

B e g r ü n d u n g

zu dem Bebauungsplan Nr. 14 (Drostenholtz) der Stadt Oelde.

I. Merkmale der bisherigen Entwicklung der Stadt Oelde.

Die Stadt Oelde hatte 1939 eine Bevölkerungszahl von 7 500 Einwohnern. Sie hatte damals den Charakter einer kleinen Industriestadt. Nach dem Kriege stieg die Bevölkerungszahl schnell durch Zuzug von Vertriebenen und Flüchtlingen sowie durch Geburtenzuwachs bis zum Jahre 1946 auf 12 724 Einwohner an. Auch in den folgenden Jahren stieg die Bevölkerungszahl durch Geburtenüberschuß und Zustrom von außen jährlich um 250 - 300 Personen. Die Stadt hatte am 31.12.1963 14 333 Einwohner. Die jährliche Bevölkerungszunahme liegt erheblich über dem Landesdurchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Entwicklung der Stadt ist auch an den Zahlen der Baugenehmigungen erkennbar. Es wurden

im Jahre 1960	213 Baugenehmigungen
" " 1961	215 "
" " 1962	215 "
" " 1963	191 "

erteilt.

II. Entwicklungszustand der Stadt.

Die Stadt Oelde ist heute eine gesunde Industriestadt mit guter wirtschaftlicher Struktur. Sie ist auch als Wohnstadt beliebt geworden. Mehrere neue Wohngebiete sind in den vergangenen Jahren neben einigen Gewerbegebieten erschlossen und bebaut worden. Die Altstadt hat einen großen Bestand an alten abgängigen Häusern.

III. Hinweise auf die voraussichtliche Entwicklung der Stadt.

Die voraufgegangenen Feststellungen lassen erkennen, daß die Stadt Oelde sich zu einer kleinen Mittelstadt entwickelt. Die überdurchschnittliche Zunahme der Bevölkerung und die notwendige Sanierung der Innenstadt erfordern laufend die Bereitstellung von Bauland.

IV. Gedanken zum Bebauungsplan Nr. 14.

1. Lage des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt. Es wird im Süden begrenzt durch die Straße "Zum Drostenholz", im Westen durch die Kleingartenanlage Drostenholt und nördlich daran anschließend durch die sog. Rote-Erde-Siedlung, eine kurz nach dem Kriege angelegte Siedlung für Vertriebene. Im Norden wird das Plangebiet weiterhin begrenzt durch einen im Flächennutzungsplan der Stadt ausgewiesenen ca. 40 m breiten Grüntreifen, der das weiter nördlich sich anschließende Gewerbegebiet abschirmen soll. Im östlichen Bereich ist das Plangebiet begrenzt durch den Kotten Tippkemper sowie 2 Waldgrundstücke und einer zwischen diesen Waldgrundstücken liegenden Weidefläche.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde ist das Plangebiet als Wohn-
gelände vorgesehen. Der Bebauungsplan entspricht insoweit dem Flächen-
nutzungsplan der Stadt Oelde.

2. Bauliche Ausnutzung des Plangebietes.

Im südwestlichen Bereich ist eine Fläche für eine 7klassige Volksschule mit einem Turn- und Spielplatz vorgesehen. Diese Schulfläche schließt unmittelbar an die Kleingartenanlage Drostenholt an. Inso-
weit ist eine glückliche städtebauliche Lösung von Grünanlagen und öffentlichen Bauflächen gefunden. Weiter östlich dieser Schulfläche ist ein Hochhaus eingeplant, das mit der Schule einen herausragend städtebaulichen Akzent darstellt. Zwischen diesem Hochhaus und der östlich des Plangebietes von Süden nach Norden führenden Wohnsammel-
straße ist eine doppelte Ladenzeile vorgesehen, aus der die zum Teil schon vorhandenen und die im Plangebiet x liegenden Wohngebiete ver-
sorgt werden sollen. Nördlich der Schulfläche schließen sich ein- und zweigeschossige Einzel- und Reihenhaussiedlungen an, die den starken Drang der Bevölkerung nach Eigenheimen befriedigen werden. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine größere Gruppe Miet-
wohnhäuser in 4geschossiger Bauweise vorgesehen. Nördlich dieser Miet-
wohnungen schließt sich wiederum eine Reihenhaussiedlung an. Im nord-
westlichen Planbereich ist eine kleinere Teppichhaussiedlung in ein-
geschossiger Bauweise und daran anschließend nach Osten eine Klein-
siedlung in zwei- und eingeschossiger Bauweise geplant. Im nordöst-
lichen Planbereich liegt der Kotten Tippkemper. Ein Teil dieses Kottens

Ein Teil dieses Kottens wird nur als Vorbehaltsfläche dargestellt, um sich später noch ergebende Entwicklungsmöglichkeiten planerisch offen zu halten.

3. Erschließung des Plangebietes.

Das Plangebiet wird durch die Wohnsammelstraße "Zum Drostenholz" nach Westen in Richtung auf die Warendorfer Straße, die die Hauptverkehrsachse von Norden nach Süden der Stadt Oelde bildet, an den Stadtverkehr angeschlossen. Ferner ist über die als Verlängerung der Straße "Zum Drostenholz" nach Osten und Süden weiter-führende Fritz-Reuter-Straße eine weitere Anbindung des Plangebietes an den Stadtverkehr über die Straße "Zum Sundern" möglich. Die äußere Wohnsammelstraße wird außerdem eine Verbindung zwischen der Straße "Am Landhagen", die durch das nordöstliche Gewerbegebiet führt, und der Straße "Zum Drostenholz" schaffen.

Im Plangebiet selbst sind die Wohnstraßen, Garagen und Stellplatzflächen so angelegt, daß die eigentlichen Wohngrundstücke möglichst von Lärm und sonstigen Belästigungen des fahrenden und ruhenden Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Die Planung ist ferner so angelegt, daß die Fußgänger und Schulkinder, fast ohne den Fahrverkehr auf den Fahrstraßen zu berühren, die Schule und das Ladenviertel wie auch die Grünflächen erreichen können.

Der Kanalhauptsammler, der die anfallenden Abwassermengen aus dem Plangebiet zu fassen vermag, ist inzwischen bis unmittelbar südlich des Plangebietes an der Fritz-Reuter-Straße und der Straße "Zum Drostenholz" verlegt. Der Hauptsammler hat Anschluß an die Kläranlage der Stadt. Das Plangebiet selbst ist in dem von der Regierung genehmigten Kanalisationsplan der Stadt berücksichtigt.

Im Mietwohngebiet sind Flächen freigehalten für Spielplätze der Kinder verschiedener Altersgruppen. Ferner kann die Spielplatzfläche an der Schule als Spielplatz mitbenutzt werden. Außerdem können im westlichen Planbereich nördlich der Kleingartenanlage und in dem Grünzug nördlich des Plangebietes Spielplätze angelegt werden.

4. Voraussichtlicher Zeitraum der Bebauung.

Die Stadt Oelde hat die südliche Hälfte des Plangebietes als Erbbaugrundstück von dem Grundstückseigentümer erworben. Nur im südöstlichen Planbereich steht der Stadt Oelde eine Teilfläche der Parzelle Flur 4 Nr. 5 noch nicht zur Verfügung. Es ist zu erwarten, daß dieser Plan-

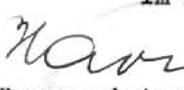
teil aufgrund schon vorgelegter Bauanträge und Bewerbungen um Bau-
plätze in 2 - 3 Jahren bebaut ist. Die weitere Bebauung ist abhängig
von dem Erwerb der erforderlichen Grundstücke bezw. deren Freigabe
durch die jeweiligen Grundstückseigentümer.

V. Voraussichtliche der Stadt entstehende Kosten bei der Durchfüh-
rung des Planes.

1. Grunderwerbskosten für das Schulgrundstück und die Grünflächen	150.000,-- DM
2. Verfahrens- und Sachkosten für evtl. Ver- fahren nach §§ 45 ff - § 85 ff BBauG	40.000,-- DM
3. Baukosten für Straßen und Versorgungsanlagen nach Abzug der Erschließungsbeiträge	700.000,-- DM
	<hr/>
insgesamt:	890.000,-- DM
	=====

Dieser Betrag wird sich bei der Durchführung des Planes auf mehrere
Haushaltsjahre verteilen. Die Summe wird von der Stadt bei sparsamer
Haushaltsführung und unter Zuhilfenahme öffentlicher Förderungsmittel
sowie evtl. von Kreditmarktmitteln aufgebracht werden können.
Ob für das Plangebiet oder Teile davon ein Umlegungsverfahren nach
den §§ 45 - 79 BBauG erforderlich wird, ist noch nicht zu übersehen.
Soweit erforderlich, wird ein Umlegungsverfahren vom Rat der Stadt
Oelde angeordnet werden.
Sollte sich ~~dem~~ später herausstellen, daß der freihändige Erwerb
von Grundstücken zu den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungszwecken
nicht möglich ist, wird ein Verfahren nach §§ 85 ff BBauG zur Be-
schaffung dieser Grundstücke eingeleitet werden.

Oelde, den 3. November 1964

Im Auftrage des Rates:

Bürgermeister




Amtsdirektor

1. Öffentlich ausgelegt mit dem Bebauungsplan Nr. 14
am 13. November 1964 in der Amtsverwaltung Oelde - Zimmer 20 - ,
Oelde, Bahnhofstraße 17.

Dr. Schmänk
Amtsrechtsrat

2. Auslegung beendet am 18. Dezember 1964

Dr. Schmänk
Amtsrechtsrat

Die Richtigkeit der vorstehenden Abschrift wird hiermit be-
glaubigt.

Oelde, den 10. Dezember 1964



Der Amtsdirektor
Im Auftrage:

Erbeling
Angestellte