung mit einbezogen (wie den derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan, die Starkregen gefahrenkarte und Informationen zur Eigentümerstruktur). Die erarbeiteten Inhalte wurden in regelmäßigen Abständen mit der Verwaltung abgestimmt.

Nach der Ermittlung aller Flächenpotenziale erfolgte eine Bewertung der Flächen auf zwei Ebenen: Auf der ersten Ebene wurden Flächen definiert, die aufgrund von vorhandenen Restriktionen („hard facts“) gänzlich für eine Bebauung ausgeschlossen sind. Auf Ebene 2 erfolgte eine erneute Bewertung der verbliebenen Flächen aufgrund weiterer eher weicherer Kriterien. Da die Prüfung und Bewertung von Innenentwicklungs-potenzialen sich grundsätzlich auf alle Flächen des Innenbereichs beziehen, sind künftige Siedlungserweiterungsflächen, das heißt Neubaugebiete am Siedlungsrand, nicht Teil der Analyse und Konzeption.

Im Hinblick auf die begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der Stadtstruktur und der Prämisse, die weitere Versiegelung so gering wie möglich zu halten, gewinnt ergänzend die vertikale Nachverdichtung (Aufstockung von Gebäuden) an Bedeutung. Hierfür wurde gebietsbezogen die Geschossigkeit aller Bestandsgebäude erfasst und graphisch dargestellt.

Eine bauliche Innenentwicklung mit der Schaffung weiterer Wohneinheiten ist ebenfalls an die vorhandene Infrastruktur und Versorgungslage gebunden. Gut versorgte Bereiche eignen sich primär besser für eine Nachverdichtung als die Bereiche, in denen zusätzlich der Ausbau von Infrastruktur erforderlich ist. Aufgrund dessen wurden für das gesamte Stadtgebiet Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Lebensmittelversorgung, Freizeiteinrichtungen, Schulen und Kitas, die medizinische Versorgung sowie die Versorgung durch den ÖPNV einschließlich der Erreichbarkeit erhoben und graphisch dargestellt.

1.4. Rechtliche Stellung des Innenentwicklungskonzeptes

Das Innenentwicklungskonzept der Stadt Oelde soll nach § 176a BauBG als „Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“ beschlossen werden. Gemäß § 176a Abs. 2 BauGB „soll [es] insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder brachliegenden Grundstücken dienen“.

Der formale Beschluss des Innenentwicklungskonzepts bietet zahlreiche Vorteile, sowohl für die Gemeinde als auch für die Bürger*innen. Hierzu gehören insbesondere die Folgenden:

- Steuerung der Entwicklung: Das Konzept ermöglicht eine gezielte Steuerung der baulichen Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs und reduziert somit eine weitere Flächenversiegelung im Außenbereich. Dadurch werden Flächen in der Außenentwicklung geschont, was zum Schutz der Natur und Landschaft beiträgt.
- Effiziente Infrastruktur: Die vorhandene Infrastruktur (Verkehr, Versorgung, Bildung, etc.) kann effizienter genutzt und ausgebaut werden, was Kosten spart und die Lebensqualität verbessert.
- Förderung der Nahversorgung und kurze Wege: Durch die Konzentration der Bebauung im Innenbereich wird die Nahversorgung erhalten und gestärkt. Durch die Schaffung von Wohnraum innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur werden kurze Wege zwischen dem Wohnort sowie Geschäften, Dienstleistungen und sozialen Einrichtungen gefördert.
- Basis für Bebauungsplanänderungen: § 176a BauGB ermöglicht es, durch die Feststellung der Möglichkeiten der Innenentwicklung die Voraussetzungen für Bebauungsplanänderungen zu schaffen, die der Umsetzung des Konzepts dienen.

Dabei ist das Innenentwicklungskonzept kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, sondern eine vorbereitende Planung. Es legt die grundsätzlichen Ziele, Rahmenbedingungen und (prioritären) Orte für die Entwicklung des Innenbereichs fest. Die Rechtsverbindlichkeit entsteht erst durch die nachfolgenden Bauleitplanverfahren.

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich hierbei auf den gesamten zusammenhängenden Siedlungsbereich der Stadt Oelde mit Außnahme von den sich am Siedlungsrand befindenden

großflächigen gewerblichen Bauflächen. Der Geltungsbereich ist in den Karten im Anhang dargestellt.

Der Begriff „Innenentwicklung“ ist hierbei in NRW nicht näher definiert, sondern ist aus dem § 1 Abs. 2 sowie dem § 13a BauGB abzuleiten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Innenentwicklungsconcept gemäß § 176a BauGB ein Instrument ist, das die nachhaltige Entwicklung einer Gemeinde fördert, indem es die Konzentration der Bebauung im Innenbereich unterstützt und die Zersiedelung in den Außenbereich verhindert. Es schafft einen Rahmen für eine zukunftsfähige und lebenswerte Gemeinde, die sowohl ökologische als auch soziale und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt.

Der Beschluss für das Konzept nach § 176a BauGB muss durch das zuständige Gemeindeorgan erfolgen. Weitere formale Schritte wie die Beteiligung von Behörden oder der Öffentlichkeit sind nicht erforderlich. Der Beschluss führt nicht zwingende zu einer direkten Umsetzung, sondern muss erst mit weiteren Schritten verknüpft werden. Er ist zum Beispiel Begründungshilfe für städtebauliche Gebote, Vorkaufsrechte, städtebauliche Verträge oder für die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln. Mit dem Beschluss bildet das Innenentwicklungsconcept insbesondere für die Begründung von Bebauungsplänen einen wesentlichen Belang und kann Teil der Begründung werden.

2. ANALYSE

2.1. Analyse der Siedlungstypen

Je nach Struktur und Lage der vorhandenen Wohnbebauung ergeben sich unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten und Handlungsansätze der Innenentwicklung. Deshalb wurde eine Siedlungstypologie für die Stadt Oelde angefertigt, in der die unterschiedliche Bebauungsstruktur und deren Verteilung im Stadtgebiet und den Ortsteilen sichtbar wird. Als Grundlage für die Bewertung dienten die Liegenschaftskarte mit den Flurstücken und Gebäuden der Stadt Oelde sowie Luftbilder und die Kartierung aus der Ortsbegehung.

2.1.1 Zielstellung

Gewerbeflächen und öffentliche Einrichtungen wurden als Flächen für eine Innenentwicklung nicht in die Siedlungstypologie aufgenommen, da sie für die Frage der Wohnungsentwicklung nicht relevant sind. Großflächiger Einzelhandel dagegen könnte durch Wohnraum ergänzt werden, so dass er Teil der Typologie ist.

Abhängig von

- Grundstückszuschnitt
- Grundstücksgröße
- Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück
- Gebäudeform und -volumen (Gebäudehöhe und Gebäudetiefe, Dachform)
- Durchmischung von Bauformen
- Erschließung
- Lage in der Stadt
- grobe Zeitschichten der Siedlungsentwicklung der Stadt

können einzelne Siedlungstypen ermittelt und anschließend Innenentwicklungs potenziale der einzelnen Typen abgeleitet werden.

Grob lässt sich die Bebauung der Stadt Oelde in vier Gruppen unterteilen:

1. (Historische) Innenstadt mit z.T. gemischten Bauformen und gemischter Wohn- und Gewerbenutzung
2. Wohnsiedlungen, bestehend aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (miteinander verbundene Gebäude, z.B. Reihenhäuser oder Kettenhäuser, bei denen sich Haupt- und Nebengebäude abwechseln)
3. Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mindestens drei Wohneinheiten)
4. Nicht-Wohnbebauung (Verwaltung, Soziale Infrastruktur, Gewerbe, Einzelhandel)

In der auf diese Weise entstandenen Siedlungstypologie mit dem Fokus auf der Wohnbebauung der Stadt Oelde wird die bauliche Topografie der Stadt einerseits in ihrer Entwicklungsgeschichte von innen nach außen und andererseits in ihren Überformungen in bereits bebauten Quartieren dargestellt. Es wird deutlich, wie die Stadt strukturiert ist, welches Alter die einzelnen Quartiere haben und vor allem, wie dicht die einzelnen Bereiche aktuell bebaut sind und an welchen Stellen eine Nachverdichtung bereits stattgefunden hat.

2.1.2 Typenbildung und Bezug zu den Nachverdichtungspotenzialen

In den nachfolgenden Siedlungstypen-Profilen sind die wesentlichen Merkmale der jeweiligen Typen beschrieben und zur Veranschaulichung mit exemplarischen Ausschnitten aus dem Gesamtplan versehen. Im Anschluss sind die möglichen Potenziale zur Innenentwicklung dargestellt. Die entsprechenden Siedlungstypenkarten der einzelnen Stadtteile sind im Anhang 2 enthalten.

A. Ein- und Zweifamilienhäuser (älter, Kleinsiedlungsstruktur mit lang gestreckten Grundstücken)

- Einfamilienhausgebiete bis etwa Ende der 1960er Jahre.
- Reihung entlang der Erschließungsstraße, rückwärtig größere Gärten.
- Vernetzte Erschließung, meist schmale, rechteckige Grundstücke.
- Überwiegend sowohl am Siedlungsrand, als auch innerörtlich gelegen.
- Nachverdichtung erfolgte in der Vergangenheit teils behutsam (gleiche Geschossigkeit/ Firsthöhe, gleiche Gebäudekubatur von Straße aus) in zweiter Reihe als eigenes Gebäude oder als Anbau in die Grundstückstiefe. Z.T. jedoch auch durch eine größere Gebäudekubatur und Geschossigkeit (welche sich dann durch Erschließung, Grundstücksform, -größe und Platzierung der Häuser unterscheiden, z.B. Deipenweg).



Abbildung 2: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Ein- und Zweifamilienhäuser
(Quelle: eigene Darstellung)

Bewertung für Innenentwicklung

Durch die strassenorientierte Anordnung der Gebäude grenzen meist zwei größere rückwärtige Gärten aneinander. Eine behutsame Nachverdichtung ist hier durch die Teilung von Grundstücken, i.d.R. jedoch überwiegend nur durch den Zusammenschluss mehrerer rückwärtiger Grundstücksflächen möglich, um ausreichend Abstand zwischen Bestand und Nachverdichtung gewährleisten zu können.

B. Einfamilienhäuser mittig auf Grundstück

- Einfamilienhausgebiete ab etwa Anfang der 1970er Jahre.
- Grundstücke im Vergleich zu älteren EFH-Gebieten kleiner, in der Tendenz quadratisch. Häuser zumeist mittig auf Grundstück platziert mit großer (maximaler) Grundfläche, fast gleiche Grenzabstände in alle Richtungen.
Siedlungsgrundriss wie gewürfelt.
- Erschließung durch Ringstraßen/Sackgassen.
- Befinden sich in Oelde am Siedlungsrand als spätere Erweiterung, z.T. eingewoben in Gebiete mit älteren EFH. Häufig vorzufinden in Kombination mit Hausgruppen.



Abbildung 3: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Einfamilienhäuser mittig auf Grundstück
(Quelle: eigene Darstellung)

Bewertung für Innenentwicklung

Aufgrund von Dichte und Baustruktur ist keine Innenentwicklung außer Abriss und Neubau, in begrenztem Umfang Anbau oder Aufstockung möglich.

C. Hausgruppen

- Schmale Parzellierung, Erschließung von Bauzeit abhängig (alt: vernetzt, neu: Sackgassen und Ringstraßen, z.T. Bebauung am Wohnweg).
- Über die gesamte Stadt sind solche, meist kleine Gebiete zu finden, z.T. eingestreut in flächige Einfamilienhausgebiete.
- Besonders auffällig oft vertreten sind in Oelde die Kettenhäuser, also eine geschlossene Bebauung mit abwechselnd Haupt- und Nebengebäuden (meist Doppelhäuser).

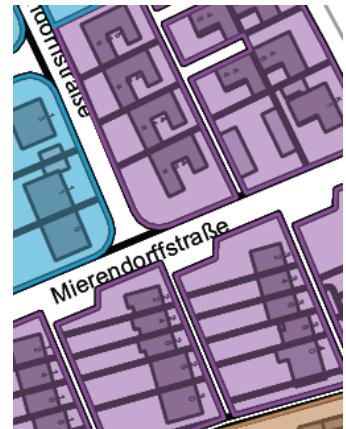


Abbildung 4: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt - Hausgruppen
(Quelle: eigene Darstellung)

Bewertung für Innenentwicklung

Aufgrund von Dichte und Baustruktur ist keine Innenentwicklung außer Abriss und Neubau oder Aufstockung, in sehr begrenztem Umfang auch Anbau, möglich.

D. Alte Stadtviillen und Mehrfamilienhäuser mit tiefen Grundstücken

- Hoher Anteil an „Kaffeemühlenhäusern“ (gebaut in den Zwischenkriegsjahren, ortsbildprägend), straßenorientierte Anordnung auf dem Grundstück, i.d.R. drei Wohneinheiten pro Gebäude.
- Lange, meist quadratische, sehr tiefe Grundstücke, die eine Bebauung in zweiter Reihe zulassen.
- Über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Bewertung für Innenentwicklung

Insofern eine Erschließung möglich ist, kann eine Bebauung in zweiter Reihe realisiert werden. Bei ausreichender Grundstückstiefe und -breite können diese geteilt werden. In vielen Fällen ist zur Einhaltung der notwendigen Gebäudeabstände der Zusammenschluss von mehreren Grundstücken erforderlich. Aufgrund des hohen rückwärtigen Abstandes zwischen den Bestandsgebäuden (teilweise 92 m) ist ebenfalls eine Erschließung über einen Wohnweg mit beidseitiger Bebauung denkbar.



Abbildung 5: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Alte Stadtviillen und Mehrfamilienhäuser mit tiefen Grundstücken (Quelle: eigene Darstellung)

E. Ältere Stadtviillen und Mehrfamilienhäuser mit kleinen Grundstücken

- Gebäudetyp entspricht dem vorherigen Siedlungstyp mit der Unterscheidung, dass die quadratischen Grundstücke trotz straßenorientierter Anordnung aufgrund ihrer Größe nur kleinere rückwärtige Freiflächen aufweisen.
- Über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Bewertung für Innenentwicklung

Die Grundstücksgröße lässt kaum Spielraum für eine Innenentwicklung im hinteren Grundstücksbereich zu. Vereinzelte Baulücken oder Abriss und Neubau bieten hier die einzige Möglichkeit einer Verdichtung, abgesehen von Anbau in sehr begrenztem Umfang.



Abbildung 6: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Ältere Stadtviillen und Mehrfamilienhäuser mit kleinen Grundstücken (Quelle: eigene Darstellung)

F. Ältere Stadt villen und Mehrfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken

- Unterschiedliche Gebäudestrukturen, zumeist große Baukörper, teilweise Einzeldenkmäler.
- teilweise alte Baumbestände auf den Grundstücken.
- Innerhalb des Stadtgebiets im Bereich „Ennigerloher Straße/Grüner Weg/Saarlandstraße“ vertreten.

Bewertung für Innenentwicklung

Durch die strassenorientierte, aber lockere Gebäudestellung ist eine Erschließung des Blockinneren zwar möglich, eine Innenentwicklung jedoch nur unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen sowie der denkmalgeschützten Gebäude zu verfolgen.



Abbildung 7: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Ältere Stadt villen und Mehrfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken (Quelle: eigene Darstellung)

G. Jüngere Mehrfamilienhäuser und Stadt villen, z.T. nach verdichtet, auf kleineren Parzellen

- Gebäude steht mittig auf dem Grundstück.
- In der Regel mindestens drei Vollgeschosse mit zusätzlichem ausgebautem Dach oder Staffelgeschoss.
- Stellen bereits z.T. Nachverdichtungen von älteren Strukturen dar.
- Als Siedlungstyp über das gesamte Stadtgebiet verteilt, prägend für die benachbarten flächigen Typologien für die Frage der Geschossigkeit. Häufig ergänzend an Ausfallstraßen und im Bereich des Innenstadtrandes.

Bewertung für Innenentwicklung

Aufgrund der Dichte und des Grundstücks zuschnittes ist eine Innenentwicklung nicht möglich, wenn nur durch Ersatzbauten. Der Siedlungstyp kann (insbesondere an Ausfallstraßen) richtungsweisend für die Geschossigkeit bei Aufstockungen sein.

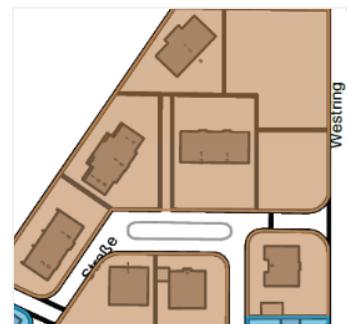


Abbildung 8: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Jüngere Mehrfamilienhäuser und Stadt villen (Quelle: eigene Darstellung)

H. Größere Mehrfamilienhäuser, größtenteils Zeile und Punkthäuser, auf größeren Parzellen

- Typische Erschließungsform mit Straßen, Garagenhöfen (teilweise nachträglich ergänzt) und Wohnwegen, gleiche Ausrichtung der Gebäude, zumeist Wohnräume nach Süden / Westen.
- Überwiegend Wohnnutzung.
- Anteil an Wohneinheiten beträgt mindestens vier pro Gebäude, z.T. Flachdach.
- Verteilung im gesamten Stadtgebiet.
- Vereinzelt Punkthäuser mit erhöhter Geschossigkeit.

Bewertung für Innenentwicklung

Trotz z.T. großer Abstandsflächen zwischen den Gebäuden ist eine Innenentwicklung aufgrund der bereits hohen Dichte an Wohneinheiten vorzugsweise nur für punktuelle Anbauten oder die Herstellung von Barrierefreiheit (durch Aufzüge) sinnvoll.

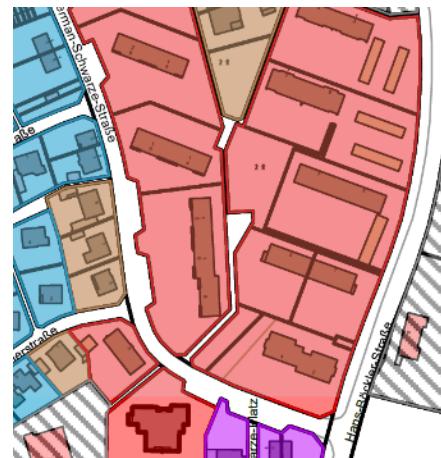


Abbildung 9: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Größere Mehrfamilienhäuser, größtenteils Zeile und Punkthäuser (Quelle: eigene Darstellung)

I. Gereihte Straßenrandbebauung (historische Siedlungsstruktur)

- Giebelständig, direkte Aneinanderreihung ohne seitliche Gebäudeabstände.
- Zumeist sehr schmale und tiefe Grundstücke, Erschließung der rückwärtigen Grundstücke von der Straße aus nicht möglich.
- In der Regel 1–2-geschossig mit z.T. Dachausbau.
- Lage in der Stadt: Bultstraße und Hohe Straße.

Bewertung für Innenentwicklung

Aufgrund der Dichte ist eine Innenentwicklung nicht möglich, wenn nur durch Ersatzbauten.



Abbildung 10: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Gereihte Straßenrandbebauung (Quelle: eigene Darstellung)

J. Innenstadt mit historischer Parzellierung (gemischte Nutzung)

- Altes Erschließungsmuster mit Straßen und Gassen, orientiert zu den kaufmännischen und kirchlichen Einrichtungen sowie kleineren zentralen Plätzen. Stadtgrundriss und Baustruktur zum Teil durch Nachkriegsmoderne überformt.
- Gereites Stadthaus auf tiefer, aber sehr schmaler Parzelle, mit der schmalen Gebäudeseite zur Straße stehend (viele Nachbarschaften, Traufgassen), z.T. mit Schmuckgiebel. An vielen Stellen fügen sich Nachkriegsbebauungen in die historische Parzellierung ein.
- Bebauungshöhe ist i.d.R. zwei- bis dreigeschossig + Dach, auch mal viergeschossig.
- Zentrale Funktion, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Bürostandort, geschlossene Bebauung, Fußgängerzone.
- Entweder durch Handel, Dienstleistung oder Gewerbe im EG plus Wohnen in den Obergeschossen genutzt oder als Haus mit mehreren Wohneinheiten.



Abbildung 11: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Innenstadt mit historischer Parzellierung (Quelle: eigene Darstellung)

Bewertung für Innenentwicklung

Eine flächige Nachverdichtung ist nur in zweiter Reihe oder durch Ersatzbauten möglich. Der rückwärtige Grundstücksbereich weist bereits eine hohe Versiegelung auf, da Flächen zumeist für den ruhenden Verkehr genutzt werden. Nachverdichtungen stehen hier in Konkurrenz zum innerstädtischen Parkdruck.

K. Alter Ortskern Wohnen (ausschließlich in Stromberg)

- Einerseits historische Strukturen (Münsterstraße) mit giebelständigen, direkt aneinandergereihten Gebäuden ohne seitliche Gebäudeabstände, zumeist sehr schmale und tiefe Grundstücke, Erschließung der rückwärtigen Grundstücke von der Straße aus nicht möglich.
- In der Regel 1–2-geschossig mit z.T. Dachausbau.
- Andererseits alte Hofstrukturen (Kirchstraße), z.T. unter Denkmalschutz mit nicht quadratisch zugeschnittenen Grundstücken, hoher Anteil an Freiflächen



Abbildung 12: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Stromberg – Alter Ortskern Wohnen (Quelle: eigene Darstellung)

Bewertung für Innenentwicklung

Innenentwicklungspotenziale im Bereich der Münsterstraße ergeben sich in der rückwärtigen Grundstücksfläche, wenn eine Erschließung über Baulücken möglich ist. Aufgrund der dichten Gebäudestellung ist eine Erschließung zwischen den Bestandsgebäuden ansonsten nicht umsetzbar. Im Bereich der Kirchstraße bieten die großen Freiflächen Verdichtungspotenzial und sind häufig auch von der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche erschließbar.

L. Verdichtet: alter Ortskern, gemischt (ausschließlich in Stromberg)

- Historischer Grundriss mit sehr unterschiedlichen Parzellengrößen und Gebäudekubaturen
- Heute überwiegend Wohnnutzung, im EG teilweise Gewerbe

Eigenschaften für Innenentwicklung

Die Dichte und die Parzellenzuschnitte lassen in diesem Bereich keine Innenentwicklung zu.



Abbildung 13: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Alter Ortskern, gemischt (Quelle: eigene Dastellung)

M. Großflächiger Einzelhandel mit Stellplatzflächen

- Überwiegend eingeschossig mit angrenzenden weitläufigen Stellplatzflächen.
- Vorwiegend in Zentrumsnähe und an Hauptverkehrsstraßen gelegen.

Bewertung für Innenentwicklung

Eine Aufstockung der Gebäude (aus Belichtungsgründen höchstens 50% der Grundfläche) um ein bis zwei weitere Geschosse, auch wenn in der Praxis zumeist Ersatzbauten hergestellt werden, ist möglich. Mitbedacht können dabei die großflächigen Stellplatzanlagen, unter Berücksichtigung der zusätzlich benötigten Stellplätze und dem erhöhten Verkehrsaufkommen. Je nach Umgebungsstruktur ist nicht nur die Nachverdichtung von Wohnraum, sondern auch von Misch- oder verträglicher Gewerbenutzung denkbar.



Abbildung 14: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Großflächiger Einzelhandel mit Stellplatzflächen (Quelle: eigene Darstellung)

N. Ensemble (eigene Einschätzung)

In vier Bereichen (Auf der Kissenbrede, Vor den Knäppen, Theodor-Naarmann-Straße und Brodhagen) wurden Ensembles dargestellt. Diese sollen in ihrer städtebaulichen und gestalterischen Grundstruktur erhalten bleiben.

Bewertung für die Innenentwicklung

Keine Innenentwicklung vorgesehen, um das Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.

2.2. Infrastruktur

Um die Eignung von Standorten für Innenentwicklung differenzieren zu können, wurden die relevanten Infrastrukturen für die Stadt Oelde betrachtet und analysiert. Dabei wurde folgende Infrastruktur erhoben: Nahversorgung, Schulen und Kitas, ÖPNV, Gesundheitsversorgung sowie Sport und Freizeitangebote. Vor allem die soziale Infrastruktur (Kitas/Schulen) sowie die Nahversorgung und die Anbindung an den ÖPNV sollten nicht zu weit von Wohnorten entfernt liegen, weshalb hierzu in der Analysekarte entsprechende Radien der Erreichbarkeit dargestellt wurden.

2.2.1 Soziales, Sport und Freizeit

Schulen: Insgesamt sind in der Stadt Oelde sechs Grundschulen vorhanden. Davon befinden sich vier in der Kernstadt Oelde und jeweils eine in den Ortsteilen Stromberg und Lette. Im Ortsteil Sünninghausen gibt es keine Grundschule. Damit ist ausgehend von einem 3 km Radius zu einer Grundschule der Siedlungsbereich von Oelde (der Ortsteil Sünninghausen ausgenommen) mit Grundschulen versorgt. Darüber hinaus gibt es zwei weiterführende Schulen in zentraler Lage zum Stadtgebiet (ein Gymnasium und eine Oberschule mit zwei Standorten) sowie eine Förderschule am nordöstlichen Rand der Kernstadt. Ausgehend von einem 5 km Radius ist die Versorgung mit weiterführenden Schulen für den Kernbereich somit abgedeckt. Für alle darüberliegenden Entfernung bestehen ein Anspruch auf Schüler*innenbeförderung.

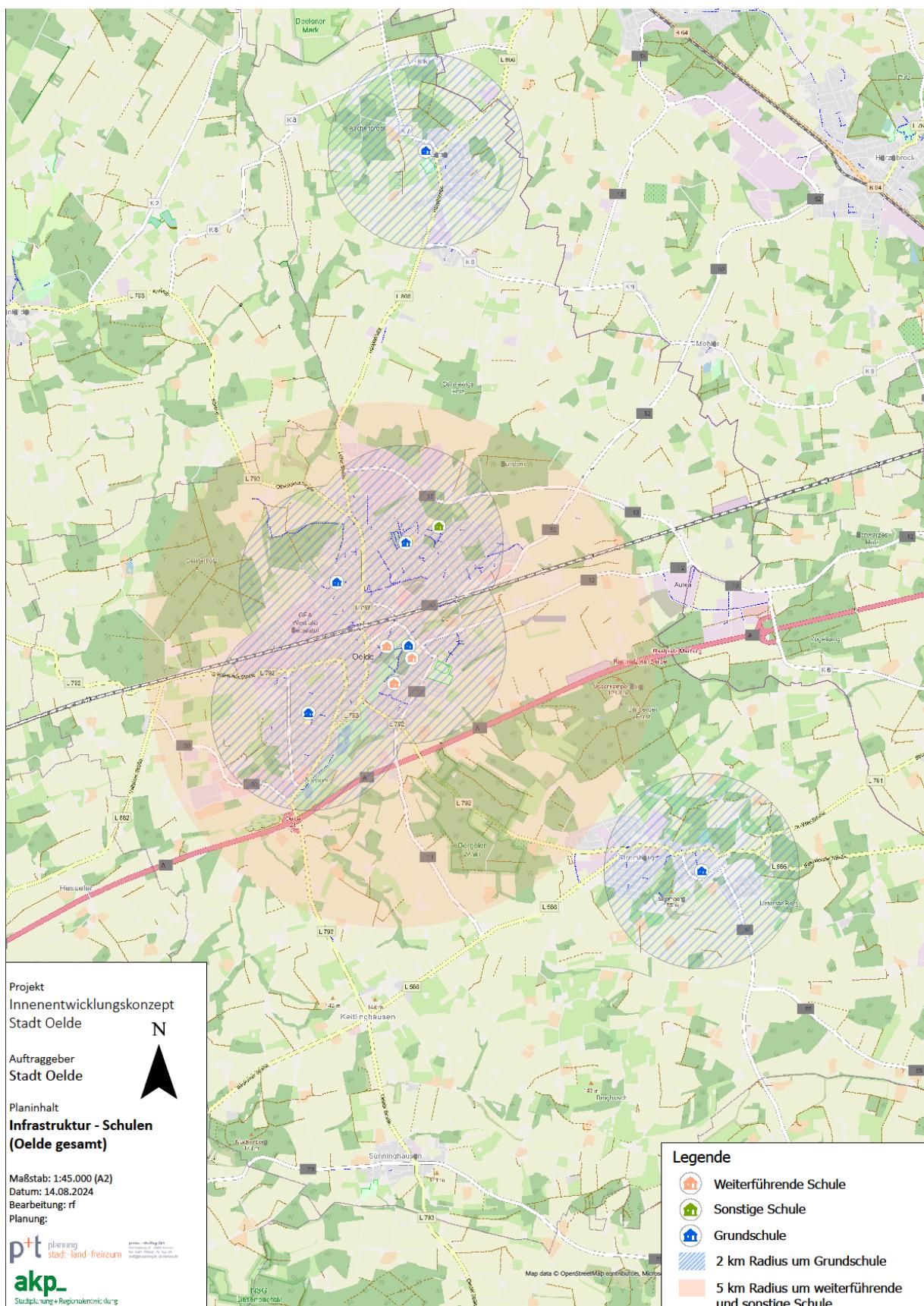


Abbildung 15: Erreichbarkeit Schulen, Stadt Oelde (Quelle: Stadt Oelde, eigene Darstellung)

Kitas: Die Stadt Oelde verfügt insgesamt über 14 Kitastandorte. Davon befinden sich 10 Kitas in der Kernstadt, zwei im Ortsteil Stromberg und jeweils einer in den Ortsteilen Lette und Sünninghausen. Ausgehend von einem Radius von 1,5 km zu einer Kita ist der Siedlungsbereich ausreichend mit Kitas versorgt.

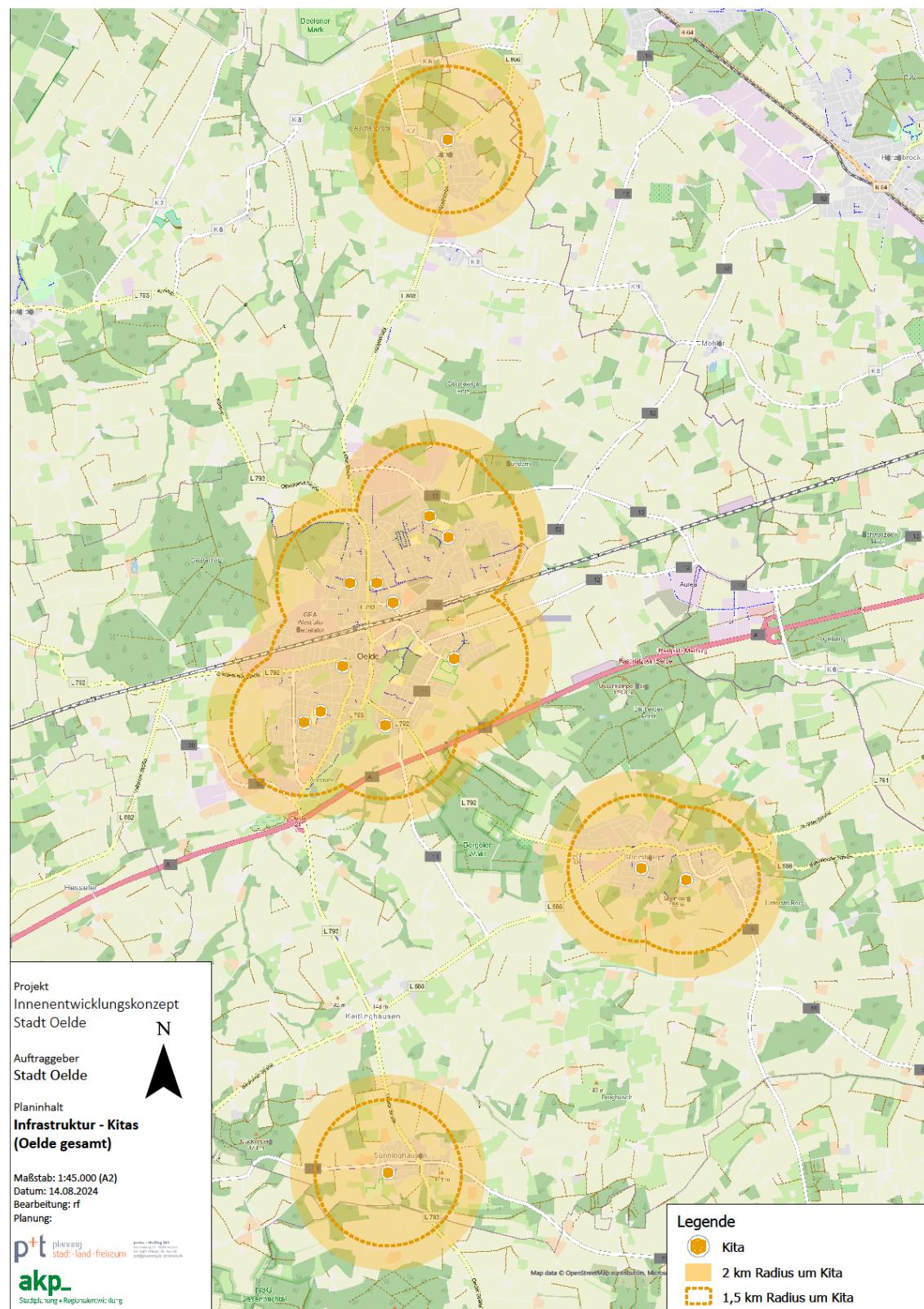


Abbildung 16: Erreichbarkeit Kitas, Stadt Oelde (Quelle: Stadt Oelde, eigene Darstellung)

Sport und Freizeit: Über die Kernstadt Oelde verteilen sich insgesamt 23 Spielplätze. Über die Hälfte davon befinden sich in der nördlichen Kernstadt. In der südlichen Kernstadt ist die Spielplatzdichte etwas geringer. Die Ortsteile sind jeweils mit 2-5 Spielplätzen ausgestattet. Neben den Spielplätzen finden sich mehrere öffentliche Veranstaltungsorte und Sportstätten in Oelde, wozu unter anderem Sportplätze und Sporthallen sowie Tennisplätze und Bolzplätze zählen. In der Kernstadt liegt der Schwerpunkt der Sportstätten im Südosten des Stadtgebiets.

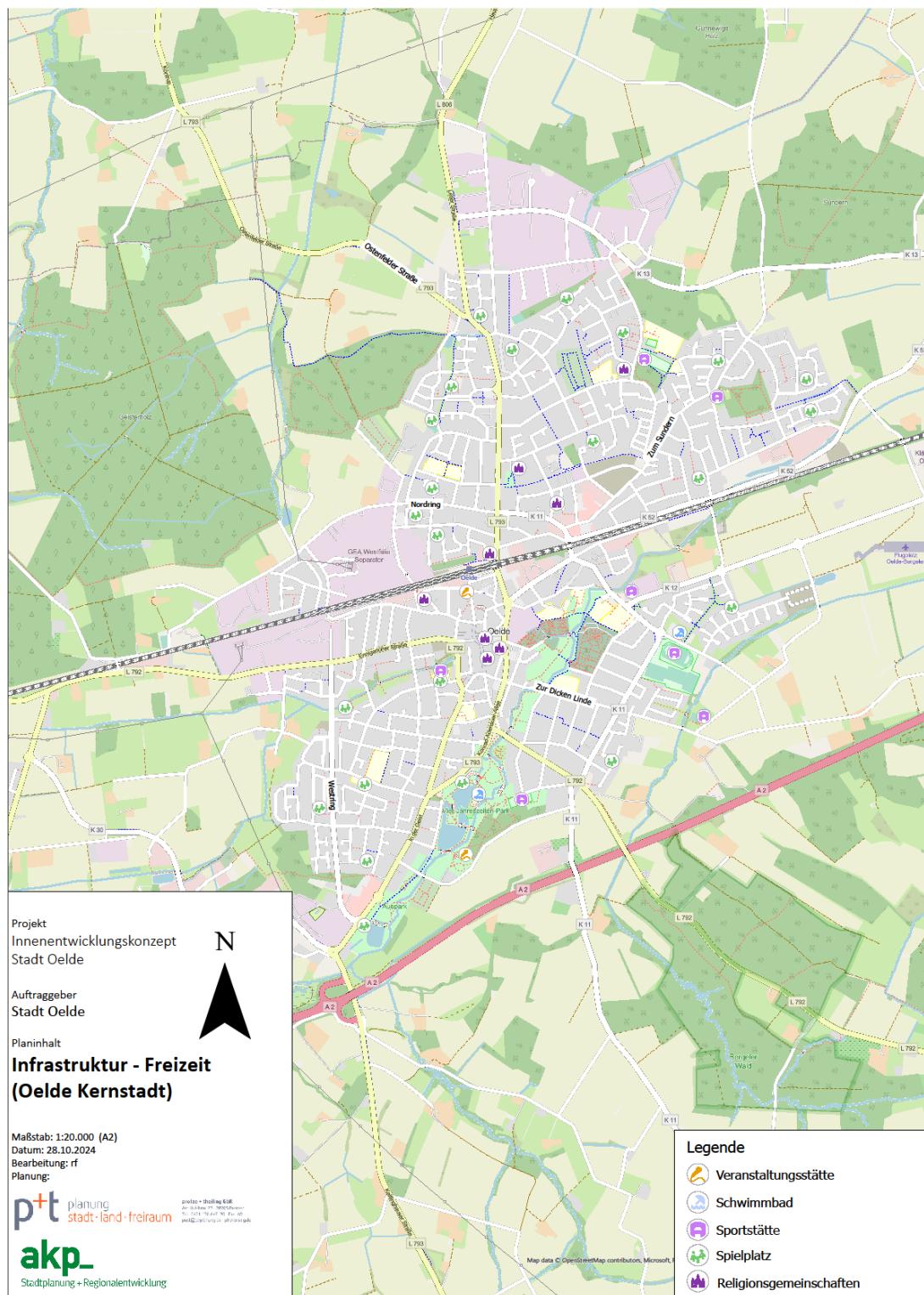


Abbildung 17: Sport- und Freizeitangebote, Kernstadt Oelde (Quelle: Stadt Oelde, eigene Darstellung)

2.2.2 Täglicher Bedarf und öffentlicher Nahverkehr

Öffentlicher Nahverkehr: Der Siedlungsbereich von Oelde ist durch ein Busliniennetz erschlossen, welches alle Ortsteile bedient. Für den Kernbereich gilt eine Entfernung von 300 m zur Bushaltestelle als zumutbare Entfernung (gemäß Verkehrsträger RVM). Unter Anwendung dieses Radius entstehen in der Kernstadt einzelne Teilbereiche von Wohnstandorten, die nicht vom ÖPNV abgedeckt werden. Dies gilt vor allem für den südlichen Stadtrand. Für die Ortsteile außerhalb des zentralen Bereichs sowie für Gewerbegebiete gilt eine Entfernung von 500 m als zumutbare Entfernung. Damit sind die Ortsteile jeweils gut erschlossen.

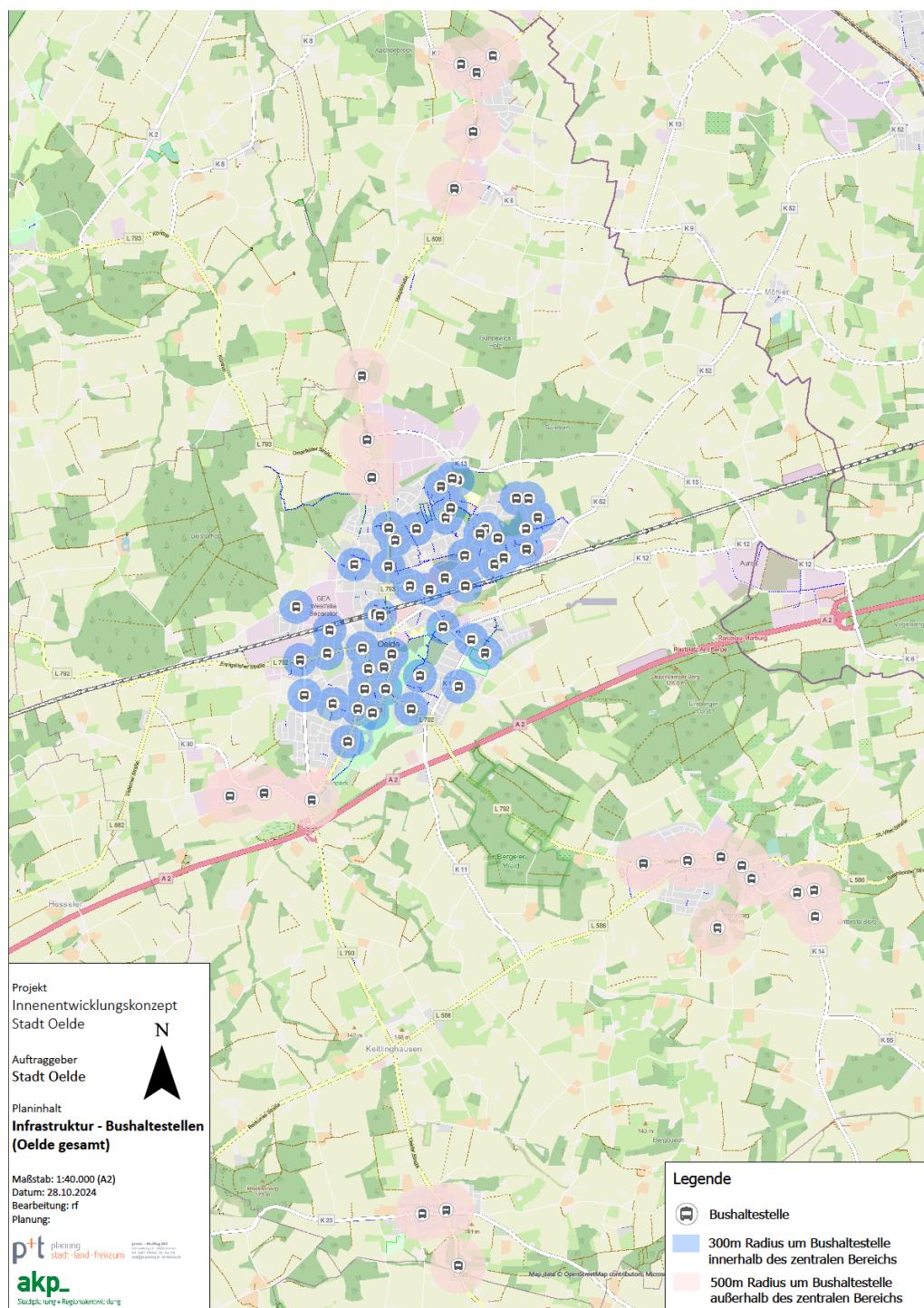


Abbildung 18: Erreichbarkeit ÖPNV, Stadt Oelde (Quelle: Stadt Oelde, eigene Darstellung)

Täglicher Bedarf: Die Nahversorgung in der Kernstadt Oelde konzentriert sich auf das Zentrum sowie den nördlichen und südlichen Bereich der Kernstadt. Es entstehen Randbereiche vor allem im Nordosten sowie im westlichen Bereich der Kernstadt, welche weniger gut versorgt sind. Die Nahversorgungsanalyse des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oelde zeigt in diesen Randbereichen eine Gehzeit von über 12 min zum nächsten Nahversorger, sodass hier ein weiterer Weg vom Wohnort zum Versorger zurückgelegt werden muss. Der Ortsteil Stromberg ist mit einem Vollsortimenter sowie einem Discounter versorgt. In Lette und Sünninghausen gibt es keine eigenen Vollsortimenter oder Discounter.

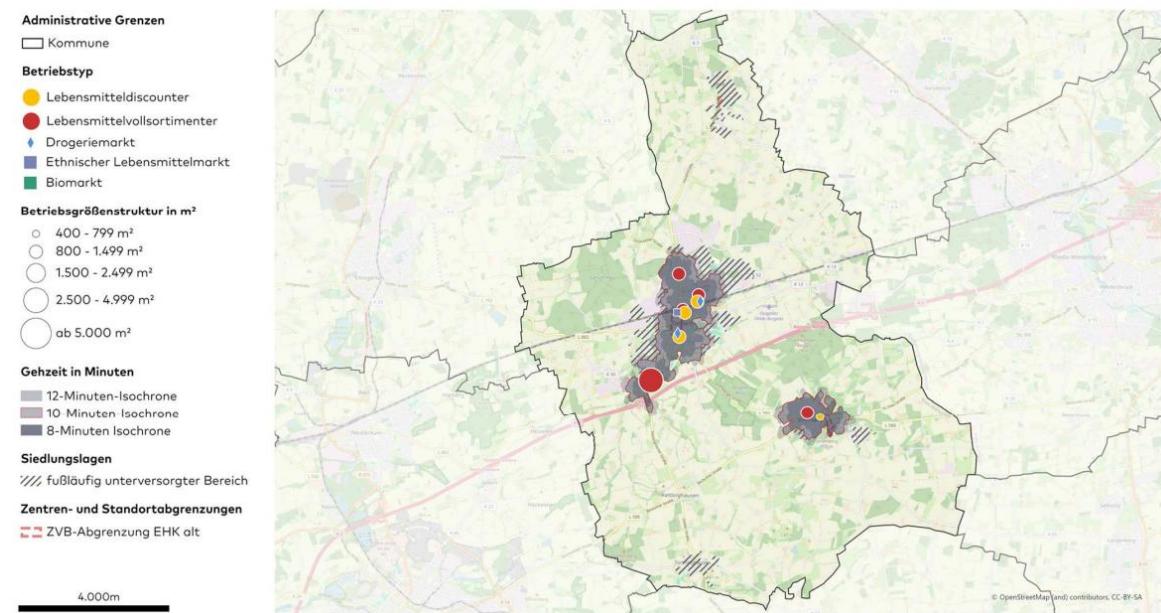


Abbildung 19: Erreichbarkeit Nahversorgung, Stadt Oelde (Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oelde, 2024)

Gesundheit: In der Stadt Oelde finden sich neun allgemeinmedizinische Arztpraxen, wovon sich zwei im Ortsteil Stromberg befinden. Dazu kommen weitere Facharztpraxen in der Kernstadt und eine weitere Facharztpraxis in Stromberg. In Oelde gibt es mit dem Marienhospital ein übergeordnetes Krankenhaus.

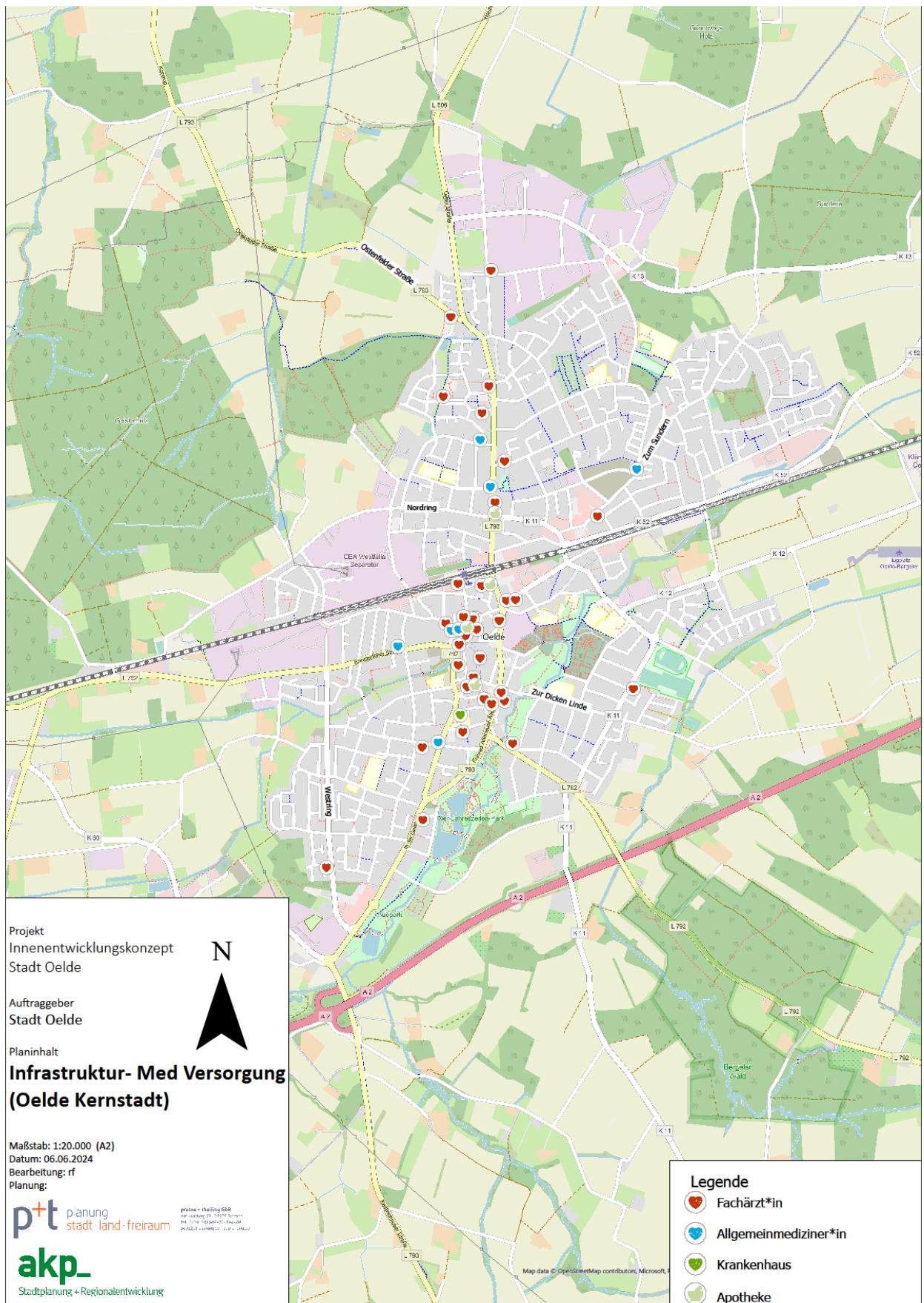


Abbildung 20: Medizinische Versorgung, Kernstadt Oelde (Quelle: Stadt Oelde, eigene Darstellung)

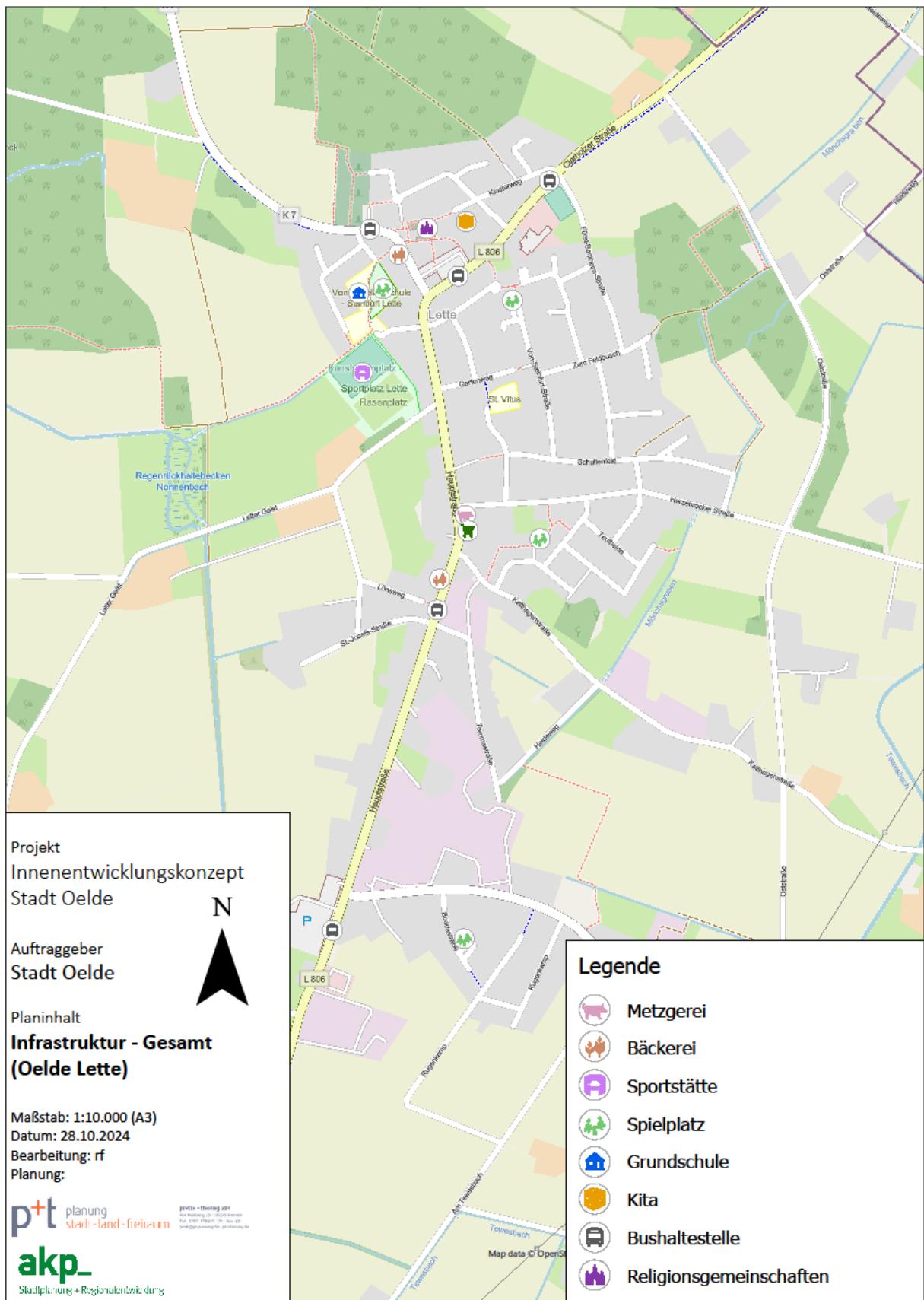


Abbildung 21: Infrastruktur (alle Bereiche), Ortsteil Lette (Quelle: Stadt Oelde, eigene Darstellung)

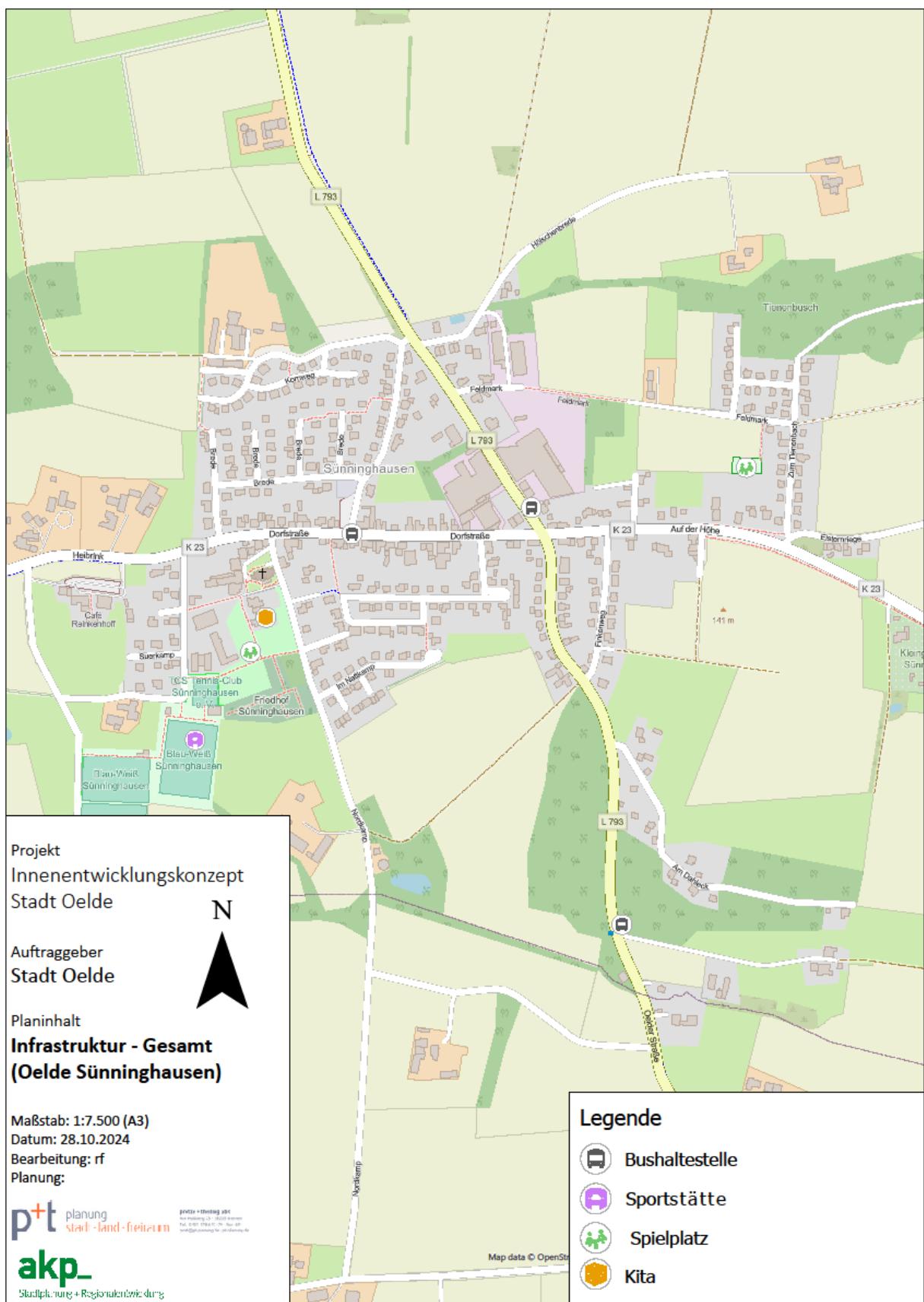


Abbildung 22: Infrastruktur (alle Bereiche), Ortsteil Sünninghausen (Quelle: Stadt Oelde, eigene Darstellung)

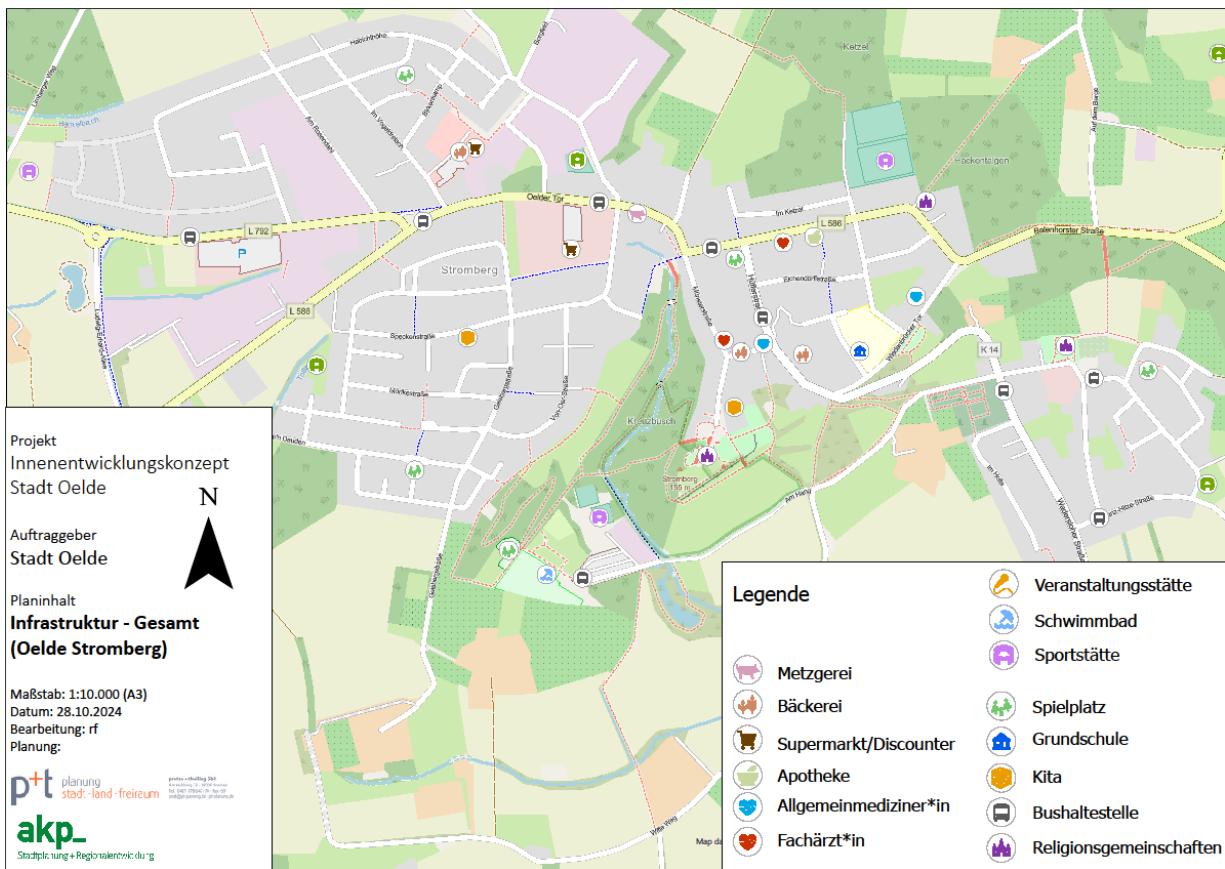


Abbildung 23: Infrastruktur (alle Bereiche), Ortsteil Stromberg (Quelle: Stadt Oelde, eigene Darstellung)

3. INNENENTWICKLUNG

Die Prüfung und Bewertung von Innenentwicklungspotenzialen bezieht sich grundsätzlich auf alle Flächen des Innenbereichs. Das heißt, dass der Außenbereich, aber auch künftige Siedlungsweiterungsflächen (Neubaugebiete) nicht Teil der Analyse und Konzeption sind.

Mit der folgenden Darstellung der Kriterien, die für oder gegen eine weitere Verdichtung der Wohnbebauung sprechen, soll eine umfassende Transparenz des planerischen Prozesses erreicht werden. Diese Kriterien sind physischer, rechtlicher und planerischer, zum Teil jedoch auch politischer Natur und insoweit als (mehr oder weniger veränderbare) Rahmenbedingungen zu betrachten. Weiterhin dienen diese Kriterien natürlich auch einem methodischen Zugang, um die erheblichen theoretischen Potenziale einzugrenzen und handhabbar zu machen.

3.1. Innenentwicklungspotenziale (Ebene 1)

3.1.1. Ausschlusskriterien der Ebene 1

Auf der Ebene 1 wurden zunächst aufgrund von Restriktionen bzw. harten Kriterien innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegende Flächen definiert, die für eine Nachverdichtung keinesfalls zur Verfügung stehen, da eine Bebauung – v.a. mangels Platz, teils aufgrund rechtlicher Bestimmungen oder planerischer Vorgaben – ausgeschlossen ist.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit sind einige dieser Flächen auch als **Negativflächen** in der Karte der Ebene 2 dargestellt (hier mit * gekennzeichnet, wenn sie im Siedlungsbereich liegen).

Diese im ersten Schritt ausgeschlossenen Flächen sind:

Flächentyp
der Außenbereich
verbindlich beplante, bisher unbebaute Siedlungserweiterungen
* klimatisch wichtige Grünzüge
* Flächen im Hochwasserrisikobereich (häufiges Hochwasser, HQ 100), die sich in weiten Teilen mit klimatisch wichtigen Grünzügen überlagern
* Flächen unterhalb von Hochspannungsleitungen
* Flächen des Natur- und Landschaftsschutzes , Naturdenkmale
Denkmale und (von den Verfassern definierte) Ensembles
* bewaldete Flächen
Gewerbegebiete
Flächen mit bereits verdichtetem Wohnungsbau (Siedlungstypologie: jüngere Mehrfamilienhäuser)
Baulücken unter 400 m²
Grundstücksfreiflächen, auf denen eine Bebauung den Abstand zur nächsten Hauptfassade (also Fassaden mit Fenstern und Türen für Aufenthaltsräume) von 15 m unterschreiten würde (s. Abb. 24); dies ergibt sich aus dem Anspruch an ein qualitätsvolles Wohnen mit ausreichender Belichtung, Platz für Balkonanbauten und Begrenzung der Verschattung aus energetischen Gründen (passive Sonnenenergie, PV-Anlagen)

Tab. 1: Ausschlusskriterien für die Untersuchung von Nachverdichtungspotenzialen

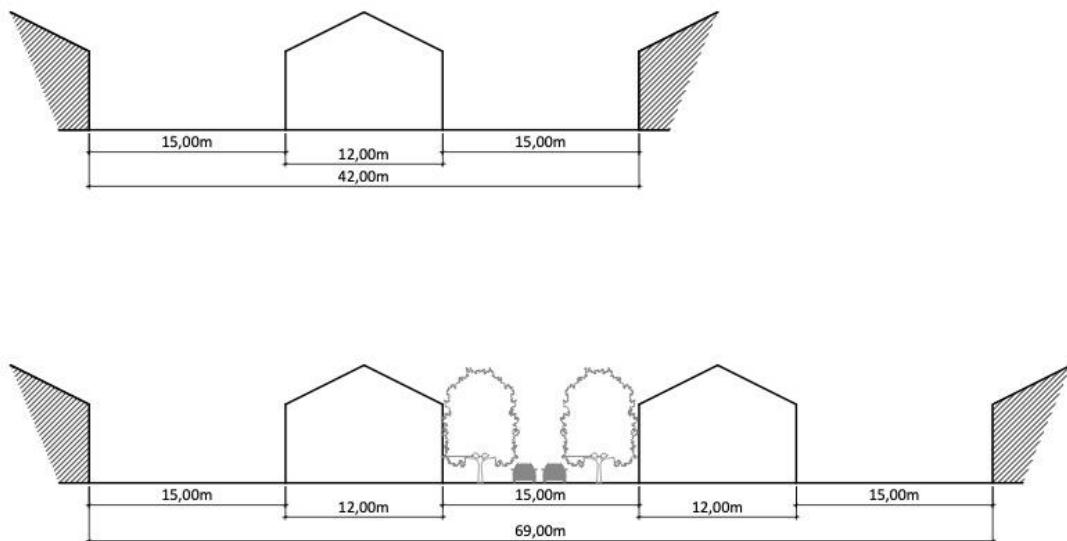


Abbildung 24: Mindestbreiten von rückwärtigen Flächen zur qualitätsvollen Nachverdichtung (Quelle: eigene Darstellung)

3.1.2 Potenzialflächen der Ebene 1

Auf der Basis der oben genannten (Ausschluss-) Kriterien wurden Grundlagenkarten zu Potenzialflächen erstellt, die sogenannte Ebene 1. In ihr werden die Siedlungsbereiche von Oelde einschließlich der Ortsteile Stromberg, Lette und Sünnighausen flächenbezogen betrachtet. Sie stellt – als Gegenstück zu den vorab ausgeschlossenen Flächen - folgende Flächentypen, die grundsätzlich für eine Nachverdichtung in Frage kommen, dar:

Übersicht Flächenpotenziale der Ebene 1

Flächentyp	Anmerkung
Baulücken	ab 400 m ² , gut erschlossen und somit technisch sehr schnell bebaubar
Rückwärtig bebaubare Flächen, leicht zu erschließen	mit ausreichend Abstand zu anderen Hauptfassaden und in einer Breite von mindestens 12 m bebaubar (vgl. Abb. 24), mindestens 400 m ² , leicht zu erschließen, beispielsweise aus dem vorhandenen öffentlichen Straßennetz oder individuell über das jeweils davorliegende Grundstück
Rückwärtig bebaubare Flächen, schwer zu erschließen	mit ausreichend Abstand zu anderen Hauptfassaden und in einer Breite von mindestens 12 m bebaubar, mindestens 400 m ² , aufgrund vorhandener Umgebungsbebauung oder langer Wege- und Leitungstrassen schwer zu erschließen
Öffentliche Parkplätze	mindestens 400 m ² , auf denen (in Folge eines tendenziell geringeren Stellplatzbedarfs im Rahmen der Förderung von ÖPNV und Radverkehr) Flächen obsolet werden oder die mit aufgeständerten Gebäuden überbaut werden können
Private Stellplätze und Garagenhöfe	wie bei öffentlichen Parkplätzen
Tankstellen	die aufgrund der zunehmenden Elektromobilität obsolet werden könnten (perspektivische Konversionsflächen)
Konversion, Gewerbe: Extensiv genutzte Bereiche, aktuelle + perspektivische Brachen	Flächen, die als Wohnbau land genutzt werden könnten, aktuell aber beispielsweise Gewerbebrachen, extensiv genutzte gewerbliche Lagerflächen, große innerörtliche Grün- und Kleingartenflächen oder wenig genutzte Kinderspielplätze sind
Niedrige Einzelhandels- und Gewerbegebauten	die mit Wohnungen aufgestockt werden können, ggf. unter Hinzunahme von Stellplatzflächen (außerhalb von Gewerbegebieten)

Tab. 2: Übersicht der für die Innenentwicklung in Frage kommenden Flächen, Entwicklungspotenziale Ebene 1

Die Ergebnisse dieser ersten Schritte – Ausschlüsse und Ermittlung der grundsätzlich geeigneten Innenentwicklungs potenziale sind im Anhang 3 auf den Karten der Ebene 1 für jeden Stadtteil dargestellt.

3.2. Geeignete Innenentwicklungspotenziale (Ebene 2)

3.2.1 Potenzialflächen der Ebene 2

Die Potenzialflächen, die sich auf der Ebene 1 ergeben, wurden einem zweiten Auswahlgang unterzogen. Im Gegensatz zur Ebene 1 kommen in der Ebene 2 ebenso Restriktionen wie auch mögliche Maßnahmen sowie Nutzungserwägungen ins Spiel. Diese Ebene ist „weicher“: Die Bedingungen der Ausschlüsse können beispielsweise bereits heute durch höhere finanzielle Aufwendungen relativiert werden oder sich technisch oder rechtlich im Laufe der nächsten 10 bis 15 Jahre verändern.

Konkret werden aus den Potenzialflächen der Ebene 1 auf der Ebene 2 folgende Flächen ausgeschlossen:

- Rückwärtige Flächen unter 1.350 m² Gesamtgröße und gleichzeitig komplexen Eigentumsstrukturen (mehr als 3 Eigentümer*innen), deren Überplanung unverhältnismäßig aufwändig wäre,
- Flächen, die im Bereich der erhöhten Lärmbelastung von Verkehrswegen (60 dB Tagwert) liegen und deren Freiflächen der Lärmquelle zugewandt sind (Hauptverkehrsstraßen, Bahntrasse), sowie Flächen in unmittelbarer Nähe von Gewerbegebieten,
- Grünflächen gemäß Flächennutzungsplan, die eine wichtige soziale Versorgungs- und zudem Klimafunktion haben (z.B. Friedhof, Drostenhof, Kleingartenanlage Drostenthal, Flächen für Sport und Erholung wie Jahnstadion),
- Ausgleichsflächen (die Bebauung würde zu einer doppelten Ausgleichnotwendigkeit führen, konkret die Flächen an der Kirchstraße/Stromberger Straße und am Weitkampweg/ Von-Manger-Straße),
- Kinderspielplätze, da für diese Nutzung durch den Generationenwechsel in den Baugebieten auch künftig Bedarf bestehen wird,
- Öffentliche Parkplätze, da sie als notwendig für den öffentlichen Bedarf eingeschätzt werden (mit einer Ausnahme) und durch die öffentliche Nutzung auch nach oben offenbleiben sollen,
- Tankstellen, da nicht davon auszugehen ist, dass diese im ländlichen Raum in den nächsten 10 bis 15 Jahren obsolet werden.

Damit sind in den Karten der Ebene 2 „Geeignete Potenzialflächen“ noch acht Typen dargestellt (s. Anhang 4). Diese sind teilweise nur nutzbar, wenn bestimmte Auflagen umgesetzt oder vertiefte Untersuchungen durchgeführt werden. Dies betrifft vor allem das Planungsrecht: Je nach Grundstück und Art des Vorhabens kann es sein, dass zunächst durch Bauleitplanung das erforderliche Baurecht geschaffen werden muss. In diesem Arbeitsschritt sind zudem insbesondere zu prüfen:

- erhaltenswerte ökologisch bedeutsame, Grün- bzw. Gehölzstrukturen,
- die Kapazität der Entwässerung (Oberflächen- und Abwasserbeseitigung),
- die zusätzlich entstehende Verkehrsbelastung,
- ggf. Altlasten,
- ggf. Denkmäler.

Schließlich sind hier auch verlärmtete Flächen aufgenommen worden, wenn die Voraussetzungen für einen ausreichenden Schallschutz auch für die Freiflächen günstige sind.

In den durch historische Siedlungsstrukturen geprägten Bereichen (Altstadt, ältere Bebauungsbereiche wie Geiststraße, Bultstraße/Schmale Gasse, Hohe Straße, Paulsburg/Gerichtsstraße, Overbergstraße, Hohe Straße) ist die Voraussetzung von Nachverdichtungen, dass die besonderen Gestaltungsansprüche an Neubauten erfüllt werden und keine Einschränkung der optischen Wirkung der Umgebung, insbesondere von Denkmälern stattfindet.

Die acht Typen umfassen:

Übersicht Flächenpotenziale der Ebene 2

Flächentyp	Anmerkung	Flächenfarbe
Baulücken ab 400 m²	erschlossene Grundstücke	mittelblau
Rückwärtige Grundstücke I	Öffentliche Erschließung über Verkehrsparzelle / Baulücke, höchstens 3 Eigentümer*innen, ab 1.200 m ² + 15 m-Regel (hierzu siehe Anmerkung (1) unten)	blauwalblau
Rückwärtige Grundstücke II	Individuelle Erschließung des rückwärtigen Bereichs über eigenes Grundstück, über 400 m ² + 15 m-Regel (hierzu siehe Anmerkung (1) unten)	blauwalblau
Rückwärtige Flächen mit Vielzahl an Eigentümer*innen, nur gemeinsame Entwicklung	Öffentliche Erschließung, ab 1.350 m ² und 15 m Breite, bestehend aus einer Vielzahl kleiner Flächen, bei freiwilligem Zusammenschluss der Eigentümer*innen	blau gestreift
Verlärmtete Flächen Verkehr, günstige Lage	Schallschutzmaßnahmen möglich, Grundstücksfreiflächen lärmabgewandt orientiert	betrifft Flächen jeden Typs
größere Stellplatzflächen, Garagenhöfe (privat)	Überbauung bei privater Nutzung der Stellplätze, Wegfall der Stellplätze oder Aufständerung /Tiefgarage, klimatisches Plus durch Dachbegrünung / Retentionsdächer /Solaranlagen	hellgelb
Extensiv genutzte Parkplätze (öffentliche)	Überbauung extensiver Parkplatzfläche, klimatisches Plus durch Dachbegrünung / Retentionsdächer /Solaranlagen (nur Johannes-/Ecke Friedrich-Ebert-Str.)	dunkelgelb
Konversion I	Grünflächen: Überbauung bei geringer klimatischer oder sozialer Funktion (nur Teilbereich „Auf der Brede“)	türkis
Konversion II	Gewerbe: Relevant, wenn durch eine Wohnnutzung eine höhere Rendite zu erwarten ist, somit auch für extensiv genutzte Bereiche, aktuelle + perspektivische Brachen dargestellt. Problem: Altlasten	türkis
Aufstockung von Handel und Gewerbe in Wohn- und Mischgebieten	Aufstockung von eingeschossigen Einzelhandels- und Gewerbegebäuden, sofern sie im	orange

<p>Mischgebiet zulässig wären (nicht wesentlich störende Betriebe); siehe auch Kapitel 3.3 Vertikale Verdichtung</p> <p>Einzelfallbezogen zu betrachten: Kapazitäten Abwasser-/Regenwasser, Altlasten auf Konversionsflächen; Lärm</p> <p>Anmerkung (1):</p> <p>Die Flächentypen „Rückwärtige Grundstücke“ sind planerisch und in der Darstellung identisch. Der Unterschied begründet sich im Verfahren: Während prioritär die gemeinschaftliche, möglichst von der Stadt gesteuerte Variante I von mindestens 1.200 m² Größe und maximal 3 Eigentümer*innen angestrebt wird, soll im Einzelfall und sofern die gemeinschaftliche Lösung nicht umsetzbar ist, auch die individuelle Bebauung von rückwärtigen Grundstücksteilen mit privater Erschließung zugelassen werden (Variante II), um die Nachverdichtung zu beschleunigen.</p>
--

Tab. 3: Übersicht über die geeigneten Wohnbauflächen-Potenziale (Ebene 2)

In den Karten der Ebene 2 sind somit drei Abstufungen grafisch zusammengefasst dargestellt:

- Zum einen werden die unterschiedlichen **Potenzialflächen** nach Typ abgebildet, deren Entwicklung nach einer tiefergehenden Prüfung priorisiert angegangen werden soll.
- Demgegenüber werden die bereits erwähnten **Negativflächen** (rot gestreift) dargestellt, die für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich ausgeschlossen werden. Hierunter fallen innerstädtische Flächen für Spiel- und Sportplätze, Wald- und Grünflächen, Kleingartenanlagen, Naturdenkmale sowie Flächen unterhalb von Hochspannungsleitungen.
- Auf allen übrigen „**weißen Flächen**“ wird eine bauliche Entwicklung vorerst zwar nicht verfolgt, eine Beplanung ist nach einer Einzelfallprüfung aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen. **Anbauten** an bestehenden Gebäuden sind – unter Beachtung des Planungs- und Bauordnungsrechts - grundsätzlich zulässig.

3.2.2 Potenziale mit Lagegunst

Unter der Zielstellung einer mehrfachen Innenentwicklung kann die Herstellung neuen Wohnraums im Innenbereich noch einmal hinsichtlich ihrer Lage differenziert werden. Das Konzept der mehrfachen Innenentwicklung betrachtet nicht nur die bauliche Veränderung der städtischen Räume, sondern auch die Qualifizierung von Grünstrukturen zur besseren Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit und zur klimatischen Verbesserung, die Verminderung der Verkehrsflächen durch Ausbau von Fahrrad-, Bus- und Carsharingsystemen und auch die bessere Auslastung vorhandener sozialer und technischer Infrastrukturen durch eine stabile oder steigende Bevölkerungszahl in bestimmten Teilläufen. Die in Kapitel 2.2 analysierten Infrastrukturen und ihre Einzugsradien zeigen, dass es grundsätzlich eine gute infrastrukturelle Versorgung, im Detail jedoch auch Schwachstellen gibt.

Für die Kernstadt Oelde zeichnet sich als Gesamtbewertung im Bereich der sozialen Infrastruktur eine flächendeckend gute Versorgung ab. In den drei Ortsteilen gibt es wenige Bereiche, die infrastrukturell schlechter gestellt sind. Sünninghausen hat allerdings keinen Schulstandort mehr. Bezüglich der Erreichbarkeit von Bushaltestellen besteht im Letter Osten (Zum Feldbusch und

Umgebung) ein Defizit. In Stromberg liegt der westlichste Teil der Siedlungserweiterung (Wiesenweg, Im Nebel) außerhalb des angemessenen Schulwegradius.

Deutliche Versorgungsunterschiede ergeben sich allerdings aus der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, wie es das Einzelhandelskonzept der Stadt Oelde analysiert hat (s. Abbildung 19): Während die Ortsteile Lette (bis auf einen Bäcker) und Sünnighausen keine Versorgung aufweisen, weist in Stromberg der Südosten (Wohngebiet um die Kirchstraße) eine größere Entfernung als 12 Gehminuten zum Einzelhandel auf. In der Kernstadt sind diese schlechter versorgten Bereiche der Nordosten (Wohngebiete etwa nordöstlich Kleingärten Drostenholt und östlich Zum Eichenbusch) und der Westen (westlich der neuen Overbergschule).

Um eine komplexe Bewertung zu vermeiden, die notwendigerweise die Schwachstellen verschiedener Infrastrukturen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Alltag gewichten müsste, wird für die Differenzierung der Lagegunst die Analyse des Einzelhandelskonzeptes zugrunde gelegt. Hiermit wird die für alle Lebensphasen relevante Versorgungsart als Beurteilungsbasis herangezogen.

Priorität sollen Nachverdichtungen in gut versorgten (im Einzelhandelskonzept innerhalb von 12 Minuten Gehzeit erreichbaren) Bereichen umgesetzt werden.

Es soll (und kann, bezogen auf die Ortsteile Lette und Sünnighausen) jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass in den weniger gut versorgten Bereichen Nachverdichtungen stattfinden. Hier soll als weiteres Kriterium die Zielgruppe der entstehenden Wohnungen beachtet werden. Wohnungen für weniger mobile Personen sollen primär innerhalb der lagegünstigen Bereiche entstehen.

Konkret bedeutet dies, dass im Falle von mehreren parallelen Verfahren zur Innenentwicklung diejenigen in gut versorgten Bereichen formal vorrangig behandelt sowie in der baulichen Bewertung (z.B. Ausnutzung der Grundstückfläche, Höhenentwicklung, ggf. Befreiungen im Rahmen des geltenden Rechts mit der Zielstellung der Wohnraumschaffung) stärker unterstützt werden.

3.2.3 Flächenpotenziale

Unabhängig von der Verfügbarkeit der Flächen ergeben sich folgende Flächenpotenziale für die Innenentwicklung (Flächen der Ebene 2, auf 100 m² gerundet):

Art	Flächen Kernstadt	Flächen Stromberg	Flächen Lette	Flächen Sünninghs.	Gesamt- fläche	Gesamtfläche mit Lagegunst*
Baulücke ab 400 m²	84.100 m ²	32.300 m ²	20.000 m ²	4.600 m ²	141.000 m²	83.900 m²
Rückwärtige Grundstücke	75.100 m ²	28.100 m ²	2.900 m ²	8.100 m ²	114.200 m²	91.600 m²
Rückwärtige Grundstücke mit vielen Eigentümern	75.300 m ²	4.200 m ²	2.100 m ²	--	81.600 m²	69.500 m²
Extensiv ge- nutzter Park- platz (öffentl.)	1.100 m ²	--	--	--	1.100 m²	1.100 m²
Größere Stell- plätze (privat)	70.400 m ²	4.600 m ²	--	--	75.000 m²	65.400 m²
Konversion **	92.800 m ²	34.700 m ²	3.200 m ²	6.300 m ²	137.000 m²	121.900 m²
Aufstockung Handel & Gewerbe	14.200 m ²	6.700 m ²	--	--	20.900 m²	20.900 m²
Summen					570.800 m²	454.300 m² (= 80%)
<small>*auf der Basis Nahversorgungsanalyse/Einzelhandelskonzept</small>						
<small>** gewerbliche und Grünflächen</small>						

Tab. 4: Übersicht über die Gesamtgröße der Flächenpotenziale (Ebene 2)

Die Flächen sind unabhängig von ihrem planungsrechtlichen Status ermittelt worden. Auch Flächen, auf denen bereits ein Baurechte besteht (z.B. B-Plan 137 Goldbrink/Von-Nagel-Str./Zum Sundern) sind erfasst, wenn die Flächen noch nicht bebaut wurden.

Würden diese Flächen entsprechend der durchschnittlichen Dichtevorgabe des Regionalplans Münsterland 2025 für Oelde in Wohneinheiten umgewandelt, würden insgesamt 2.140 Wohnungen (WE) entstehen können. Diese Dichte von 37,5 WE/ha scheint als Faustwert plausibel, da im Innenentwicklungskonzept sowohl innerstädtische Grundstücke, die sicher weitaus höher ausgenutzt werden (erfahrungsgemäß ca. 80 WE/ha), als auch rückwärtige Flächen in Einfamilienhausgebieten (erfahrungsgemäß mit Dichten um etwa 15 WE/ha) ausgewiesen werden.

Die Berechnungen sind im Anhang detaillierter aufgeführt.

3.3. Vertikale Verdichtung

Eine weitere Möglichkeit der Nachverdichtung stellt die Aufstockung von Gebäuden dar. Diese kommen insbesondere in Betracht, wenn die Grundstücksfläche begrenzt ist (kleine Grundstücke, bereits dicht bebauten Bereiche, Gebäude mit geringen Abstandsflächen), wenn bisher nur eine eingeschossige Bebauung erfolgt ist oder wenn aus städtebaulichen Aspekten und Lärmschutzgründen für die dahinterliegenden Gebäude eine Erhöhung an den wichtigsten Hauptverkehrsstraßen angestrebt werden soll. Im Bestand ist die Tragfähigkeit von Gebäuden entscheidend, andernfalls kommen nur Neubauten in Frage.

In den Plänen zur Innenentwicklung (Ebenen 1 und 2) sind auch die Geschossigkeiten dargestellt. Sie sind nicht gebäudescharf wiedergegeben, sondern beziehen sich auf eine kleinräumige Prägung; sie sind also als Gebäudegruppe oder als besonderes, in der Geschossigkeit abweichendes Gebäude erkennbar. Bereiche mit eingeschossiger Bebauung sind nicht gekennzeichnet, ab zwei Geschossen sind diese durch römische Ziffern dargestellt. Die Pläne verdeutlichen, dass große Bereiche in Oelde eingeschossig bebaut sind, eine generelle Zweigeschossigkeit somit erhebliche Wohnraumpotenziale birgt.

In allen Fällen handelt es sich um einen langfristigen Prozess der „Erhöhung“ der Bestandsstrukturen. Darüber hinaus wird in vielen Fällen zunächst das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden müssen:

- In vielen Fällen wird es sich um unbeplante Innenbereiche handeln (§ 34 BauGB), in denen die Umgebungsbebauung für die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidend ist. Dort dürfte eine Erhöhung häufig die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordern, um dieses zusätzliche Geschoss zulässig zu machen. (Es kann jedoch ein einfacher B-Plan nach § 30 Abs. 3 BauGB sein, in dem allein dieser Aspekt geregelt wird.)
- In einigen Fällen gibt es Bebauungspläne, die die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzen. Dies sollte grundsätzlich – in Hinblick auf den Wohnraumbedarf und soweit es nicht den Denkmalschutz betrifft – als nicht mehr zeitgemäß betrachtet werden; diese Festsetzung sollte also auch dann verändert werden, wenn ein B-Plan aus anderen Gründen angepasst wird.

Siedlungsstrukturell sind daher grundsätzliche Vereinbarungen sinnvoll, wo und in welchem Ausmaß diese Aufstockungen erwünscht sind. Diese sollten auch die infrastrukturelle Situation berücksichtigen, sich also auf gut versorgte Bereiche konzentrieren (s. Kap. 3.2.2, Lagegunst). In Oelde (Kernstadt) und in Stromberg ist dies für große Teile des bebauten Bereiches der Fall.

Grundsätzlich sollen in der Kernstadt und in Stromberg folgende Erhöhungen der Durchschnittsgeschosszahlen angestrebt werden :

- Aufstockung in der Kernstadt (baukulturell besondere Bereiche ausgenommen) auf mindestens zwei Geschosse entlang der Hauptstraßen In der Geist, Geiststraße, Paulsburg, Westring, Ennigerloher Straße, Stromberger Straße, Kreuzstraße, Lindenstraße, In der Axt, Rheadaer Straße sowie von zwei auf drei Geschosse im Bereich der Warendorfer Straße und der Konrad-Adenauer-Allee, zugleich Lärmschutz gegenüber rückwärtigen Wohngebieten

- Aufstockung in Stromberg auf zwei Geschosse entlang Oelder Tor / Münsterstraße /Borgkamp (meist schon vorliegend), Beckumer Straße, Hüfter-/Dauden-/Wadersloher Straße
- Aufstockung in Wohngebieten mit einem Vollgeschoss, wenn diese eine gute Versorgungslage aufweisen und keine denkmalpflegerischen Aspekte dagegen sprechen, auf zwei Geschosse
- Aufstockung auf großflächigem Einzelhandel, Geschossigkeit nach Umgebungsbebauung

Ein konkretes Beispiel für die Kernstadt ist die Bebauung im Umfeld der Gustav-Stresemann-Straße. In diesem gut versorgten Bereich ist in Teilflächen nur eine I-geschossige Bebauung zulässig (Ludwig-Quidde-Straße, Carl-von-Ossietzky-Straße). Hier könnten durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Zum Benningloh“ mehr Wohnraumpotenziale geschaffen werden. Ebenso stellt es sich für den Bereich um die (westliche) Overbergstraße und Annastraße dar (Bebauungsplan Nr. 12 "Johannesstraße / Zur Polterkuhle"). In diesem Bebauungsplan ist die Bebauung entlang der Straße In der Geist auf zwei Geschosse begrenzt, diese kann auf drei angehoben werden.

Für unbeplante, gut versorgte und bisher überwiegend eingeschossige Gebiete lassen sich die Beispiele Klaus-Groth-Straße und die Straßen nördlich und südlich „Zur dicken Linde“ benennen. Hier wäre eine Zulässigkeit auf zwei Geschosse relativ unkompliziert durch einen einfachen B-Plan, der nur die Geschossigkeit regelt, möglich.

Für Stromberg gilt dies analog und beispielhaft für die Bebauungspläne im Gebiet Speckenstraße und Up'n Dauden sowie den unbeplanten Bereich um die Straßen Auf dem Borgkamp und Clemenshöhe.

4. BETEILIGUNGSPROZESS

4.1. Ziel des Workshops mit der Immobilienwirtschaft

Im Zuge der Konzepterstellung wurde am 15. Mai 2025 mit einem Kreis von Akteur*innen aus Politik, Verwaltung, Architektur und Immobilienwirtschaft ein zweieinhalbstündiger Workshop durchgeführt.

Ziel der Veranstaltung war, den Stand des Innenentwicklungskonzeptes komprimiert vorzustellen und anschließend Raum zu gegeben, Fragen zu stellen, die Ergebnisse zu diskutieren und weitere Anregungen zur Innenentwicklung zu erarbeiten.

Im zweiten Teil wurden drei Arbeitsgruppen gebildet, die sich mit den nachstehenden Fragestellungen befasst haben und deren Ergebnisse unter 4.2. dargestellt werden:

Arbeitsgruppe 1: Bebauung von rückwärtigen Grundstücken als realistische Chance? Wo sind die Grenzen der Verträglichkeit für Vorhaben im Bereich der rückwärtigen Bebauung?

Arbeitsgruppe 2: Welche Rolle spielt der Faktor „Lagegunst“ bei der Oelder Innenentwicklung?

Arbeitsgruppe 3: Aufstockung / höhere Geschossigkeit als realistisches Szenario? Welche Bedeutung kann/sollte eine vertikale Verdichtung künftig spielen?

4.2. Zusammenfassung der Ergebnisse der Kleingruppen (Diskussionsbeiträge)

Arbeitsgruppe 1: Rückwärtige Bebauung:

- Grundsätzliche wird die Strategie einer rückwärtigen Bebauung begrüßt. Bisher werden vor allem Anbauten realisiert; dies sollte durch das Innenentwicklungskonzept nicht eingeschränkt werden. Auch die angenommene Abstandsregel (15 m zwischen Hauptfassaden) ist plausibel.
- Der Zusammenschluss zahlreicher Eigentümer*innen wird als schwierig, zugleich auch als möglich angesehen. Nach dem Eindruck der Anwesenden führen kleinteilige Flächen eher zu einer Vergabe an lokale Zielgruppen, während bei Großprojekte ein größerer Interessentenkreis angesprochen wird.
- Offen bleibt, welche (oder ob) Schritte folgen, wenn ein einzelner Eigentümer mit den anderen nicht zusammenarbeiten will und ein Projekt allein an einer Person scheitern könnte.

- Kritisch wird die Versiegelung von Flächen gesehen, vor allem von wertvollen Grünstrukturen sowie ökologisch und klimatisch wichtigen Flächen. Klimatisch relevante Zonen sind im Stadtgebiet freigehalten. Im Falle einer Nachverdichtung sollten jedoch wertvolle Grünstrukturen auf den betroffenen Flächen beachtet und bei einer Bebauung möglichst erhalten bleiben. Dies dürfte insbesondere Großbäume oder großflächigere Gehölzstrukturen betreffen. Grünstrukturen werden somit in der konkreten Planung von Flächen ebenso beachtet wie auch Schall, Verkehr, Entwässerung, Altlasten etc.
- Die Ergänzung durch Wohnraum zieht nach Auffassung der praktizierenden Architekt*innen immer wieder erheblichen Flächenbedarf für die nachzuweisenden Stellplätze nach sich, die als belastender Flächenfaktor angesehen werden und die Umsetzung von Wohnraum auf kleinen Parzellen erschweren. Mögliche Lösungen: Ausnahmeklauseln der Stellplatzsatzung, Nachweise an anderer Stelle. Nach Ansicht der Stadt gibt es in der Stellplatzsatzung einige Öffnungsklauseln, die eine Reduzierung der Stellplätze ermöglichen. Der Vorschlag, Stellplatzflächen nicht auf dem Grundstück nachzuweisen und stattdessen beispielsweise vorhandene Stellplatzflächen zu nutzen, wird begrüßt, ist aber mit einem Aufwand (Öffentlich-rechtliche Sicherung per Baulast) verbunden.
- Der durch Nachverdichtung erzeugte zusätzliche Verkehr soll beachtet werden, zumindest bei größeren Flächen. Wichtig sind Radwegeverbindungen, dabei verdienen die angenehm zu fahrenden Nebenstrecken (Pettken) im Radwegekonzept mehr Beachtung als bisher. Für den Autoverkehr erstellt die Stadt bereits Verkehrsgutachten, wenn die Überschreitung einer kritische Größenordnung zu erwarten ist (z.B. B-Plan 159 Kita Am Stadtgarten).
- Vorschläge für eine produktive Zusammenarbeit: Es ist wichtig, mit den Eigentümer*innen der Flächen nicht (allein) kaufmännisch zu reden, sondern auch die Entwicklungsmöglichkeiten zu beschreiben. Dies geschieht am besten über die Erzeugung von Bildern, wie sich die Flächen verändern könnten und welche Vorteile dies bieten würde. Vorgeschlagen werden Testentwürfe für verschiedene rückwärtige Flächen, die bei Interesse der Eigentümer*innen mit der Unterstützung von externen Moderatoren weiterentwickelt werden können.

Arbeitsgruppe 2: Lagegunst

- Von den Teilnehmenden werden verschiedene Stadtgebiete in Oelde je nach Zielgruppe als besonders attraktiv hervorgehoben:

Die Innenstadt ist aufgrund der kurzen Wege und der guten Versorgungslage attraktiv für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen, außerdem aufgrund des Angebots an kleineren und günstigeren Wohnungen attraktiv für Jüngere.

Einfamilienhausgebiete sind als ruhige und gefasste Gebiete attraktiv für Paare und Familien.
- Die attraktiven Stadtgebiete werden grundsätzlich als geeignet für Nachverdichtungen eingeschätzt. Bei Einfamilienhausgebieten werden aufgrund des Grundstückszuschnitts vor allem ältere Gebiete als geeignet angesehen. Neue Einfamilienhausgebiete werden

aufgrund des kleineren Grundstückszuschnitt als weniger geeignet für Nachverdichtung beurteilt.

- Die Infrastrukturversorgung wird insgesamt als kein relevantes Kriterium für Nachverdichtung gesehen. Die gesamte Kernstadt wird als gut versorgt empfunden.
- Dennoch birgt die zweitrangige Betrachtung der Bereiche außerhalb der Lagegunst einen Vorteil für Personen, die in „lockereren“ Strukturen wohnen möchten.
- Der zusätzliche Stellplatzbedarf, den eine Nachverdichtung auslöst, sollte berücksichtigt werden (siehe auch AG Rückwertige Bebauung). Hier bestehen keine zielgruppenspezifischen Unterschiede, da Stellplätze nach Baurecht (Stellplatzsatzung) herzustellen sind. Die Umsetzung wird in weniger dichten Siedlungsbereichen wie den Ortsteilen als unproblematischer eingeschätzt als im dicht besiedelten Innenstadtbereich.

Arbeitsgruppe 3: Aufstockung

- Im Rückblick auf bereits durchgeführte Aufstockungsmaßnahmen berichteten die Teilnehmenden aus der Immobilienwirtschaft, dass gestalterische und planerische Anforderungen, die eine Aufstockung mit sich bringt, i.d.R. keine Schwierigkeit darstellen. Hürden bei der Umsetzung würden aber immer wieder durch rechtliche Anforderungen entstehen und die Umsetzung erschweren.
- Die im Kapitel 3.3 des Innenentwicklungskonzeptes genannten Vorschläge für eine vertikalen Verdichtung wurden grundsätzlich positiv beurteilt, solange dies im Rahmen eines verträglichen Maßes erfolgt: Aufstockung an Hauptverkehrsstraßen (in der Kernstadt max. drei Geschosse + Dachgeschoss, in den restlichen Ortsteilen max. drei Geschosse inkl. Dachgeschoss) ist gewollt und sinnvoll, aber auch immer im Kontext der umgebenden Bebauung zu beurteilen. Die Aufstockung von eingeschossigen Gebieten auf zwei Geschosse (in der Kernstadt max. zwei Geschosse + Dachgeschoss, in den restlichen Ortsteilen max. zwei Geschosse inkl. Dachgeschoss) wurde ebenfalls befürwortet. Die Aufstockung von großflächigem Einzelhandel sei nach Meinung der Teilnehmenden im Einzelfall zu betrachten. Hier sei eine geringere Akzeptanz zu erwarten (v.a. aufgrund des Lärms der zugehörigen Stellplatzanlagen), auch da aufgrund der jeweiligen Lagen weiteren Restriktionen durch den Straßen- und Schienenverkehr hinzukommen. Grundsätzlich kann eine Aufstockung von diesen Gebäuden aber auch eine Möglichkeit der gestalterischen Aufwertung bieten.
- Die Mindestanforderung an die Umsetzung solcher Maßnahmen ist laut Teilnehmenden das gestalterische Einfügen des Vorhabens in die Umgebung sowie die Verhältnismäßigkeit des Projektes (Wirtschaftlichkeit).
- Vorschläge für eine produktive Zusammenarbeit: Die Grundsatzentscheidung für die priorisierte Behandlung von Vorhaben in als geeignet definierten Bereichen, die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen, die Überprüfung von älteren Bebauungspläne auf Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe (z.B. im Hinblick auf Zweigeschossigkeit) sowie die personelle Aufstockung innerhalb der Verwaltung könnten zu einer Beschleunigung von

Genehmigungsprozessen beitragen. Die Einrichtung eines Gestaltungsbeirats kann zudem das gestalterische Einfügen der Vorhanen in das bestehende Umfeld begünstigen.

LITERATUR

Sachverständigenrat für Umweltfragen (2018) Wohnungsneubau langfristig denken – Für mehr Umweltschutz und Lebensqualität in den Städten. Stellungnahme. Verfügbar unter:
https://www.umweltrat.de/SharedDocs/Downloads/DE/04_Stellungnahmen/2016_2020/2018_11_Stellungnahme_Wohnungsneubau.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (letzter Zugriff: 28.05.2025).

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Systematisierung der Wohnungsbaupotenziale. Aus: Sachverständigenrat für Umweltfragen: Wohnungsneubau langfristig denken, 2018	5
Abbildung 2: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Ein- und Zweifamilienhäuser (Quelle: eigene Darstellung)	10
Abbildung 3: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Einfamilienhäuser mittig auf Grundstück (Quelle: eigene Darstellung)	11
Abbildung 4: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt - Hausgruppen (Quelle: eigene Darstellung)	11
Abbildung 5: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Alte Stadtviertel und Mehrfamilienhäuser mit tiefen Grundstücken (Quelle: eigene Darstellung)	12
Abbildung 6: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Ältere Stadtviertel und Mehrfamilienhäuser mit kleinen Grundstücken (Quelle: eigene Darstellung)	12
Abbildung 7: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Ältere Stadtviertel und Mehrfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken (Quelle: eigene Darstellung)	13
Abbildung 8: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Jüngere Mehrfamilienhäuser und Stadtviertel (Quelle: eigene Darstellung)	13
Abbildung 9: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Größere Mehrfamilienhäuser, größtenteils Zeile und Punkthäuser (Quelle: eigene Darstellung)	14
Abbildung 10: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Gereihte Straßenrandbebauung (Quelle: eigene Darstellung)	14
Abbildung 11: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Innenstadt mit historischer Parzellierung (Quelle: eigene Darstellung)	15
Abbildung 12: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Stromberg – Alter Ortskern Wohnen (Quelle: eigene Darstellung)	15
Abbildung 13: Ausschnitt Siedlungstypenkarte Kernstadt – Alter Ortskern, gemischt (Quelle: eigene Darstellung)	16
Abbildung 14: Ausschnitt Siedlungs- typenkarte Kernstadt – Großflächiger Einzelhandel mit Stellplatzflächen (Quelle: eigene Darstellung)	16
Abbildung 15: Erreichbarkeit Schulen, Stadt Oelde (Quelle: Stadt Oelde, eigene Darstellung)	19
Abbildung 16: Erreichbarkeit Kitas, Stadt Oelde (Quelle: Stadt Oelde, eigene Darstellung)	20
Abbildung 17: Sport- und Freizeitangebote, Kernstadt Oelde (Quelle: Stadt Oelde, eigene Darstellung)	21
Abbildung 18: Erreichbarkeit ÖPNV, Stadt Oelde (Quelle: Stadt Oelde, eigene Darstellung)	22
Abbildung 19: Erreichbarkeit Nahversorgung, Stadt Oelde (Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oelde, 2024).....	23
Abbildung 20: Medizinische Versorgung, Kernstadt Oelde (Quelle: Stadt Oelde, eigene Darstellung)	24
Abbildung 21: Infrastruktur (alle Bereiche), Ortsteil Lette (Quelle: Stadt Oelde, eigene Darstellung)	25
Abbildung 22: Infrastruktur (alle Bereiche), Ortsteil Süninghausen (Quelle: Stadt Oelde, eigene Darstellung)	26

Abbildung 23: Infrastruktur (alle Bereiche), Ortsteil Stromberg (Quelle: Stadt Oelde, eigene Darstellung)	27
Abbildung 24: Mindestbreiten von rückwärtigen Flächen zur qualitätvollen Nachverdichtung (Quelle: eigene Darstellung).....	29

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Ausschlusskriterien für die Untersuchung von Nachverdichtungspotenzialen.....	29
Tab. 2: Übersicht der für die Innenentwicklung in Frage kommenden Flächen, Entwicklungspotenziale Ebene 1	30
Tab. 3: Übersicht über die geeigneten Wohnbauflächen-Potenziale (Ebene 2)	33
Tab. 4: Übersicht über die Gesamtgröße der Flächenpotenziale (Ebene 2)	35

ANHANG

Anhang 1: Aufschlüsselung der Flächenpotenziale nach Ortsteilen und Lagegunst

Die Flächengröße ergibt sich aus den in den Plänen der Ebene 2 dargestellten Kategorien. Die Verfügbarkeit der Flächen ist hierbei nicht berücksichtigt.

Die Flächen sind in Quadratmetern (m^2) angegeben.

Die Wohneinheiten (WE) sind aus dem durch den Regionalplan Münsterland 2025 für Oelde vorgegebenen durchschnittlichen Dichtewert von 37,5 WE/ha ermittelt (S. 39). Diese Dichte scheint als Faustwert plausibel, da im Innenentwicklungskonzept sowohl innerstädtische Grundstücke, die sicher weitaus höher ausgenutzt werden (ca. 80 WE/ha), als auch rückwärtige Flächen in Einfamilienhausgebieten mit Dichten um etwa 15 WE/ha ausgewiesen werden.

Die Flächen mit Lagegunst entsprechen den gut versorgten Bereichen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oelde. Sie sind Teil der Gesamtflächen, d.h. die Flächenangaben sind nicht zu addieren.

Anmerkung (1) in den Tabellen: Größere private Stellplatzflächen werden mit einer Überbaubarkeit von 30% bewertet. Diese Einschränkung schlägt sich in den WE nieder.

Anmerkung (2) in den Tabellen: Die Aufstockung von Handel und Gewerbe wird mit 50% der Fläche angenommen, da die die Baukörper von Wirtschaftsgebäuden häufig zu großen Tiefen für eine sinnvolle Belichtung von Wohnungen aufweisen.

Oelde Gesamt

Art	Fläche in m^2	WE	mit Lagegunst m^2	WE
Baulücke ab 400 m^2	141.016	529	83.850	314
Rückwärtige Grundstücke	114.078	428	91.583	343
Rückwärtige Flächen mit vielen Eigentümern	81.567	306	69.490	261
Extensiv genutzter Parkplatz (öffentliche)	1.075	4	1.075	4
Größere Stellplätze (privat) (1)	75.017	84	65.420	74
Konversion	136.963	514	121.888	457
Aufstockung Handel & Gewerbe (2)	20.893	39	20.893	39
Zusammen	570.609	2.140	454.199	1.703

Oelde Kernstadt

Art	Fläche im m^2	WE	mit Lagegunst m^2	WE
Baulücke ab 400 m^2	84.113	315	62.126	233
Rückwärtige Grundstücke	75.056	281	71.806	269
Rückwärtige Flächen mit vielen Eigentümern	75.273	282	65.252	245
Extensiv genutzter Parkplatz (öffentliche)	1.075	4	1.075	4
Größere Stellplätze (privat) (1)	70.403	79	61.658	69
Konversion	92.805	348	88.310	331
Aufstockung Handel & Gewerbe (2)	14.239	27	14.239	27

Zusammen	412.964	1.549	364.466	1.367
-----------------	----------------	--------------	----------------	--------------

Stromberg

Art	Fläche in m²	WE	mit Lagegunst in m²	WE
Baulücke ab 400 m ²	32.316	121	21.724	81
Rückwärtige Grundstücke	28.070	105	19.777	74
Rückwärtige Flächen mit vielen Eigentümern	4.238	16	4.238	16
Extensiv genutzter Parkplatz (öffentliche)	0	0	0	0
Größere Stellplätze (privat) (1)	4.614	5	3.762	4
Konversion	34.724	130	33.578	126
Aufstockung Handel & Gewerbe (2)	6.654	12	6.654	12
Zusammen	110.616	415	89.733	336

Lette

Art	Fläche in m²	WE	mit Lagegunst in m²	WE
Baulücke ab 400 m ²	19.994	75		
Rückwärtige Grundstücke	2.894	11		
Rückwärtige Flächen mit vielen Eigentümern	2.056	8		
Extensiv genutzter Parkplatz (öffentliche)	0	0		
Größere Stellplätze (privat) (1)	0	0		
Konversion	3.169	12		
Aufstockung Handel & Gewerbe (2)	0	0		
Zusammen	28.113	105		

Sünninghausen

Art	Fläche m²	WE	mit Lagegunst in m²	WE
Baulücke ab 400 m ²	4.593	17		
Rückwärtige Grundstücke	8.058	30		
Rückwärtige Flächen mit vielen Eigentümern	0	0		
Extensiv genutzter Parkplatz (öffentliche)	0	0		
Größere Stellplätze (privat) (1)	0	0		
Konversion	6.265	23		
Aufstockung Handel & Gewerbe (2)	0	0		
Zusammen	18.916	71		

Anhang 2: Siedlungstypen


- Siedlungstypen Kernstadt Oelde
- Siedlungstypen Stromberg
- Siedlungstypen Lette
- Siedlungstypen Sünnighausen

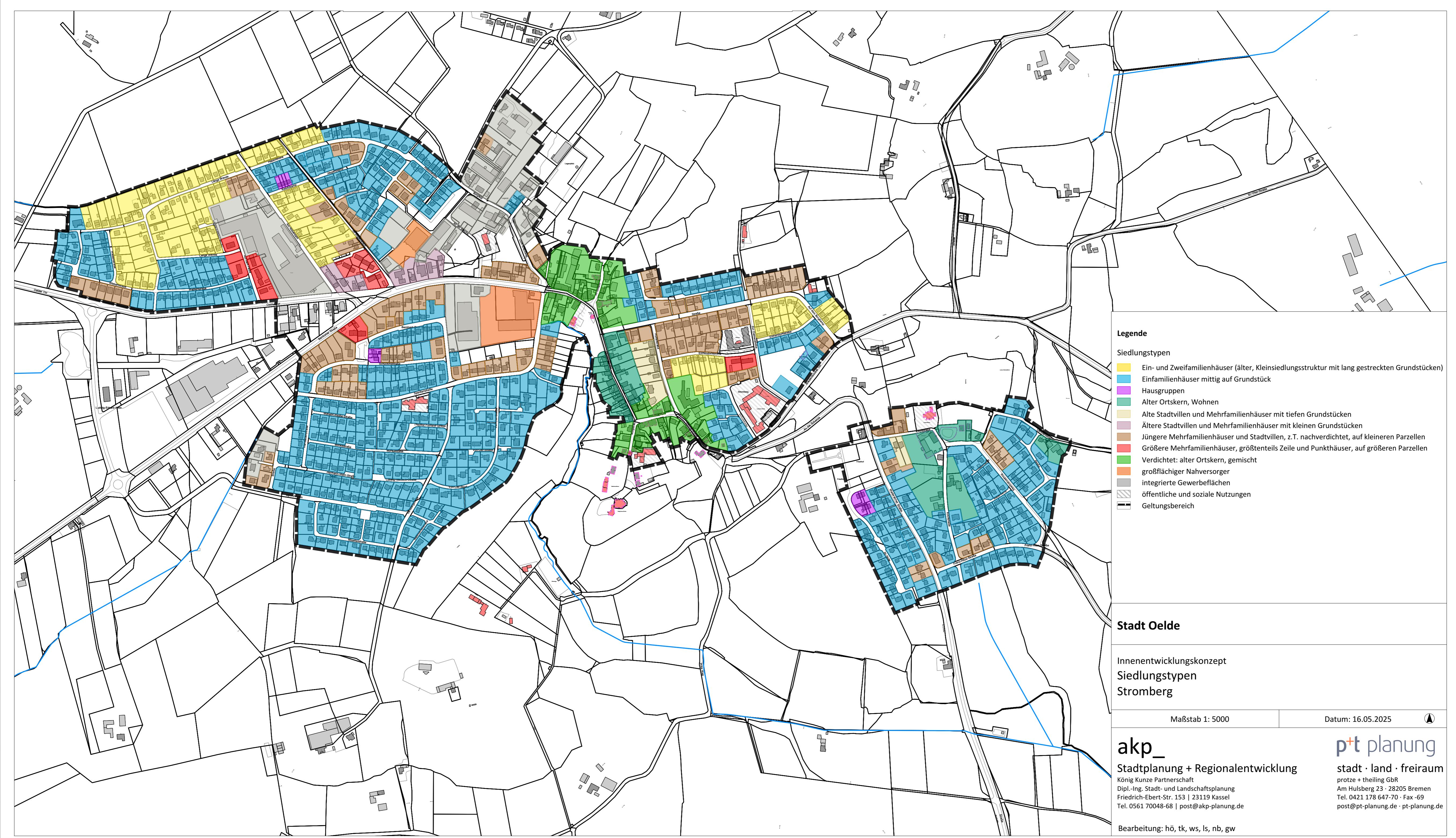
Anhang 3: Ebene 1

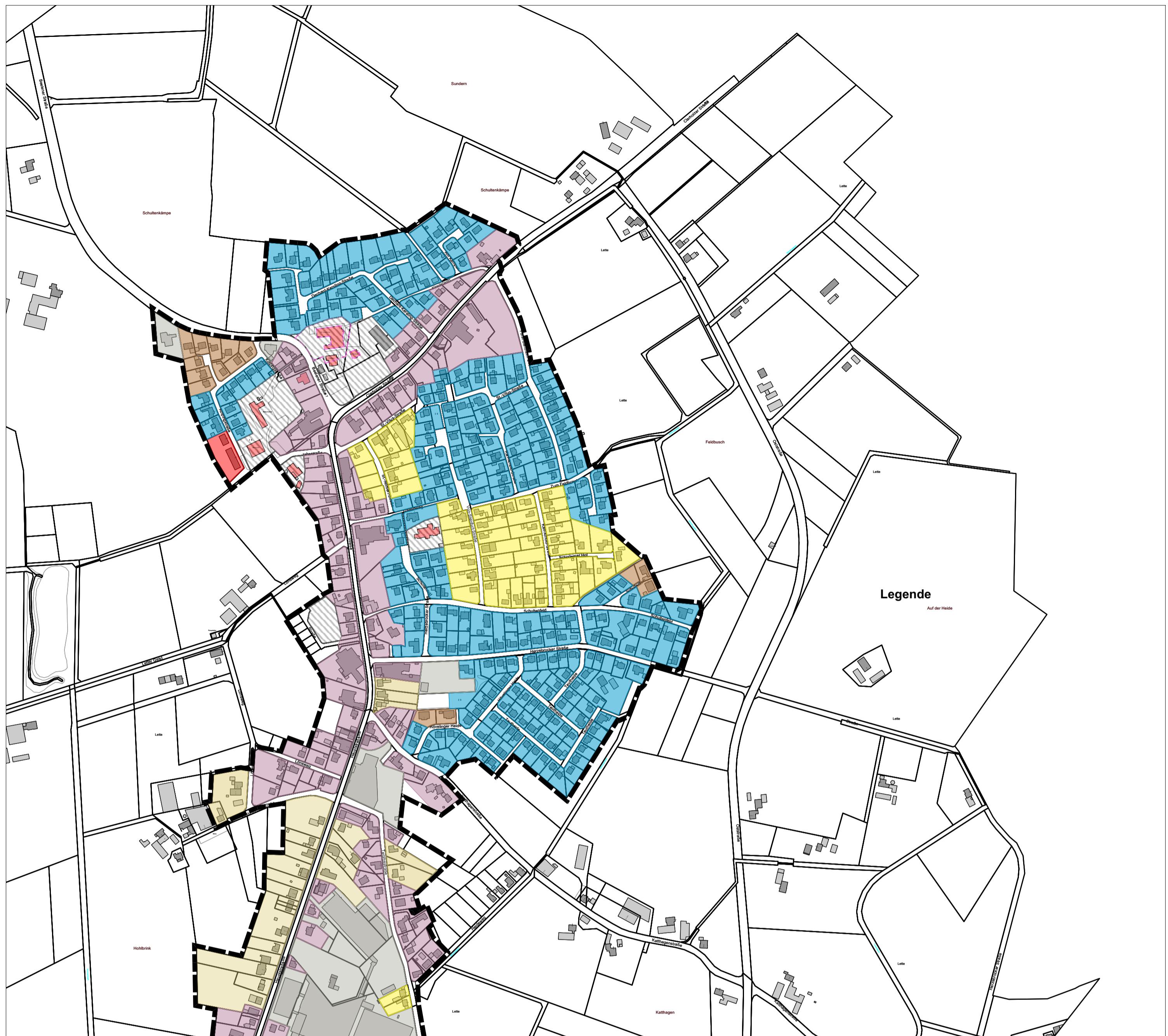
- Ebene 1: Geschossigkeit und Potenzialflächen Kernstadt Oelde
- Ebene 1: Geschossigkeit und Potenzialflächen Stromberg
- Ebene 1: Geschossigkeit und Potenzialflächen Lette
- Ebene 1: Geschossigkeit und Potenzialflächen Sünnighausen

Anhang 4: Geeignete Potenzialflächen (Ebene 2)

- Ebene 2: Geschossigkeit und geeignete Potenzialflächen Kernstadt Oelde
- Ebene 2: Geschossigkeit und geeignete Potenzialflächen Stromberg
- Ebene 2: Geschossigkeit und geeignete Potenzialflächen Lette
- Ebene 2: Geschossigkeit und geeignete Potenzialflächen Sünnighausen







Legende

Siedlungstypen

- [Yellow square] Ein- und Zweifamilienhäuser (älter, Kleinsiedlungsstruktur mit lang gestreckten Grundstücken)
- [Blue square] Einfamilienhäuser mittig auf Grundstück
- [Light yellow square] Alte Stadtviillen und Mehrfamilienhäuser mit tiefen Grundstücken, Bauernhäuser
- [Purple square] Ältere Stadtviillen und Mehrfamilienhäuser mit kleinen Grundstücken
- [Red square] Größere Mehrfamilienhäuser, größtenteils Zeile und Punkthäuser, auf größeren Parzellen
- [Brown square] Jüngere Mehrfamilienhäuser und Stadtviillen, z.T. nachverdichtet, auf kleineren Parzellen
- [Grey square] integrierte Gewerbepläne
- [Hatched square] öffentliche und soziale Nutzungen
- [Black line] Geltungsbereich

Stadt Oelde

Innenentwicklungskonzept

Siedlungstypen

Lette

Maßstab 1: 5000 in DIN 2

Datum: 12.03.2025

akp_

Stadtplanung + Regionalentwicklung

König Kunze Partnerschaft

Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

Friedrich-Ebert-Str. 153 | 23119 Kassel

Tel. 0561 70048-68 | post@akp-planung.de

Bearbeitung: hö, tk, ws, ls, nb, gw

p+t planung

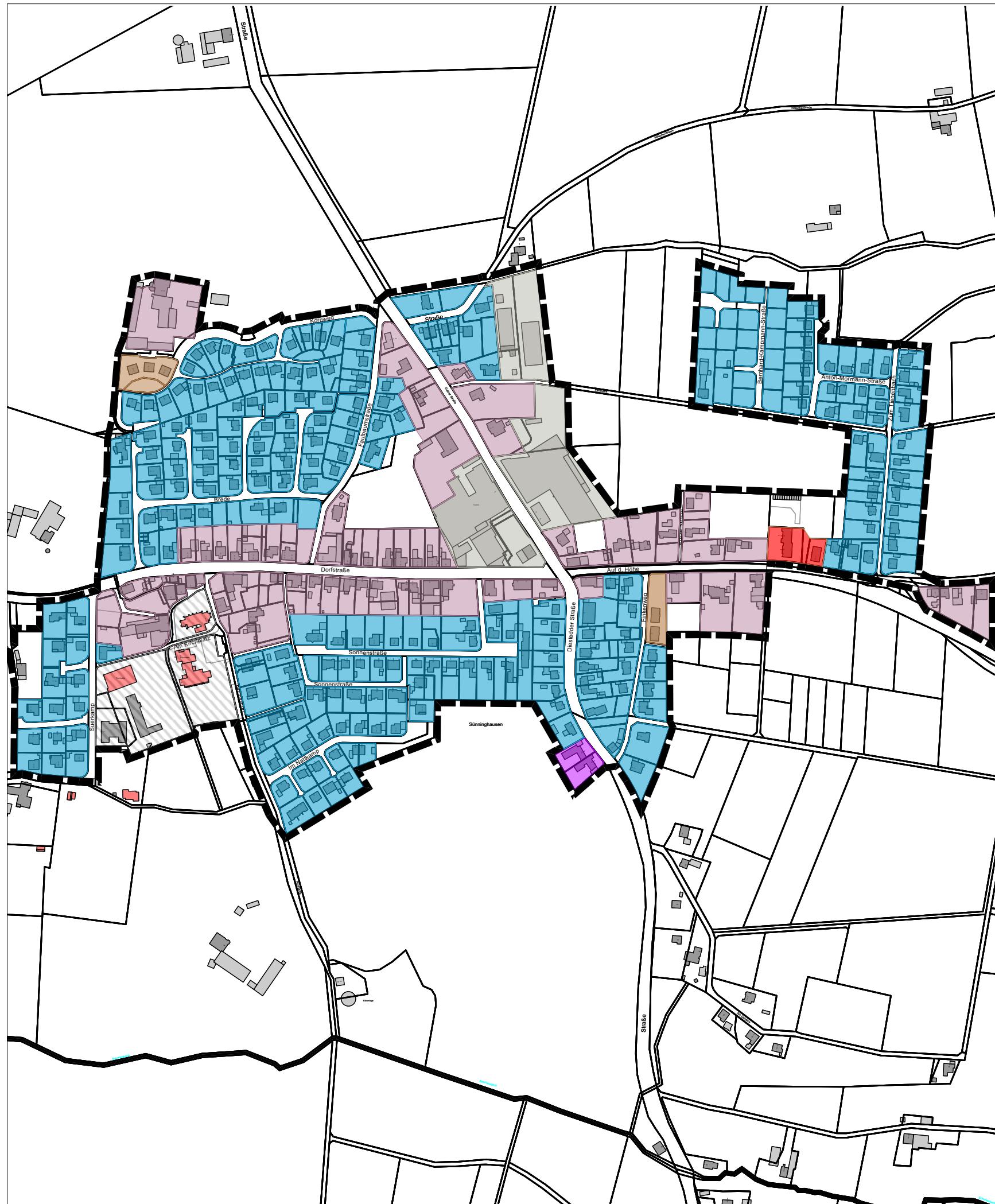
stadt · land · freiraum

protze + theiling GbR

Am Hulsberg 23 · 28205 Bremen

Tel. 0421 178 647-70 · Fax -69

post@pt-planung.de · pt-planung.de



Legende

Siedlungstypen

- Einfamilienhäuser mittig auf Grundstück
- Hausgruppen
- Ältere Stadt villen und Mehrfamilienhäuser mit kleinen Grundstücken
- Jüngere Mehrfamilienhäuser und Stadt villen, z.T. nach verdichtet, auf kleineren Parzellen
- Größere Mehrfamilienhäuser, größtenteils Zeile und Punkthäuser, auf größeren Parzellen
- integrierte Gewerbe flächen
- öffentliche und soziale Nutzungen
- Geltungsbereich

Stadt Oelde

Innenentwicklungs konzept

Siedlungstypen

Sünninghausen

Maßstab 1: 5000 in DIN A3

Datum: 12.03.2025



akp_

Stadtplanung + Regionalentwicklung

König Kunze Partnerschaft

Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

Friedrich-Ebert-Str. 153 | 23119 Kassel

Tel. 0561 70048-68 | post@akp-planung.de

Bearbeitung: hö, tk, ws, ls, nb, gw

pt planung


stadt · land · freiraum

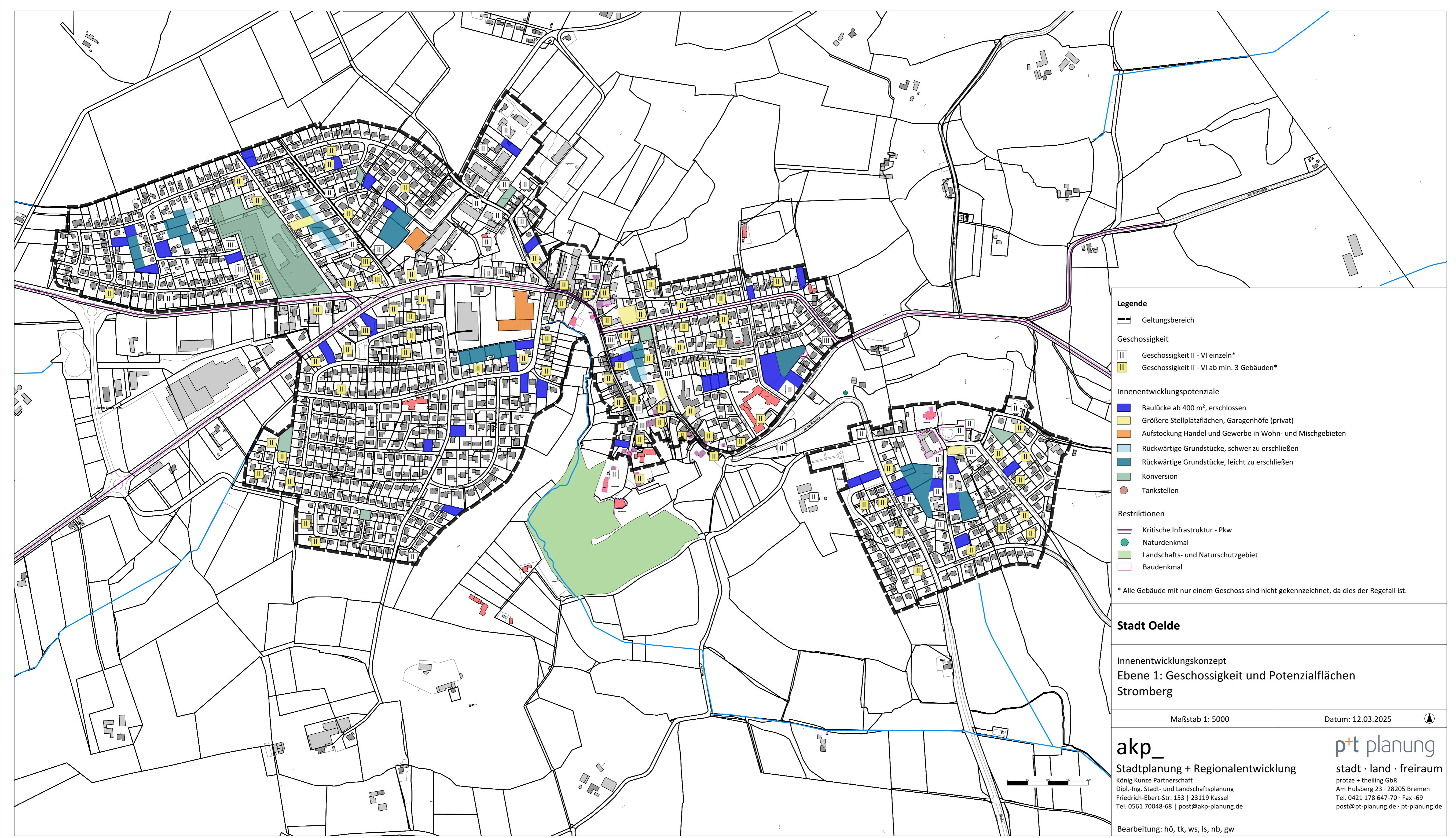
protze + theiling GbR

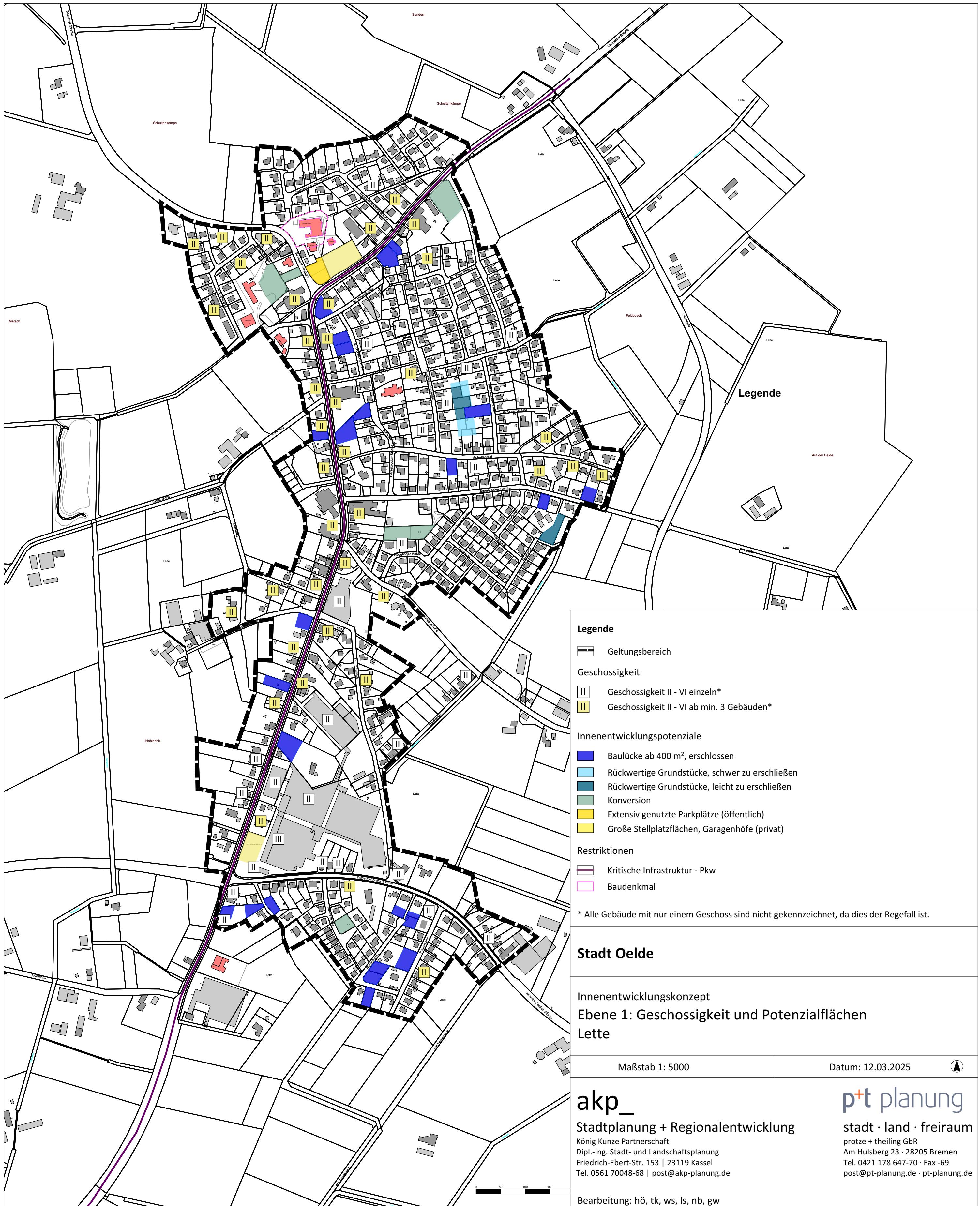
Am Hulsberg 23 · 28205 Bremen

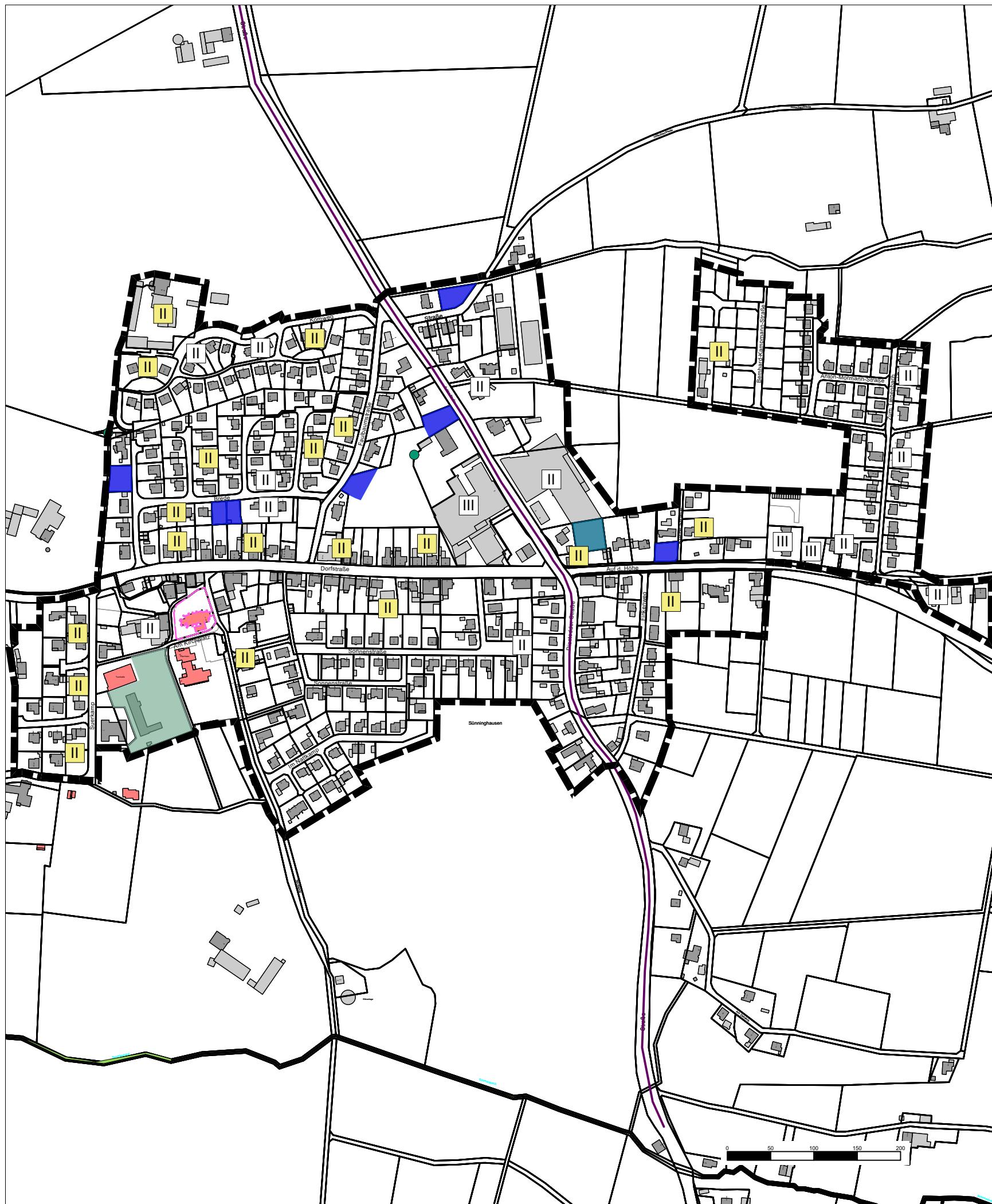
Tel. 0421 178 647-70 · Fax -69

post@pt-planung.de · pt-planung.de









Legende

— Geltungsbereich

Geschossigkeit

- II Geschossigkeit II - VI einzeln*
- II Geschossigkeit II - VI ab min. 3 Gebäuden*

Innenentwicklungspotenziale

- Blau Baulücke ab 400 m², erschlossen
- hellgrün Konversion
- blau Rückwärtige Grundstücke, leicht zu erschließen

Restriktionen

- lila Kritische Infrastruktur - Pkw
- grün Naturdenkmal
- pink Baudenkmal

* Alle Gebäude mit nur einem Geschoss sind nicht gekennzeichnet, da dies der Regelfall ist.

Stadt Oelde

Innenentwicklungskonzept

Ebene 1: Geschossigkeit und Potenzialflächen Süninghausen

Maßstab 1: 5000 in DIN A3

Datum: 12.03.2025



akp_


Stadtplanung + Regionalentwicklung

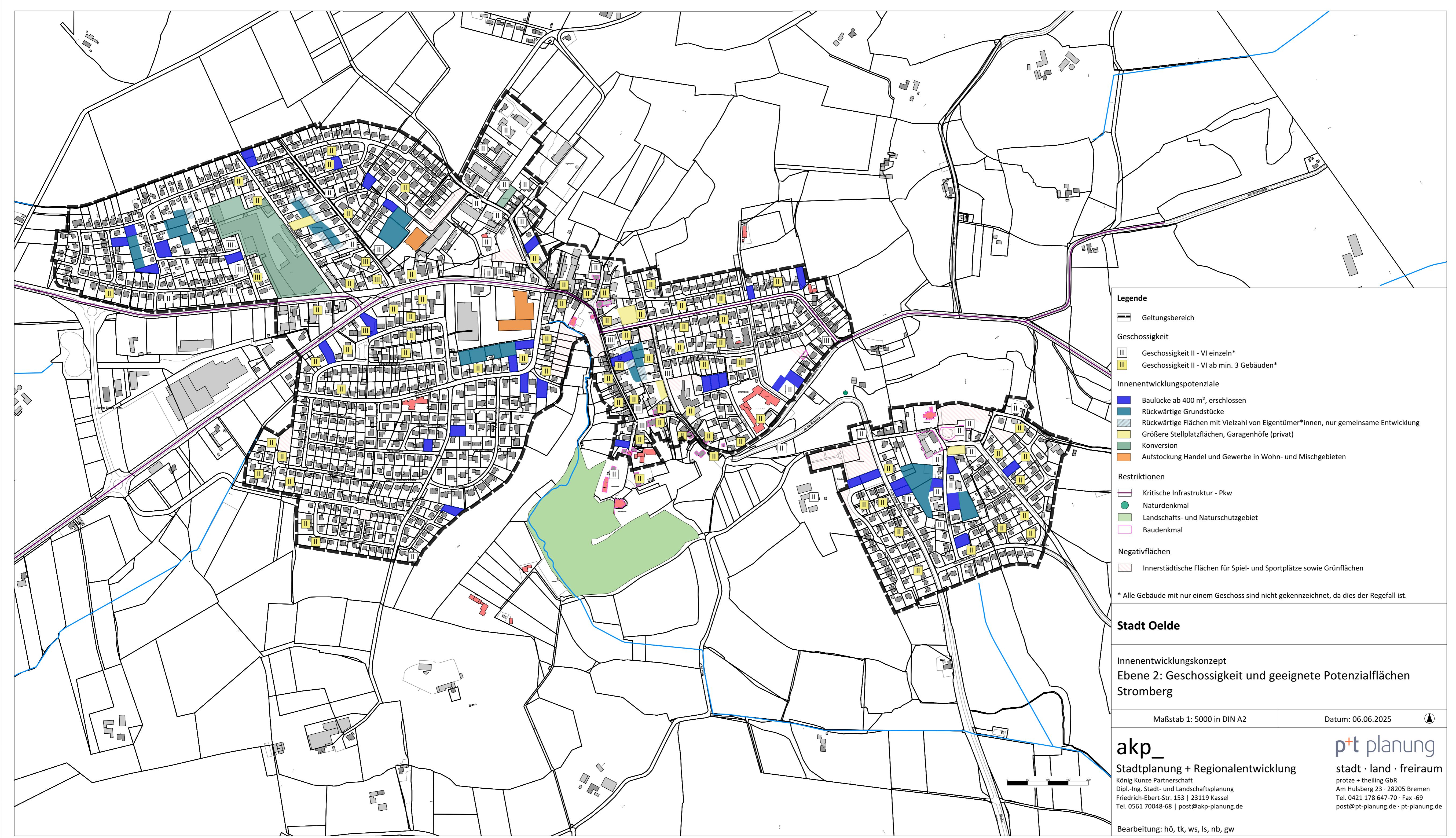
König Kunze Partnerschaft
Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
Friedrich-Ebert-Str. 153 | 23119 Kassel
Tel. 0561 70048-68 | post@akp-planung.de

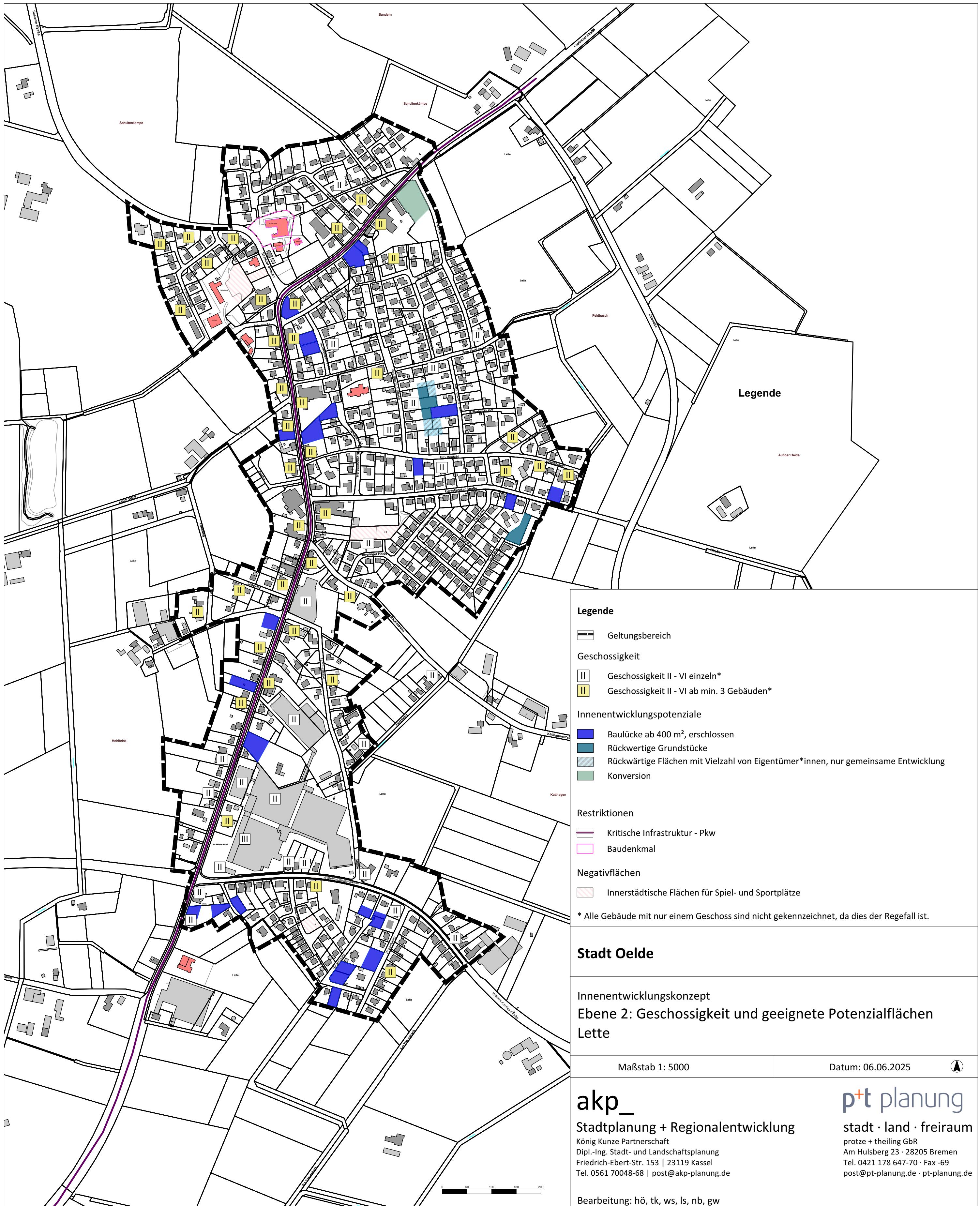
Bearbeitung: hö, tk, ws, ls, nb, gw

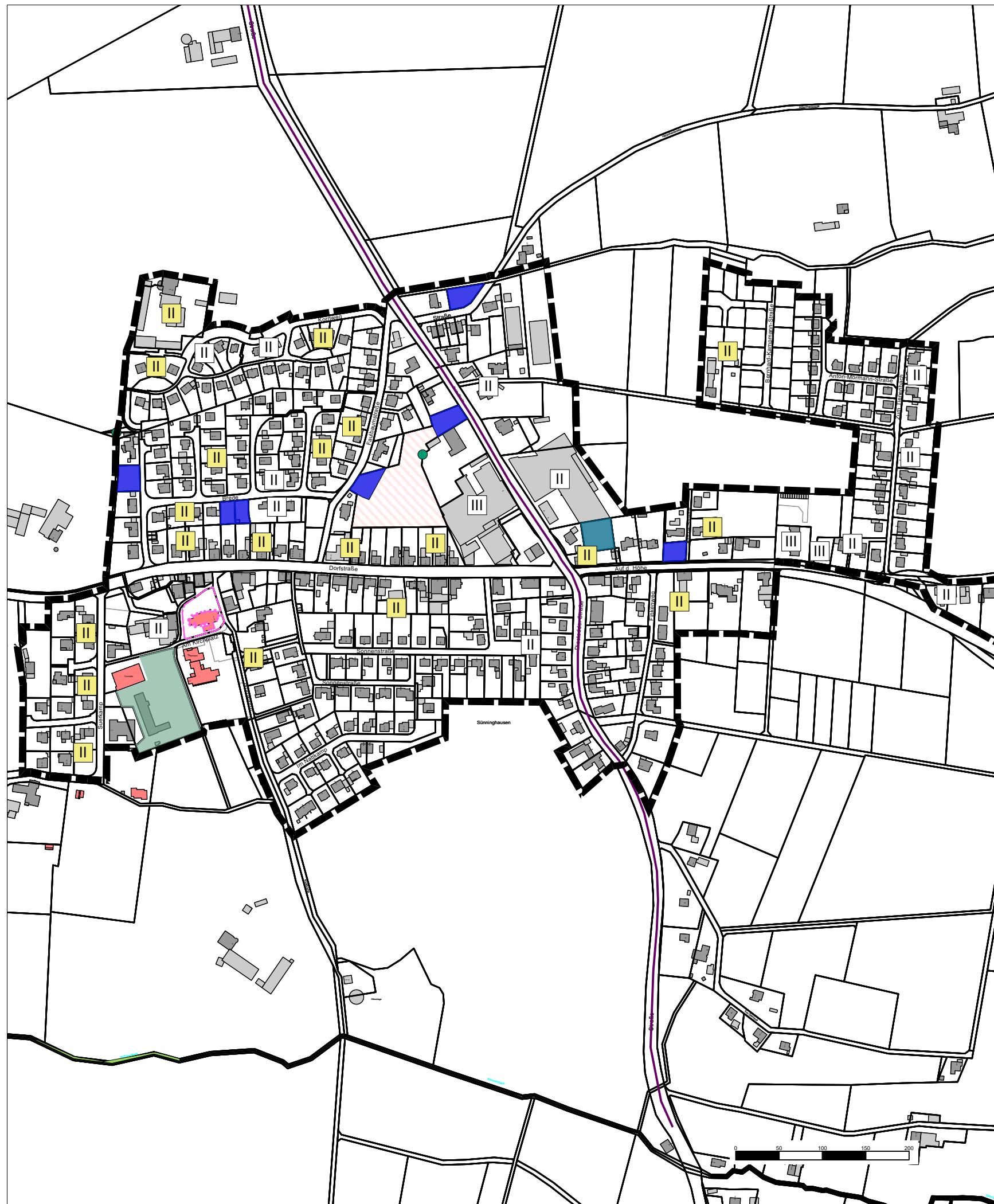
pt planung

stadt · land · freiraum
protze + theiling GbR
Am Hulsberg 23 · 28205 Bremen
Tel. 0421 178 647-70 · Fax -69
post@pt-planung.de · pt-planung.de









Legende

Geltungsbereich

Geschossigkeit

Geschossigkeit II - VI einzeln*

Geschossigkeit II - VI ab min. 3 Gebäuden*

Innenentwicklungspotenziale

Baulücke ab 400 m², erschlossen

Rückwärtige Grundstücke

Konversion

Restriktionen

Kritische Infrastruktur - Pkw

Naturdenkmal

Baudenkmal

Negativflächen

Innerstädtische Grünflächen

* Alle Gebäude mit nur einem Geschoss sind nicht gekennzeichnet, da dies der Regelfall ist.

Stadt Oelde

Innenentwicklungskonzept

Ebene 2: Geschossigkeit und geeignete Potenzialflächen Süninghausen

Maßstab 1: 5000 in DIN A3

Datum: 06.06.2025



akp_

Stadtplanung + Regionalentwicklung

König Kunze Partnerschaft

Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

Friedrich-Ebert-Str. 153 | 23119 Kassel

Tel. 0561 70048-68 | post@akp-planung.de

Bearbeitung: hö, tk, ws, ls, nb, gw

pt planung

stadt · land · freiraum

protze + theiling GbR

Am Hulsberg 23 · 28205 Bremen

Tel. 0421 178 647-70 · Fax -69

post@pt-planung.de · pt-planung.de