B e g r ü n d u n g

zu dem Bebauungsplan Warendorfer Straße - West gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz.

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 mit einer gesunden gemischten wirtschaftlichen Struktur. Nach dem Kriege stieg die Bevölkerungszahl schnell durch Zuzug von Vertriebenen und Flüchtlingen, sowie durch Geburtenzuwachs bis zum Jahre 1956 auf 12.427. Durch Geburtenüberschuss und weiteren Zustrom von außen stieg die Bevölkerung der Stadt in den folgenden Jahren ziemlich gleichmässig, jährlich um 250 bis 300 Personen. Die Stadt hatte am 31.12.1960 13.432 Einwohner.

Die Zahl der Baugenehmigungen im Bereich des Stadtgebietes weist von Jahr zu Jahr eine steigende Tendenz auf. So wurden im Jahre

1950	126	Baugenehmigungen
1955	159	"
1960	213	"

erteilt.

II. Entwicklungszustand der Stadt.

Die Stadt Oelde ist heute eine gesunde Industriestadt, mit bester wirtschaftlicher Struktur. Außerdem ist sie 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 zum Teil abgängigen Häusern. Die Verkehrsverhältnisse in der Innenstadt sind, bedingt durch enge und winkelige Straßen, sehr verbesserungsbedürftig. Die Altstadt muß saniert werden.

III. Hinweise für die voraussichtliche Entwicklung der Stadt.

Aus den vorausgegangenen Feststellungen ist zu ersehen, daß die Stadt Oelde sich zu einer kleinen Mittelstadt entwickelt. Die Zunahme der Bevölkerung und die Sanierung der Innenstadt machen die rechtzeitige Bereitstellung von Bauland am Rande der Stadt erforderlich.

IV. Gedanken zur Konzeption des Planentwurfes Warendorfer Straße-West.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt. Es wird begrenzt im Süden durch die Bundesbahnstrecke Hamm - Minden, im Osten durch die Warendorfer Straße, im Norden durch das Gehöft Stracke und im Westen durch die Werner-Habig-Strage. Im Flächennutzungsplan ist es im wesentlichen als Wohngebiet und Reservewohngebiet ausgewiesen. Vor dem Plangebiet in westlicher und nördlicher Richtung liegen einige Bauerngehöfte und das große Waldgebiet "Geisterholz". Die Luftverhältnisse lassen deshalb den Planbereich für Wohnzwecke als sehr geeignet erscheinen. Die Bodenverhältnisse sind so, daß sie keine außergewöhnlichen Aufschließungsschwierigkeiten erwarten lassen. Der Anschluß an das Kanalisationsnetz und die Kläranlage der Stadt ist geprüft und gesichert.
Das Plangebiet selbst ist als fast reines Wohngebiet vorgesehen. Nur im Süden entlang der Bahnlinie Hamm - Minden, die die Stadt Oelde durchschneidet, ist ein Kleingewerbegebiet eingesetzt. Es soll auch die Geräusche der Bahnlinie gegen das nördlich sich anschließende Wohngebiet abdämpfen. Im Südwesten des Plangebietes ist ein Industriegebiet eingezeichnet. Dieses Gebiet hält Entwicklungsmöglichkeiten für den größten Industriebetrieb der Stadt, der Westfalia-Separator AG., offen. Es wird durch einen Grüngürtel gegen das Wohngebiet abgegrenzt. Den mittleren Teil des Plangebietes durchzieht ein Gürtel mit Mietwohnungen in zwei - bis dreigeschossiger Bauweise. Diese Planung ist auch bedingt durch die schon vorhandene Bebauung. Im nördlichen Teil sind Plätze für eine Kirche, eine Schule und ein Jugendheim vorgesehen. Ferner sind im Norden und Süden in erheblichem Umfang Grundflächen für die Bebauung mit Eigenheimen in 1 1/2 und 2-geschossiger Bauweise eingeplant.

-3-

Die weitgehende Berücksichtigung des Eigenheimbaues entspricht den Wohnwünschen der Bevölkerung der Stadt. Dieses entspricht auch den Absichten des Gesetzgebers des 2. Bundeswohnungsbaugesetzes. Hiernach soll der Eigenheimbau besonders gefördert werden. Über das Plangebiet verteilt sind 3 Kinderspielplätze und ein Bolzplatz vorgesehen.
Die Straßenführungen, soweit noch nicht vorhanden, sind den modernen Erkenntnissen für die Führung von Straßen in Wohngebieten angepaßt. Es sind ferner öffentliche Parkplätze an geeigneten Stellen eingesetzt. Im übrigen werden bei Baugesuchen die Vorschriften der Reichsgaragenordnung über die Schaffung von Einstellplätzen angewandt werden.
Nach überschlägiger Berechnung wird im Plangebiet Wohnraum für weitere 2000 Personen geschaffen werden.

V. Voraussichtliche der Stadt entstehende Kosten bei der Durchführung des Planes.

1. Grunderwerbskosten für das Schulgrundstück und die Kinderspielplätze unter Abzug der schon im Eigentum der Stadt stehenden Flächen	ca.	80.000,-- DM
2. Verfahrens- und Sachkosten eines Umlegungsverfahrens	ca.	40.000,-- DM
3. Baukosten für Straßen und Versorgungsanlagen nach Abzug der Erschließungsbeiträge und unter Berücksichtigung der schon fertiggestellten Teile der Erschließungsanlagen	ca.	315.000,-- DM
insgesamt:		435.000,-- DM

Dieser Betrag wird sich bei der Durchführung des Planes auf mehrere Haushaltsjahre verteilen. In Anbetracht eines augenblicklichen Bruttovolumens des ordentlichen Haushalts von rd. 5 Millionen DM kann dieser Betrag von der Stadt bei sparsamer Haushaltsführung getragen werden.

VI. Maßnahmen zur Durchführung der Planung.

Um die Durchführung der Planung wegen des nach wie vor starken Bedarfs an Bauland nachhaltig zu fördern, hat der Rat der Stadt in der Sitzung am 27. Juli 1961 für das Plangebiet ein Um-

legungsverfahren nach den §§ 45 bis 79 des Bundesbaugesetzes angeordnet.
Der Umlegungsbeschluß gemäß § 47 Bundesbaugesetz wird durch den für das Gebiet der Stadt Oelde gebildeten Umlegungsausschuß gefaßt werden. In diesem Beschluß werden die genauen Grenzen des Umlegungsgebietes festgelegt werden.

Oelde, den 8. August 1961

Amtsdirektor