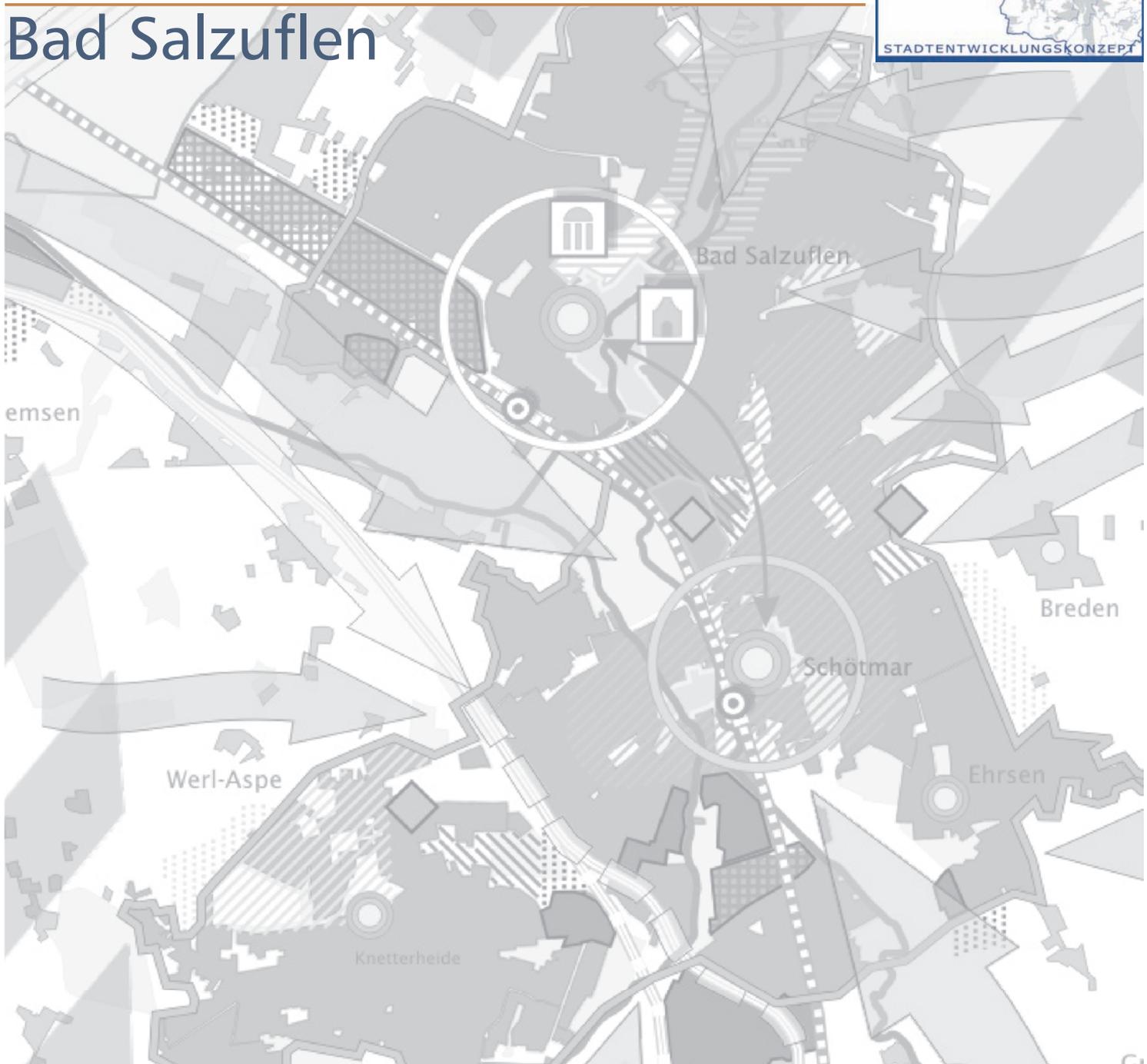


# Stadtentwicklungskonzept Bad Salzuflen



# STEK Bad Salzuflen Stadtentwicklungskonzept

Oktober 2010



## Stadt Bad Salzuflen

Rudolph-Brandes-Allee 19, 32105 Bad Salzuflen

Bearbeitung: **Arnold Reeker, Jochen Heimann**

## Kontakt:

Jochen Heimann

fon: 05222 - 952 - 240, e-mail: [j.heimann@bad-salzuflen.de](mailto:j.heimann@bad-salzuflen.de)

## Auftragnehmer:



Bahrenfelder Chaussee 49, 22761 Hamburg

fon: 040 - 48 40 18 - 0, e-mail: [info@bpw-hamburg.de](mailto:info@bpw-hamburg.de)

Bearbeitung: **Ole Jochumsen**

Mitarbeit: Katrin Hovy, Frank Schneider, Mareike Wierzoch

## Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:

LANDSCHAFT & PLAN  
Margarita Borgmann-Voss  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDLA



Bahrenfelder Chaussee 49, 22761 Hamburg

fon: 040 – 38 90 45 80, e-mail: [m.borgmann-voss@t-online.de](mailto:m.borgmann-voss@t-online.de)

Bearbeitung: **Margarita Borgmann-Voss**

Moderation der Planungswerkstätten und Ortsteilgespräche

**Christiane Redlefsen**, Redlefsen Projektberatung Hamburg



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
2.1	Bad Salzuflen im Städtevergleich	5
2.2	Bevölkerungsentwicklung und -prognosen	8
<b>3</b>	<b>Themen und Orte</b>	<b>12</b>
3.1	Siedlungsstruktur und Identität	12
3.2	Ortsteilprofile	19
3.3	Wohnen	24
3.4	Wirtschaft	33
3.5	Bildung und Betreuung	43
3.6	Natur, Freiraum und Klima	49
3.7	Mobilität	59
<b>4</b>	<b>Zusammenfassung der Ausgangssituation</b>	<b>63</b>
<b>5</b>	<b>Ziele für die Stadtentwicklung</b>	<b>66</b>
5.1	Wohnen und Lebensqualität	66
5.2	Wirtschaftskraft: Kur, Messe, Mittelstand	68
5.3	Natur, Freiraum und Freizeitwert	69
5.4	Mobilität	71
<b>6</b>	<b>Entwicklungskonzept</b>	<b>72</b>
6.1	Zielbildskizzen	72
6.2	Inhalte des Entwicklungskonzepts	74
<b>7</b>	<b>Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen</b>	<b>81</b>
7.1	Innenstadt Bad Salzuflen	82
7.2	Schötmar und Ehrsen	89
7.3	Werl-Aspe	95
7.4	Wohnen: Schwerpunkt Innenentwicklung	101
7.5	Wirtschaft: Innenentwicklung und gezielte Flächenausweisung	106
7.6	Perspektiven der Ortsteile	110
7.7	Bildung und Betreuung	112
7.8	Natur und Klima	112
7.9	Mobilität	113
<b>8</b>	<b>Empfehlungen für die Umsetzung und den weiteren Prozess</b>	<b>117</b>
<b>9</b>	<b>Anhang</b>	<b>119</b>



# 1 Aufgabenstellung

Der folgende Bericht umfasst das Stadtentwicklungskonzept (STEK) für das Stadtgebiet Bad Salzuflens. Es bildet den Rahmen für aktuelle und künftige Entscheidungen der politischen Gremien und eine Leitlinie für das Verwaltungshandeln. Bürgerinnen und Bürgern sowie Immobilieneigentümern wird mit dem STEK eine Planungssicherheit gegeben. Es entsteht ein umfassendes Bild der künftigen Entwicklung der Stadt.

Mit einem Zeithorizont von rund 20 Jahren bis zum Jahre 2030 handelt es sich um eine grundlegende und langfristige Planung. Dennoch werden kurzfristige Maßnahmen und Schlüsselprojekte aufgezeigt. Die Grundzüge des Stadtentwicklungskonzepts bilden die Basis für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, der wiederum Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist.

Merkmal des STEK ist eine fach- und ressortübergreifende Betrachtungsweise. Beispielsweise werden Fragen der weiteren Wohnbautätigkeit im Zusammenhang mit der Infrastrukturausstattung behandelt, verkehrliche Aspekte fließen ebenso ein wie wirtschaftliche Fragen. Kultur, Bildung und Freizeit werden ebenso betrachtet wie naturräumliche Belange.

Ein besonderes Augenmerk genießen die Perspektiven der zwölf Ortsteile, Ziel für das Stadtentwicklungskonzept ist allerdings eine von gesamtstädtischem Denken geprägte gemeinsame Leitlinie der künftigen Entwicklung.

## Zentrale Herausforderungen

Für das STEK sind wichtige Herausforderungen zu beachten, die verschiedene Handlungsfelder beeinflussen. Diese Aspekte haben Querschnittscharakter und werden in unterschiedlichen Abschnitten dieses Berichts aufgegriffen und vertieft:

- Der fortschreitende Klimawandel ist mit diversen Folgen für Städte und Gemeinden verbunden. Dazu zählen z.B. ausgeprägtere Wärmephasen, häufigere Starkregenereignisse und ein Anstieg der Durchschnittstemperatur. Sofern möglich werden im STEK Maßnahmen aufgezeigt, die dem Klimaschutz dienen bzw. eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels betreffen.
- Stadtentwicklungspolitische Maßnahmen werden aktuell durch finanzielle Engpässe in den kommunalen Haushalten erschwert, u.a. verursacht durch Folgen der Weltwirtschaftskrise. Mit dem Stadtentwicklungskonzept Bad Salzuflen 2020<sup>+</sup> liegen Empfehlungen vor, wie angesichts begrenzter Ressourcen Schwerpunkte der Stadtentwicklung gesetzt werden können.
- Die Schlagworte des demographischen Wandels „weniger, älter, bunter“ treffen auch auf Bad Salzuflen zu. In mancher Hinsicht hat hier bereits eine Entwicklung stattgefunden, die in anderen Kommunen erst noch erwartet wird.



Abb. 1: Heutige Siedlungsstruktur der Stadt Bad Salzuflen.

Einzelne Aspekte werden allerdings erst künftig in aller Deutlichkeit spürbar, vor allem die sinkenden Zahlen der Kinder und Jugendlichen sowie der mittleren Altersgruppen. Auch die Anforderungen an die Integration von Menschen nichtdeutscher Herkunft werden wachsen.

### Erarbeitungsprozess

Die Stadt Bad Salzuflen hat zur Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts einen intensiven Beteiligungsprozess durchgeführt, in dem Bürgerinnen und Bürger sowie Vertreter aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft eingebunden waren. In öffentlichen Foren, Ortsteilgesprächen und Planungswerkstätten wurden verschiedene inhaltliche und räumliche Facetten der Stadtentwicklung diskutiert und Äußerungen wurden festgehalten. Sachstandsberichte im zuständigen Fachausschuss gewährleisten eine kontinuierliche Einbindung der kommunalpolitischen Akteure.

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept nimmt Eckpunkte aus den Diskussionen auf. Weitere Grundlagen sind vorliegende Daten und Planungen, durchgeführte Begehungen und Kartierungen sowie Expertengespräche zu ausgewählten Themen. Fachliche Einschätzungen der beauftragten Büros liefern einen weiteren Beitrag zum vorliegenden Planwerk.



Abb. 2: Stadtentwicklungskonzept Bad Salzuflen 2020+: Arbeits- und Zeitplan und Impressionen der Veranstaltungen.

## Fachbeiträge

---

Zwei wesentliche Themen wurden vertieft betrachtet und in Form von Fachbeiträgen in das Stadtentwicklungskonzept eingearbeitet:

- Mit einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurde das Büro Landschaft & Plan aus Hamburg beauftragt. Aspekte des Naturschutzes, der Entwicklung der Landschaftsräume, aber auch Fragen der Freizeit- und Erholungsangebote werden in diesem Rahmen untersucht. Ergebnisse sind in diesen Bericht zum STEK integriert.
- Separate Berichte werden im Handlungsfeld Mobilität vom Verkehrsplanungsbüro SHP Ingenieure aus Hannover erstellt. Zum einen wird ein gesamtstädtisch ausgerichteter „Fachbeitrag Mobilität und Lärminderung“ erarbeitet, weiterhin erfolgt eine teilräumliche Vertiefung in Form eines „Verkehrskonzeptes Innenstadt“. Grundaussagen beider Konzepte fließen in das STEK ein.

## Gliederung des Berichts

---

Die einzelnen Bestandteile des Stadtentwicklungskonzepts Bad Salzuflen 2020<sup>+</sup> werden in diesem Bericht zusammengefasst.

- Zunächst werden übergeordnete Rahmenbedingungen (Kap. 2) und die örtliche Ausgangslage aufbereitet, analysiert (Kap. 3) und zusammengefasst (Kap. 4).
- Daraus werden Ziele für die Stadtentwicklung zusammengestellt (Kap. 5), die Ausgangspunkte für die folgenden konzeptionellen Kapitel sind.
- Im Entwicklungskonzept sind für die Gesamtstadt räumliche Handlungsschwerpunkte hervorgehoben und künftige Flächen für Wohnungsbau und Gewerbe dargestellt (Kap. 6).
- Die vordringlichsten Handlungsschwerpunkte werden in den Kapiteln 7.1 bis 7.3 illustriert und erläutert, weitere Handlungsfelder in den folgenden Abschnitten.
- Schließlich erfolgen Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der Maßnahmenvorschläge (Kap. 8).

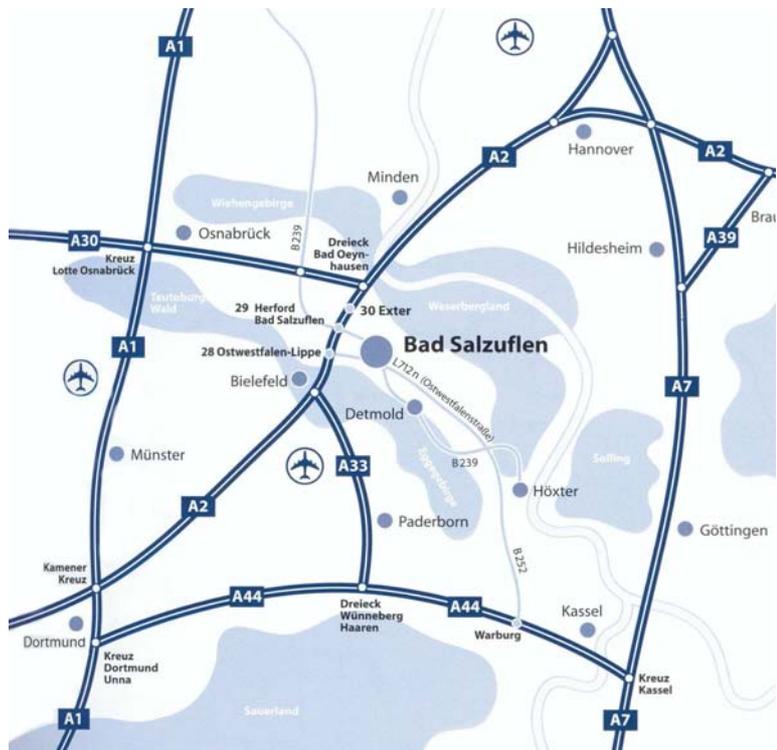
## 2 Rahmenbedingungen

Die Kurstadt Bad Salzuflen mit rund 54.000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt im Kreis Lippe im östlichen Nordrhein-Westfalen. Bad Salzuflen wurde 1969 aus zwölf eigenständigen Orten gebildet, die sich noch heute in Form von Ortsteilen wiederfinden - darunter die bis dahin eigenständige Stadt Schötmar.

Das 100 km<sup>2</sup> große Stadtgebiet ist durchzogen von den Niederungen der Flüsse Salze, Bega und Werre. Nordöstlich der Innenstadt verläuft ein Höhenrücken mit maximal rund 250 m ü. NN. Weite Teile des Stadtgebiets sind schwach hügelig.

Direkt angrenzend liegen das Oberzentrum Bielefeld mit gut 320.000 Einwohnern und die Kreisstadt Herford mit etwa 65.000 Einwohnern. In der dicht besiedelten Region Ostwestfalen-Lippe bestehen vielfältige wirtschaftliche Verflechtungen und Pendlerbeziehungen.

Bad Salzuflen ist Mittelzentrum und liegt an der gemäß Landesentwicklungsplan<sup>1</sup> als Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung eingestuften Bundesautobahn A 2. Über diese Autobahn sind Hannover und Dortmund direkt zu erreichen. Ein Anschluss an das Fernbahnnetz erfolgt über den Bahnhof Herford, der per Regionalbahn zu erreichen ist.



**Abb. 3: Lage Bad Salzuflens in der Region.**  
Quelle: Stadt Bad Salzuflen.

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 1995.

## 2.1 Bad Salzuflen im Städtevergleich

Die Positionierung der Stadt im Kontext anderer Städte vergleichbarer Größe und Struktur schärft den Blick für die eigenen Besonderheiten und Qualitäten.

Zum Städtevergleich mit Bad Salzuflen werden die Städte Aalen, Bad Kreuznach, Bad Oeynhausen und Baden-Baden herangezogen, die als Kurstädte im Binnenland mit historischen Stadtkernen ähnliche Voraussetzungen wie Bad Salzuflen aufweisen. Zum Vergleich dient weiterhin die touristisch ausgerichtete Stadt Cuxhaven an der Nordsee.

### Bevölkerungsentwicklung

In den Jahren 2001-2008 ging die Einwohnerzahl Bad Salzufdens um 1,8 % zurück (s. Abbildungen auf Seite 7). Damit stellt sich der Bevölkerungsverlust ähnlich dar wie in Bad Oeynhausen. Während sich die Einwohnerzahl in Baden-Baden mit 3,3 % weitaus positiver entwickelte, verlor Cuxhaven im gleichen Zeitraum 3,6 % seiner Bevölkerung. So gehört Bad Salzuflen zur wachsenden Anzahl von deutschen Städten mit sinkender Einwohnerzahl.

- Im Vergleich der ausgewählten Städte erreicht die Geburtenzahl je Frau im Alter zwischen 15 und 49 Jahre in Bad Salzuflen mit 14,2 % den zweithöchsten Wert. Nur in Bad Oeynhausen lässt sich ein leicht höherer Fertilitätsindex verzeichnen. Mit einem negativen Wert von -7,2% ist die Bereitschaft zur Familiengründung in Baden-Baden besonders gering.
- Mit 45,5 Jahren weist Bad Salzuflen im Jahr 2008 nach Baden-Baden und Cuxhaven das dritthöchste Durchschnittsalter auf. Bis zum Jahr 2025 wird für jede der Vergleichsstädte ein Anstieg des Durchschnittsalters von 2,9 bis 3,8 Jahren prognostiziert. Mit einer Erhöhung von 3,1 Jahren auf ein Durchschnittsalter von 48,6 Jahren liegt Bad Salzuflen nur leicht über dem Mittelwert der Städte.

Bevölkerungsgewinne und -verluste durch Wanderung sind nicht nur weitere Einflussgrößen auf die Bevölkerungsentwicklung, sondern auch Indikatoren für die Attraktivität einer Stadt als Wohn- und Arbeitsort. Da in den verschiedenen Lebensphasen unterschiedliche Kriterien bei der Wahl des Wohnortes dominieren, weichen auch die Wanderungssalden je Altersgruppen von einander ab. Die Betrachtung dieser Größen lässt Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen einer Stadt zu.

- In der Gruppe der jungen Erwachsenen zeigen sich in Bad Salzuflen deutliche Wanderungsverluste. Nur Cuxhaven weist in der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen ein Wanderungssaldo mit niedrigeren Werten auf. Der Wegzug dieser Altersgruppe deutet auf ein ungenügendes Angebot an Ausbildungsstätten und Hochschulen hin, um junge Men-

schen in der Stadt zu halten bzw. ihren Zuzug zu fördern. Aalen, Bad Kreuznach und Baden-Baden gewannen im Jahr 2008 hingegen mehr Ausbildungs- und Berufsstarter als sie verloren.

- Die Wanderungsgewinne bei Familien stellen sich in Bad Salzuflen ähnlich wie in Bad Oeynhausen mit 2 % moderat dar. Bad Salzuflen bietet damit für Familien eine gewisse Qualität als Wohn- und Arbeitsort, erreicht aber nicht die Zuzugswerte wie Baden-Baden mit 8,1 %.
- Die Altersgruppe der 50- bis 64-Jährigen weist einen deutlich positiven Wanderungssaldo auf. Dies ist ein Hinweis darauf, dass Bad Salzuflen insbesondere für die Nachfamilienphase ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort ist. Dieses gilt jedoch auch für die Vergleichsstädte. Nur Aalen weist auch hier ein negatives Wanderungssaldo auf.
- Der Wanderungssaldo der über 65-Jährigen stellt sich ebenfalls positiv dar und ist vergleichbar mit dem Wanderungsgewinn bei Familien, doch deutlich schwächer ausgeprägt als bei der Altersgruppe der 50- bis 64-Jährigen. Weit erfolgreicher ziehen Bad Kreuznach und Baden-Baden ältere Menschen an. Aalen, Bad Oeynhausen und Cuxhaven geben Einwohner dieser Altersgruppe an andere Städte ab.

## Wirtschaft

---

- Im Zeitraum zwischen 2004 bis 2008 verlor Bad Salzuflen 3,9 % seines Arbeitsplatzangebotes. Ein deutlich negatives Ergebnis verzeichneten Bad Oeynhausen und Cuxhaven mit einer Abnahme um 10,8 % bzw. 9 %. Aalen, Bad Kreuznach und Baden-Baden konnten in diesen Jahren die Zahl ihrer Arbeitsplätze um 2,1 % bis 2,8 % steigern.

Die Wirtschaftsstruktur der Städte wird im Vergleich der Beschäftigtenzahlen in den Sektoren sichtbar.

- Der Dienstleistungssektor stellt in allen Städten die meisten Arbeitsplätze. Die Anteilswerte der drei Sektoren verteilen sich in Bad Kreuznach, Bad Oeynhausen, Baden-Baden und Cuxhaven ähnlich: Dienstleistungen machen gut 70 %, das verarbeitende Gewerbe etwa ein Viertel ihres Arbeitsplatzangebotes aus.

Nur in Aalen und Bad Salzuflen fällt das Verhältnis der beiden dominierenden Sektoren deutlich anders aus: In Bad Salzuflen arbeiten 37,2 % der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe und nur 61,1 % im Dienstleistungssektor, in Aalen ist es sogar ein Verhältnis von 46,5 % zu 53,1 %.

Stadtentwicklungskonzept Bad Salzuffen 2020<sup>+</sup>

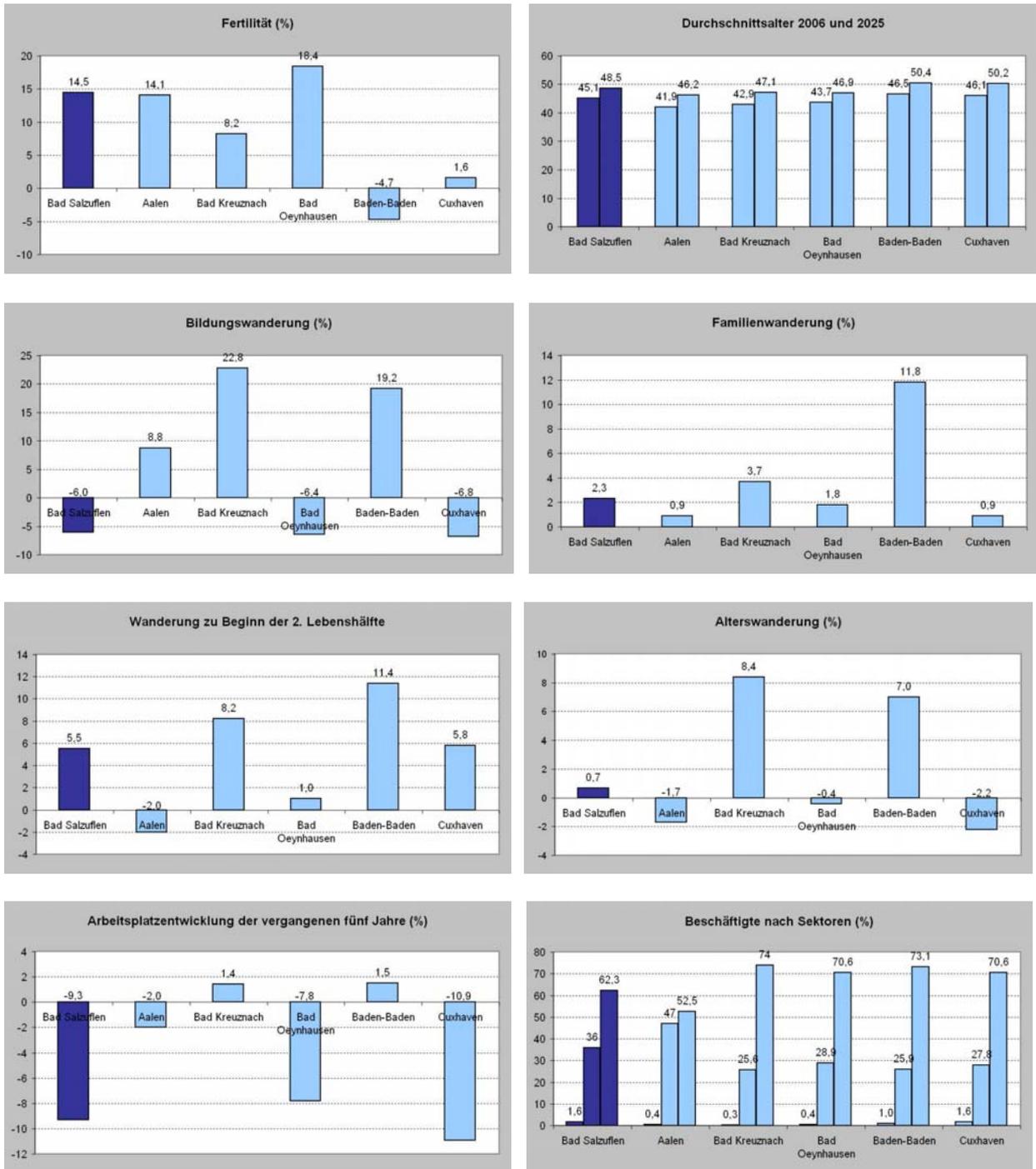


Abb. 4: Bad Salzuffen im Städtevergleich: Ausgewählte Daten.  
Daten: Bertelsmann-Stiftung.

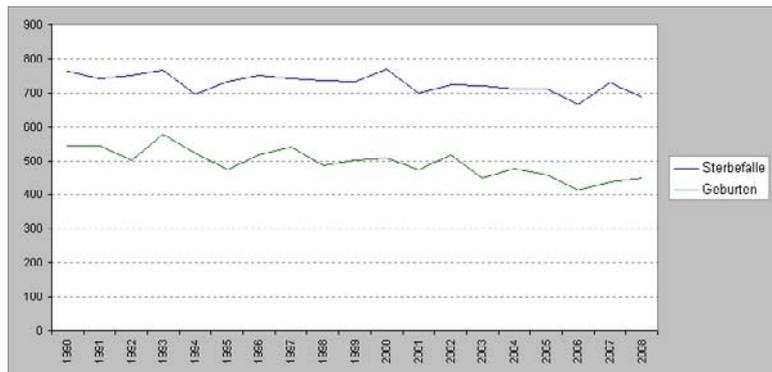
## 2.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognosen

Entscheidend für die künftige Stadtentwicklung ist die weitere Entwicklung der Einwohnerzahl und der Altersstruktur der in Bad Salzuflen lebenden Menschen.

### Bisherige Entwicklungen

Die wichtigsten Einflussgrößen der Bevölkerungsentwicklung bilden zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Verhältnis von Geburten und Sterbezahlen), zum anderen Wanderungsbewegungen (Fortzüge und Zuzüge von und nach Bad Salzuflen).

Wie auch in großen Teilen des Bundesgebiets ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung konstant negativ, die Zahl der Geburten ist regelmäßig kleiner als die Zahl der Sterbefälle. Seit 1990 hat die Stadt im Mittel pro Jahr etwa 230 Einwohner verloren (Abb. 5), weil erheblich mehr Einwohner gestorben sind als Kinder geboren wurden. Diese Verluste konnten auch nicht durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden, die im folgenden Abschnitt dargestellt werden

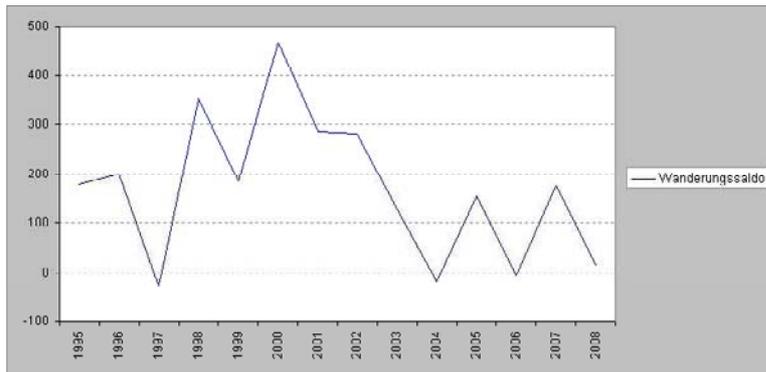


**Abb. 5: Geburten und Sterbefälle.**

Daten: IT.NRW.

Einen sehr großen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben Wanderungen in Form von Umzügen. Die absoluten Zahlen der Zu- und Fortzüge liegen jeweils über 2.000 Personen jährlich und damit etwa viermal so hoch wie Geburten- bzw. Sterbezahlen.

Hier sind allerdings in den letzten Jahren starke Schwankungen festzustellen: In den Jahren um den Jahrtausendwechsel konnten durch Zuzüge die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung noch kompensiert werden, z.B. im Jahr 2000 mit einem positiven Wanderungssaldo von 467 Personen (Abb. 6). Zuletzt gingen die Wanderungsgewinne jedoch zurück: In den letzten fünf Jahren (2004 – 2008) lag das Saldo im Durchschnitt nur noch bei + 64 Personen pro Jahr. Die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung konnten so nicht mehr ausgeglichen werden.



**Abb. 6: Wanderungssalden: Verhältnis zwischen Zuzügen und Fortzügen.** Daten: Stadt Bad Salzuflen.

### Bevölkerungsprognosen

Für das Stadtentwicklungskonzept werden drei für die Stadt Bad Salzuflen vorliegende Bevölkerungsprognosen herangezogen, die im Folgenden zusammengefasst werden.

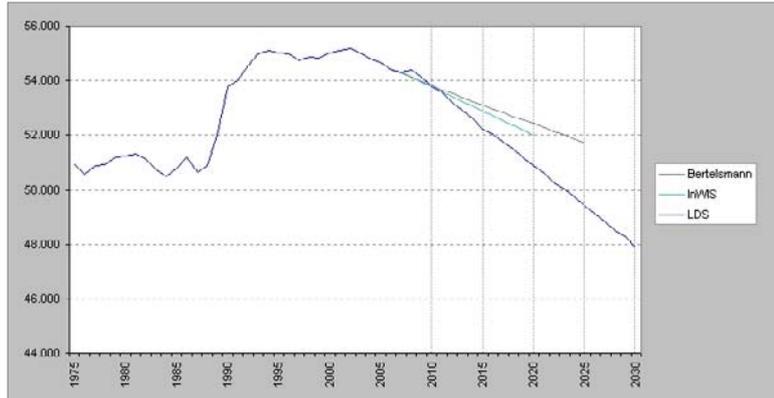
- Das Institut InWIS<sup>2</sup> greift die Schwankungen in den Wanderungsbewegungen auf und errechnet verschiedene Szenarien, in denen positive bzw. negative Wanderungssalden zugrunde gelegt werden. Im mittleren Szenario, das leichte Wanderungsgewinne voraussetzt, werden im Jahr 2020 etwa 52.000 Einwohner prognostiziert - ein Rückgang um etwa 4,5 %.<sup>3</sup>
- Die Bertelsmann-Stiftung<sup>4</sup> errechnet einen Einwohnerrückgang bis zum Jahr 2020 um etwa 3,7 %. Demnach würde die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum von 54.415 auf 52.425 Menschen sinken. In dieser Prognose ist auch ein Wert für das Jahr 2025 enthalten: ein weiterer Rückgang auf 51.714 Einwohner wird errechnet.
- Nach der aktuellsten Prognose des Landes Nordrhein-Westfalen<sup>5</sup> ist ein deutlicherer Rückgang zu erwarten. Bis 2020 sinkt die Einwohnerzahl demnach um 6,5 % auf 50.680 Personen. Bis 2030 wird sogar ein Rückgang um 12,0 % berechnet, womit sich die Einwohnerzahl auf 47.800 Personen verringern würde.

<sup>2</sup> InWIS Forschung & Beratung GmbH (2005): Gutachten über ein Strategisches Entwicklungskonzept „Demographie und Integration“ für die Stadt Bad Salzuflen.

<sup>3</sup> Dabei ist allerdings zu beachten, dass das Institut nicht wie andere Prognostiker auf Daten des Landes zurückgreift, sondern Angaben des Kommunalen Rechenzentrums (KRZ) verwendet. Diese kommunalen Zahlen lagen im Basisjahr 2004 mit 56.301 Personen um etwa 1.530 Personen höher als die Landeszahlen.

<sup>4</sup> Bertelsmann-Stiftung (2009): Demographiebericht. [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de).

<sup>5</sup> Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2009): Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2008 bis 2030.



**Abb. 7: Bisherige Entwicklung der Einwohnerzahl und Prognosen.** Daten: IT.NRW (bis 2006), Bertelsmann-Stiftung, InWIS, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (IT.NRW)

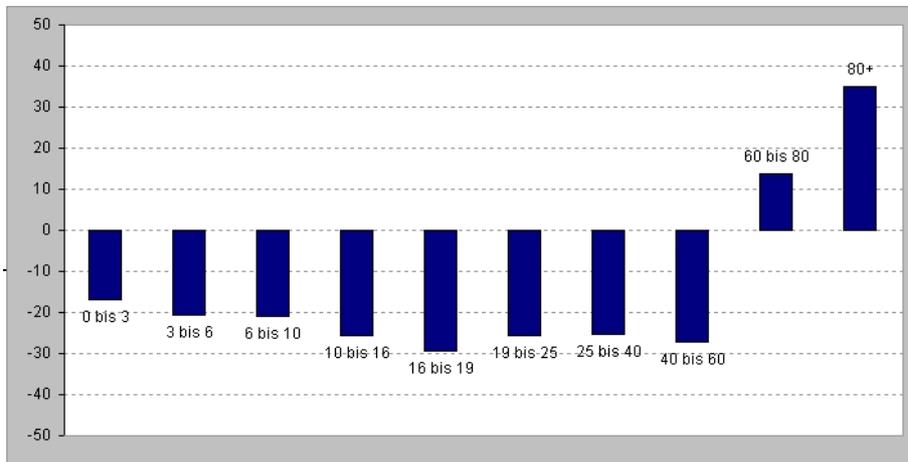
### Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bewohnerschaft hat Auswirkungen auf verschiedene Felder der Planung. Unmittelbar relevant sind strukturelle Veränderungen für die Ausstattung mit öffentlicher Infrastruktur, insbesondere Angebote der Kinderbetreuung, Schulen und auch Pflegeangebote für ältere Menschen. Auswirkungen auf den Umfang und die Qualität der nachgefragten Wohnungen sind ebenso zu nennen wie Folgen für die Wirtschaftskraft der Stadt.

Für die Entwicklung der Altersstruktur enthält die Prognose des Landesamtes Aussagen, die wichtige Anhaltspunkte für das Stadtentwicklungskonzept darstellen:

- Die Anteile aller Altersgruppen unter 60 Jahren werden demnach deutlich sinken: Sowohl die Zahlen der Kinder im Vorschulalter als auch der Schulkinder gehen zurück.
- Besonders stark sind die zu erwartenden Rückgänge bei den Gruppen im Haupterwerbsalter zwischen 19 und 60 Jahren: ihre Zahl sinkt bis zum Jahr 2030 um fast 30 %.
- Die Gruppe der 60- bis 80-Jährigen entwickelt sich bis 2020 zunächst stabil, anschließend steigt ihr Anteil deutlich an. Bis zum Jahr 2030 wird ein Zuwachs um 1.760 Personen erwartet.
- Der weitaus größte Anstieg wird für die Gruppe der über 80-jährigen Menschen erwartet. Der Anteil dieser Gruppe wird um 35 % steigen, im Jahre 2020 wird die Zahl der Hochbetagten um rund 1.340 Menschen gewachsen sein. Der hohe Wert dieser Altersgruppe wird im anschließenden Jahrzehnt gehalten. Bis zum Jahr 2030 wird kein weiterer Zuwachs errechnet.
- Bereits heute hat die Stadt Bad Salzuflen und insbesondere der Ortsteil Bad Salzuflen im Landesvergleich einen hohen Anteil älterer Menschen. Für das Jahr 2025 wird von der Bertelsmann-Stiftung erwartet, dass die Zahl der über-65-Jährigen die Zahl der Menschen im Erwerbsalter (20 bis 64 Jahre) überrundet hat.

Altersgruppe	2008	2020	Vergleich 2008-2020	2030	Vergleich 2008-2030
0- bis 3-Jährige	1.300	1.220	-80	1.080	-220
3- bis 6-Jährige	1.450	1.220	-230	1.150	-300
6- bis 10-Jährige	2.010	1.630	-380	1.590	-420
10- bis 16-Jährige	3.320	2.650	-670	2.470	-850
16- bis 19-Jährige	1.770	1.450	-320	1.250	-520
19- bis 25-Jährige	3.340	3.010	-330	2.480	-860
25- bis 40-Jährige	9.050	7.380	-1.670	6.770	-2.280
40- bis 60-Jährige	15.330	14.290	-1.040	11.150	-4.180
60- bis 80-Jährige	12.900	12.780	-120	14.660	1.760
ab 80-Jährige	3.840	5.180	1.340	5.180	1.340



**Abb. 8: Änderung der Altersstruktur von 2008 bis 2030 in absoluten Zahlen und in %. Daten: IT.NRW.**

### 3 Themen und Orte

Für die Stadtentwicklung relevante Themenfelder werden im folgenden gebündelt, in kompakter Form beschrieben und in Form von Karten illustriert:

- 3.1 Siedlungsstruktur und Identität
- 3.2 Ortsteilprofile
- 3.3 Wohnen
- 3.4 Wirtschaft
- 3.5 Bildung und Betreuung
- 3.6 Natur, Freiraum und Klima
- 3.7 Mobilität

#### 3.1 Siedlungsstruktur und Identität

Die aus 12 Ortsteilen bestehende Stadt Bad Salzuflen weist ein vielfältiges Stadtbild auf, das seine Wurzeln in der geschichtlichen Entwicklung der ehemals eigenständigen Gemeinden hat. Nach der Großgemeindebildung 1969 hat sich das Gesicht der Stadt abermals stark geändert: zum Teil sind die Identitäten der Ortsteile noch leicht ablesbar, zum Teil sind ehemals eigenständige Siedlungsteile zusammengewachsen.

##### Historische Entwicklung

Historische Spuren bilden gleichermaßen das Potenzial einer Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt wie auch die Chance eine attraktive Außenwahrnehmung zu erzielen.<sup>6</sup>

- Salzuflen: Salzgewinnung und Stadtgründung

Zwischen 1036 und 1051 findet eine Siedlung Uflon und eine dort, am Ort des heutigen Salzhofes, befindliche Saline erstmals Erwähnung. Damit zählt Bad Salzuflen zu den ältesten Salzgewinnungsstätten im deutschsprachigen Raum. Im Jahre 1226 gelangte das Siedlungsgebiet in den Besitz des Grafen von Sternberg, der am östlichen Salzeufer in erhöhter Lage eine Gewerbesiedlung rund um den Hafermarkt erbauen ließ. Da

---

<sup>6</sup> Ausgewählte Quellen für die historische Entwicklung der Stadt:  
Brand (1996): Bad Salzuflen – Daten und Strukturen einer mittelzentralen Stadt.  
Stadt Bad Salzuflen (1972): Flächennutzungsplan Erläuterungsbericht.  
Stadt Bad Salzuflen (2010): Die Geschichte des Staatsbad Salzuflen;  
<http://www.staatsbad-salzuflen.de>, letzter Zugriff: 08.04.2010.  
Stadt Bad Salzuflen: Stadt- und Bädereuseum – Stadtgeschichte;  
<http://www.museum.bad-salzuflen.de>, letzter Zugriff: 08.04.2010  
Wiesekopsieker (2009): Schötmar in alten Ansichten; <http://www.heimatverein-bad-salzuflen.de>, letzter Zugriff: 08.04.2010.

Salzuflen das Salzmonopol in Lippe besaß und der Handel mit dem wertvollen Salz auch über die Landesgrenzen hinaus florierete, erlangte der Ort in der Folge bemerkenswerten Reichtum. Vom einstigen Wohlstand aus Zeiten des Salzhandels im 16. und frühen 17. Jahrhundert zeugen noch heute viele im Stil der Weserrenaissance errichtete Bauten in der Innenstadt.

Der Dreißigjährige Krieg (1618 bis 1648) beendet diese fast 200-jährige Blütezeit. Die Zahl der Stadtbewohner ging bis 1645 um mehr als die Hälfte auf 900 Einwohner zurück. Ein verheerender Brand zerstörte im Jahr 1762 weite Teile der Stadt. Vier Jahre später verkaufte die Stadt mit der Saline ihre wichtigste Einnahmequelle an den lippischen Landesherrn. In Folge entwickelte sich die Salzstadt bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts nur langsam.

▪ Vom Handels- zum Kurort Bad Salzuflen

Erst als 1818 der Betrieb eines Solbades aufgenommen wurde und 1906 eine Bohrung die erste Thermalquelle – den Leopoldstrudel – erschloss, begann allmählich der Aufschwung als Badeort. Der Namenszusatz „Bad“ durfte jedoch erst ab 1914 im Stadtnamen geführt werden. Zahlreiche Kurheime und Kurhotels an der Parkstraße sind Beispiele typischer Bäderarchitektur des beginnenden zwanzigsten Jahrhunderts.

Der zweite Weltkrieg hinterließ in Bad Salzuflen im Gegensatz zu einigen Nachbarstädten wenige Zerstörungen im Stadtbild. Nach Kriegsende wuchs die Bedeutung des Kurbetriebs weiter. Waren im Jahre 1924 noch 25.000 Kurgäste jährlich dokumentiert, so waren es im Jahr 1969 bereits 85.205. Bad Salzuflen hatte sich der Zahl der Übernachtungen nach zum größten Bad der Bundesrepublik entwickelt und lediglich die Städte München und Hamburg konnten bundesweit höhere Übernachtungszahlen verzeichnen als die Kurstadt.

Im Jahre 1926 wurde die Saline abgebrochen und auf den Betriebshof des Staatsbades verlagert; 1945 wird die unrentabel gewordene Gewinnung von Siedesalz schließlich gänzlich eingestellt. Die natürliche Sole wird fortan nur noch zu gesundheitsfördernden Zwecken genutzt.

Der Status der Kurstadt prägt das Stadtbild neben den Klinikstandorten der siebziger und achtziger Jahre insbesondere in der Innenstadt. 1951 wurde als Erweiterung des Kurparks der Landschaftsgarten angelegt; 1963 fand die Eröffnung der neuen Konzerthalle und Wandelhalle statt; 1975 wurde die Lange Straße zwischen Post und Schliepsteiner Tor zur Fußgängerzone umgestaltet. 1984 öffnete das neue Kurgastzentrum und die Salzeregulierung in der Innenstadt wurde fertig gestellt.

Im Jahr 2004 musste das alte Gradierwerk von 1767 am Kurparkeingang wegen Einsturzgefahr abgebrochen werden. An gleicher Stelle errichtete man das dem alten Gradierwerk optisch nachempfundene Erlebnisgradierwerk, das 2007 eröffnet wurde.



Abb. 9: Historische Ansichten aus der heutigen Innenstadt: Stadtkirche (oben), Lange Straße (unten).

▪ Schötmar: Vom Rittergut zur Industriestadt

1231 wird anlässlich einer Neuordnung der Diözese Paderborn eine Urkunde ausgefertigt, in der es um die Zugehörigkeit von Scutemere – das heutige Schötmar – geht.

Im Jahre 1664 wurde das Rittergut Schötmar begründet und später (1729-32) das, nach seinen späteren Besitzern benannte, Schloss Stietenron als Herrenhaus des Rittergutes erbaut. Die im Zentrum Schötmars zu findenden Fachwerkhäuser sind ebenfalls Zeugnisse dieser Zeit.

1731 wurde Schötmar Amtssitz; die Siedlung wuchs. Insbesondere – vom Zentrum aus gesehen – jenseits der Bega entstanden ab 1858 innerhalb weniger Jahrzehnte zahlreiche Neubauten entlang der heutigen Krumpfen Weide.

Ebenfalls an der Krumpfen Weide wurde 1891 parallel zum Verlauf der Bega eine große Fabrikanlage zur Herstellung von Kämmen errichtet. Durch diese Fabrikgründung und den Anschluss an die Eisenbahnstrecke im Jahr 1888 wurde der Grundstein zur Industrialisierung Schötmars gelegt. Dieser Impuls ließ den Ort zu einer Größe heranwachsen, die die Verleihung der Stadtrechte im Jahre 1921 rechtfertigte. In der Folge wuchs Schötmar zum bedeutenden Industriestandort heran.

Zwischen Ehrsen – einer Ansammlung von Bauernhöfen – und dem benachbarten Schötmar haben schon immer enge Beziehungen bestanden; die Siedlungskörper wuchsen mit der Zeit zusammen.



Abb. 10: Schötmar in historischen Ansichten: Schloss (oben), Schülerstraße (unten).

▪ Weitere Ortsteile

Die Geschichte Wüstens lässt sich bis ins Jahre 1560 zurückverfolgen: Eine Urkunde beschreibt, dass der Wald „merklich verwüstet worden“ sei. Am Ort der Rodung entstanden im 16. und 17. Jahrhundert die ersten Höfe.

Die Besiedlung des südlichen Stadtgebietes bestand im 19. Jahrhundert nur aus landwirtschaftlichen Ansiedlungen, die heute als Ortsteile zur Stadt Bad Salzuflen zählen: Die bäuerlichen Siedlungen Papenhausen und Retzen, Holzhausen, das sich aus den Siedlungen Alt-Holzhausen an der Werre und dem Gut Sylbach entwickelte, sowie das bäuerliche Grastrup und das Gut Hölsen, die heute zusammen einen Ortsteil bilden. Im Laufe des späten 19. Jahrhunderts und Anfang des 20. Jahrhunderts wurde auch das umliegende Heidegebiet, vor allem durch bäuerliche Kleinwirtschaft, besiedelt (Heerserheide, Neuheide, Hölserheide, Retzerheide).

In dieser Zeit entwickelten sich auch Randbebauungen entlang der Chaussees, die nach dem zweiten Weltkrieg zu Wohnzwecken erweitert wurden. Resultat ist eine bandartige, aber lückenhafte Besiedlung entlang der Bahnlinie sowie der B239 und punktartige Siedlungen in Retzen, Grastrup und Hölsen.

Werl-Aspe, Wülfer-Bexten, Lockhausen und Biems-Ahmsen sind – ähnlich den südlichen Ortsteilen – aus bäuerlichen Siedlungen (Werl, Aspe, der Domäne Bexten und dem Kern Wülfer) und der Besiedlung des umliegenden Heidegebietes im 19. und

20. Jahrhunderts (Knetterheide, Wülferheide, Asperheide) hervorgegangen. Nach dem Zweiten Weltkrieg erfuhr vor allem Werl-Aspe durch die Ansiedlung der Knetterheide und der an Schötmar angrenzenden Flächen ein starkes Wachstum.

Lockhausen – ein Ortsteil mit sehr altem Ursprung – profitierte von seiner Grenzlage zum preußischen Minden-Ravensberg (noch heute sind die Ortsnamen „Kusenbaum“ und „Lockhauserbaum“ Zeugnisse der ehemaligen Schlagbaumstellen). Schon früh siedelten in Nachbarschaft zur bäuerlichen Bevölkerung Industriearbeiter, die in Bielefeld oder Herford Arbeit gefunden hatten, und ließen den Ort wachsen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden vor allem in Lockhausen, aber auch in Biemsen-Ahmsen und Ehrsen neue Wohnsiedlungen.

#### ▪ Gewerbe und Industrie

Neben Kurwirtschaft und Fremdenverkehr in Bad Salzuflen und den vor allem in Schötmar ansässigen Industrieunternehmen waren seit 1850 Hoffmann´s Stärkefabriken – Bad Salzuflens ältestes Industrieunternehmen, das im Jahr 1990 die Produktion am Standort Bad Salzuflen einstellte – ein wichtiges Standbein der Wirtschaft. Salzuflens Anschluss an das Eisenbahnnetz im Jahre 1879 ist eine Hinterlassenschaft Eduard Hoffmanns, der sich für den Bau einsetzte und die Arbeiten finanziell unterstützte. Heutzutage ist der 1938 fertig gestellte Autobahnanschluss der Stadt von größerer Bedeutung für die Wirtschaft Bad Salzuflens.

Viele der über das heutige Stadtgebiet verteilten Gewerbegebiete entwickelten sich in den Zeiten des Wiederaufbaus und der Industrialisierung nach dem Zweiten Weltkrieg. Nach der Großgemeindeformung war man bemüht, die Gewerbeflächen möglichst im Anschluss an vorhandene und schon bebaute Gewerbegebiete auszuweisen und zusammenhängende Gewerbe- und Industriegebiete (in Schötmar-Süd, Holzhausen, Sylbach) zu schaffen.

Neben Kurwirtschaft und Gewerbe entwickelte sich das in den 1970er Jahren gegründete Messezentrum Bad Salzuflen zu einer weiteren wichtigen Säule der städtischen Wirtschaft.

#### ▪ Großgemeindeformung

Um den veränderten Bedingungen einer modernen Gesellschaft gerecht zu werden, wurden in den 1960er und 1970er Jahren in den Flächenländern der Bundesrepublik Deutschland Gebietsreformen durchgeführt. Durch die Zusammenlegung von Städten, Gemeinden und Kreisen sollten leistungsfähigere Verwaltungseinheiten geschaffen werden.

Im Kreis Lemgo entwickelte sich schon früh ein Bewusstsein für die Notwendigkeit einer Gebietsreform in Anbetracht der zunehmenden Zersiedelung der Landschaft. Die Ursache dieses Problems wurde in der zu großen Anzahl kleiner Gemeinden mit eigener Planungshoheit zurückgeführt.

Am 5. November 1968 wurde das Gesetz zur Neugliederung des Landkreises Lemgo im Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen beschlossen, dessen § 3 Abs. 1 besagt: „Die Städte Bad Salzuflen und Schötmar und die Gemeinden Biemsen-Ahmsen, Ehrsen-Breden, Grastrup-Hölsen, Holzhausen, Lockhausen (...), Papenhausen, Retzen (...), Werl-Aspe, Wülfer-Bexten (...) und Wüsten werden zu einer neuen Gemeinde zusammengeschlossen“.

Auf der Mitte der Wegstrecke zwischen Bad Salzuflen und Schötmar fand die gemeinsame Stadtverwaltung im Jahr 1977 im neu errichteten Rathaus in zentraler Lage an der Rudolph-Brandes-Allee ihren Sitz.

1973 wurde ein Flächennutzungsplan für die noch junge Großgemeinde erarbeitet, um die räumliche Entwicklung des Gebiets der Doppelstadt sowie der umliegenden Ortsteile ordnend zu gestalten.

Dem Planwerk lag der Grundsatz der räumlichen Trennung von Wohnen und gewerblicher Arbeit zu Grunde. Die Erweiterung der Wohnbereiche geschah vor allem im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung in Schötmar in Richtung Ehrsen-Breden, Holzhausen und Aspe-Knetterheide. Vermieden wurde der weitere Ausbau der in der „Kleingemeindezeit“ entstandenen Neusiedlungen in Werl, Wülfer und Lockhausen. Dennoch kam es zu einer städtebaulichen Dekonzentration im Lohfeld in Richtung Ehrsen, im Westen auf Werler Gebiet, im Bereich Knönhof und in Teilen von Aspe/Knetterheide.

### **Heutige Struktur und Stadtbild**

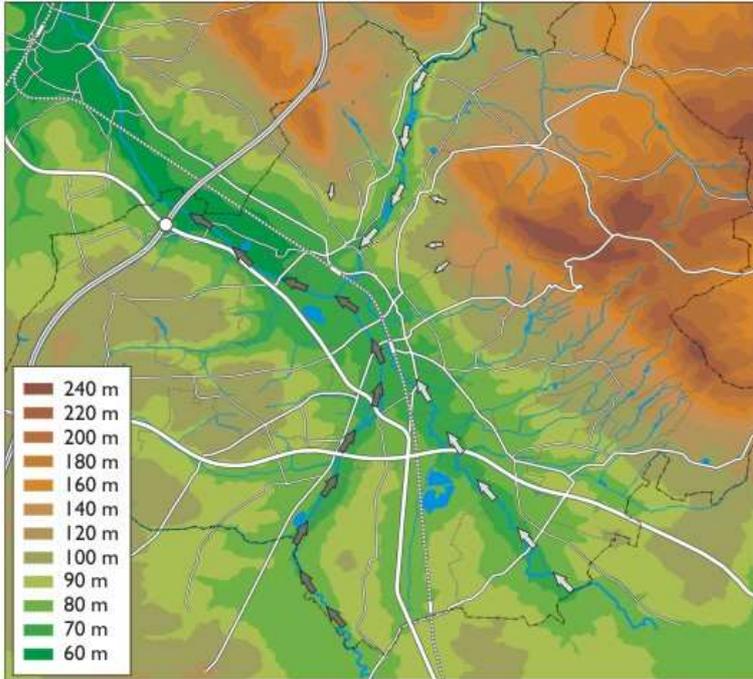
---

Topographische Gegebenheiten gliedern das heutige Stadtgebiet Bad Salzuflens: Die Niederungen der drei Flüsse Salze, Bega und Werre durchziehen den Siedlungskörper. Nordöstlich der Kernstadt verläuft ein Höhenzug, der rund 250 Höhenmeter erreicht. Die Kernstadt (Bad Salzuflen und Schötmar) liegt zwischen 70 und 90 m ü.NN. Das südwestliche Stadtgebiet ist wiederum vergleichsweise eben, etwa auf einem Niveau um die 100 m ü.NN (vgl. Abb. 11).

Die Vergangenheit der zwölf ehemals selbstständigen Ortsteile spiegelt sich größtenteils in der heutigen Siedlungsstruktur wieder, wobei die Ortsteile Bad Salzuflen, Werl-Aspe, Schötmar und Teile von Ehrsen den Hauptsiedlungskörper bilden. Die übrigen Ortsteile liegen weitgehend separat, umgeben von vielfältigen Landschaftsräumen.

Ein Kennzeichen der Region ist ein hohes Maß an Zersiedelung. In Bad Salzuflen stellt sich diese in Form von zahlreichen Einzelhöfen oder kleinen Siedlungen dar, die außerhalb der zusammenhängenden Ortsteile liegen. Ränder der Ortsteile zur Landschaft sind oftmals nicht klar definiert, zudem gehen Ortschaften zum Teil unmittelbar ineinander über.

Historisch begründet ist auch die Vielzahl kleinteiliger Gewerbestandorte, vor der Gebietsreform war jeder Ortsteil bestrebt, innerhalb seiner Grenzen auch Arbeitsstätten anzusiedeln. Diese Standorte haben sich größtenteils weiterentwickelt, so dass heute etwa 20 gewerbliche Schwerpunkte existieren.



**Abb. 11: Topographie und heutiger Siedlungskörper (grau) der Stadt Bad Salzuflen.**

Damit einher geht meist eine enge Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe. Das Stadtbild wird von Maßstabssprüngen und einem kleinteiligen Wechsel der Nutzungen geprägt.

Ausgeprägte städtische Kerne mit vielfältigen historischen Gebäuden stellen die Innenstädte von Bad Salzuflen und Schötmar dar. In Bad Salzuflen sticht die weitgehend erhaltene kleinteilige Fachwerkstruktur hervor, der mittelalterliche Stadtgrundriss ist gut erhalten und ablesbar. Besonders attraktiv ist der direkte Übergang von der Altstadt zum Kurpark und den anschließenden Landschaftsräumen, ohne dass Verkehrsstrassen zu queren sind.

In Schötmar sind eher Einzelgebäude hervorzuheben (Schloss und Kirche), lediglich die Begastraße wirkt als weitgehend geschlossenes Ensemble historischer Gebäude.

In beiden Fällen sind die äußeren Ränder der Zentren von Brüchen geprägt. Verschiedene Nutzungen gehen ineinander über; einzelne leerstehende Gebäude, Zweckbauten und mindernutzte Grundstücke belasten das Stadtbild.

Landwirtschaftliche Nutzungen schlagen sich vor allem durch einzelne Höfe baulich nieder. Geschlossene Dorfkerne sind nur in wenigen Ortsteilen ablesbar: in Werl und vor allem in Ehrsen.

Außerhalb der Kerne Bad Salzuflens und Schötmars überwiegen lockere, durchgrünte Bauweisen mit hohen Einfamilienhausanteilen und maximal zwei Geschossen. In fast allen Ortsteilen sind aber auch Mehrfamilienhäuser zu finden, größtenteils mit maximal sechs Wohnungen. Aufgrund ihrer Höhe sind einzelne Mehrfamilienhäuser mit bis zu acht Geschossen weithin sichtbar und damit stadtbildprägend (Beispiele: Bergstraße, Wilhelm-Raabe-Straße, Maiweg).

Wichtige Orientierungspunkte im Stadtbild stellen Kirchtürme dar, hier besonders die historischen Kirchen (Stadtkirche Bad Salzuflen, Kilianskirche Schötmar), aber auch modernere Kirchen (z.B. in Lockhausen). Das Neue Rathaus aus den 1970er Jahren im Übergang von Bad Salzuflen und Schötmar bietet ebenfalls an der Schnittstelle wichtiger Straßen Orientierung. Weithin sichtbar ist zudem ein Werbemast auf dem Fachmarktgelände an der Hoffmannstraße.



**Abb. 12: Stadtbildimpressionen (von oben links nach unten rechts): Innenstadt – Altes Rathaus, Schötmar – Begastraße, Ehrsen – Alter Ortskern, Neues Rathaus, Ehrsen – Adlerweg, Werl-Aspe – Südfeld**

## 3.2 Ortsteilprofile

Die Ortsteile Bad Salzuflens entsprechen in weiten Teilen den ehemaligen Gemeindegrenzen. Die einwohnerstärksten Ortsteile Bad Salzuflen, Schötmar sowie Knetterheide befinden sich in zentraler Lage des Stadtgebietes und liegen in räumlicher Nähe zueinander. In diesem Hauptsiedlungsbereich wohnen etwa 70 % der Bad Salzuflener Bevölkerung. Die Trassen der Bahn und der Bundesstraße 239 sowie das Überschwemmungsgebiet der Werre und der Bega verhinderten bislang ein Zusammenwachsen zu einem geschlossenen Siedlungskörper. Teile der Siedlungsbereiche von Ehrsen-Breden und Holzhausen schließen sich direkt an Schötmar an. Auch Bereiche von Wülfer-Bexten und Werl-Aspe gehen nahtlos ineinander über.

Die weiteren Ortsteile unterscheiden sich nach Einwohnerdichte und Siedlungsstruktur. Überwiegend weisen sie wie auch die Randbereiche der zentralen Ortsteile eine von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägte Gliederung auf. Kleinteilige Siedlungsbereiche und Splittersiedlungen prägen weite Teile der gesamten Region. So sind nicht nur die Übergänge zwischen den Ortsteilen, sondern auch zu Nachbargemeinden in der Regel kaum anhand der Siedlungsstruktur auszumachen.

Geschichte, Siedlungsstruktur und Wohnangebot werden in den Kapiteln 3.1 bzw. 3.3 erläutert. Auf Nahversorgungs- und Bildungsangebote gehen die Kap. 3.4 bzw. 3.5 ein. An dieser Stelle wird ein Überblick über die wichtigsten Besonderheiten der Ortsteile gegeben.

Eine steckbriefartige Charakterisierung der Ortsteile ist im Anhang dieses Berichts zu finden.

### Bad Salzuflen<sup>7</sup>

- Bevölkerungsreichster Ortsteil mit 19.853 Einwohnern und Wohnort für gut ein Drittel der Gesamtbevölkerung
- Mit Abstand geringster Anteil von Kindern und Jugendlichen (13,5 %)
- Anteil der über 65-Jährigen mit 32,8 % deutlich am höchsten
- Versorgung mit Gütern des täglichen und weiteren Bedarfs umfangreich und in weiten Teilen gut zu erreichen
- Vielfältiges Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen, nächste weiterführende Schule im benachbarten Ortsteil Schötmar



<sup>7</sup> Bevölkerungsdaten aller Ortsteilprofile: Stadt Bad Salzuflen, Stichtag: 31.12.2009.



### **Biemsen-Ahmsen**

---

- 1.439 Einwohner
- Anteil von Kindern und Jugendlichen im gesamtstädtischen Mittel
- Unterdurchschnittlicher Anteil älterer Menschen
- Grundversorgung an sozialer Infrastruktur, kein Schulstandort



### **Ehrsen-Breden**

---

- 3.349 Einwohner
- relativ hoher Anteil von jungen Menschen (19,6 %)
- durchschnittlicher Anteil älterer Menschen
- Lebensmittelmarkt im Ortsteil sowie die Nähe zu Angeboten in Schötmar sichert Grundversorgung
- Gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Nähe zu Schulen in Schötmar



### **Holzhausen**

---

- 3.129 Einwohner
- Anteil von Kindern und Jugendlichen sowie älterer Menschen etwa im Durchschnitt
- Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Gute Ausstattung mit Einrichtungen sozialer Infrastruktur



### **Lockhausen**

---

- 3.241 Einwohner
- durchschnittlicher Anteil jüngerer Menschen
- leicht unterdurchschnittlicher Anteil älterer Menschen
- Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Gute Ausstattung mit Einrichtungen sozialer Infrastruktur



### **Retzen, Grastrup-Hölsen und Papenhausen**

---

- 2.358 Einwohner
- durchschnittlicher Anteil jüngerer und älterer Menschen
- Gute Grundversorgung mit sozialer Infrastruktur in Retzen, kaum Angebote in den übrigen Ortsteilen

### Schötmar

---

- Nach Bad Salzuflen bevölkerungsstärkster Ortsteil mit 8.742 Einwohner
- Leicht erhöhter Anteil jüngerer und älterer Menschen
- Umfangreiches Angebot an Gütern des täglichen und weiteren Bedarfs
- Sehr vielfältige Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur inkl. Schulzentrum



### Werl-Aspe

---

- Ortsteil mit den höchsten Bevölkerungszuwächsen der letzten Jahre: 7.367 Einwohner
- Vergleichsweise junger Ortsteil mit hohem Anteil an Kindern und Jugendlichen
- Niedrigster Anteil älterer Menschen (19,9 %)
- Umfassendes Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs
- Sehr vielfältige Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur inkl. Schulzentrum



### Wülfer-Bexten

---

- 1.917 Einwohner
- Höchster Anteil junger Menschen (19,9 %)
- Vergleichsweise geringer Anteil über 65-Jähriger
- Geringe Versorgung durch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur



### Wüsten

---

- 3.833 Einwohner
- Anteil junger Menschen nahe des gesamtstädtischen Durchschnitts
- zweithöchster Anteil älterer Menschen (25,9%)
- Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Gute Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur



Die zentral liegenden Stadtteile Bad Salzuflen, Schötmar und Werl-Aspe weisen die beste Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und das umfangreichste Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs auf.

Die geringe Einwohnerzahl in Ortsteilen wie Papenhausen, Grastrup-Hölsen, Biemsen-Ahmsen und Wülfer-Bexten bietet nicht das Potenzial für die Einrichtung bzw. die langfristige Aufrechterhaltung konventioneller Versorgungsstrukturen. Während Ortsteile wie Holzhausen und Ehrsen-Breden, die an den Hauptsiedlungskörper räumlich anschließen, zum Teil von dem Angebot in benachbarten Ortsteilen profitieren, sind die peripheren Ortsteile stärker auf alternative Versorgungskonzepte oder eine verkehrliche Anbindung angewiesen. Auch Lockhausen und Wüsten, deren Grundversorgung mit Lebensmitteln vor Ort gegeben ist, sind u.a. auf die Erreichbarkeit von Dienstleistungen in anderen Ortsteilen angewiesen.

Die unterschiedliche Altersstruktur der Ortsteile führt dazu, dass den Herausforderungen der demographischen Entwicklung mit verschiedener Dringlichkeit zu begegnen ist. Grundsätzlich stellen sich die Fragen zum Umgang mit einer älter werdenden Gesellschaft jedoch in allen Ortsteilen lediglich zeitlich versetzt und mit unterschiedlichen Facetten. Während Werl-Aspe, Wülfer-Bexten und Ehrsen-Breden vergleichsweise junge Stadtteile sind, haben Wüsten, Schötmar und allen voran Bad Salzuflen die höchsten Anteile älterer Menschen.

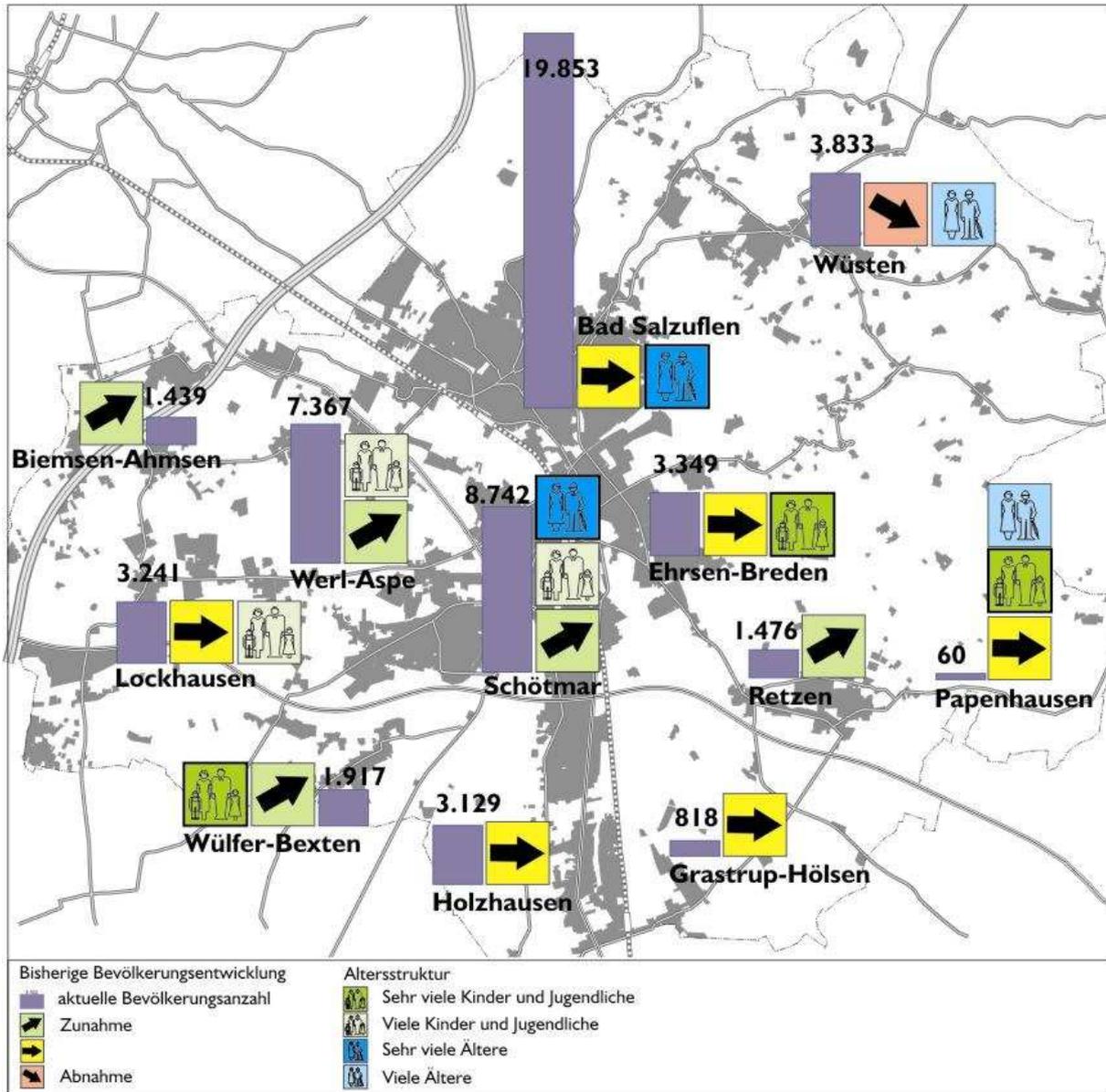


Abb. 13: Ausgewählte Merkmale der Ortsteile im Vergleich.

### 3.3 Wohnen

Grundlegend für die Flächennutzung einer Stadt ist die Art und der Umfang der Wohnraumnachfrage. In diesem Abschnitt werden wesentliche Kennzeichen des Bad Salzuflener Wohnungsangebots dargestellt, Nachfragegruppen charakterisiert und die Nachfrage in Form einer Wohnungsbedarfsprognose quantifiziert.

#### Kennzeichen des Wohnungsangebots

Im Vergleich zum Landesdurchschnitt wird Bad Salzuflen von Eigenheimen geprägt: Etwa die Hälfte aller Wohnungen liegen in Ein- und Zweifamilienhäusern (50,7 %)<sup>8</sup>, im Kreis Lippe liegt dieser Wert höher (62,7 %), was für ländliche Regionen typisch ist.

Auch in der Bautätigkeit lässt sich ein Schwerpunkt bei großen Wohnungen oder Eigenheimen ausmachen, die Wohnflächen je fertig gestellter Wohnung stiegen dabei kontinuierlich an: von durchschnittlich 110 m<sup>2</sup> im Jahre 1990 auf rund 130 m<sup>2</sup> in den letzten Jahren.<sup>9</sup>

Neubauschwerpunkte liegen in den Ortsteilen Bad Salzuflen und Werl-Aspe. Während in Bad Salzuflen etwa zu gleichen Teilen Eigenheime und Geschosswohnungen gebaut wurden, liegt bei den Werl-Asper Baugebieten Südfeld und Brökerweg der Schwerpunkt im Bereich der Einfamilienhäuser.<sup>10</sup> In den letzten Jahren wurden jeweils etwa ein Drittel aller Wohnbauvorhaben in den Ortsteilen Bad Salzuflen und Werl-Aspe realisiert. Das letzte Drittel verteilt sich auf die übrigen Ortsteile.

Die Bautätigkeit entwickelt sich insgesamt deutlich rückläufig: Wurden in den 1990er Jahren noch durchschnittlich 290 Wohnungen pro Jahr fertig gestellt, hat sich die Zahl im vergangenen Jahrzehnt auf 135 jährlich in etwa halbiert.

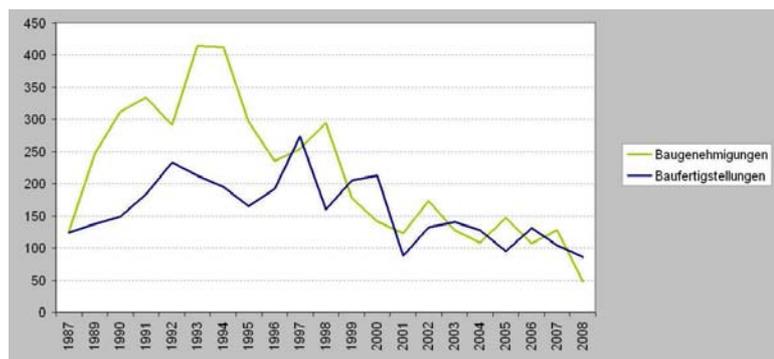


Abb. 14: Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen seit 1987. Daten: IT.NRW.

<sup>8</sup> Bertelsmann-Stiftung, [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de).

<sup>9</sup> Daten: IT.NRW.

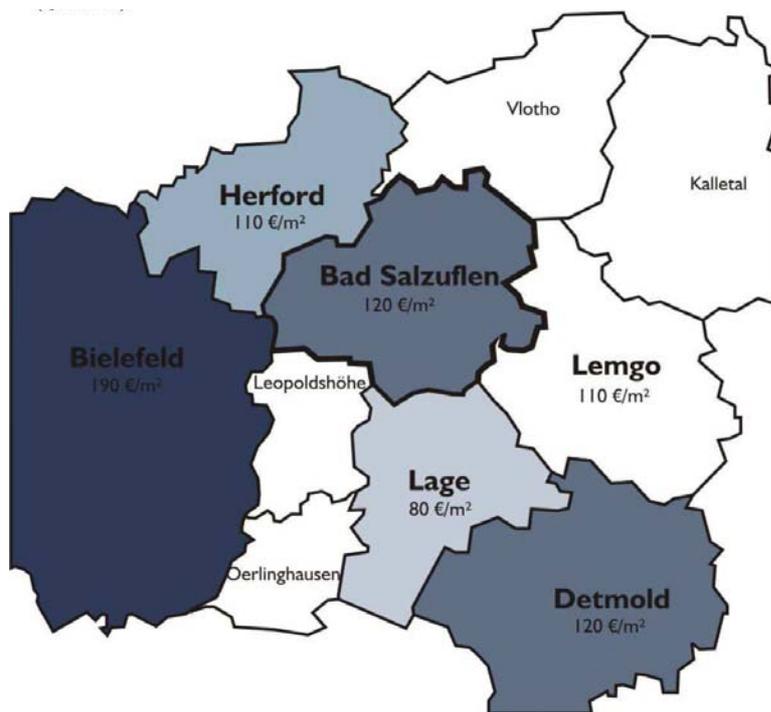
<sup>10</sup> Daten: Stadt Bad Salzuflen - Fachdienst 63 – Bauordnung.

Im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht für den Kreis Lippe<sup>11</sup> werden weitere relevante Entwicklungen dargestellt, jeweils verglichen mit den Vorjahreszahlen. Die Zahl der Kaufverträge bleibt demnach insgesamt konstant, die Umsätze gehen allerdings kontinuierlich zurück.

Preise für Bauland gehen im Kreis Lippe leicht zurück, auch für Gebrauchtimmobilien wurden geringere Erlöse erzielt. Während die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser um moderate 3 bzw. 5 % zurückgingen, sanken die Preise für Eigentumswohnungen nur leicht um 1 %.<sup>12</sup>

Innerhalb der Region herrscht ein deutliches Preisgefälle, das die Attraktivität der einzelnen Städte und Gemeinden als Wohnstandort widerspiegelt. Mit Abstand die höchsten Kauf- und Mietpreise sind in der Großstadt Bielefeld festzustellen. Herford, Bad Salzuflen und Detmold liegen in etwa gleichauf mit vergleichsweise moderaten Preisen. Das Wohnen in kleineren Gemeinden des Kreises Lippe wird mit zunehmender Entfernung zu Bielefeld günstiger. Die Karte der Durchschnittspreise für Bauland zeigt exemplarisch diese räumliche Verteilung.

Mit Durchschnittskaltmieten bei etwa 5,50 Euro/m<sup>2</sup> sind Wohnungen in Bad Salzuflen im kreisweiten Vergleich am teuersten, allerdings noch spürbar preiswerter als in Bielefeld.<sup>13</sup>



**Abb. 15: Durchschnittspreise für Baugrundstücke (Eigenheime) in der Region. Daten: LBS.**

<sup>11</sup> Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold (2009): Grundstücksmarktbericht 2010 für den Kreis Lippe (Berichtszeitraum 2009).

<sup>12</sup> Ebenda.

<sup>13</sup> Immobilienscout GmbH. [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de).

Zwischen einzelnen Ortsteilen und Wohnquartieren Bad Salzuflens herrschen wiederum deutliche Preisunterschiede.<sup>14</sup> Im Neubaubereich werden in Innenstadtlagen mit Kurparknähe auch Mieten von bis zu 7,50 Euro/m<sup>2</sup> erzielt. Ein Großteil der Mieten liegt zwischen 4,50 und 6,00 Euro/m<sup>2</sup>. In Innenstadtrandlagen und in Objekten mit geringem Ausstattungsstandard werden Mieten unter 4,00 Euro/m<sup>2</sup> verlangt.<sup>15</sup>

Bei Eigentumswohnungen in Innenstadt- und Kurparklage werden großstädtische Kaufpreise von bis zu 3.000 Euro/m<sup>2</sup> erreicht. Die durchschnittlichen Kaufpreise liegen wiederum im Bereich von 1.600 bis 1.800 Euro/m<sup>2</sup>.

Von den befragten Experten werden bisher keine gravierenden Vermietungsprobleme festgestellt. Auch im Eigentumssegment seien keine umfangreichen Leerstände zu beobachten. Insgesamt profitiert der Wohnungsmarkt von der Wirtschaftskraft der Region, insbesondere der Nähe zu Bielefeld und der Anziehungskraft der historischen Altstadt mit Kur- und Kulturangeboten.

## Nachfragegruppen

---

Ausgehend von der heutigen und erwarteten Altersstruktur, bundesweiten Trends und regionalen Entwicklungen<sup>16</sup> lassen sich einige Annahmen für die Struktur der Wohnungsnachfrage treffen. Im folgenden Abschnitt werden zunächst die wichtigsten Nachfragegruppen benannt, anschließend wird dargestellt, welche Standorte und Objekte besonders gesucht werden.

Wohnungsnachfrage ist stark abhängig von Lebensphase und Haushaltsstruktur. Generell ist eine Ausdifferenzierung von Haushaltsformen, Lebensstilen und Wohnwünschen zu beobachten. Die klassische „Familie“ mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern bildet längst nicht mehr die größte Gruppe der Haushaltsformen. Insgesamt wird ein anhaltender Trend zu Ein-Personen-Haushalten erwartet, von dem alle Altersgruppen in unterschiedlicher Ausprägung betroffen sind. Auch der Anteil kinderloser Haushalte wird weiter steigen.

Trotz der weiteren Differenzierung der Nachfrage sind auch für Bad Salzuflen vier Hauptgruppen zu nennen, die für den Wohnungsmarkt besonders relevant sind:

- **Haushaltsgründer:** Junge Menschen, in der Regel zwischen 18 und 25 Jahren, suchen zunächst preiswerte Wohnungen, bevorzugt in zentralen Lagen. In dieser Gruppe überwiegen Ein-Personen-Haushalte. Das Nachfragepotenzial dieser Gruppe geht zwar aus demographischen Gründen leicht zurück, aufgrund ihrer großen Mobilität bleiben Haushaltsgründer jedoch eine wichtige Zielgruppe im Wohnungsmarkt.

---

<sup>14</sup> Entsprechende kleinräumige Daten liegen nicht vor. Die Angaben basieren auf Expertengesprächen, insbesondere der Fachrunde Wohnen am 29. Januar 2009.

<sup>15</sup> Stichprobenartige Auswertung der Angebotspreise im März 2010, [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de).

<sup>16</sup> Fachrunde Wohnen am 29. Januar 2009 mit Vertretern örtlicher und regionaler agierender Banken, Makler und Wohnungsbaugesellschaften.

- Eigentumsbildner: Diese auf dem Wohnungsmarkt sehr aktive Gruppe sucht nach Eigentumswohnungen und vor allem nach gartenbezogenen Wohnformen. Ein großer Teil dieser Gruppe hat zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs noch keine Kinder, Nachwuchs ist jedoch geplant. Nähe zu Bildungs- und Versorgungseinrichtungen und ein kindergerechtes Wohnumfeld sind dieser Gruppe wichtig. Das Alter dieser Gruppe steigt, inzwischen sind die Eigentumsbildner oftmals zwischen 35 und 45 Jahre alt. Das hohe Nachfrageniveau dieser Gruppe, das noch in den 1990er Jahren zu verzeichnen war, wird künftig voraussichtlich nicht erreicht werden. Für die alten Bundesländer wird ein Rückgang um etwa 25 bis 30 % in diesem Segment erwartet.<sup>17</sup> In Bad Salzuflen fällt der Rückgang der relevanten Altersgruppe etwas moderater aus (etwa 20 % bis 2025).
- „Junge Alte“: Nach der Familienphase, d.h. wenn die Kinder aus dem Haus sind, überdenkt eine wachsende Gruppe ihre Wohnsituation, insbesondere mit Blick auf Standort, Größe und Komfort der Wohnung. Besonders die künftigen jungen Alten sind für das Thema des altengerechten Wohnens sensibilisiert: „Die Generation der heute 35- bis 50-Jährigen setzt sich deutlich intensiver mit Fragen des altengerechten Wohnens auseinander als die Generation der über 65-Jährigen, die das Thema unmittelbar betrifft.“<sup>18</sup> Diese Gruppe ist nach Wahrnehmung der Wohnungsmarktextperten besonders in Bad Salzuflen relevant. Vermehrt macht sich eine entsprechende Nachfrage aus der Region bemerkbar. Diese Gruppe besteht in erster Linie aus 60- bis 75-Jährigen; zunehmend werden bereits Menschen ab 50 Jahren aktiv. Wie bereits ausgeführt werden in der Altersgruppe der jungen Alten noch Zuwächse für Bad Salzuflen errechnet.
- Hochbetagte (ab 80 Jahren): 93 % der über-65-Jährigen leben in normalen Wohnungen.<sup>19</sup> Dieser Wert spiegelt den vorherrschenden Wunsch älterer Menschen wieder, möglichst lange in der bisherigen Wohnung und der gewohnten Umgebung zu leben. Vielfach wird ein Umzug in eine Altenwohnanlage oder ein Pflegeheim hinausgezögert. Angesichts der stark wachsenden Gruppe der über-80-Jährigen steigt in Bad Salzuflen allerdings insgesamt das Nachfragepotenzial für altengerechte Wohnformen.

---

<sup>17</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2009): Raumordnungsprognose 2025/2050.

<sup>18</sup> Szameitat, R. (2008): Den Wohnwünschen auf der Spur. Wohnansprüche einer differenzierten Gesellschaft. In: PlanerIn, Heft 2/08.

<sup>19</sup> Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2007): Chancen der vor uns liegenden demographischen Entwicklung für die Wohnungs- und Städtepolitik.

Bei einer Betrachtung der Fort- und Zuzüge von und nach Bad Salzuflen werden die starken regionalen Verflechtungen sichtbar. Umzugsbewegungen erfolgen zum überwiegenden Teil mit den Nachbarstädten und -gemeinden. Mit Bielefeld, Herford, Lage und Lemgo sind die Beziehungen am stärksten ausgeprägt. Insgesamt ziehen bislang regelmäßig mehr Menschen nach Bad Salzuflen als sich aus der Kurstadt verabschieden. Die Hauptquelle der Neubürger ist dabei die Stadt Bielefeld mit rund 250 Zuzüglern (2008).

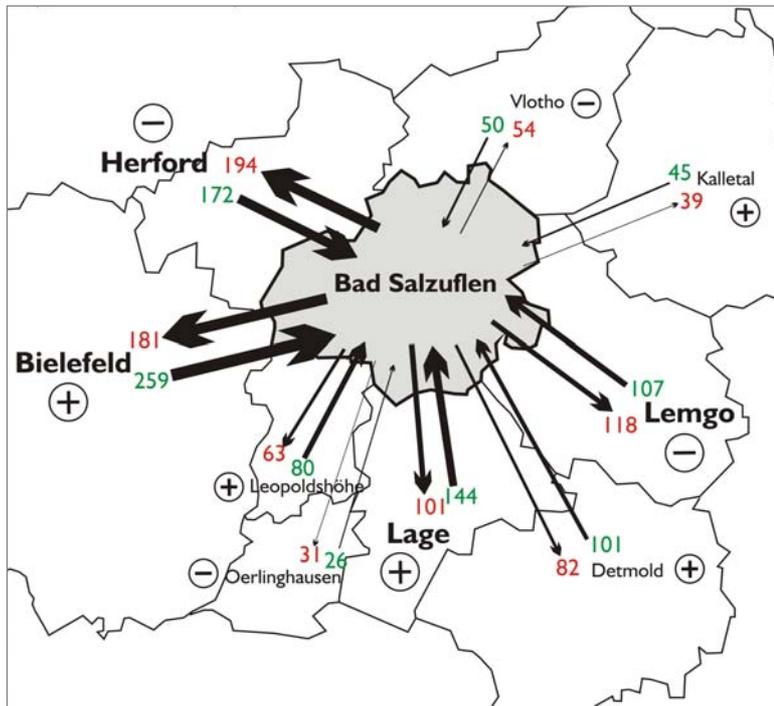


Abb. 16: Zu- und Fortzüge von und nach Bad Salzuflen.  
Daten : IT.NRW 2008.

### Nachgefragte Standorte

Die Nähe zu Versorgungseinrichtungen in Form von Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Bildungsangeboten und bei älteren Menschen auch medizinischen und Betreuungsangeboten werden zu wichtigen Standortfaktoren. Diese Kriterien sprechen für die Attraktivität von zentralen Lagen – nach den ausgeprägten Suburbanisierungswellen der 1970er und 90er Jahre wird ein „Trend zurück in die Stadt“ wahrgenommen. Auch weiter steigende Mobilitätskosten führen zu der Einschätzung vieler Experten, dass sich die künftige Siedlungsentwicklung stärker auf die Innenstädte und Ortsteilzentren konzentrieren wird. Fuß- und Radverkehr wie auch der öffentliche Nahverkehr würden demnach an Bedeutung gewinnen.

In Bad Salzuflen zählen die Innenstadt im Ortsteil Bad Salzuflen und dort besonders Lagen am Kurpark zu den begehrtesten Quartieren. Standortmerkmale sind die ruhige Lage mit Bezug zum Landschaftsraum und gleichermaßen die Nähe zu den Kurangeboten und der historischen Altstadt.

Als besonders familiengerechter Ortsteil gilt Werl-Aspe; geschätzt werden hier die guten Bildungs- und Betreuungsangebote sowie das durchgrünte Wohnumfeld. Aufgrund der hohen Pendlerzahlen werden aktuell weiterhin Standorte nachgefragt, die gut an die Hauptverkehrsstraßen und die Autobahn angebunden sind; hier werden wiederum Werl-Aspe wie auch Lockhausen genannt.

Die Bedeutung der aufgeführten Standortfaktoren wird zudem anhand der Ortsteile deutlich, in denen kaum Nachfrage von den Wohnungsmarktexterten verzeichnet wird: Wohnraum in Retzen, Wülfer-Bexten oder Wüsten wird aktuell kaum gesucht.

Bei Umzügen von Menschen, die bereits in Bad Salzuflen leben, erfolgt die Wohnstandortsuche meist zunächst im eigenen, bekannten Wohnumfeld. Das bedeutet, dass die örtliche Nachfrage auch in den Stadtteilen hoch ist, in denen bereits heute viele Menschen wohnen.

### **Nachgefragte Objekte**

Das Einfamilienhaussegment ist zu großen Teilen von Nachfragern bestimmt, die zwar über Mittel verfügen, Eigentum zu bilden, jedoch nur in einem begrenzten Finanzrahmen entscheiden können. Grundsätzlich kommen im Neubaubereich daher eher kleinere Doppel- und Einzelhäuser mit geringen Grundstücksgrößen in Frage.

Als attraktiv werden vermehrt auch gebrauchte Eigenheime empfunden, die vergleichsweise günstig sind, aufgrund größerer Grundstücke oftmals Anbaupotenziale bieten und in gewachsenen Lagen zu finden sind. Bevorzugt werden gebrauchte Eigenheime besonders, wenn durch Anbauten eine Erweiterung der Wohnfläche möglich ist. Dementsprechend bieten sich für diese Nachfragegruppe u.a. Immobilien aus den 1950er Jahren an, in denen auf vergleichsweise großen Grundstücken gebaut wurde.

Aufgrund der zunehmenden Alterung der Bewohner wird ein wachsendes Angebot älterer Einfamilienhäuser auf den Markt kommen. Wahrscheinlich werden in diesem Segment die Preise weiter zurückgehen, vor allem an Standorten ohne Nahversorgungseinrichtungen.

Spezielle Wohnwünsche erfüllt die Wohnbau Lemgo eG mit einem Angebot in Schötmar, wo Eigenheime zur Miete errichtet wurden. In diesem Segment wird aufgrund der wachsenden Arbeitsplatzmobilität ein Potenzial gesehen

Bei Eigentumswohnungen werden überschaubare Anlagen bevorzugt: Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude sollte sechs bis acht Einheiten nicht überschreiten, drei bis vier Geschosse werden höhergeschossigen Anlagen vorgezogen. Aufzüge und Balkone bzw. Terrassen sind wesentliche Standards von Neubauten, ebenso eine barrierearme Ausstattung.



**Abb. 17: Beispiele für nachgefragte Standorte:** Neubaeigenheime Knetterheide (Werl-Aspe), Altbauten in Kurparknähe.

Für einen steigenden Bedarf an preiswerten Mietwohnungen sprechen mehrere Faktoren: Sozialwohnungsbau fand in den letzten Jahren kaum statt, vorhandene Bindungen laufen aus. Das Klientel mit niedrigeren Haushaltseinkommen muss sich vermehrt auf dem freien Markt versorgen. Zudem steigt mit der wachsenden Zahl älterer Menschen auch die Zahl der Senioren mit niedrigen Renten, die Mietwohnungen suchen. Hierdurch werden vor allem kleinere Wohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte nachgefragt.



**Abb. 18: Beispiele für wenig nachgefragte Objekte:** unsanierte Altbauten, größere Mehrfamilienhäuser der Nachkriegszeit.

Gewünscht werden auch von diesen Nachfragegruppen zentrale, mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbare Lagen in Schötmar/Ehrens, Bad Salzuflen und Werl-Aspe.

Die Energiebilanz von Wohngebäuden ist zu einem wichtigen Kriterium bei der Miet- oder Kaufentscheidung geworden. Unsanisierte Objekte mit hohen Energiekosten verlieren an Attraktivität. Eine Vermietung bzw. ein Verkauf dieser Objekte wird künftig vielfach nur noch bei deutlichen Preiseinbußen möglich sein.

Wenn zudem Architektur, Ausstattung oder Standort problematisch sind, sind bereits heute Verkauf oder Vermietung schwierig. Genannt werden Mehrfamilienhäuser aus den 1960er und 1970er Jahren, die aufgrund ihrer Gestaltung als Hochhäuser mit Betonfassaden als unattraktiv empfunden werden. Vielfach seien bei diesen Objekten auch die Grundrisse ungünstig (große Wohnfläche, kleines Bad). Ein Überangebot bestehe auch im Bereich der 2,5- und 3-Familienhäuser der gleichen Baujahre.

Objekte an lärmbelasteten Standorten, insbesondere an stark befahrenen Straßen sind ebenfalls schwer zu vermarkten. Zum Beispiel am Straßenzug Werler Straße/Brüderstraße am Rande der historischen Altstadt führen die Belastungen zu Leerständen.

Bei Neubauten habe in den letzten Jahren das Interesse an energiesparenden und ökologischen Bauweisen zugenommen. „Verteilt über alle Wohnstile fällt ein großes Interesse an Niedrigenergiestandards und ökologischen Baustoffen bzw. einem ökologischen Baustandard auf.“<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Szameitat, R. (2008): Den Wohnwünschen auf der Spur. Wohnansprüche einer differenzierten Gesellschaft. In: PlanerIn, Heft 2/08.

## Wohnungsneubaubedarf

---

Der nachfolgend ermittelte Wohnungsneubaubedarf ist die Zahl der Wohnungen, die rechnerisch bis zum Jahr 2020 gebaut werden muss, um genügend Wohnraum für die prognostizierte Bewohnerzahl vorzuhalten.<sup>21</sup>

Für Bad Salzuflen sind dabei die Parameter Ersatzbedarf und Zusatzbedarf relevant.

- Der Ersatzbedarf stellt die Anzahl der Wohnungen dar, die aufgrund von substanzbedingten Abrissen sowie Zusammenlegungen dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen und daher ersetzt werden müssen. Für abgängigen Wohnraum wird eine Quote von 0,2 % angesetzt, was einem Bedarf von 52 WE pro Jahr entspricht.<sup>22</sup>
- Der Zusatzbedarf ergibt sich aus der Differenz der prognostizierten Haushaltszahl zu der heutigen Haushaltszahl. Aufgrund demographischer Faktoren wird auch weiterhin eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen angenommen. Ein Hauptgrund ist der wachsende Anteil der 1-Personen-Haushalte, vor allem durch den wachsenden Anteil älterer Menschen an der städtischen Bevölkerung. Ausgehend von der Prognose des BBSR wird eine Verkleinerung um 0,01 Punkte pro Jahr berücksichtigt. Damit würde die Haushaltsgröße von 2,06 Personen je Haushalt auf 1,93 im Jahre 2020 sinken.

Daraus ergibt sich nach den Einwohnerprognosen der Bertelsmann-Stiftung und des InWIS-Instituts ein Zusatzbedarf von 583 bzw. 803 Wohneinheiten bis 2020. Nach der Landesprognose heben sich die Effekte aus der Verkleinerung der Haushaltsgrößen und die Abnahme der Haushaltszahlen in etwa auf, ein Zusatzbedarf entsteht nicht.

---

<sup>21</sup> Vgl. Bevölkerungsprognosen in Kapitel 2.2.

<sup>22</sup> Dieser Wert entspricht auch einer landesweiten Wohnungsmarkstudie: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW (2006): Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025. Bearbeitung: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V.

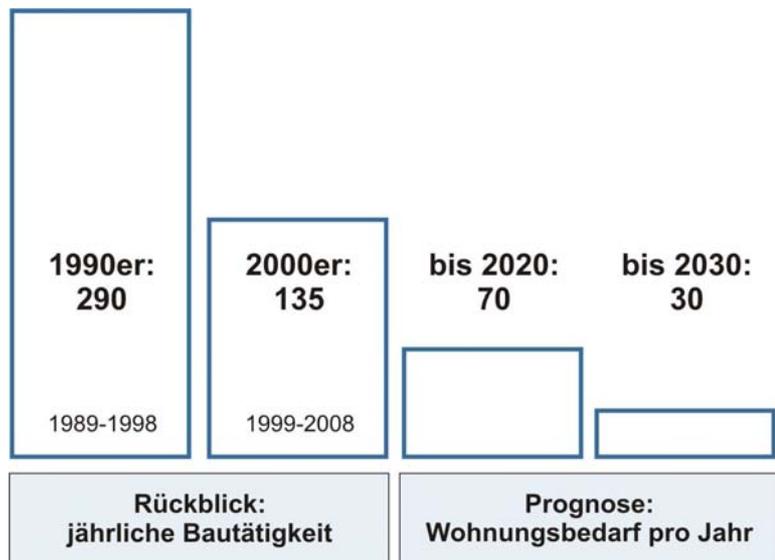
Aus diesen Faktoren ergibt sich der Wohnungsneubaubedarf bis 2020. Generell lässt sich festhalten, dass auch bei den zu erwartenden rückläufigen Einwohnerzahlen zusätzlicher Wohnraum benötigt wird. Die Gründe liegen vor allem im Ersatzbedarf durch abgängige Bausubstanz.

### Wohnungsneubaubedarf bis 2020

Bevölkerungsprognose	Wohneinheiten	
	gesamt	pro Jahr
InWIS	1.532	118
Bertelsmann-Stiftung	1.752	135
Landesamt NRW	905	70

Ausgehend von den Daten des Landes NRW geht der Bedarf nach 2020 noch deutlicher zurück. Demnach müssten zwischen 2020 und 2030 in Bad Salzuflen lediglich noch 320 zusätzliche Wohnungen entstehen, d.h. etwa 30 Einheiten pro Jahr.

Die Grafik veranschaulicht die kontinuierlich rückläufige Entwicklung der Bautätigkeit im Rückblick gegenüber den erwarteten Wohnungsbedarfen in den kommenden beiden Jahrzehnten.



**Abb. 19: Übersicht bisheriger Bautätigkeit und künftiger Bedarf.**  
Rückblick: Quelle: IT.NRW; Prognose: eigene Berechnungen.

### 3.4 Wirtschaft

Für die Attraktivität einer Stadt ist das Arbeitsplatzangebot ein ausschlaggebender Faktor. Gerade angesichts bundesweit rückläufiger Bevölkerungszahlen können sich nur Regionen stabil entwickeln, die aufgrund von Beschäftigungsmöglichkeiten für mittlere Altersgruppen attraktiv sind. Bad Salzuflen hat in diesem Punkt gute Ausgangsbedingungen.

Vertreter der regionalen Wirtschaft heben besonders die verkehrsgünstige Lage an der A 2 und damit die Erreichbarkeit von Kunden und Absatzmärkten, die Verfügbarkeit und Qualifikation von Fachkräften sowie die hohe Umwelt- und Lebensqualität in der Region hervor.<sup>23</sup> Bad Salzuflen sei der attraktivste Gewerbestandort im Kreis Lippe.<sup>24</sup>

#### Rahmenbedingungen

Die überörtliche Bedeutung Bad Salzuflens als Arbeitsort wird an den Pendlerzahlen sichtbar. Regelmäßig kann ein Einpendlerüberschuss erreicht werden. Die hohen Auspendlerzahlen veranschaulichen allerdings auch die starken regionalen Verflechtungen von Arbeitsbeziehungen. Auf der Karte wird deutlich, dass viele Bewohner Bad Salzuflens nach Herford und vor allem nach Bielefeld pendeln, auch in weiter entfernte Orte wird vielfach gependelt. Deutliche Pendlerüberschüsse stammen aus den kleineren Nachbargemeinden wie z.B. Lage, Leopoldshöhe und Kalletal.

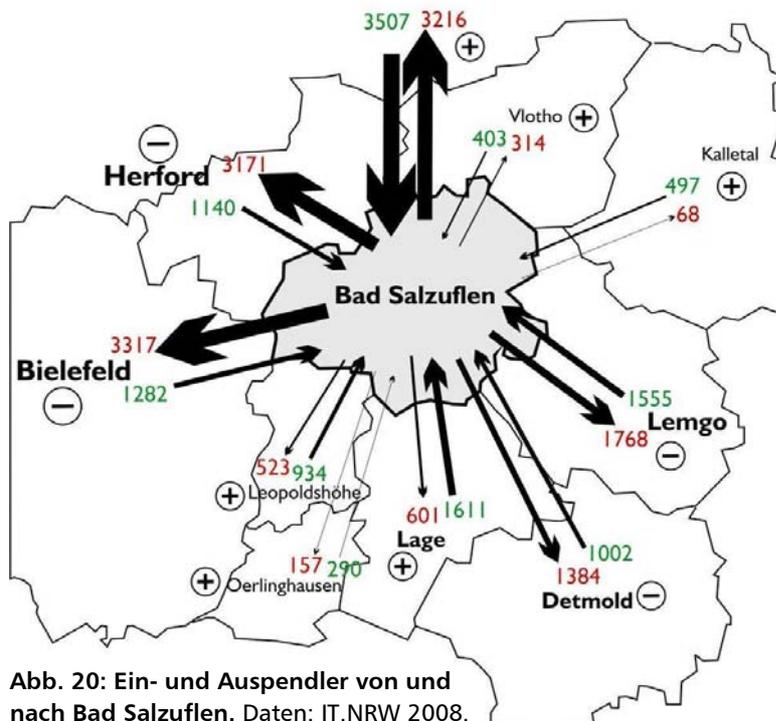


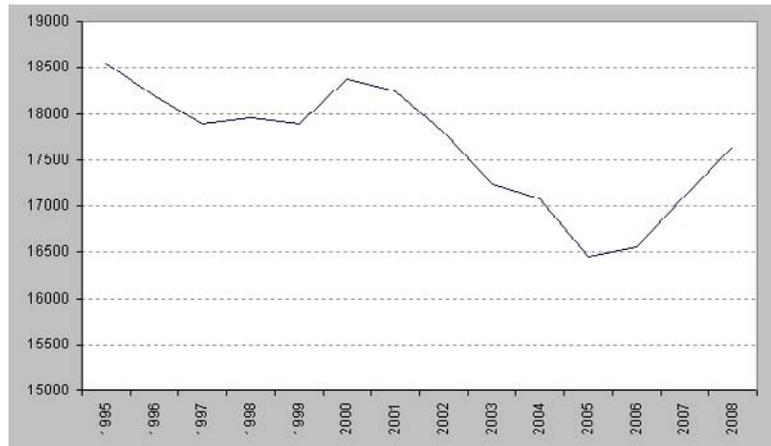
Abb. 20: Ein- und Auspendler von und nach Bad Salzuflen. Daten: IT.NRW 2008.

<sup>23</sup> Industrie- und Handelskammer Lippe zu Detmold (2009): Unternehmensbefragung. Veröffentlicht in: Lippe Wissen und Wirtschaft, Heft 05 2009.

<sup>24</sup> Fachrunde Wirtschaft am 29.01.2009 mit Vertretern der Wirtschaftsförderung, der lokalen und regionalen Unternehmen sowie relevanter Verbände des Einzelhandels und der IHK.

Die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gingen im Vergleich zu 1995 in Bad Salzuflen leicht zurück, damit korrespondiert ein Anstieg der Arbeitslosenzahl. Mit einer Arbeitslosenquote von 8,8 % liegt die Kurstadt allerdings etwa im Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen (9,0 %) und der Bundesrepublik (9,0 %).<sup>25</sup>

Bemerkenswert ist der Anstieg der Beschäftigten im Zeitraum 2005 bis 2008, der für die wirtschaftliche Dynamik dieser Zeit spricht.



**Abb. 21: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Entwicklung von 1995 bis 2008.** Daten: IT.NRW.

### Branchenstruktur

Drei Säulen der lokalen Wirtschaft lassen sich hervorheben: Mittelstand, Messe sowie Kur und Gesundheit.

Die mittelständische Unternehmenslandschaft wird vielfach noch durch Familienunternehmen geprägt. Insgesamt besteht eine Vielfalt kleiner und mittlerer Unternehmen ohne ausgeprägte Branchenschwerpunkte. Diese Vielfalt wird als Stärke empfunden, Bad Salzuflen sei nicht so sehr von einzelnen Unternehmen abhängig.<sup>26</sup>



**Abb. 22: Beispiele für lokale Unternehmen.** Quelle: Stadt Bad Salzuflen.

<sup>25</sup> Daten: Bezirksregierungsregierung Detmold (2010): Monatsbericht Ostwestfalen-Lippe, Stand: 31.03.2010.

<sup>26</sup> Fachrunde Wirtschaft am 29.01.2009.

Hervorgehoben werden die Bereiche Kunststoffverarbeitung sowie Maschinen- und Anlagenbau. Die traditionell in Ostwestfalen-Lippe starke Möbelindustrie hat zwar an Bedeutung verloren, in Bad Salzuflen fungieren allerdings einige kleinere Unternehmen als spezialisierte Zulieferer in diesem Segment. Regionale Netzwerke, Kooperationen und Zulieferstrukturen sind bei den mittelständischen Unternehmen stark ausgeprägt.

Bei einem Vergleich der Branchenanteile spiegelt sich das Gewicht des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes wieder. In Bad Salzuflen kommt dieser Sektor auf 37,2 %, im Landesdurchschnitt arbeiten lediglich 31,1 % der Beschäftigten in diesem Feld. Im tertiären Sektor, zu dem u.a. die Bereiche Dienstleistungen, Verwaltung und Erziehung zählen, liegt der Anteil dementsprechend mit 61,1 % unter dem nordrhein-westfälischen Mittelwert (67,9 %).<sup>27</sup>

Das Messezentrum bietet rund 70.000 m<sup>2</sup> Hallenflächen für Ausstellungen. Damit zählt die Messe bundesweit zu den 15 größten Standorten. Rund 3.800 Aussteller und 200.000 Besucher werden jährlich gezählt.<sup>28</sup> Etwa 25 Veranstaltungen und Messen pro Jahr werden durchgeführt. Darunter sind fünf international ausgerichtete Messen, z.B. für die Möbelbranche. Regionale Messen haben sehr unterschiedliche Zielgruppen (z.B. Maschinenbau, Bauwirtschaft, Textilien, Haus und Garten). Die Messe stellt einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar, vor allem Übernachtungsgewerbe und Gastronomie in Stadt und Region profitieren von Ausstellern und Besuchern.



Abb. 23: Messezentrum.

Das Stadtbild im Ortskern Bad Salzuflens ist stark von kurbezogenen Einrichtungen geprägt. Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen konzentrieren sich am Rande der Innenstadt und im Einzugsbereich des Kurparks. Historische Kur- und Kultureinrichtungen markieren den Übergang vom Kurpark zur historischen Altstadt. Mehrere Kliniken aus den 1970er Jahren sind weithin sichtbare Zeichen der Kurstadt.

Die Beherbergungsstatistik<sup>29</sup> spiegelt den Strukturwandel in Bad Salzuflen wieder. Seit 1985 hat sich die Zahl der Übernachtungsbetriebe halbiert – von 164 auf 78 Anbieter. Die Zahl der angebotenen Betten sank allerdings um nur 12,5 % auf heute 4.000 Betten, das lässt vor allem die Schließung kleinerer Pensionen vermuten. Der Auslastungsgrad konnte nahezu gehalten werden, er liegt aktuell bei 53,8 %. Die Zahlen der Ankünfte und der Übernachtungen entwickeln sich diametral: Während im Vergleich zum Jahr 1995 heute rund 22 % mehr Gäste gezählt werden, sank die Zahl der Übernachtungen im gleichen Zeitraum um 23,7 %. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer sank von etwa 12 auf rund 7 Tage.

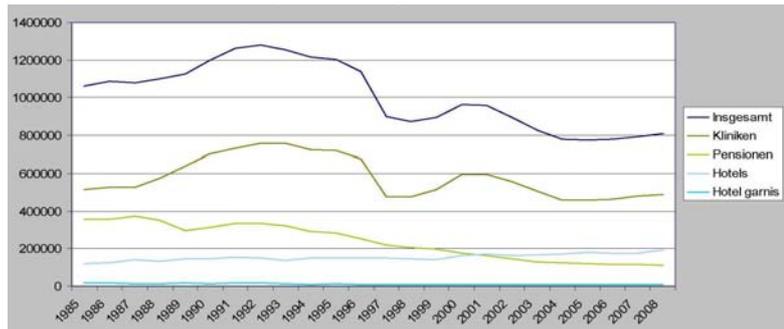


Abb. 24: Kureinrichtungen in der Innenstadt.

<sup>27</sup> Daten: Bertelsmann-Stiftung (2009).

<sup>28</sup> Daten von 2008: AUMA Ausstellungs- und Messe-Ausschuss der Deutschen Wirtschaft e.V. Besucherzahlen zum Vergleich: Hannover 2,0 Mio., Hamburg 900.000. Flächen: Hannover: ca. 500.000 m<sup>2</sup>, Hamburg: ca. 85.000 m<sup>2</sup>.

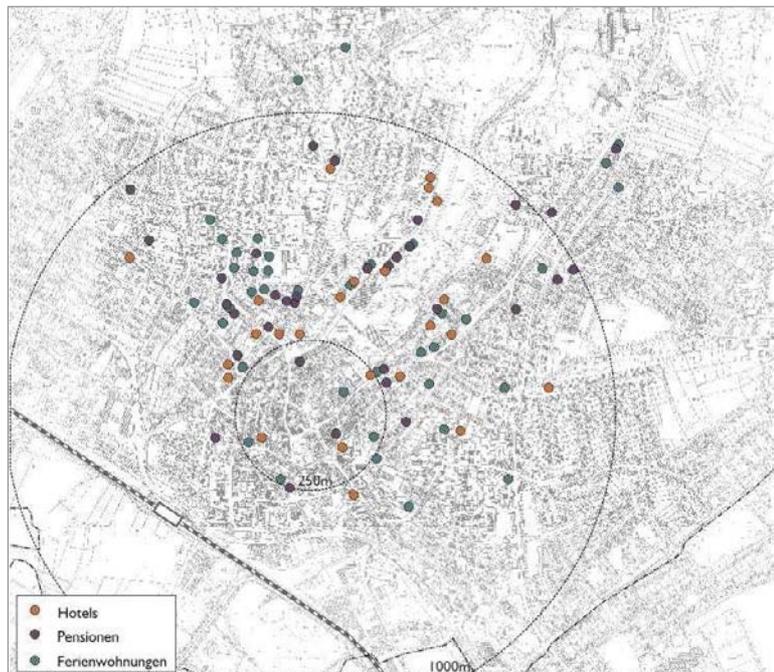
<sup>29</sup> IT.NRW (2009): Monatserhebung im Tourismus.



**Abb. 25: Entwicklung der Übernachtungszahlen seit 1985.**  
Daten: IT.NRW.

Im Kurbetrieb machte sich vor allem die Reduktion und Verkürzung der von den Krankenkassen bewilligten Kuren bemerkbar. In Zusammenarbeit mit den Kassen werden allerdings inzwischen z.B. sogenannte Aktivwochen durchgeführt, in denen im Sinne der Prävention gesundheitsfördernde Maßnahmen erfolgen. Weitere Trends werden vom Marketing des Staatsbades aufgegriffen, so richten sich pauschale Angebote für Wellness- und Gesundheitsurlaube zunehmend an Gäste, die privat zahlen. Diese Gäste leisten einen wachsenden Beitrag zu der Stabilisierung der Übernachtungszahlen in den letzten Jahren.

Inzwischen wird eine erweiterte Auffassung des Kurorts als Ort für Kur, Gesundheit und Erholung vertreten. Um im Wettbewerb um (Kur-)Gäste bestehen zu können, ist ein attraktives Stadt- und Landschaftsbild ein sehr wichtiger Faktor. Bad Salzuflen verfügt in dieser Hinsicht über insgesamt gute Voraussetzungen.



**Abb. 26: Verteilung der Beherbergungsbetriebe in der Innenstadt.**  
Daten: Stadt Bad Salzuflen, Gastgeberverzeichnis 2010.

Erste freiraumplanerische und städtebauliche Maßnahmen im Übergang vom Kurpark zur Innenstadt sind bereits umgesetzt, weitere sollen folgen, wie z.B. eine zeitgemäße Umgestaltung der Fußgängerzone und weitere Maßnahmen, die im Zuge des Masterplans Innenstadt entwickelt wurden und die Attraktivitätssteigerung der historischen Altstadt zum Ziel haben. Im Handlungsfeld Erholung und Sport schließen sich an den Kurpark Landschaftsräume an, in denen vielfältige Aktivitäten möglich sind: von Wanderwegen und Nordic-Walking über Radfahren bis hin zum Golfplatz.

Mit einem Beschäftigtenanteil von 1,7 % spielt die Landwirtschaft zwar insgesamt eine untergeordnete Rolle; im Vergleich zu ähnlichen Städten ist diese Quote allerdings recht hoch. Landwirtschaftliche Nutzungen und Höfe sind zudem für das Landschaftsbild außerhalb der Kernstadt von Bedeutung.

## Nachfrage

---

Der Schwerpunkt der Wirtschaftsförderung ist bereits heute die Betreuung von bereits im Stadtgebiet oder der Region ansässigen Unternehmen bei Erweiterungs- oder Verlagerungsabsichten. Hinzu kommt das Werben um Unternehmen, die sich neu im Stadtgebiet ansiedeln möchten.

Es lassen sich zwei grundsätzliche Nachfragegruppen hinsichtlich ihrer Standortanforderungen unterscheiden:

- Betriebe, die mit geringen Verkehrs- und Lärmbelastungen für die Umgebung verbunden sind: Diese lassen sich grundsätzlich in Mischgebieten oder in Nachbarschaft zu Wohnquartieren ansiedeln. Diese Eigenschaften treffen auf die meisten Handwerker und viele produzierende oder verarbeitende Betriebe zu.
- Betriebe, die starke Belastungen für die Umgebung mit sich bringen: Hier sind je nach Art der Nutzung Abstände zu Wohngebäuden einzuhalten. Produzierende und verarbeitende Betriebe streben vermehrt einen Mehrschichtbetrieb an und fragen Standorte nach, auf denen rund um die Uhr gearbeitet werden kann. Aufgrund der strengen Emissionsauflagen in den Nachtstunden werden für diese Betriebe Industriegebietsausweisungen nötig, die nicht in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen möglich sind.

Einer bundesweiten Umfrage zufolge machen drei Branchen den Großteil der Nachfrage aus: Handwerk/Kleingewerbe, Mittelstand/Produktion sowie Logistik/Großhandel. Dabei werden überwiegend kleinere Flächen nachgefragt (unter 1 bzw. zwischen 1 und 3 ha).<sup>30</sup>

Für Bad Salzuflen liegt keine Nachfrageerhebung vor. Aussagen lokaler und regionaler Experten bestätigen die Grundaussagen dieser bundesweiten Erhebung bezüglich der nachgefragten Flächengrößen und der Branchenschwerpunkte.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Georg & Ottenströer (2010): Gewerbeflächenvermarktung in Deutschland.

<sup>31</sup> Fachrunde Wirtschaft am 29.01.2009.

## **Arbeitsstättenstandorte und Flächenpotenziale**

---

Größere zusammenhängende gewerbliche Bauflächen liegen als unterbrochenes Band an der Bahn im Einzugsbereich der Kernstadt:

- Der Standort Siemensstraße liegt im Nordwesten der Innenstadt südlich der Herforder Straße. Nördlich grenzen gemischt genutzte Quartiere an, die in reine Wohnquartiere übergehen. Im westlichen Gebietsteil stehen mehrere kleine Flächen zum Verkauf, die überwiegend im städtischen Eigentum sind. Abgesehen von diesen bislang unbebauten Flächen lässt sich in weiten Teilen eine nicht optimale Ausnutzung der Grundstücke feststellen. Der Standort liegt in relativer Autobahnnähe, die Anschlussstelle ist allerdings nicht auf direktem Weg erreichbar.
- In mittlerer Entfernung zur Autobahn liegen die Gewerbegebiete Schötmars (Otto-Hahn-Straße, Industriestraße). Über die B 239 besteht eine gute Anbindung in die Region. Auch hier besteht eine kleinteilige Mischung verschiedener Betriebsformen und Maßstäbe. Besonders im Norden (Uferstraße) und im Umfeld der ehemaligen Tielsa-Werke bieten sich Umnutzungspotenziale.
- Im Schnittpunkt der leistungsfähigen Ostwestfalenstraße mit der B 239 liegen weitere gut erschlossene Gewerbeflächen (Daimlerstraße, Benzstraße, Werkstraße). Hier ist auch die Messe angesiedelt. Flächenreserven nehmen an diesem Standort vergleichsweise kleine Anteile ein.
- Südlich schließen sich die Gewerbeflächen im Ortsteil Holzhausen an, die durch Grünflächen bzw. die B 239 von den Wohnquartieren getrennt werden. An den jeweiligen Rändern des Gebiets an der Max-Planck-Straße sind kleinere Freiflächen vorhanden.

Kleinere Standorte in Biemsen-Ahmsen und Lockhausen runden das Flächenangebot ab.

Im Einzugsbereich der Autobahnanschlussstelle Ostwestfalen-Lippe im Südwesten des Stadtgebiets wurde in den letzten Jahren ein interkommunales Gewerbegebiet erschlossen, das die größten kurzfristigen Flächenpotenziale im Stadtgebiet enthält.<sup>32</sup> Hinzu kommen Freiflächen im bestehenden Gewerbegebiet Am Hasselbruch. Östlich der Leopoldshöher Straße sollen ab 2011 im nördlichen Bauabschnitt zunächst etwa 7 ha Gewerbe- und Industrieflächen verfügbar sein. Ein südlicher Bauabschnitt vergleichbarer Größenordnung schließt sich an.

---

<sup>32</sup> Interkommunales Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe (interkomm): Kooperation der Städte Bielefeld, Herford und Bad Salzuflen. Weitere Informationen: [www.interkomm-owl.de](http://www.interkomm-owl.de).

## Einzelhandelsstandorte

In einem gesamtstädtischen Zentren- und Nahversorgungskonzept werden die Ausgangslage und Entwicklungspotenziale des örtlichen Handels eingehend beschrieben.<sup>33</sup>

Mehrere räumliche Schwerpunkte unterschiedlicher Qualität machen das Einzelhandelsangebot der Stadt aus:

- Die Innenstadt Bad Salzuflen mit 8.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>34</sup> stellt das bedeutendste Zentrum dar. Zum Handel kommen Kur- und Kultur, medizinische und Dienstleistungsangebote sowie Gastronomie. Das historische Stadtbild entfaltet eine große Anziehungskraft. Inhabergeführte Läden werden zunehmend ergänzt durch überregional bekannte Filialisten (z.B. Thalia-Buchhandlung, Rossmann-Drogeriemarkt). Größere Magnetbetriebe, die auch jüngere Zielgruppen ansprechen, fehlen weitgehend.
- Im Ortsteil Schötmar war in den letzten Jahren ein Verkaufsflächenrückgang festzustellen. Kleinteiliger Handel (periodisch und aperiodisch) in den Straßen Krumme Weide und Begastraße wird ergänzt durch größere Märkte ohne räumlichen Zusammenhang. Durch die Aufgabe einiger (inhabergeführten) Geschäfte sind Leerstände entstanden, die sich negativ auf das Stadtbild auswirken.
- Im Nebenzentrum Knetterheide sind etwa 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen entlang der Bielefelder Straße ansässig. Sie bieten ausschließlich Güter des täglichen Bedarfs.
- In verkehrsgünstiger Lage entstand an der Hoffmannstraße der flächenmäßig größte Handelsstandort im Stadtgebiet (17.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Hier sind ausschließlich Fach- und Lebensmittelmärkte zu finden, die auf Pkw-Kunden ausgerichtet sind. Wesentliche Merkmale eines Zentrums (Funktionsvielfalt, Aufenthaltsqualität auch für Fußgänger) sind hier nicht erfüllt.
- Außerhalb dieser Standorte gibt es weitere Angebote wie z.B. einen Baumarkt.
- In den Ortsteilen ist zum Teil die Lebensmittelversorgung durch kleinere Märkte gesichert: Lockhausen, Ehrsen, Holzhausen und Wüsten. In einigen Ortsteilen fehlen Lebensmittelmärkte (Wülfer-Bexten, Retzen, Biemsen-Ahmsen). Kleinstläden (z.B. in Wülfer-Bexten) und Hofläden (z.B. in Retzen) bieten eine kleine Auswahl an Lebensmitteln an.



**Abb. 27: Handelsstandorte:**  
Wochenmarkt Salzhof, Lange  
Straße, Wüsten, Hoffmannstraße

<sup>33</sup> Stadt Bad Salzuflen (2007): Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen. Bearbeitung: GfK Geomarketing GmbH.

<sup>34</sup> Hinzu kommen Flächen der erst nach Erstellung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts eröffneten Ostertorgalerie.

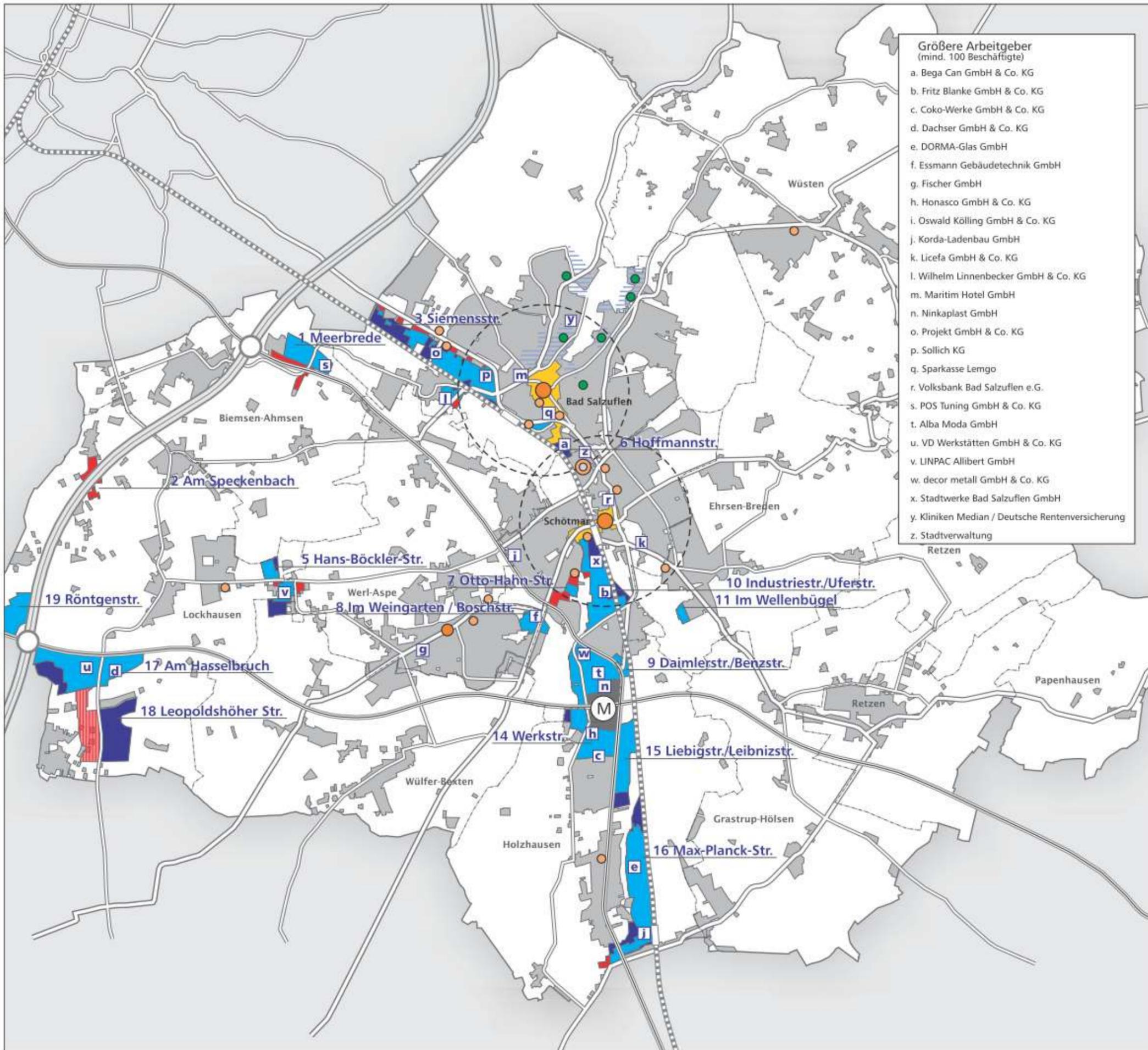
Hervorgehoben wird im Zentrenkonzept ein starker Wettbewerbsdruck durch Angebote im benachbarten Oberzentrum Bielefeld, aber auch in Mittelzentren im Einzugsradius von etwa 20 km (insbesondere Herford, Lage, Lemgo, Detmold). Dementsprechend wird eine unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität<sup>35</sup> von 76 Punkten festgestellt, dieser Wert hat sich seit dem Jahr 2000 zudem noch verringert. Vergleichsweise hoch ist die Kaufkraftbindung in den Segmenten Bekleidung/Schuhe und Güter des täglichen Bedarfs.

Umfangreiche Neuansiedlungen außerhalb der Zentren werden ausdrücklich nicht empfohlen, um die vorhandenen Zentren nicht weiter zu schwächen. Potenziale werden lediglich im Bereich lokal ausgerichteter Lebensmittelmärkte gesehen, z.B. in den Wohnquartieren des Ortsteils Bad Salzuflen. Die Ortsteile außerhalb der Kernstadt verfügen durchweg nicht über das Einwohner- bzw. Kundenpotenzial für die Neuansiedlung eines klassischen Lebensmittelvollsortimenters oder -discounters.<sup>36</sup>

s. Karte auf der Folgeseite:  
"Ausgangslage Wirtschaft"

<sup>35</sup> Verhältnis des für den Konsum verfügbaren Einkommens der Bewohner zu Umsätzen im Stadtgebiet, Bundesdurchschnitt = 100.

<sup>36</sup> Stadt Bad Salzuflen (2007): Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen. Bearbeitung: GfK Geomarketing GmbH.



- Größere Arbeitgeber**  
(mind. 100 Beschäftigte)
- a. Bega Can GmbH & Co. KG
  - b. Fritz Blanke GmbH & Co. KG
  - c. Coko-Werke GmbH & Co. KG
  - d. Dachser GmbH & Co. KG
  - e. DORMA-Glas GmbH
  - f. Essmann Gebäudetechnik GmbH
  - g. Fischer GmbH
  - h. Honasco GmbH & Co. KG
  - i. Oswald Kölling GmbH & Co. KG
  - j. Korda-Ladenbau GmbH
  - k. Licefa GmbH & Co. KG
  - l. Wilhelm Linnenbecker GmbH & Co. KG
  - m. Maritim Hotel GmbH
  - n. Ninkaplast GmbH
  - o. Projekt GmbH & Co. KG
  - p. Sollich KG
  - q. Sparkasse Lemgo
  - r. Volksbank Bad Salzufflen e.G.
  - s. POS Tuning GmbH & Co. KG
  - t. Alba Moda GmbH
  - u. VD Werkstätten GmbH & Co. KG
  - v. LINPAC Allibert GmbH
  - w. decor metall GmbH & Co. KG
  - x. Stadtwerke Bad Salzufflen GmbH
  - y. Kliniken Median / Deutsche Rentenversicherung
  - z. Stadtverwaltung



### Ausgangslage Wirtschaft und Handel

- Gewerbefläche gemäß FNP, genutzt
- Gewerbefläche nicht in FNP enthalten
- Gewerbeflächen gemäß FNP, ungenutzt
- Gewerbefläche in Planung (Regionalplanung)
- Sonderbaufläche Kur und Kurklinik
- Messe
- Zentrum und fußläufiger Einzugsbereich (Radius 1.000m)
- Fachmarktzentrum
- Nahversorgungsangebot (mindestens 300 m² Verkaufsfläche)
- Klinikstandort
- Weitere größere Arbeitgeber (s. Liste)
- Siedlungsfläche
- Autobahn
- Übergeordnete Straßen
- Verbindungsstraßen
- Bahnlinie
- Stadtgrenze
- Ortsteilgrenze

Auftraggeber:  
Stadt Bad Salzufflen **Bad Salzufflen**  
...ich fühl' mich wohl.

Auftragnehmer: **BPW HAMBURG** STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG JOCHUMSEN SCHNEIDER GbR  
Landschaftsplanerischer Fachbeitrag: **LANDSCHAFT & PLAN** Holger Löffelmann/Ina Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDA



Stand: Mai 2010  
0 500 1000 m

### 3.5 Bildung und Betreuung

Unmittelbar betroffen von demographischen Verschiebungen ist der Bereich der sozialen Infrastruktur. Während die Zahl der Kinder und Jugendlichen auch in den kommenden Jahren zurückgeht, steigt die Zahl der Senioren kontinuierlich an. Damit sind direkte Auswirkungen auf die Angebote zur Bildung und Betreuung verbunden.

Für Kinder im Alter von bis zu 10 Jahren ist eine wohnortnahe, möglichst fußläufige Entfernung zu Betreuungs- und Bildungsangeboten besonders wichtig. Älteren Kindern und Jugendlichen sind in der Regel weitere Wege, auch per Rad oder Bus möglich. Auf der Karte wird zur Beurteilung der Erreichbarkeit von Kindergarten- und Grundschulstandorten ein Maßstab von 10 Minuten Fußweg angenommen, der einem Weg von etwa 800 Metern entspricht.

#### Kinderbetreuung

Demnach liegen große Teile der Wohngebiete im fußläufigen Einzugsbereich der Kindertagesstätten. Lediglich aus Teilen von Biemsen-Ahmsen, Lockhausen, Gastrup-Hölsen und Wüsten sind vergleichsweise weite Wege zu den nächstgelegenen Einrichtungen zurückzulegen. Auch Randgebiete des Ortsteils Bad Salzuflen (Teile von Elkenbrede, Obernberg) liegen vergleichsweise weit von Kindertagesstätten entfernt.

Insgesamt wird mit einer Betreuungsquote von 98,6 % eine sehr gute Bedarfsdeckung erreicht: 1.446 Kindergartenplätze stehen für 1.466 Kinder im Alter von drei bis fünf Jahren zur Verfügung (2009)<sup>37</sup>. Aufgrund rückläufiger Kinderzahlen stehen ab 2010 sogar mehr Plätze zur Verfügung als Kinder in den relevanten Altersgruppen vorhanden sind.

Die Betreuungsquote ist allerdings teileräumlich unterschiedlich: In den Ortsteilen Bad Salzuflen und Schötmar/Ehrsen sind Angebot und Nachfrage nach Kindergartenplätzen recht ausgewogen (Quoten 97,0 bzw. 96,5). Für Werl-Aspe/Wülfer-Bexten und Lockhausen/Biemsen-Ahmsen herrscht aktuell ein Nachfrageüberhang, bis zum Jahr 2011 wird hier allerdings eine Entspannung erwartet. In den Ortsteilen Holzhausen/Retzen/Gastrup-Hölsen/Papenhausen und vor allem in Wüsten sind deutlich mehr Plätze verfügbar als nachgefragt werden.

Ein Handlungsbedarf besteht bei der Betreuung der unter 3-jährigen Kinder. Aktuell stehen 151 Plätze in Krippen zur Verfügung. Anlässe für eine Erhöhung des Angebots sind gesetzliche Regelungen höherer Betreuungsquoten und das Ziel einer besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Ein Ausbauprogramm wird zurzeit bearbeitet. Darin wird untersucht, wie sich die Bedarfe entwickeln, welche Betreuungszeiten nachgefragt werden und an welchen Standorten mit vertretbarem baulichen Aufwand Plätze geschaffen werden können.



Abb. 28: Kindertagesstätte Werl-Aspe.

<sup>37</sup> Stadt Bad Salzuflen (2009): Bedarfsberechnung Kindergartenplätze, Stand April 2009.

## Grundschulen



Abb. 29: Grundschule Holzhausen.

Neun Grundschulen decken den Bedarf in den ersten vier Schuljahren. Zwei Grundschulstandorte (Biemsen-Ahmsen, Wülfer-Bexten) mussten aufgrund der gesunkenen Schülerzahlen aufgegeben werden. Die Schulen Retzen und Holzhausen wurden als Verbundschulen organisatorisch zusammengelegt, beide Standorte konnten gesichert werden.

Eine gute räumliche Verteilung der Grundschulen über das Stadtgebiet ist heute vorhanden. Die meisten Schulen haben heute zwischen 200 und 300 Schülern. Eine Ausnahme stellt die Grundschule in Knetterheide dar, deren Schülerzahl in den letzten Jahren kontinuierlich bis über 300 Kinder stieg. In Holzhausen und Retzen wiederum werden nur jeweils um die 100 Schülerinnen und Schüler gezählt.

Nach Aufhebung der Schulbezirke schlägt sich die unterschiedliche Anziehungskraft der einzelnen Einrichtungen auch in den jeweiligen Einschulungszahlen nieder. Auffallend ist z.B. der Anstieg der Anmeldungen an der neuen Grundschule in Knetterheide, während die Schülerzahlen an den beiden Grundschulen in Schötmar (Kirchplatz, Wasserfuhr) zurückgehen. Dies wird auch mit den höheren Quoten der Kinder mit Migrationshintergrund in Verbindung gebracht.

Angesichts weiterhin rückläufiger Kinderzahlen wird der Erhalt der wohnortnahen Grundschulversorgung auch in den kommenden Jahren eine Herausforderung bleiben.

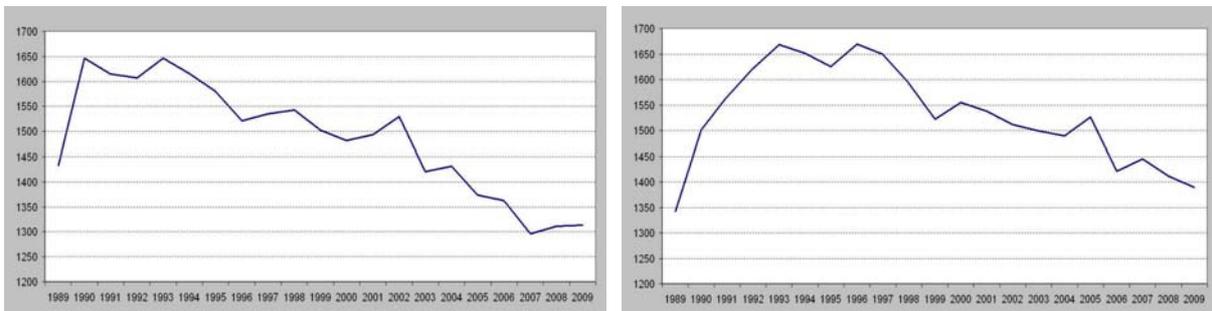


Abb. 30: Entwicklung der Kinderzahlen seit 1989: unter 3-Jährige (links), 3- bis 6-Jährige. Daten: IT.NRW.

## Weiterführende Schulen

Weiterführende Schulen sind an zwei gut erreichbaren Standorten konzentriert: im Schulzentrum Aspe und im Schulzentrum Lohfeld im Ortsteil Schötmar. An beiden Standorten sind verschiedene Unterrichts-, Fach- und Funktionsräume sowie Sporthallen und -plätze gebündelt. Angegliedert ist in räumlicher Nähe jeweils auch eine Kindertagesstätte.

In Aspe wird zum Schuljahr 2010/2011 zudem eine Gesamtschule eingerichtet, als Ersatz für das bisherige Gymnasium und die Hauptschule.

Beide Schulzentren haben in der Vergangenheit noch deutlich mehr Schülerinnen und Schüler aufgenommen. Im Jahre 1980 wurden zusammen noch über 4.000 Schüler ausgebildet heute sind es etwa 3.300 Schüler.

In der Erich-Kästner-Schule in Schötmar werden aktuell gut 180 förderbedürftige Kinder von Klasse 1 bis 10 beschult. Durch die Lage am Grünzug der Werre und die Nachbarschaft zum Umweltzentrum Heerser Mühle ergeben sich Möglichkeiten für einen abwechslungsreichen Unterricht.

Berufsbildende Schulen gibt es im Stadtgebiet nicht, sie liegen in den Nachbarstädten (z.B. in Lemgo, Detmold und Herford).

Bei der Kinderbetreuung und der schulischen Bildung wächst die Herausforderung der Integration von Kindern unterschiedlicher kultureller Hintergründe. Besonders in Schötmar sind die Anteile der Kinder mit Migrationshintergrund bereits heute hoch, aber auch in anderen Ortsteilen werden steigende Anteile festgestellt.

### Jugendtreffs

---

Fünf städtische Kinder- und Jugendtreffs liegen über das Stadtgebiet verteilt in Schötmar, Holzhausen, Ahmsen, Retzen und Wüsten. Aufgrund seiner Größe, seines Freizeitgeländes an der Werre und der Angebotsvielfalt sticht das Jugendzentrum @on! in Schötmar heraus. Neben den städtischen Einrichtungen gibt es noch viele weitere Träger, die in ihren Häusern Programm für junge Menschen anbieten; oftmals sind hier die Kirchen aktiv.

Die Treffs bieten vielfältige sportliche, handwerkliche und erlebnispädagogische Kurse und richten sich grundsätzlich an alle Kinder und Jugendliche. Wie in anderen Städten auch bilden sich allerdings Schwerpunkte heraus, die bestimmte Altersstufen oder soziale Gruppen besonders ansprechen.

Mit diesen festen Einrichtungen finden Kinder- und Jugendliche gut erreichbare und vielfältige Angebote. Generell geht der Trend zur offenen Jugendarbeit, die flexibel auf sich ändernde Bedarfe eingehen kann.

### Sonstige Bildungsangebote

---

Mit der Ostertorgalerie wurde auch eine neue Stadtbücherei eröffnet, die verschiedenen Ansprüchen gerecht wird. Mit diesem modernen Angebot ist Bad Salzuflen im Städtevergleich gut aufgestellt.

Die Volkshochschule liegt ebenfalls zentral zwischen Bahnhof und Innenstadt, hier ist ein umfassendes Kursangebot zu finden, das auch von Teilnehmern aus der Region wahrgenommen wird.

Ein weiteres Bildungsangebot stellt das Umweltzentrum Heerser Mühle dar (Schötmar). Hier werden vor allem umweltpädagogische Veranstaltungen angeboten, die sich an Kinder und Jugendliche richten. Träger des Umweltzentrums ist ein Verein, die Stadt Bad Salzuflen finanziert große Teile der Personal- und Sachkosten.



Abb. 31: Schulzentrum Aspe.



Abb. 32: Jugendzentrum @on! Schötmar.

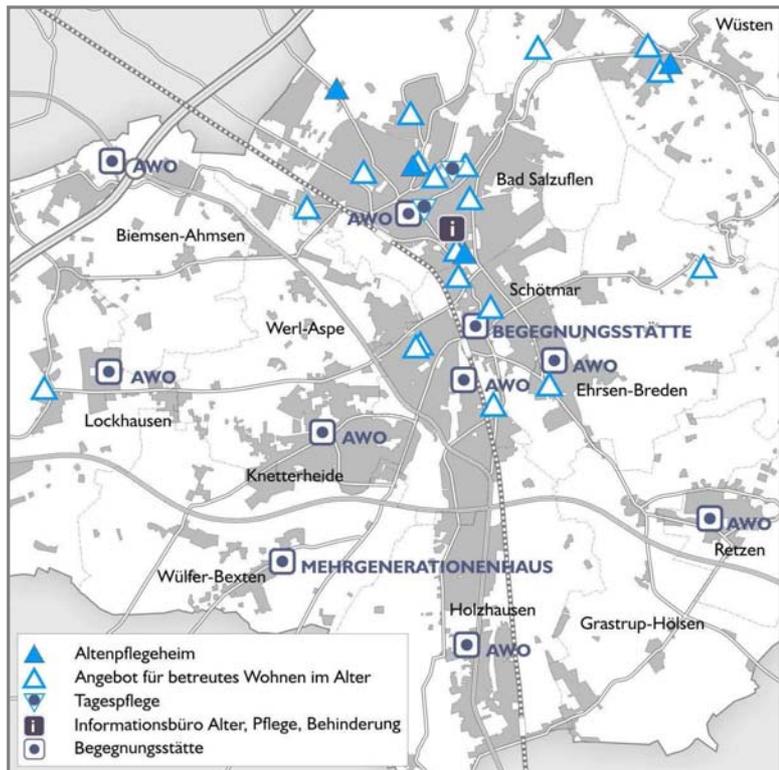
## Angebote für Senioren

Eine zentrale Anlaufstelle für Senioren wurde als „Informationsbüro Alter Pflege Behinderung“ im Neuen Rathaus geschaffen. Hier können sich ältere Menschen z.B. über spezielle Wohnangebote sowie Freizeit- und Begegnungsmöglichkeiten informieren.

Begegnungszentren und Angebote der Tagespflege sind im wesentlichen auf die Ortsteile Bad Salzuflen und Schötmar konzentriert. Die AWO betreibt z.B. unmittelbar am Salzhof (Otto-Künne-Promenade) ein Begegnungszentrum. Zahlreiche freie Träger und vor allem Kirchen bieten Bildungs- und Begegnungsangebote für Senioren. In den Ortsteilen bestehen individuelle Angebote der Begegnung, so z.B. das Mehrgenerationenhaus in Wülfer-Bexten.

Der wachsenden Nachfrage nach betreuten Wohnformen stehen bereits zahlreiche Angebote gegenüber, in denen je nach Bedarf Hilfs- und Pflegedienstleistungen beansprucht werden können. Diese Wohnungen liegen ebenfalls ausschließlich in den Ortsteilen Bad Salzuflen und Schötmar. Eine Ausnahme stellt das Stift Wüsten dar, in dem verschiedene Wohnformen angeboten werden.

Mit aktuell rund 640 Betten in Pflegeheimen ist Bad Salzuflen quantitativ gut versorgt. Vier Pflegeheime liegen am Rande der Innenstadt, am Obernberg sowie in Wüsten.

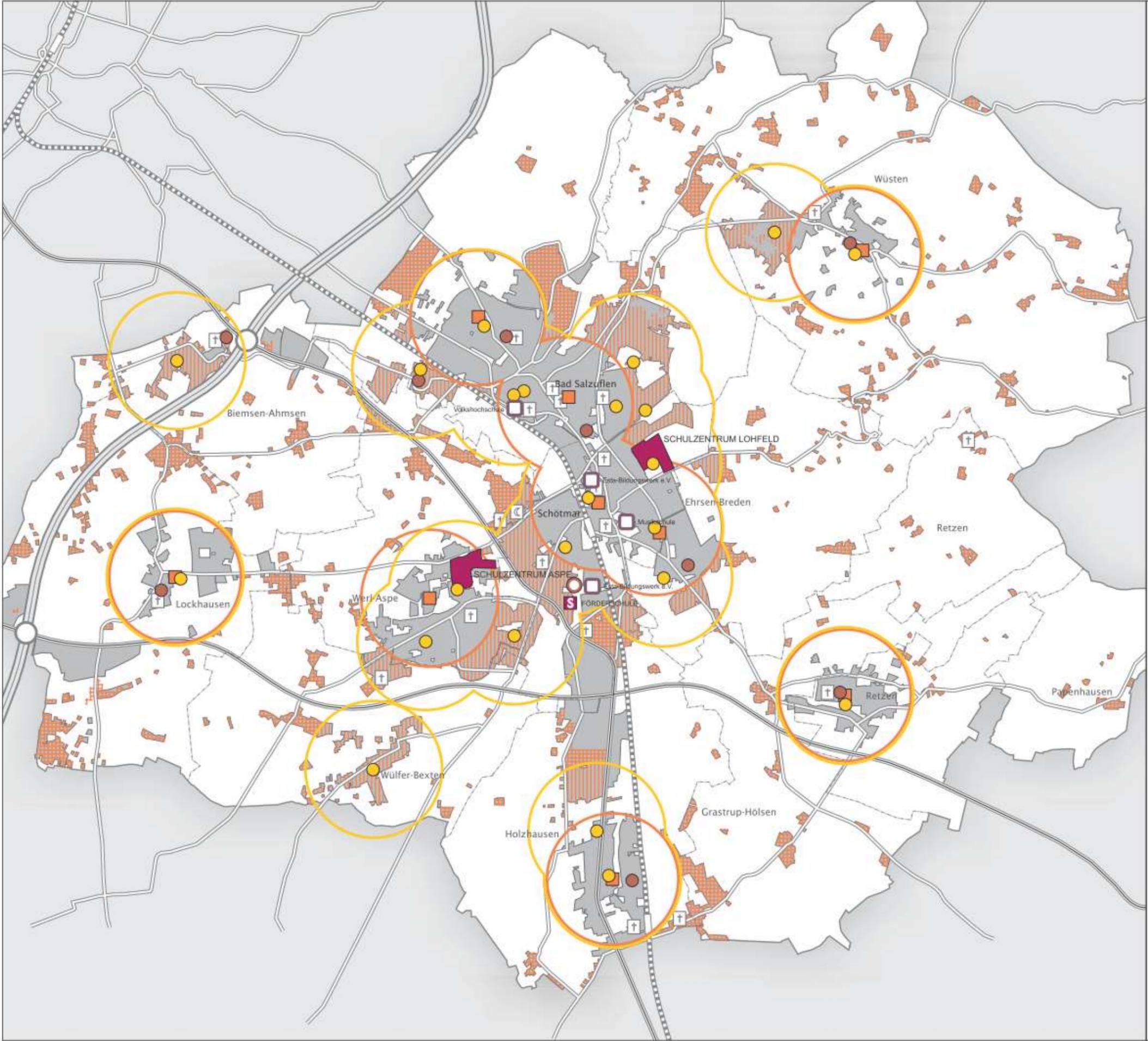


s. Karte auf der Folgeseite:  
"Ausgangslage  
Bildung und Betreuung"

Abb. 33: Angebote für Senioren.

**Ausgangslage**  
**Bildung und Betreuung**

-  Kindergarten
-  Grundschule
-  Kinder- und Jugendtreff
-  Jugendzentrum
-  Weiterführende Schule
-  Besondere Schulform
-  Kirche, Gebetshaus/ Moschee
-  Sonstiges Angebot
-  Fußläufiger Einzugsbereich Kindergarten (Radius 800m)
-  Fußläufiger Einzugsbereich Grundschule (Radius 800m)
-  Wohngebiete außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs von Grundschulen
-  Wohngebiete außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs von Kindergärten
-  Wohngebiete außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs von Kindergärten und Grundschulen
-  Siedlungsfläche
-  Autobahn
-  Übergeordnete Straßen
-  Verbindungsstraßen
-  Bahnlinie
-  Stadtgrenze
-  Ortsteilgrenze



Auftraggeber:  
 Stadt Bad Salzuflen  **Bad Salzuflen**  
*...ich fühl' mich wohl.*

Auftragnehmer:  
**BPW HAMBURG**  **LANDSCHAFT & PLAN**  
 STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG   
 JOCHUMSEN SCHNEIDER GbR Hildegard Jochumsen-Hell  
 Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDA

### 3.6 Natur, Freiraum und Klima

Zur Attraktivität und hohen Lebensqualität Bad Salzuflens zählen Natur- und Landschaftsräume ebenso wie innerörtliche Grünzüge und Freiflächen.

#### Landschaftsstrukturen

Bad Salzuflen liegt im Naturraum zwischen Teutoburger Wald und Weser. Die Landschaftsstrukturen werden durch das Ravensberger Hügelland im Westen mit Geländehöhen von ca. 90 bis 130 m ü.NN, die breiten Talauen der Werre und Bega im zentralen Teil und das bis auf ca. 250 m ansteigende Lipper Bergland im Osten geprägt. Von Norden schiebt sich das tief eingeschnittene Salzetal keilförmig zwischen den ausgedehnten Wäldern auf dem Obernberg und dem Asenberg / Vierenberg in das Stadtgebiet.

Der Ortskern Bad Salzuflen befindet sich im Einmündungsbereich der Salze und Bega in die Werre, während Schötmar als „Zweistromland“ an den Flussläufen Werre und Bega liegt. Der zusammenhängende Siedlungskörper erstreckt sich entlang eines bewaldeten Höhenzuges, der das Stadtgebiet von Nordwesten nach Südosten durchzieht. Am nordöstlichen Stadtgebietsrand bildet die Glimke ein gliederndes Landschaftselement und fließt der Salze zu. Zahlreiche kleine Bachtäler mit Südwestausrichtung zur Bega gliedern den Höhenzug im Südosten des Stadtgebietes.

Das westliche Stadtgebiet ist im Vergleich strukturärmer. Der Bexter Wald sowie die in West-Ost ausgerichteten Gewässer Knipkenbach, Bexter Bach und Steksbach sind wichtige Landschaftselemente in diesem Teil. Das Zusammenspiel der unterschiedlichen Landschaftsräume im Stadtgebiet Bad Salzuflen bedingt insgesamt eine hohe naturräumliche Identität.

Die Grundlagen der Natur- und Freiraumsicherung sind in den vorliegenden Materialien und Untersuchungen wie Gebietsentwicklungsplan (GEP), Landschaftsplan, Forstwirtschaftlicher Fachbeitrag, Klimagutachten etc. dokumentiert und die wesentlichen Zielaussagen in der Themenkarte zusammenfassend dargestellt.

#### Schutzgebiete und Biotopverbundsystem

Bad Salzuflen verfügt über einen hohen Flächenanteil naturnaher und ökologisch wertvoller Lebensräume für Natur und Landschaft. Biotopverbundräume mit landesweiter und regionaler Bedeutung sind gemäß GEP der Salzufler Stadtforst, das Salze- und Glimketalsystem, das Grünauer Bachtal östlich Ehren-Breden sowie die Werreaue und das Begatal südlich Schötmar. Stadtwald, Salze-, Glimke- und Grünautal, die Werre-Niederung „In der Masch“, Bexter Wald und Holzhausener Bruch unterliegen als Naturschutzgebiete dem besonderen Schutzzweck. Der „Wald nördlich Bad Salzuflen“ und die „Salzquellen bei Loose“ sind als Natura 2000-Schutzgebiet ausgewiesen.



Abb. 34: Werre bei Wülfer.

Der Außenbereich des Stadtgebiets steht flächendeckend unter Landschaftsschutz. Zahlreiche weitere Einzelobjekte wie Fluss- und Bachtäler, Wald- und Grünlandkomplexe sind gemäß Landschaftsplan zusätzliche Landschaftsschutzgebiete mit besonderen Festsetzungen.

Im Stadtgebiet befinden sich zwei Wasserschutzgebiete (Zone I und Zone II). Der nordöstliche Teil des Stadtgebietes ist gemäß GEP als Grundwassergefährdungsgebiet aufgrund seiner geologischen Struktur gekennzeichnet. Der überwiegende Teil des Stadtgebietes ist als Heilquellenschutzgebiet festgesetzt.

Die im Stadtgebiet vorhandenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen), die im Rahmen der Bauleitplanung und sonstigen vorbereitenden und durchgeführten Planungen zugeordnet bzw. umgesetzt worden sind, werden im Kompensationsflächenkataster der Stadt Bad Salzuflen, das zur Zeit im Aufbau ist, dargestellt. Ein ca. 30 ha umfassendes Ökokonto besteht aktuell im Bad Salzufler Stadtwald. Die Maßnahmen beinhalten hier vorrangig die Umwandlung von Nadel- in Laubwald.



Abb. 35: Schlosspark Schötmar.

### Grün- und Freiflächen

---

Die innerstädtischen Grün- und Freiflächen dienen der Naherholung und quartiernahen Freiraumversorgung.

Der Kur- und Landschaftspark mit überregionaler Bedeutung für den Gesundheitstourismus stellt eine Besonderheit des traditionsreichen Staatsbades dar. Kur- und Landschaftspark sind Bindeglied zwischen historischer Altstadt, innerstädtischen Naherholungsflächen und der Naturlandschaft der Umgebung. Der abgestufte Übergang vom intensiv genutzten Kurpark zum Landschaftsgarten und in die freie Landschaft des Salzetals und des Stadtförstes mit extensiver Nutzung hat eine herausragende Qualität und ist als Alleinstellungsmerkmal zu bewerten. Eine besondere Erlebniswelt im Landschaftspark ist der Irrgarten HortusVitalis.

Mit dem „Masterplan Gestaltung Innenstadt Bad Salzuflen“ ist ein Gesamtkonzept u.a. für die Gestaltung der öffentlichen Räume in der Innenstadt erarbeitet worden. Plätze, Freiräume und Uferpromenaden entlang der Salze bilden einen Kontrast zur historischen Altstadt und werden im Gestaltungskonzept besonders berücksichtigt. Eine Idee ist die Erweiterung der fünf historischen Stadttore um zwei „blaue Tore“, die eine verbesserte Vernetzung des historischen Stadtkerns mit dem Kurpark im Norden und den Grün- und Freiräumen im Süden erreichen soll. Ein thematischer Rundweg entlang der Stadtmauer könnte die Stadtgeschichte erlebbar machen.

Das Thema Wasser in der Stadt wird durch die Salze mit den verschiedenen Brunnenanlagen, den Gradierwerken sowie die natürlichen Solequellen in herausragender Weise repräsentiert und soll durch eine Neugestaltung der Aufenthalts- und Erlebnisbereiche am Wasser verbessert und aufgewertet werden. Durch die Neuanlage einer Brunnenpromenade vom Salzhof über die Lange Straße und den Platz am Schliepsteiner Tor bis

zu den Gradierwerken kann eine weitere erlebbare Wasserachse geschaffen werden.

In Schötmar befinden sich der East Yorkshire Park und der Stientencronpark mit dem Schloss. In den Ortsteilen sind Grünflächen häufig im Bereich öffentlicher Einrichtungen vorhanden oder es bestehen kleine bachbegleitende Grünzüge wie in Lockhausen. Die aufgelockerte, durchgrünte Siedlungsstruktur in den Ortsteilen schafft Übergänge und Aufenthaltsmöglichkeiten in die freie Landschaft.

Die quantitative Versorgung mit Grün- und Freiflächen ist im Stadtgebiet Bad Salzuflen insgesamt ausreichend. Der Richtwert von 25 m<sup>2</sup> / Einwohner ist auf das Stadtgebiet durch die Unterschiedlichkeit der Ortsteile nur bedingt anzuwenden.

Als städtischer Hauptfriedhof gilt der Friedhof in Werl-Aspe. Weitere Friedhöfe sind der Waldfriedhof Obernberg und kleinere Friedhöfe in den Ortsteilen (z.B. in Schötmar/Ehrsen, Wüsten, Ahmsen, Lockhausen, Holzhausen, Retzen). Diese ortsnahen Friedhöfe werden als Qualität und Identifikationsmerkmal empfunden. Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Friedhofserweiterungsflächen gibt es aktuell keinen Bedarf. Aufgrund des generellen Trends zu Urnenbestattungen sinkt in der Regel der Flächenbedarf für Friedhöfe.

Kleingärten bestehen vor allem auf dem Rhön in Ehrsen und an der Grenze von Schötmar zu Werl-Aspe (Bielefelder Straße/B 239). Eine starke Nachfrage nach Kleingartenflächen wird aktuell nicht verzeichnet. Ein gewisser Bedarf besteht allerdings für ein Angebot an Grabeland, dies insbesondere im Einzugsbereich von Schötmar.

Das Angebot an Sport- und Spielplätzen ist insgesamt zurzeit ausreichend. Sportplätze und -hallen liegen meist in Nachbarschaft zu Schulen. Durch die Ausweitung der Schulzeiten in den Nachmittag reduzieren sich die Zeiten für Sportvereine. Engpässe sind allerdings aktuell nicht bekannt. Die Sportstätten wurden regelmäßig instandgesetzt bzw. modernisiert. Ein über den normalen Umfang hinausgehender Modernisierungsbedarf steht demnach nicht an. Das erarbeitete Klimaschutzkonzept zeigt allerdings auch für diese öffentlichen Gebäude Einsparmöglichkeiten durch energetische Erneuerung auf.



Abb. 36: Kurpark.

## Kurgebiet

Wesentliche Attraktoren für das Kurgebiet sind die natürlichen Grundlagen der Geländetopographie in Verbindung mit Waldgebieten und Gewässersystem, die für eine gute Luftqualität und ein ausgeglichenes Kleinklima sorgen. Kurpark, Landschaftsgarten und das untere Salzetal als Teil des Kurgebietes als Naturerlebnisse sind weiche Standortfaktoren mit hohem Imagewert für die Stadt.

Die Voraussetzungen als anerkanntes Mineralheilbad sind gemäß der Neufassung des Kurortgesetzes nach fünf Jahren durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen und danach jeweils alle 10 Jahre. Zurzeit wird ein Parkpflegewerk für den Kurpark und den Landschaftsgarten erarbeitet.



Abb. 38: Golfplatz und Stadtwald.



Abb. 37: Wassersport auf der Werre.

## Freizeit und Erholung

---

Die abwechslungsreiche Landschaft und die innerstädtischen Park- und Kuranlagen bilden die attraktive Erholungslandschaft von Bad Salzuflen.

Die Waldgebiete Obernberg und Asenberg verfügen über ein gut ausgebautes Wegenetz mit zahlreichen Tourenvorschlägen für Rundwanderwege. Innerhalb des Stadtförstes liegt der regional frequentierte Golfplatz. Überlagernde Nutzungen führen im Waldgebiet Obernberg teilweise zu Nutzungskonflikten.

Unter dem Motto „Fahrradfreundlicher Kreis Lippe“ ist ein kreisweites Radverkehrsnetz mit thematischen Routen eingerichtet. Durch das Stadtgebiet Bad Salzuflen führt u.a. der Solerweg. Die Tourist-Information Bad Salzuflen vermarktet u.a. die Wald- & Wiesenroute, die auch die Sehenswürdigkeiten Historisches Rathaus, Salzhof und Gradierwerke u.a. mit einbezieht. Regionale Konzepte sind aktuell der „Rübenradweg“, ein Rundweg, der vom Stadtzentrum bzw. Bahnhof durch Schötmar nach Holzhausen und über Leopoldshöhe, Bexterhagen, Lockhausen und Werl zurückführt, und der „Ziegelradweg“, der vom gleichen Startpunkt über Ehrsen-Breden, Grastrup-Hölsen nach Schötmar führt.

Einen großen Stellenwert hat die aktive Freizeitgestaltung mit Nordic Walking. Es werden verschiedene Routen wie z.B. Obernberg Aktiv, Kurpark Vital und Salzetal Panorama angeboten, die auch in Kombination mit Übernachtungspaketen gebucht werden können.

Das Element „Wasser in der Stadt“ ist ein zentrales Thema der vielfältigen Erholungsangebote (Gradierwerk, Salzpromenade, Quellen & Brunnen, Mühlen & Wasserwerke). Das Begacamp in Schötmar ist eine zentrale Kanustation für Touren auf der Bega und Werre. Das Umweltzentrum an der Heerser Mühle ist ein beliebter Ausflugsort und bietet umweltpädagogische Führungen/Veranstaltungen etc. an.

## Hochwasserschutz

---

Bega und Werre weisen im Ortsdurchgang Bad Salzuflen ausgeprägte und teilweise 400 m bis 600 m breite Überschwemmungsbereiche auf. Auf 2 km Tallänge verlaufen Werre und Bega nur 100 m bis 500 m voneinander entfernt. Bei extremen Abflüssen strebt das Hochwasser der Bega der tieferliegenden Werre zu.

Die Ortslage Schötmar gehört zu den besonders hochwassergefährdeten Ortslagen im Einzugsgebiet der Werre. Herausragend sind die Gewerbeflächen zwischen Bega und Werre und die Bebauung zwischen Krummer Weide und Lockhauserstraße. Durch den Straßenriegel Lagesche Straße ist eine besondere Situation gegeben, die dort einige Objekte gefährdet. Im Bereich Lindemanns Hof ufer die Bega weiträumig in die Königsmarsch aus und das Hochwasser sammelt sich in den Fluren Königsmarsch und Pluschkamp. Als Entlastung dient ein Durchlass in der Lageschen Straße, der Vorflut über ein Grabensystem um das Schützenhaus hat.

In der Themenkarte Natur und Landschaft sind die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete im Werre-, Bega- und Salzetal dargestellt. Diese sind als Gebiete definiert, die durch die Bezirksregierung Detmold festgesetzt sind und dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Landeswassergesetz unterliegen. Die natürlichen Überschwemmungsgebiete, die bei einem hundertjährigen Hochwasser überflutet werden, erstrecken sich in Teilbereichen über die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete hinaus.

Die Werre im besiedelten Stadtgebiet Bad Salzuflen und Schötmar und die Bega in Schötmar sind im Hochwasser-Aktionsplan Werre als empfindliche Hochwasserabflussgebiete gekennzeichnet. Potenzielle Überflutungsgebiete, die im Falle des Versagens von Hochwassereinrichtungen überflutet werden, befinden sich im Niederungsbereich parallel zur Bahnlinie zwischen Werler Straße und Begabad sowie nördlich und südöstlich der Kläranlage. Als rückgewinnbares Überschwemmungsgebiet sind eine Fläche nördlich der Werre zwischen Werler Straße und Begabad und das zusammenhängende Gebiet zwischen der Stadtgrenze und der Werre westlich der Kläranlage definiert.

Eine technische Hochwasserschutzmaßnahme bildet das Hochwasserrückhaltebecken Bad Salzuflen/Bega. Ein weiteres Rückhaltebecken ist an der Werre nördlich der Ostwestfalenstraße geplant. Als ergänzende Maßnahmen empfiehlt der Hochwasser-Aktionsplan Werre die Anlage von Bermen und Verwallungen im Gewässerabschnitt zwischen Lockhauser Straße und Schützenplatz und die Verbesserung der Vorflut des Grabens zwischen Lagesche Straße und Bahndurchlass an der Bega.

Die Sicherung der Hochwasserschutzräume an den Gewässern bildet gleichzeitig einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz.

## Klimaschutz

---

In der vorliegenden Klimaanalyse Bad Salzuflen<sup>38</sup> wird die Bedeutung der Geländetopographie und Gewässer für die klimatischen Ausgleichsfunktionen im Stadtgebiet herausgestellt. Die unterschiedlichen Einflussgrößen des Stadtklimas zeigen sich in der Ausbildung von Stadt- und Freilandklimatopen. Die besiedelten Flächen zählen zum Stadtklima, das im Vergleich zum Freiland durch eine erhöhte Erwärmung der Luft, Ausbildung von Wärmeinseln und Verringerung der Windgeschwindigkeit und Verdunstungsleistung gekennzeichnet ist. Straßen mit überregionaler Bedeutung bilden Emissionsbänder. Die dem Freilandklimatop zuzuordnenden Acker- und Wiesenflächen im Hangbereich haben die wichtige Funktion der nächtlichen Kaltluftproduktion.

Die Kaltluftentstehungsgebiete, in denen die Kaltluft aufgrund der Geländetopografie in besiedelte Bereiche abfließen kann, sind Freiflächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung für Siedlungsbereiche. Im Stadtgebiet Bad Salzuflen zählen dazu die

---

<sup>38</sup> Stadt Bad Salzuflen (1993): Klimaanalyse Bad Salzuflen. Bearbeitung: Dipl.-Met. H. Bangert, Paderborn.

Freiflächen zwischen den Waldgebieten Oberberg und Asenberg und dem Siedlungskörper. Vom Höhenzug münden zahlreiche Täler und Hangeinschnitte in das bebaute Stadtgebiet ein und sind natürliche Bahnen für die Kaltluftzufuhr.

Die zusammenhängenden großen Waldflächen sind bioklimatisch wertvolle Ausgleichsräume durch die tagsüber stattfindende Schatten- und Kühlwirkung. Ein eigenständiges, den Waldgebieten vergleichbares Klima hat der Kurpark mit dem Parkklima.

Die Talräume sind Bereiche mit besonderen Klimafunktionen im Stadtgebiet. Das Werretal als Hauptleitbahn und die Nebenleitbahnen Salze und Bega stellen gut ausgeprägte Kaltluftventilationsbahnen dar, die für eine gleichmäßige nächtliche Abkühlung und ausgezeichnete Belüftung sorgen. Aufgrund der Kaltluftversorgung durch die Gewässerleitbahnen ist die Ausprägung stadtklimatischer Besonderheiten und thermischer Belastungen im Stadtgebiet Bad Salzuflen im Vergleich zu anderen Siedlungsräumen geringer.

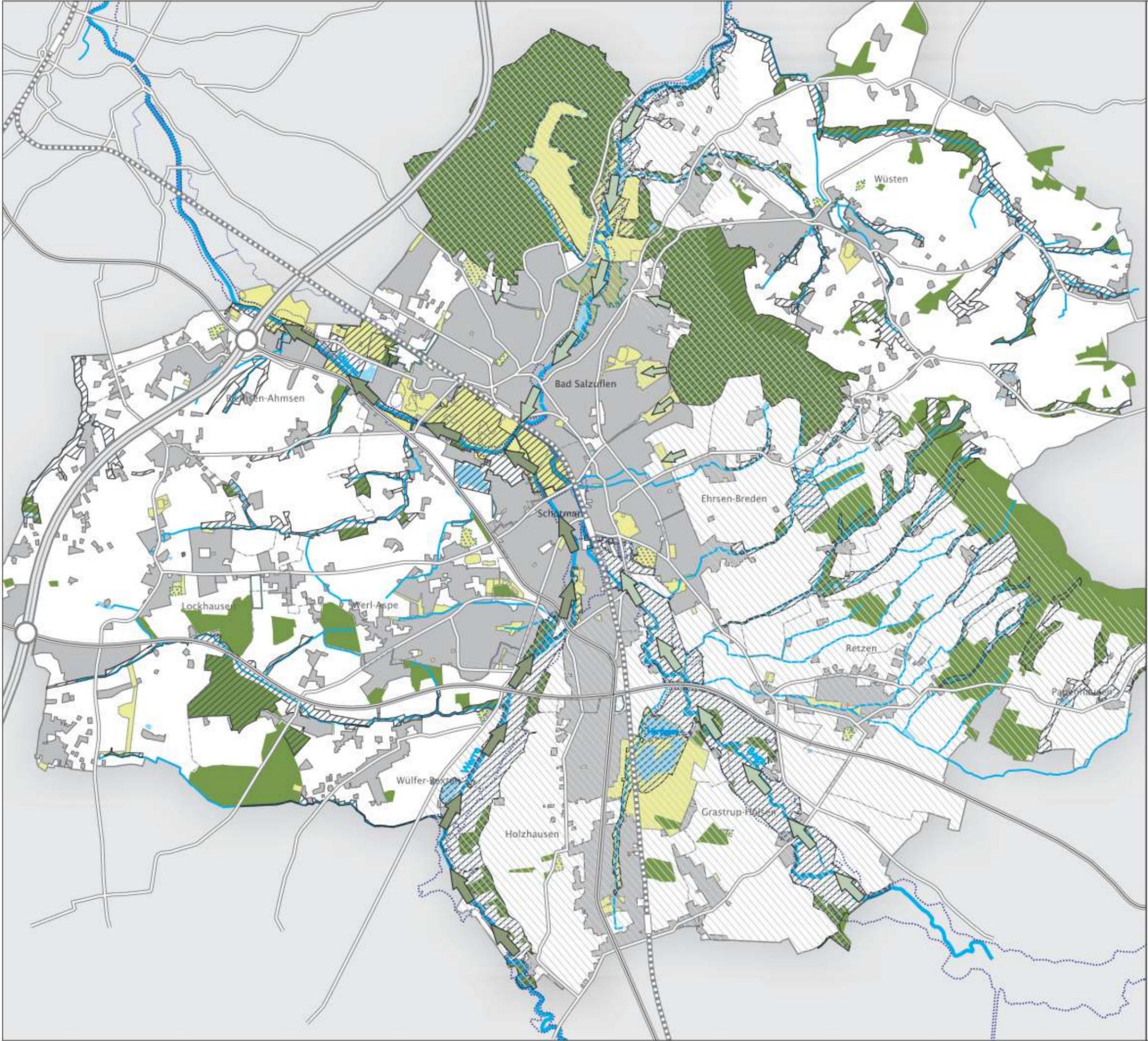
Mit dem aktuellen Klimaschutzkonzept<sup>39</sup> liegt eine umfassende Betrachtung der städtischen CO<sub>2</sub>-Bilanz vor, zudem werden Maßnahmen aufgezeigt, wie eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes erreicht werden kann. Im Rahmen eines begleitenden Arbeitskreises „Kommunaler Klimaschutz“ wurden die Zielsetzungen für das Konzept formuliert und Maßnahmenvorschläge diskutiert.

Die einzelnen Maßnahmen sind im Klimaschutzkonzept erläutert, eine Auswahl wird in das Stadtentwicklungskonzept übernommen (vgl. Kap. 7.8.).

s. Karten auf den Folgeseiten:  
„Ausgangslage Natur und  
Landschaft“ und „Ausgangs-  
lage Freizeit und Erholung“

<sup>39</sup> Stadt Bad Salzuflen (2009): Klimaschutzkonzept Bad Salzuflen. Bearbeitung: e&u Energiebüro GmbH.

**Ausgangslage**  
**Natur und Landschaft**



- Wald
- Gewässer
- Gesetzliches Überschwemmungsgebiet
- Potenzielles / Rückgewinnbares Überschwemmungsgebiet
- Kurpark / Landschaftsgarten
- Golfplatz
- Friedhof
- Sonstige Grünfläche
- Naturnahe Grünfläche mit Ausgleichsfunktion (vorgesehen gemäß Flächennutzungsplan)
- Besonders geschützte Bereiche von Natur und Landschaft
- Flächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung für die Siedlungsgebiete, insbesondere Kaltluftentstehung
- Hauptventilationsleitbahn im Werretal
- Nebenventilationsleitbahn im Salze- u. Begatal
- Wichtige übrige Kaltluftschneisen
- Siedlungsfläche
- Autobahn
- Übergeordnete Straßen
- Verbindungsstraßen
- Bahnlinie
- Stadtgrenze
- Ortsteilgrenze

Auftraggeber:  
 Stadt Bad Salzufflen **Bad Salzufflen**  
*...ich fühl' mich wohl.*

Aufnehmer:  
**BPW HAMBURG** **LANDSCHAFT & PLAN**  
 STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG   
 Holger Löffelmann/Dirk  
 Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDA



Stand: Mai 2010  
 0 500 1000 m

**BAD SALZUFLEN**  
**2020+**  
 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

**Ausgangslage**  
**Freizeit und Erholung**

- |   |              |   |                        |
|---|--------------|---|------------------------|
|  | Hallenbad    |  | Reithalle              |
|  | Freibad      |  | Reitplatz              |
|  | Bootsverleih |  | Modellflugplatz        |
|  | Anlegestelle |  | Golf- / Minigolfanlage |
|  | Sporthalle   |  | Kureinrichtungen       |
|  | Sportplatz   |  | Umweltzentrum          |
|  | Tennisplatz  |  | Wohnmobilstellplatz    |
|  | Bolzplatz    |  | Wildgehege             |

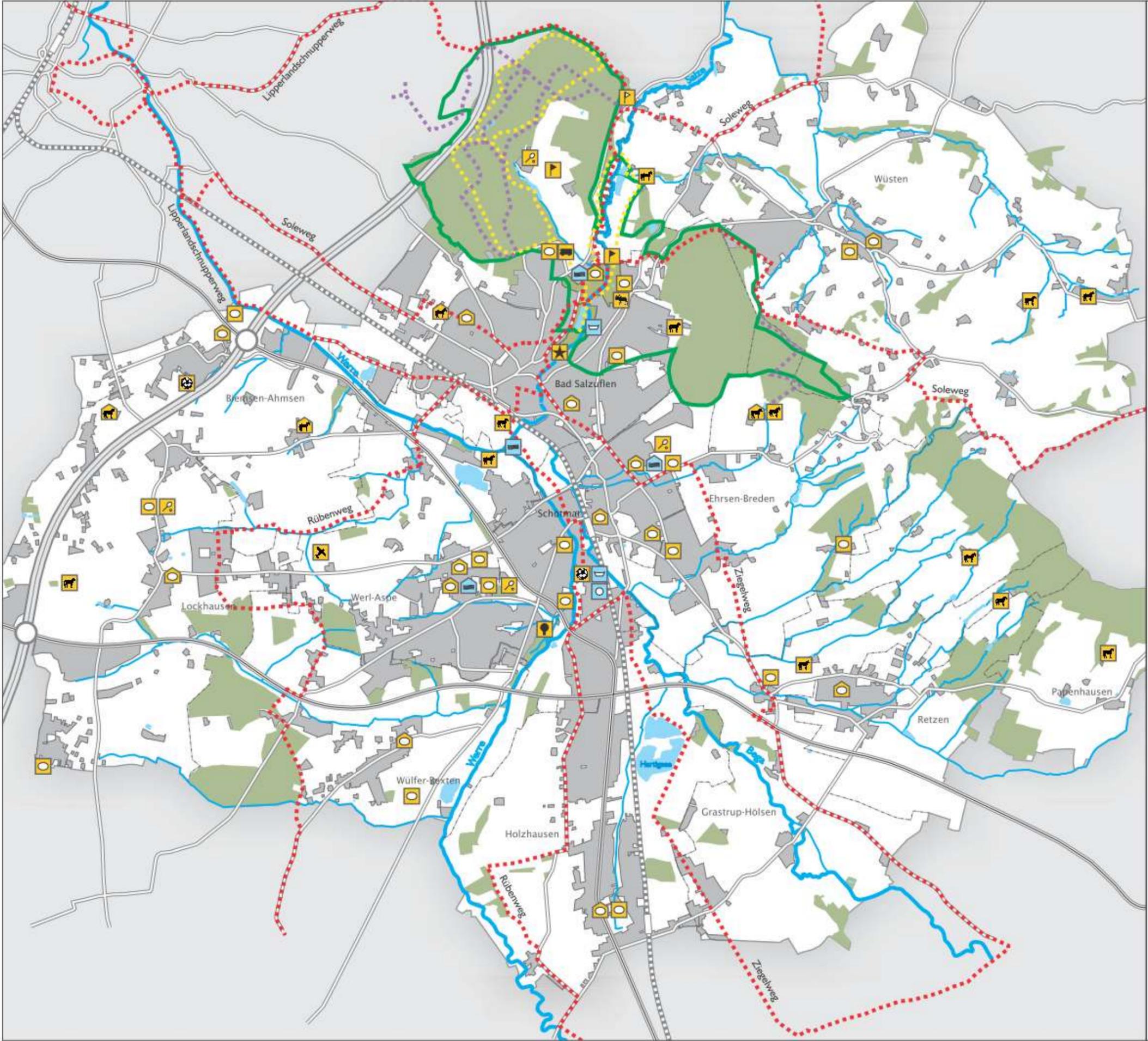
-  Radwanderweg
-  Nordic Walking-Strecke
-  Reitweg
-  Wanderareal (gemäß Wanderführer)
-  Gewässer
-  Kurpark / Landschaftsgarten
-  Wald
-  Siedlungsfläche
-  Autobahn
-  Übergeordnete Straßen
-  Bahnlinie
-  Stadtgrenze
-  Ortsteilgrenze

Auftraggeber:  
 Stadt Bad Salzuffen  **Bad Salzuffen**  
*...ich fühl' mich wohl.*

Auftragnehmer: **BPW HAMBURG**  **LANDSCHAFT & PLAN**  
 STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG   
 JOCHUMSEN SCHNEIDER GbR Integrative Landschaftsplanung  
 Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDA



Stand: Mai 2010  
 0 500 1000 m



### 3.7 Mobilität

Die Lage Bad Salzuflens in einer dicht besiedelten Region bringt vielfältige Verkehrsbeziehungen mit sich. Angesichts der Komplexität dieses Themenfelds wird zeitgleich zum STEK ein eigenständiger ausführlicher Fachbeitrag Mobilität und Lärminderung erarbeitet. Das beauftragte Büro SHP Ingenieure erstellt zudem ein Verkehrskonzept für die Innenstadt.

#### **Straßennetz**

Bad Salzuflen ist sehr gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Bundesautobahn A 2 (Berlin-Hannover-Dortmund) tangiert das Stadtgebiet im Nordwesten, sie ist über die gut ausgebauten Bundesstraße B 239 und die Ostwestfalenstraße L 712 auf direktem Wege zu erreichen. B 239 und L 712 stellen wichtige Verbindungsachsen in die Region dar.

Die Innenstadt wird im wesentlichen von der B 239 über die Werler Straße und vor allem über die leistungsfähige Lockhauer Straße erreicht. Zufahrten von Norden über die Extersche bzw. die Wüstener Straße spielen eine vergleichsweise untergeordnete Rolle. Eine Besonderheit stellt das Fehlen eines Innenstadtrings dar, wie er vielfach in Städten vergleichbarer Größe ausgebildet wurde. Die Innenstadt wird lediglich an drei Seiten von Hauptverkehrsstraßen umschlossen.

Wohnquartiere sind gut erreichbar, ihre innere Erschließung erfolgt bei neueren Gebieten verkehrsberuhigt, zum Teil sind Spielstraßen eingerichtet. Tempo-30-Zonen tragen ebenfalls zu einer Verkehrsberuhigung bei.

Wirtschaftsverkehre können in den meisten Fällen direkt auf die Hauptverkehrsstraßen geführt werden. Belastungen benachbarter Wohnquartiere treten nur in Einzelfällen auf.

Belastungsspitzen der Straßen zum Beispiel im Berufsverkehr oder bei der An- und Abreise zur Messe treten nur in Ausnahmefällen auf. Betroffen sind in diesen Fällen vor allem einzelne Knotenpunkte im Bereich des Neuen Rathauses, an der Messe und der B 239. Im Rahmen des Fachbeitrags werden Verkehrsstärken im Zusammenhang angrenzender Wohnbebauung untersucht. Als stark belastet werden Straßenabschnitte hervorgehoben, die mehr als 20.000 Kfz pro Tag aufnehmen und an Wohnquartiere angrenzen. Dies trifft z.B. auf die B 239 im Bereich von Schötmar und Holzhausen zu, auch die Rudolf-Brandes-Allee südlich der Innenstadt ist demnach stark belastet. Straßenzüge mit angrenzender Wohnbebauung und einer Verkehrsstärke von mehr als 10.000 Kfz pro Tag sind z.B. die Beetstraße und die Brüderstraße im Ortsteil Bad Salzuflen sowie die Schlossstraße und die Wasserfuhr in Schötmar.

Das Hauptstraßennetz ist grundsätzlich als leistungsfähig einzustufen. Neue Straßen erscheinen aufgrund der aktuellen und zu erwarteten Belastungen als nicht notwendig. Eine Ausnahme stellt die Verlegung der B 239 westlich von Holzhausen dar, die seit den 1970er Jahren geplant wird.



**Abb. 39: A 2 auf der Höhe von Ahmsen.**



**Abb. 40: B 239 in Holzhausen.**



Abb. 41: Ostwestfalenbahn am Bahnhof Schötmar.



Abb. 42: Stadtbus.

## Schienerverkehr

Ein Anschluss an das übergeordnete Schienennetz ist vorhanden, Hannover ist per Bahn in etwa 90 Minuten zu erreichen, nach Dortmund ist eine vergleichbare Fahrtzeit anzusetzen. Die Züge verkehren zu den Hauptverkehrszeiten stündlich. In jedem Fall ist ein Umsteigen in Herford erforderlich.

Bad Salzuflen selbst wird von der Westfalenbahn bedient, die eine regionale Bedeutung für Pendler auf der Linie Herford-Detmold-Paderborn hat. Der Bahnhof Bad Salzuflen liegt am Rande der Innenstadt, zum Salzhof ist ein Fußweg von knapp 10 Minuten zurückzulegen. Weitere Haltepunkte dieser attraktiven Regionalbahn liegen in Schötmar, direkt im Ortskern und am Bahnhof Sylbach am Südrand des Ortsteils Holzhausen.

Für den Güterverkehr spielt die Bahn aktuell keine Rolle, obwohl die meisten Gewerbegebiete an der Bahntrasse liegen.

## Busangebot

Die Angebote des öffentlichen Nahverkehrs werden ergänzt durch Stadt- und Regionalbusse. Vier Stadtbuslinien erschließen vor allem die dicht besiedelten Ortsteile der Kernstadt sowie Wüsten, Lockhausen und Holzhausen. Werktags fahren die Busse im Stundentakt, die Linie 941 (Asenberg-Elkenbrede) halbstündlich. Alle Linien treffen zur leicht einprägsamen Zeit an einer zentralen Rendezvous-Haltestelle am Alten Markt zusammen. In den Abendstunden und an den Wochenenden ist der Linienverkehr stark reduziert.

Regionalbuslinien Richtung Lemgo, Herford und Bielefeld ergänzen das Angebot und halten insbesondere in Lockhausen, Biemsen-Ahmsen, Knetterheide und Retzen.

Anrufsammeltaxen (AST) und Anruflinienfahrten (ALF) stellen kleinteilige Ergänzungen dar, die allerdings vorab bestellt werden müssen.

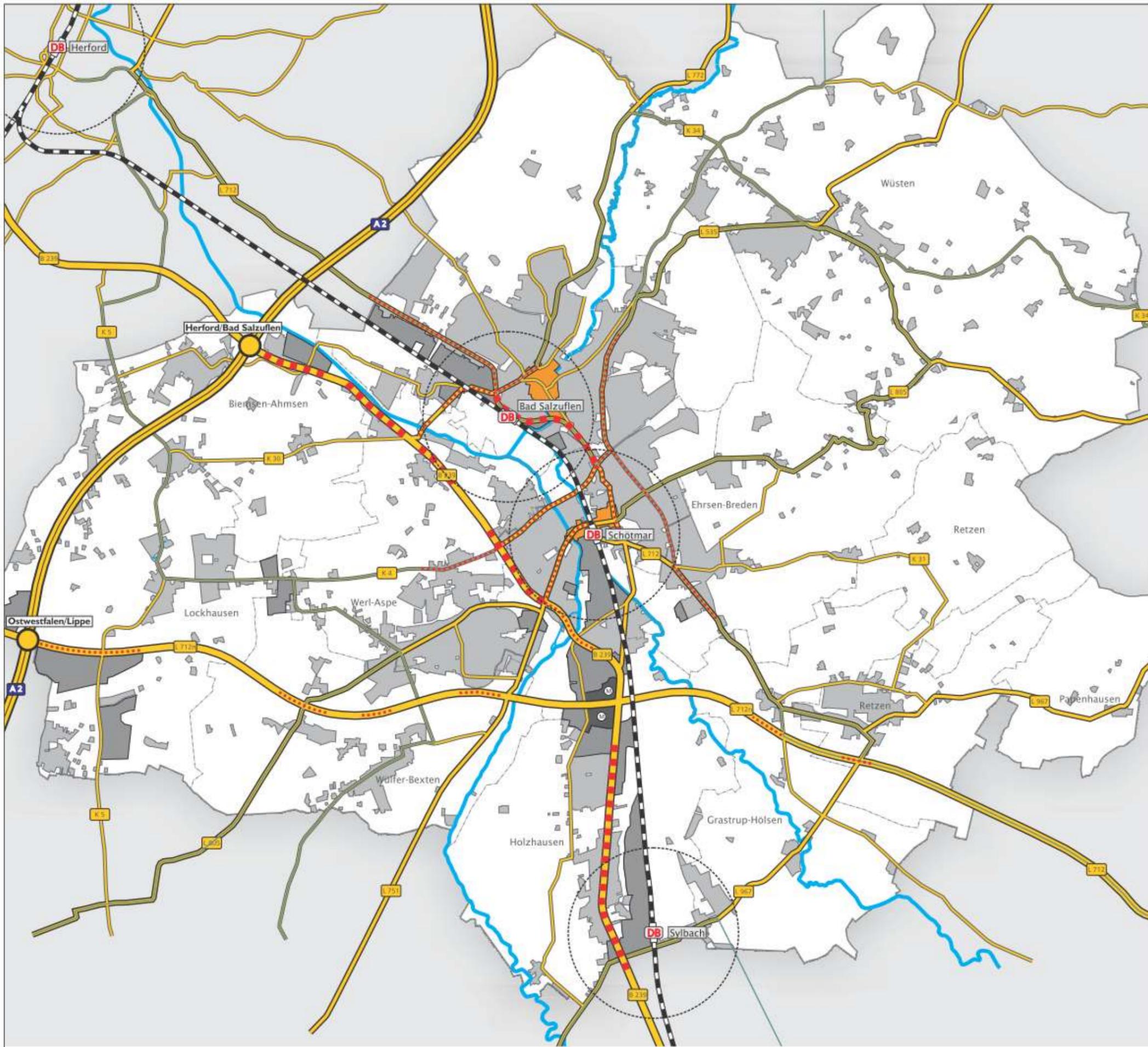
Die Angebotshäufigkeit und -qualität ist vergleichbar mit Städten ähnlicher Größe, die außerhalb der Kernstadt geringe Siedlungsdichte erschwert einen wirtschaftlichen Linienverkehr.

## Fuß- und Radwege

Regionale Rad- und Wanderwege stellen in erster Linie Angebote für die Freizeitgestaltung dar (Vgl. Kap. 3.7). Für den alltäglichen Weg vom Wohnort zur Arbeit oder zur Schule verlaufen Radwege z.T. entlang der Flüsse, größtenteils allerdings auch entlang von Hauptverkehrsstraßen. Bei Fußwegen verdienen insbesondere sichere Schulwege und Wege in die Ortsteilzentren Aufmerksamkeit. Beispielhafte Handlungsbedarfe werden in den verkehrsplanerischen Fachbeiträgen aufgezeigt.

Anteile des nichtmotorisierten Verkehrs sind im Städtevergleich noch recht gering. Aufgrund der vergleichsweise kompakten Bebauung, grundsätzlich gut erreichbarer Zentren und ihrer hohen Einwohnerdichte stellen die Ortsteile Bad Salzuflen, Schötmar/Ehrsen und Werl-Aspe die wichtigsten räumlichen Schwerpunkte zur Förderung von Bus- und Bahnverkehr sowie Fuß- und Radwegen dar.

s. Karte auf der Folgeseite:  
"Ausgangslage Mobilität"



**BAD SALZUFLEN**  
**2020+**  
 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

**Ausgangslage**  
**Mobilität und Verkehr**

-  Autobahn mit Anschlussstelle
-  Straßen mit großer regionaler Bedeutung
-  Übergeordnete Straßen
-  Verbindungsstraßen
-  Verkehrsbelastung in Siedlungsgebieten > 10.000 PKW pro Tag
-  Verkehrsbelastung in Siedlungsgebieten > 20.000 PKW pro Tag
-  Bahnlinie
-  Bahnhof mit Einzugsgebiet (1.000 m Radius)
-  Regionale Buslinien
-  Gewässer
-  Innenstadtgebiete
-  Messiegelände
-  Gewerbeflächen
-  Siedlungsfläche
-  Stadtgrenze
-  Ortsteilgrenze

Auftraggeber:  
 Stadt Bad Salzuflen  **Bad Salzuflen**  
*...ich fühl' mich wohl.*

Auftragnehmer:  
**BPW HAMBURG**  **LANDSCHAFT & PLAN**  
 STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG   
 JOCHUMSEN SCHNEIDER GbR Mitgliedsfirmen: IBA, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin IBA



Stand: Mai 2010  
 0 500 1000 m

## 4 Zusammenfassung der Ausgangssituation

Kernaussagen der voranstehenden Kapitel sind in diesem Abschnitt zusammengefasst. Sie bilden Ausgangspunkte für die anschließenden konzeptionellen Kapitel.

Die Übersicht am Ende dieses Kapitels zeigt diese Kernaussagen in Kurzform. Eine Einstufung als Stärke oder Schwäche ist oftmals schwierig, bestimmte Ausgangsbedingungen können sowohl als positiv als auch als negativ empfunden werden. Dennoch wird an dieser Stelle eine Zuordnung vorgenommen, um ein Kurzprofil Bad Salzuflens darzustellen.

Einige Aspekte werden als besondere Herausforderungen hervorgehoben, sie werden als übergeordnete Querschnittsaufgaben aufgefasst.

### Stärken

---

- Bad Salzuflen profitiert von seinem hohen Bekanntheitsgrad, der wesentlich auf der Kurorttradition beruht.
- Der enge Zusammenhang von historischer Altstadt, historischen Kuranlagen (Gradierwerke), Kurpark und anschließenden Landschaftsräumen stellt eine attraktive stadtstrukturelle Besonderheit dar.
- Ein vielfältiges Stadtbild resultiert aus zwölf Ortsteilen mit differenzierten Wohnangeboten.
- Die Lage an der Autobahn A 2 ist ein wichtiger Grund für die wirtschaftliche Dynamik der Stadt. Die Wirtschaftskraft basiert auf den drei Säulen: Messe, Mittelstand sowie Kur und Gesundheit.
- Bad Salzuflen liegt in einem vielschichtigen Verflechtungsraum. Die Nachbarstädte Bielefeld und Herford bieten zusätzliche Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten und Kultur- und Bildungsangebote.
- Gute Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche tragen zur Lebensqualität bei.
- In den letzten Jahren profitierte die Stadt von Wandernutzungsgewinnen: Insgesamt zogen mehr Menschen in die Salzstadt als aus ihr fort. Zuzügler sind vor allem Familien und „jüngere Alte“.
- Die Naturausrüstung und hohe Qualität der Landschaftsräume und Grünflächen bieten hervorragende Ausgangsbedingungen für die künftige Entwicklung. Bad Salzuflen verfügt über Entwicklungspotenziale zur weiteren Steigerung dieses Imagewerts für Wohnen, Kur und Tourismus.

## Schwächen

---

- Die teilweise kleinteilige Siedlungsstruktur bringt Nachteile mit sich, z.B. bezogen auf die Wohnortnähe der Kindergärten und Schulen, bei der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs oder im öffentlichen Nahverkehr. Der Anteil des nichtmotorisierten Verkehrs ist ebenfalls gering.
- Über die letzten Jahrzehnte ist ein deutlicher struktureller Rückgang der kleineren Beherbergungsbetriebe und der Übernachtungszahlen zu verzeichnen. In den letzten Jahren ist allerdings eine Stabilisierung eingetreten, die Zahl der Übernachtungen entwickelt sich aktuell auf gleich bleibendem Niveau.
- Insgesamt geht die Zahl der Beschäftigten in Bad Salzuflen leicht zurück.
- Für nachgefragte gewerbliche Bauflächen mit Industriegebietsausweisung sind aktuell keine Angebote innerhalb der Stadtgrenzen verfügbar.
- Die Wohnungsbestände weisen in Teilen Modernisierungsbedarfe auf. Einige Quartiere verfügen über ein einseitiges Wohnangebot.

## Herausforderungen

---

- Eine ausgewogene Stadtentwicklung, die zum einen ortsteilbezogene Interessen berücksichtigt, zum anderen übergeordnete, gesamtstädtische Zielsetzungen verfolgt ist eine wichtige Herausforderung.
- Die Kaufkraftbindung ist relativ niedrig, in der Innenstadt fehlen im Vergleich zu Bielefeld und Herford vor allem Angebote für jüngere Menschen.
- Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind weitere wesentliche Aspekte einer ganzheitlich und langfristig ausgerichteten Planung.
- Durch die begrenzte Finanzkraft der öffentlichen Hand werden Investitionen in für die Stadtentwicklung relevanten Handlungsfeldern erschwert.

## Stärken

- Bekanntheitsgrad durch Kurorttradition, historische Altstadt und Kurpark
- Wirtschaftskraft aus drei Säulen: Messe, Mittelstand, Gesundheit
- Lage an der Autobahn A 2, Nähe zu Bielefeld und Herford
- Vielfältige Ortsteile und Wohnungsangebote
- gute Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche
- Wanderungsgewinne: Zuzüge größer als Fortzüge
- Attraktive Landschaftsräume

## Schwächen

- stagnierende Übernachtungszahlen
- aktuell: fehlende Flächenangebote für emittierende Unternehmen
- kleinteilige Siedlungsstruktur
- geringe Anteile nichtmotorisierten Verkehrs
- z.T. Modernisierungsrückstände und monostrukturierte Wohngebiete

## Herausforderungen

- Demographischer Wandel: Rückgang der Einwohnerzahl insgesamt, sinkende Zahlen der Kinder und Jugendlichen sowie der Erwerbsfähigen, Zunahme der Altersgruppe 60 plus
- Steigerung der Kaufkraftbindung
- begrenzte Finanzkraft der öffentlichen Hand
- ausgewogene Stadtentwicklung mit Blick auf gesamtstädtische und ortsteilbezogene Interessen

Abb. 43: Übersicht der Stärken, Schwächen und Herausforderungen.

## 5 Ziele für die Stadtentwicklung

Als Grundlage für die Stadtentwicklung bis zum Jahr 2020 und darüber hinaus werden Ziele formuliert. Sie bilden den Maßstab für die anschließende Definition räumlicher und thematischer Handlungsschwerpunkte sowie Maßnahmen und Projekte.

Mit den allgemeinen Zielen werden die eingangs formulierten Herausforderungen und Rahmenbedingungen aufgegriffen. Diese Ziele haben besonders vielfältige Bezüge zu verschiedenen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung:

- Ausgangspunkte der künftigen Entwicklung sind die heutigen Stärken und Potenziale der Stadt.
- Angemessene Entwicklung der Stadt vor dem Hintergrund demographischer und ökonomischer Veränderungen: Chancen und Grenzen dieser Rahmenbedingungen werden aufgegriffen und für eine möglichst positive Entwicklung der Stadt Bad Salzuflen berücksichtigt und genutzt. Die Begrenztheit öffentlicher Mittel führt zu einer verstärkt auf Bürgerinitiative ausgerichteten Stadtentwicklungspolitik.
- Klimaschutz und Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels bei der Stadtentwicklung: Dazu zählt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, die Sicherung innerstädtischer Grünflächen sowie von Klimaleitbahnen, ein möglichst effizienter Einsatz von Energie und die optimale Nutzung vorhandener Infrastruktur.

### 5.1 Wohnen und Lebensqualität

- Sicherung des Wohnungsangebots für verschiedene Altersgruppen und Ansprüche: Die guten Voraussetzungen Bad Salzuflens, durch vielfältige Wohnmöglichkeiten für möglichst viele Gruppen attraktiv zu sein, werden gesichert und gestärkt. Junge und alte Menschen, Alleinlebende, Paare und Familien, Haushalte verschiedener Einkommensgruppen sollen auch weiterhin eine gute Auswahl möglicher Wohnorte vorfinden.
- Förderung von alternativen, gemeinschaftlichen Wohnformen und Mischung der Generationen in den Quartieren: Diese Ziele begünstigen Nachbarschaftshilfe und stärken die Wohnzufriedenheit. Durch die Förderung des Miteinanders wird zum einen älteren Menschen ermöglicht, länger im bekannten Umfeld zu bleiben. Zum anderen wird die verbreitete Bereitschaft der Senioren, jüngere Menschen zu unterstützen, genutzt.

### **Erhalt und Ausbau der guten Versorgungssituation**

---

- Stärkung der vorhandenen Ortsteilzentren: Mit ihrer gewachsenen Struktur und der Funktionsvielfalt aus Handel, Dienstleistungen, Kultur und Freizeit sind Zentren identitätsstiftend. Eine Ansiedlung zentrenrelevanter Vorhaben im übrigen Stadtgebiet ist daher grundsätzlich abzulehnen.
- Erhalt und Ausbau der vorhandenen Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs: Angesichts der demographischen Herausforderungen nimmt die Bedeutung wohnortnaher Lebensmittelgeschäfte zu.
- Alternative Lebensmittelversorgung in den Ortsteilen ohne feste Angebote: Wenn das Kundenpotenzial nicht ausreicht, um stationären Handel zu sichern oder einzurichten, sind andere wie z.B. mobile Formen der Versorgung zu unterstützen.
- Stützung einer qualitativollen und bedarfsgerechten Kinderbetreuung und Schulausbildung: Die Attraktivität Bad Salzuflens für jüngere Menschen und Familien hängt wesentlich von der Qualität der Bildungs- und Betreuungsangebote ab. Auch bei einem zunehmenden Wettbewerb um Arbeitskräfte steigt die Bedeutung entsprechender Standortkriterien. Die zentrale Herausforderung ist dabei die Sicherung des Versorgungsnetzes mit möglichst kurzen Wegen auch bei insgesamt sinkenden Auslastungszahlen.

### **Ausgewogene Entwicklung von Gesamtstadt und Ortsteilen**

---

- Stärkung der Gesamtstadt Bad Salzuflen: Das Stadtentwicklungskonzept setzt auf eine ausgewogene Entwicklung der städtischen Teilräume mit einer starken Gewichtung der gesamtstädtischen Interessen.
- Berücksichtigung der Ortsteilbesonderheiten bei der Entwicklung: Die Vielfalt der Ortsteile stellt ein wesentliches Potenzial für Bad Salzuflen dar.
- Förderung des Zugehörigkeitsgefühls zur Gesamtstadt und des „Wir-Gefühls“ in den einzelnen Ortsteilen: Gemeinschaftssinn und Verbundenheit mit dem Wohn- und Lebensumfeld gilt es weiter auszubauen und nach Möglichkeit zu fördern.

### **Stärkung der Innenstadt**

---

- Entfaltung ihrer Anziehungskraft für alle Altersgruppen, Einheimische und Gäste: Als Aushängeschild der Gesamtstadt genießt die Innenstadt eine besondere Bedeutung.
- Sicherung des historischen Ortsbilds, Gestaltung der öffentlichen Räume: Der enge Zusammenhang zwischen historischer Altstadt, Kurpark und angrenzenden Landschaftsräumen stellt ein Alleinstellungsmerkmal dar, das auch künftig die Stadtentwicklung bestimmt.
- Funktionsvielfalt: Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Hotels und Pensionen: Mit dem Ziel einer lebendigen Innenstadt gilt es, verschiedene Ansprüche und Nutzungen möglichst gleichrangig und -zeitig weiterzuentwickeln.

## **5.2 Wirtschaftskraft: Kur, Messe, Mittelstand**

### **Sicherung vorhandener Arbeitsplätze**

---

- Zukunftsgerechte Entwicklung der Kur- und Gesundheitseinrichtungen als wesentliche Bestandteile der städtischen Wirtschaft mit überregionaler Ausstrahlung.
- Verbesserung der Standortbedingungen für die Messe: Dazu zählen im wesentlichen eine Optimierung der Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr, wenn möglich auch die Anbindung ohne Auto und die Sicherung von Erweiterungsflächen.
- Stärkung bereits ansässiger Unternehmen, stadtverträgliche Ansiedlung neuer Betriebe: Eine wesentliche Säule der heutigen und künftigen Wirtschaftsstruktur sind mittelständische Betriebe. Diese gilt es zu fördern und bei anstehenden Veränderungen möglichst im Stadtgebiet zu halten. Durch eine Neuansiedlung von Betrieben können Arbeitsplätze entstehen, es gilt dabei, möglichst konfliktarme Standorte zu bestimmen.

### **Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten verträglich weiterentwickeln**

---

- Eine enge Nachbarschaft von Wohnquartieren und Arbeitsstätten prägt die Stadtstruktur. Diese Mischung bietet viele Vorteile wie z.B. potenziell kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort. Wesentliche Voraussetzungen für eine weitere Förderung sind emissionsarme Betriebe und eine verträgliche Verkehrsabwicklung.

### **Förderung neuer Wirtschaftszweige**

---

- Das Bereithalten von gewerblichen Bauflächen ist ein Beitrag zur Entwicklung von Wirtschaftszweigen, die bislang nicht in Bad Salzuflen zu finden sind. Zudem kann z.B. eine Überprüfung weiterer Potenziale erneuerbarer Energien neue Erwerbsmöglichkeiten ergeben.

### **Entwicklung des Images: „Kurstadt Bad Salzuflen“ – Gesundheit und Erholung**

---

- Eine moderne und breit gefächerte Auffassung des Kurortes Bad Salzuflen wird angestrebt. Die „klassischen“ Angebote im Kurparkumfeld zählen dabei ebenso dazu wie Kliniken, Dienstleister und produzierende Betriebe im Gesundheitsbereich. Das Erholungspotenzial der Natur- und Kulturangebote steht damit in engem Zusammenhang und ist ebenfalls weiter zu stärken.

## **5.3 Natur, Freiraum und Freizeitwert**

### **Erhöhung der Erlebbarkeit von Natur und Landschaft**

---

- „Stadt am Wasser“: Mit dem Thema Stadt am Wasser soll verstärkt die Erlebbarkeit der drei Flüsse und des Hartigsees geschaffen werden. Für die Innenstadt sind im Masterplan verschiedene Vorschläge insbesondere zur Aufwertung der Freiräume an der Salze enthalten. Eine entsprechende Weiterentwicklung des Themas ist auch für die Gewässerbänder Werre und Bega wünschenswert.
- „Stadt am Wald“: Die großflächigen Waldgebiete sind wesentliche Grundlage der landschaftsbezogenen Erholung. Auch hier kann mit einer begleitenden Vermarktung des Themas Stadt am Wald eine Verbesserung des grünen Imagewertes erzielt werden.
- Weiterentwicklung von Kurpark, Landschaftsgarten und angrenzenden Landschaftsräumen: Die Abfolge aus unterschiedlich intensiv gestalteten Grünräumen, die verschiedene Zielgruppen ansprechen, ist zu schützen und für künftige Bedürfnisse weiterzuentwickeln.

- Verknüpfung von Stadt und Land: Die bereits konzipierte stärkere Verbindung von historischer Innenstadt und Kurpark im Norden sowie Grün- und Freiräumen im Süden soll weiter entwickelt werden. Entsprechend den historischen Stadttoren und den Wassertoren der Salze in den Kontaktzonen Stadt-Land sollen weitere Tore bzw. Eingangssituationen für die Übergänge zwischen den besiedelten Bereichen in die freie Landschaft hervorgehoben werden.
- Innerstädtisches Grün- und Freifächensystem: Die einzelnen Grün- und Freiflächen in der Innenstadt und den Ortsteilen sollen in ein Gesamtkonzept integriert und durch „grüne“ Wegeverbindungen miteinander verbunden werden.
- Sicherung von attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen in die Naturräume: Hier bieten sich wiederum Wege entlang der drei Flüsse an. Desweiteren wird ein Ausbau der thematischen Rad- und Wanderwege, auch im regionalen Kontext angeregt.

#### **Weitestmöglicher Erhalt bislang un bebauter Flächen**

---

- Freiraum- und Biotopvernetzung: Im Sinne der Verbindung von Stadt und Land soll eine intensivere Vernetzung der Freiraumqualitäten im intensiv genutzten Stadtraum mit den extensiv genutzten Biotopflächen im Landschaftsraum angestrebt werden. Innerstädtische Grünräume und Landschaftsräume werden vernetzt.
- Integrierte Freiraum- und Siedlungsentwicklung: Die künftige Siedlungsentwicklung soll die Erhaltung und Sicherung von Freiflächen berücksichtigen und als Bestandteil der Stadtstruktur entwickeln. Gleichzeitig ist die integrierte Siedlungsentwicklung Grundlage für den Schutz der natürlichen Ressourcen und den Klimaschutz.
- Hochwasserschutz: Schutz der Überschwemmungsflächen von Werre, Bega und Salze: Die Retentionsräume sollen dabei gesichert und wenn möglich erweitert werden.

#### **Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung**

---

- Die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt das Landschaftsbild und ist in besonderem Maße im städtischen Raum wichtig für die Qualität des Stadt- und Landschaftsbildes und das Landschaftserleben. Auch die Kleinteiligkeit der Ortsteile mit fließenden Übergängen in die Landschaft wird erhalten. Darüber hinaus wird die traditionelle Kulturlandschaft geschützt.

## 5.4 Mobilität

### Optimierte Nutzung des vorhandenen Straßennetzes

- Optimierung des Verkehrsflusses vor Straßenneubau: Das heutige Straßennetz ist grundsätzlich ausreichend und leistungsfähig. Ziel der Verkehrsplanung sind daher nicht Neubaumaßnahmen, sondern Projekte, die zu möglichst reibungslosen Verkehrsbewegungen führen.
- Schutz benachbarter Wohnnutzungen vor Verkehrslärm: Für Konflikte aufgrund hoher Verkehrsbelastungen in unmittelbarer Nähe zu sensibleren Nutzungen sind Lösungen zu ermitteln und umzusetzen.

### Förderung nichtmotorisierter Mobilität

- Verbesserte Erreichbarkeit der Zentren, von Bildungs- und Versorgungseinrichtungen, Messe und Arbeitsstätten ohne Auto: Die Vermeidung von Fahrten mit motorisierten Verkehrsmitteln trägt zu sinkenden Belastungen der Straßen bei. Hauptansatzpunkte sind stark frequentierte Orte im Stadtgebiet.
- Vervollständigung des Radwegenetzes, insbesondere im Nahbereich der Innenstadt und zur Verbindung der Ortsteile mit den Zentren: Unterschieden wird dabei zwischen Freizeitwegen und direkten Wegen, die häufig genutzt werden z.B. für Wege zur Arbeitsstätte oder Schule.
- Erhöhung des Anteils schienengebundener Verkehre: Durch eine Ausrichtung der Bautätigkeit im Umfeld der Bahnhaltunkte und Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Bahnhöfe wird das Bahnfahren unterstützt.
- Einrichtung einer Schnellbusverbindung von Bad Salzuflen zum Oberzentrum Bielefeld mit Haltepunkten in Werl-Aspe (Knetterheide) und Lockhausen.
- Barrierefreie Gestaltung öffentlicher Räume: Bei Umbaumaßnahmen sind Belange von Menschen mit eingeschränkter Mobilität besonders zu berücksichtigen.

## 6 Entwicklungskonzept

Im Entwicklungskonzept werden die räumlichen Prinzipien und Zielsetzungen zeichnerisch dargestellt. Es stellt flächendeckend die beabsichtigten Nutzungen des Stadtgebiets dar und bildet damit eine Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP).

Im Unterschied zu Darstellungen im FNP werden wesentliche Handlungsschwerpunkte grafisch hervorgehoben. Damit wird sichtbar, in welchen Teilen des Stadtgebiets Maßnahmen vorrangig umgesetzt werden sollen.

### 6.1 Zielbildskizzen

Die Zielbildskizzen dienen dazu, komplexe Themen der zukünftigen Entwicklung Bad Salzuflens in Entwicklungsvarianten darzustellen. Durch eine plakative Aufbereitung wird eine Diskussion mit den beteiligten Akteuren möglich. Dabei werden Zielkonflikte zwischen einzelnen Fachplanungen ebenso deutlich wie die unterschiedlichen Vorstellungen der handelnden Akteure.

Aus den dargestellten Einzelementen von Natur und Landschaft ergibt sich ein Landschaftsstrukturmodell für das Stadtgebiet, das in den Zielbildvarianten als feste Größe verknüpft ist. Es handelt sich um eine idealisierte Darstellung der Grün- und Freiflächen, die im Rahmen der räumlichen Entwicklung als zu erhaltende Flächen definiert sind. Die blauen Wasserbänder verkörpern den Natur- / Biotopschutz und Hochwasserschutz, während die grünen Waldflächen den Biotop- und Klimaschutz verkörpern.

Aus der Diskussion der polarisierenden Zielbilder, die im wesentlichen in der zweiten Planungswerkstatt erfolgte, entstand das Entwicklungskonzept.

#### Themenfeld Wohnen und Infrastruktur

- Variante 1 geht von der Konzentration auf einen einzigen Kern aus: Die historische Altstadt mit Kurbereich genießt eine deutliche Priorität gegenüber den übrigen Zentren. Wohnungsbau und die Entwicklung der sozialen Infrastruktur wird vorrangig im Einzugsbereich dieses Zentrums betrieben. Mit dieser Prioritätensetzung wird eine Stärkung eines Zentrums verfolgt, das eine starke Ausstrahlungskraft für die Gesamtstadt und die Region entfaltet.  
Variante 1 mit der Konzentration auf einen Kern bedeutet weniger Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Reduzierung flächenhafter Neuerschließungen im landschaftlich geprägten Außenbereich. Durch eine Bündelung der Infrastruktur im Kernbereich wird weniger Mobilität erzeugt

und Entlastungseffekte für die Umwelt erreicht. Auf der anderen Seite ist ein erhöhter Nutzungsdruck auf den Landschaftsgarten und die umgebenden Waldgebiete zu erwarten.

- Variante 2 greift die polyzentrale Stadtstruktur auf und stellt sechs Zentren unterschiedlicher Gewichtung in den Vordergrund: Bad Salzuflen, Schötmar/Ehrsens, Knetterheide (Werl-Aspe) sowie Lockhausen, Holzhausen und Wüsten. Wohnungsbauschwerpunkte sind Knetterheide und der Osten Schötmars am Schulzentrum Lohfeld. In den übrigen Orten werden kleinere Wohnbauflächen realisiert. Lockhausen wird als Zentrum und Wohnort ausgebaut. Variante 2 bedeutet eine stärkere Zersiedelung der Landschaft im Außenbereich mit einem Verlust landschaftlich geprägter Qualitäten. Insbesondere die Zentrenbildung im „Wasserkreuz“ Schötmar wird in Verbindung mit dem Hochwasserschutz kritisch gesehen.
- Variante 3 verfolgt einen eher flächigen Ansatz: Entwicklungen im Hauptsiedlungskörper Bad Salzuflens, Schötmars, Ehrsens und Knetterheides genießen demnach Priorität. In diesem Bereich leben bereits heute etwa 75 % der städtischen Einwohner. In den übrigen Ortsteilen erfolgen keine Ausweisungen neuer Wohnbauflächen. Bei einer notwendigen Ausdünnung sozialer Infrastruktur würden zuerst Angebote in diesen Ortsteilen eingestellt. Variante 3 mit dem flächigen Ansatz ermöglicht insbesondere durch die Konzentration und Bündelung verschiedener Nutzungen einen effektiven Klimaschutz.

### Themenfeld Wirtschaft, Kur und Gesundheit

- Variante A steht unter dem Motto Bestandsentwicklung und Abrundung. Ein wesentliches Ziel ist die Nutzung von Potenzialen in den bestehenden Gewerbegebieten für kleinere und mittlere Unternehmen. Nach Möglichkeit sollen diese verdichtet werden, kleinere Erweiterungen werden unter Berücksichtigung von Naturschutz und benachbarten Wohnquartieren ermöglicht. Variante A der dezentralen Entwicklung ermöglichte eine gute landschaftliche Einbindung der Verdichtungs- und Entwicklungsstandorte. Aufgrund der Lage einzelner Standorte innerhalb der übergeordneten Wasser- und Grünverbindungen können Naherholungsachsen beeinträchtigt und geschwächt werden.
- Variante B stellt die hohe Nachfrage nach Flächen mit Industriegebietsausweisung in den Vordergrund. Zusammenhängende Flächen in verkehrsgünstiger Lage und größerer Entfernung zu sensibleren Nutzungen werden neu erschlossen.

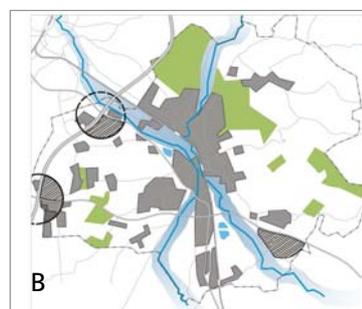
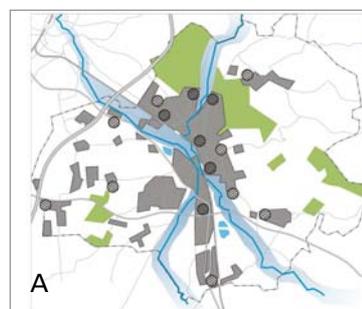
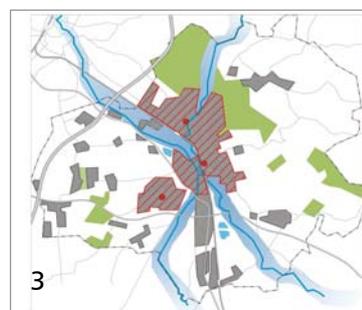
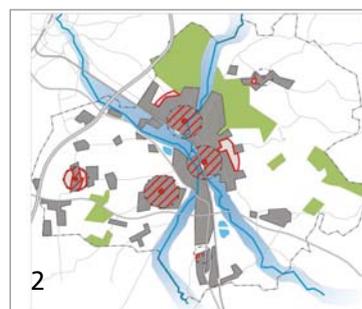
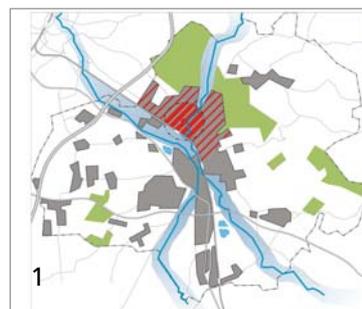


Abb. 44: Zielbildskizzen  
Wohnen (1-3), Wirtschaft (A, B)

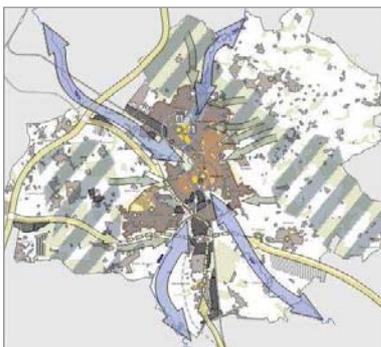
Variante B der Konzentration auf flächenhafte Neuerschließungen bedeutet einen erhöhten Landschaftsverbrauch mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Entsprechend der Lage der Standorte in bezug auf die Topographie und Landschaftsstruktur sind erhöhte Anforderungen an die landschaftliche Einbindung und Neugestaltung des Landschaftsbildes erforderlich.

- Die Zukunft Bad Salzuflens als Kur- und Gesundheitsstandort fließt ebenfalls in das Entwicklungskonzept ein und wurde in der Planungswerkstatt diskutiert. Aufgrund der bereits erfolgten grundsätzlichen Einigung, diese Themenfelder in jedem Fall auch künftig zu verfolgen, wurden allerdings hierzu keine polarisierenden Zielbilder diskutiert.

Aus der Abwägung und Diskussion ergeben sich folgende Eckpunkte für das Entwicklungskonzept:

- Eine ausschließliche Konzentration auf nur einen Kern wird mehrheitlich abgelehnt. Die bestehende Vielfalt der Zentren soll auch weiterhin ein wichtiges Leitbild der Stadtentwicklung sein. Dabei gelte es zu prüfen, welche Aufgaben die jeweiligen Ortsteile und Zentren übernehmen können.
- Bezogen auf die wirtschaftliche Entwicklung herrscht Einigkeit, sowohl eine Bestandsentwicklung anzustreben als auch zu prüfen, ob und wie Flächen für Betriebe bereitgestellt werden können, deren Nachbarschaft zu bestehenden Wohnquartieren unverträglich ist.
- Die Elemente des Landschaftsstrukturbilds werden für die Übernahme in das Entwicklungskonzept empfohlen.

## 6.2 Inhalte des Entwicklungskonzepts



**Abb. 45: Entwicklungskonzept.**  
Karte in Originalgröße folgt nach Seite 78.

Die Zielbilddiskussion fließt ebenso in das Entwicklungskonzept ein wie die in den voranstehenden Kapiteln dargestellten Rahmenbedingungen und Zielsetzungen. Wichtige Inhalte des Entwicklungskonzeptes werden im Folgenden erläutert.

Bestandteil des Stadtentwicklungskonzepts ist eine Schwerpunktsetzung auf bestimmte Orte im Stadtgebiet, die besondere Potenziale aufweisen, aber auch eine besondere Aufmerksamkeit erfordern. Mit einer Konzentration auf Schwerpunkte kann es auch bei knappen personellen und finanziellen Mitteln gelingen, die Stadtstruktur zukunftsgerecht zu gestalten.

Drei räumliche Handlungsschwerpunkte sind in diesem Sinne von besonderer Bedeutung: die Innenstadt, Schötmar/Ehrsen und Knetterheide. Zu den Handlungsschwerpunkten schließen sich weitere Ausführungen im nachstehenden Kapitel 7 an.

## **Vielfalt der Zentren**

---

Zentren sind wichtige Imagerträger für die Gesamtstadt, die eine überörtliche Ausstrahlung entfalten. Ein wesentliches Merkmal eines Zentrums ist die Funktionsvielfalt: Handel und Dienstleistungen, Kultur und Freizeit, Aufenthalts- und Treffpunktqualität aber auch Wohnnutzungen machen gemeinsam mit Stadtbild und Freiraum die Anziehungskraft der Zentren aus.

Aufgrund von Qualität, Quantität und Vielfalt der Angebote und dem Zusammenspiel aus historischer Altstadt, Kurpark und angrenzenden Landschaftsräumen sticht die Innenstadt heraus. Durch die Stadtbildqualitäten und die Angebotsvielfalt hebt sich auch das Zentrum Schötmars deutlich von den übrigen Kernen ab. Knetterheide bietet eine gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Eine ausreichende Grundversorgung ist auch in Lockhausen, Holzhausen und Wüsten vorhanden und zu sichern. Aus den übrigen Ortsteilen sind zur Versorgung weitere Wege in Kauf zu nehmen.

Die Bedeutung der Zentren soll auch künftig gesichert werden. Dazu zählt eine restriktive Haltung gegenüber Einzelhandelsneuan siedlungen außerhalb der Zentren, die auch im Jahr 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept verfolgt wird. Ergänzungen der Angebote sind immer auf ihre Zentrenverträglichkeit zu prüfen und sollten sich auf die reine Grundversorgung beschränken.

## **Vorrang für Innenentwicklung**

---

Eine generelle räumliche Leitlinie ist der Vorrang der Innenentwicklung, d.h. bevor bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden, ist zu prüfen, ob innerhalb des bisher bebauten Stadtgebiets Bebauungspotenziale bestehen.

Mit diesem Grundsatz werden übergeordnete Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt, z.B. der sparsame Umgang mit Grund und Boden, Schutz von Natur und Landschaft, Stärkung der bereits vorhandenen Schulen und Kindergärten durch neue Bewohner sowie eine Minimierung des Erschließungsaufwands. Innenentwicklung ist weiterhin ein Beitrag zur Durchmischung der Bewohnerschaft in den Ortsteilen und damit ein Baustein für eine generationenübergreifende Zusammensetzung in den Quartieren.

Auch die Gewerbegebiete bergen Potenziale für eine bessere Ausnutzung. Innenentwicklungspotenziale bestehen hier zum einen auf bereits erschlossenen, aber bislang unbebauten Reserven sowie auf Grundstücken, die nicht optimal ausgenutzt sind.

## **Wohnen: Qualitätvolle Entwicklung der Reserven**

---

Der rückläufige Wohnungsbedarf rückt die Potenziale im Bestand stärker in den Vordergrund. Mit den vorhandenen Reserven lässt sich die Wohnungsnachfrage vermutlich auch über das Jahr 2020 hinaus abdecken. Das Entwicklungskonzept stellt zwei räumliche Schwerpunkte dar: Zum einen den Bereich östlich der Innenstadt bis zum Kern von Schötmar, in dem stadtweit die bedeutendsten Potenziale für eine Innenentwicklung bestehen – zum anderen den Nordwesten Knetterheides, der durch die umfangreichen Neubaureserven einen Entwicklungsschwerpunkt für neues Wohnen darstellt.

Die verschiedenen Standorte bieten die Chance, für unterschiedliche Zielgruppen neue Angebote zu machen: gartenbezogenes Wohnen am Stadtrand wird ebenso möglich wie dichtere Bauformen in unmittelbarer Innenstadtnähe.

In den übrigen Ortsteilen ist es ebenfalls Ziel, die vorhandenen Reserven, z.B. in Wüsten, Retzen, Lockhausen, und auch bereits geplante Baugebiete wie z.B. in Holzhausen zu realisieren.

Eine Neuerschließung weiterer Flächen in den Ortsteilen wird aufgrund der Bedarfsentwicklung und der Entfernungen zu den Zentren nicht empfohlen. Dies betrifft auch die bislang im Flächennutzungsplan dargestellten potenziellen Wohnbauflächen in Lockhausen.

Sollte die Wohnungsnachfrage wider Erwarten auch nach Ausnutzung der Reserven anhalten, ist eine Abrundung des Hauptsiedlungskörpers am östlichen Rand von Schötmar/Ehrsen zu prüfen. Die fußläufige Entfernung zum Zentrum Schötmars und die unmittelbare Nachbarschaft zum Schulzentrum Lohfeld sprechen für diese langfristige Option. Denkbar ist auch eine Erweiterung am Nordwestrand des Baugebiets Südfeld.

## **Wirtschaft: Bestandsentwicklung und gezielte Flächenausweisung**

---

Die zukünftige Wirtschaftskraft soll durch Sicherung und Entwicklung der Flächen für Gewerbe und Industrie gewährleistet werden. Eine Begleitung der ansässigen Betriebe bei Verlagerungs- oder Erweiterungsabsichten ist ein wesentliches Feld der Wirtschaftsförderung. Gebiete mit den größten Verdichtungspotenzialen sind im Entwicklungskonzept an der Siemensstraße, im Bereich der Tielsa-Werke, im südlichen Holzhausen und im Maikamp (Lockhausen) gekennzeichnet.

Denkbare kleinmaßstäbliche Neuerschließungen für Misch- oder Gewerbegebiete liegen nördlich der Herforder Straße, südlich der Straße Im Wellenbügel sowie in Form betriebsgebundener Reserven östlich der Straße Meerbreite und in der Kriegerheide.

Ausgehend von der Nachfrage nach Standorten mit Industriegebietsausweisungen wurden Optionen geprüft und eingegrenzt. Diese Optionen werden allerdings erst notwendig, wenn die geplanten Flächen östlich der Leopoldshöher Straße weitgehend vergeben sind. Deren Erschließung und Vermarktung genießt Priorität im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts.

Bewertungskriterien für drei Standortoptionen sind im Kapitel 7.5 nachzuvollziehen. Davon ausgehend werden die größten zusammenhängenden Flächen südlich von Retzen an der Ostwestfalenstraße dargestellt. Unter Berücksichtigung eines Abstands zum Ortsteil Ahmsen und anstehender Biotope wird im Bereich des Autobahnanschlusses Herford/Bad Salzuflen eine kleinere Fläche dargestellt, in vergleichbarer Größe wie das benachbarte Gebiet Meerbreite. Im Ortsteil Lockhausen werden aufgrund der aktuellen, umfangreichen Flächenerschließungen keine weiteren Flächen westlich der Leopoldshöher Straße und nördlich der Ostwestfalenstraße ausgewiesen.

Einen wesentlichen Beitrag zum Charakter Bad Salzuflens tragen die kurbezogenen Angebote bei: Hotels, Pensionen, Kliniken und kulturelle Angebote konzentrieren sich im Bereich der Innenstadt. Diese Funktionen sind grundsätzlich gegenüber konkurrierenden Nutzungen wie z.B. Eigentumswohnungen zu schützen. Standorte für neue gesundheits- und erholungsbezogene Unternehmen sind nach Möglichkeit in räumlicher Nähe zu wählen.

Am Schnittpunkt der B 239 und der Ostwestfalenstraße liegt die Messe, die ebenfalls eine überörtliche Ausstrahlung entwickelt und deren Rahmenbedingungen und künftige Anforderungen bei der Stadtentwicklung zu berücksichtigen sind.

### **Natur und Grün: Landschaftsachsenmodell und integrierte Freiraum- und Siedlungsentwicklung**

---

Natur und Landschaftsräume übernehmen vielfältige Funktionen, die entscheidend für die Lebensqualität in Bad Salzuflen sind. Dazu zählen ökologische, stadtstrukturelle und erholungsbezogene Aspekte. Grundlage des Entwicklungskonzeptes sind die strukturgebenden Landschaftselemente der waldgeprägten Landschaft in Verbindung mit den Gewässerauen und Talsystemen im Stadtgebiet. Diese Strukturelemente bilden Landschaftsachsen, die als Restriktionsflächen bzw. Tabuflächen für die weitere Siedlungsentwicklung festgelegt werden. Der Erhalt und die Entwicklung des Landschaftsachsenmodells beinhaltet als räumliches Ziel des STEK 2020<sup>+</sup> damit auch die Sicherung von Schutzgebieten für Natur und Landschaft.

Gerade angesichts der vergleichsweise kleinteiligen Siedlungsstruktur in der Region muss es Ziel sein, die zusammenhängenden Landschaftsräume als Lebensräume für Pflanzen- und Tierwelt zu sichern und womöglich für die Naherholung zu öffnen. Eine planerische Entwicklungsaussage auf Grundlage des Landschaftsachsenmodells ist die Darstellung von zwei übergeordneten Landschaftsräumen im Entwicklungskonzept: Der in großen Teilen bewaldete Höhenrücken nordöstlich der Kernstadt und ein kleinteilig strukturierter Landschaftsraum westlich der Kernstadt, der sich von Biemsen-Ahmsen über Lockhausen bis nach Wülfer-Bexten erstreckt.

Während der Landschaftsraum im Nordosten und Osten des Siedlungskörpers bereits über eine hohe Qualität und vielfältige Ausstattung verfügt, soll mit der Darstellung des zweiten Landschaftsraumes im Westen des Stadtgebietes eine Neuentwicklung bzw. zusätzliche Entwicklungsoption angestrebt werden.

Der dargestellte Landschaftsraum bezieht dabei die im Landschaftsplan festgesetzten Bereiche Lockhausen-Biemsen und Uebbentrup-Steinheide für Anreicherungsmaßnahmen mit ein, die neben der Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes auch dem Biotopverbund und der Lebensraumverbesserung für die Pflanzen- und Tierwelt der Agrarlandschaft dienen. Desweiteren befinden sich hier Potenziale für eine Neuwaldbildung.

Als übergeordneter Grünzug mit Verbindung zur Innenstadt sollen der Knipkenbach im Bereich Lockhausen und Werl-Aspe sowie der Bexter Bach im Bereich Wülfer-Bexten entwickelt werden. Diesen Landschaftsräumen kommt eine Pufferfunktion zu. Hier werden Flächenerschließungen zu Lasten des Naturraums ausgeschlossen und damit ein Ausgleich für die Verdichtung und Konzentration der Bautätigkeit auf die Kernstadt angestrebt.

Der Schutz von Wäldern und Gewässern ist auch ein integrierter Klima- und Hochwasserschutz, da diese Gebiete Doppelfunktionen erfüllen. Für den Kurort Bad Salzuflen ist die Sicherung der Frischluftzufuhr von großer Bedeutung. Kleinklimatische Austauschbeziehungen am Obernberg und vor allem am Asenberg gewährleisten eine Durchlüftung der dicht bebauten Kernstadt und des Kurparks. Diese Achsen sind ebenso zu sichern wie die übergeordneten Klimaleitbahnen entlang der drei Flussläufe der Salze, der Bega und der Werre.

#### **Weitere Inhalte**

---

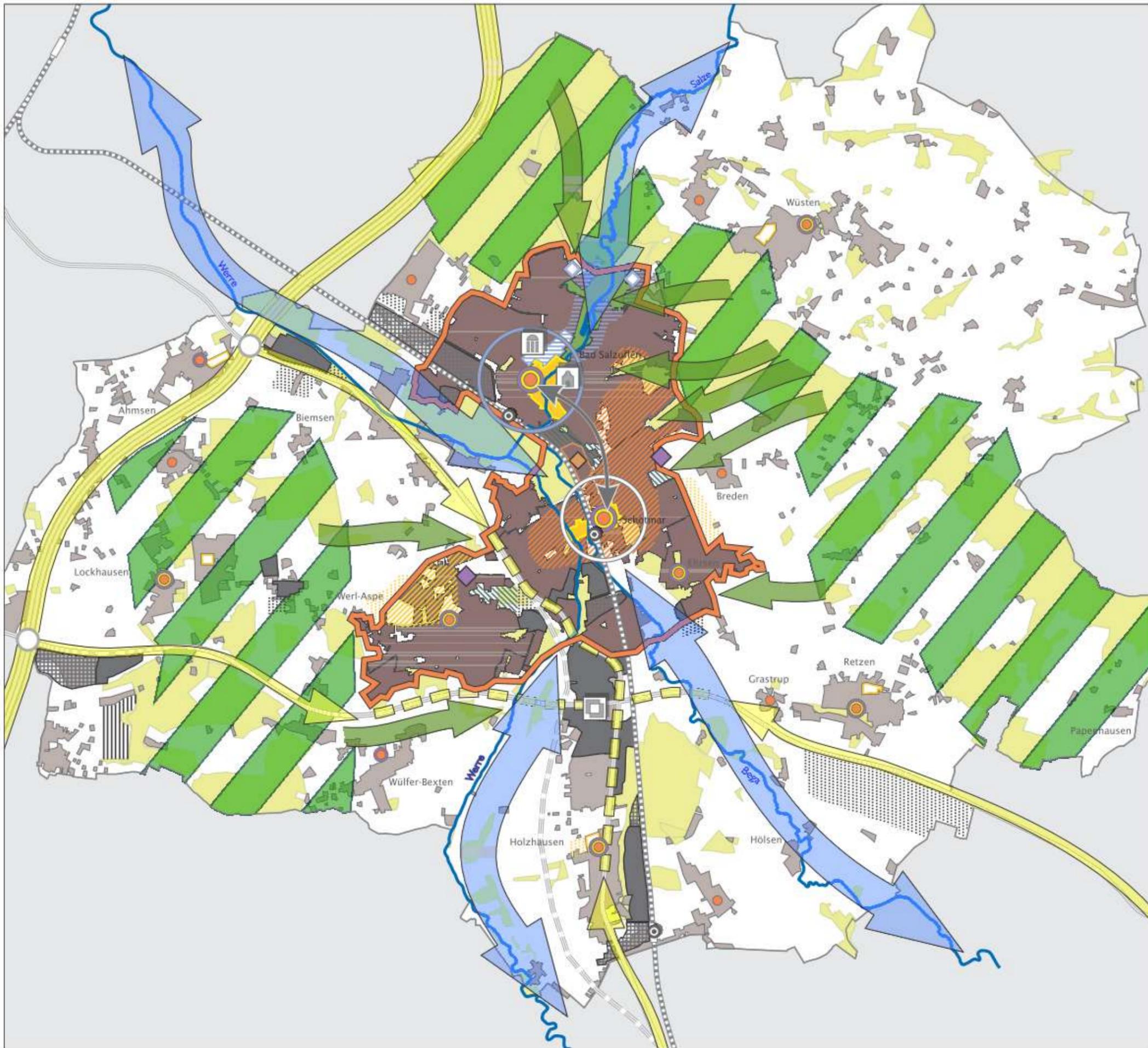
Bildungs- und Betreuungsangebote sind Bestandteile der integrierten Betrachtung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts. Auf der Ebene des Entwicklungskonzepts werden die beiden Schulzentren in Schötmar und Werl-Aspe hervorgehoben. Schwerpunkte der Innenentwicklung und Neubautätigkeit im Wohnungssegment orientieren sich an diesen Zentren, um kurze Wege zu gewährleisten. Aussagen zu weiteren Bildungs- und Betreuungsangeboten für alle relevanten Altersgruppen folgen im Kapitel 7.7.

Fragen der Mobilität wurden in einem Fachbeitrag behandelt, Grundzüge fließen in das Stadtentwicklungskonzept ein (vgl. Kapitel 7.8). Zudem sind siedlungsstrukturelle Ziele wie z.B. das Prinzip der Innenentwicklung wesentliche Beiträge zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs und zur Begünstigung von nichtmotorisiertem Verkehr und ÖPNV.

Das heutige Hauptstraßennetz wird in die Darstellung des Entwicklungskonzepts übernommen. Es ist grundsätzlich leistungsfähig und kann durch Bauvorhaben entstehende Zusatzbelastungen aufnehmen. Neue Bauflächen für Gewerbe und Industrie sind an der leistungsstarken Bundesstraße (B 239) sowie der Ostwestfalenstraße (L 712n) platziert, um die zusätzlichen Belastungen von Wohnquartieren möglichst gering zu halten.

Der Anteil des schienengebundenen Verkehrs erscheint ausbaufähig. Die drei Bahnhöfe(-haltepunkte) stellen Standortvorteile für die jeweiligen Ortsteile im Einzugsbereich dar. Besonders kurze Wege zwischen Bahnhof und Zentrum sind in Schötmar möglich.

s. Karte auf der Folgeseite:  
"Entwicklungskonzept"



**BAD SALZUFLEN**  
**2020+**  
 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

**Entwicklungskonzept**

- Zentren:**
- Kur, Freizeit, Gesundheit, Gastronomie
  - Kurgebiet
  - Historischer Stadtkern
  - Dienstleistung, Bildung, Sport
- Entwicklungsschwerpunkte:**
- Hauptbereich für Handel und Dienstleistungen
  - Hauptsiedlungskörper: "Kernstadt"
  - Kurgebiet
  - Schwerpunkt für Innenentwicklung Wohnen
  - Entwicklungsschwerpunkt Wohnen
  - Weitere Wohnbaufläche
  - Langfristige Reservefläche für Wohnbau
  - Entwicklungsbereich für Gemeinbedarf u. Sport
  - Potenzieller Standort für Gesundheitseinrichtung
  - Gewerbe Nachverdichtung
  - Neue Gewerbe- und Industriefläche
  - langfristige Reservefläche Gewerbe u. Industrie
  - Landschaftsräumliche Pufferzone
  - Verknüpfung Zentren
  - Übergeordnete Grünzüge, Frischluftbahn
  - Flussniederungen
- Bestand:**
- Siedlung außerhalb der Kernstadt, Funktionen:
  - Wohnen
  - Versorgung
  - Bildung und Betreuung
  - Schulzentrum
  - Gewerbe Bestand
  - Grünfläche
  - Hauptverkehrsachsen
  - Autobahn
  - Übergeordnete Straßen
  - Geplante Trasse B 239
  - Bahnlinie und Bahnhof
  - Stadtgrenze
  - Fachmarktzentrum
  - Messe
  - Gewässer

Auftraggeber:  
 Stadt Bad Salzuflen **Bad Salzuflen**  
*...ich fühl' mich wohl.*

Auftragnehmer:  
**BPW HAMBURG**  
 STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
 JOCHUMSEN SCHNEIDER GbR

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:  
**LANDSCHAFT & PLAN**  
 Heideke Jürgens-Hell  
 Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDA

## 7 Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen

Basierend auf den Analysen, der Zielformulierung und den im Entwicklungskonzept aufgezeigten Prinzipien werden im Folgenden die Handlungsschwerpunkte für die Stadtentwicklung der nächsten Jahre dargestellt.

### Räumliche Handlungsschwerpunkte

---

- 7.1 Innenstadt Bad Salzuflen
- 7.2 Schötmar und Ehrsen
- 7.3 Werl-Aspe

### Weitere Handlungsfelder

---

- 7.4 Wohnen: Schwerpunkt Innenentwicklung
- 7.5 Wirtschaft: Innenentwicklung und gezielte Flächenausweisung
- 7.6 Perspektiven der Ortsteile
- 7.7 Bildung und Betreuung
- 7.8 Natur und Klima
- 7.9 Mobilität

Am Ende des Kapitels ist eine Übersicht dieser Schwerpunkte und Maßnahmen zu finden. Diese werden in den folgenden Unterkapiteln erläutert.

Innerhalb der Handlungsschwerpunkte werden wichtige Maßnahmen aufgeführt. Ausgewählte Maßnahmen werden als Schlüsselprojekte hervorgehoben, da sie eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Bad Salzuflen genießen und Vorbildcharakter für vergleichbare Maßnahmen aufweisen. Weitere Kriterien für die Auswahl von Schlüsselprojekten lauten: Grad des Handlungsbedarfs, Handlungsspielraum der Kommune und Umsetzbarkeit.

Maßnahmen und Schlüsselprojekte wurden aus den vorstehend dargestellten Zielsetzungen sowie dem Strukturkonzept abgeleitet.

Die Kartendarstellungen veranschaulichen die Ziele für eine Weiterentwicklung der einzelnen räumlichen Handlungsschwerpunkte. Im Text genannte Maßnahmen und Projekte werden verortet.

Im STEK werden für diese Vertiefungsbereiche Eckpunkte aufgezeigt. Die Darstellungen unterliegen dem Vorbehalt einer vertiefenden Prüfung, z.B. der Eigentumsverhältnisse. Diese Prüfungen erfolgen in den nachgeordneten Planungsschritten der Rahmenplanung und verbindlichen Bauleitplanung.

## 7.1 Innenstadt Bad Salzuflen

Das Image einer Stadt wird in hohem Maße geprägt von einer attraktiven Innenstadt. Dazu zählen eine ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume, besondere Gebäude, eine Lebendigkeit durch attraktive Handelsangebote, Kultur- und Freizeiteinrichtungen und vieles mehr. Wohnen für verschiedene Zielgruppen ist dabei eine Schlüsselfunktion für eine lebendige Innenstadt.

### Ausgangslage

---

- Mit der unmittelbaren Verbindung von historischer Altstadt und Kurpark, der in attraktive Landschaftsräume übergeht, verfügt Bad Salzuflen über ein stadtstrukturelles Alleinstellungsmerkmal. Gradierwerke, Kurbauwerke wie auch Hotels und Pensionen, z.B. im Bereich Parkstraße und Roonstraße, prägen das Stadtbild.
- Begehrte und hochpreisige Wohnlagen am Oberberg schließen sich an diese attraktiven Orte an. Östlich der Innenstadt am Asenberg liegen Wohnquartiere unterschiedlicher Bauart und –altersklassen.
- Ein kleinteiliger Handel prägt den Haupteinkaufsbereich, größere Magnetten in Form von Filialisten fehlen allerdings vor allem jüngeren Menschen.
- Die Innenstadt ist weitestgehend verkehrsberuhigt, punktuell kommt es zu Konflikten zwischen Pkw und Fußgängern und am Rande der Innenstadt zu Belastungen angrenzender Wohnlagen (Beispiel: Brüderstraße).
- Entfernungen zu Kindergärten und Grundschulen sind im Vergleich zur übrigen Kernstadt zum Teil recht groß. Weiterführende Schulen liegen in den Nachbarstadtteilen Werl-Aspe und Schötmar in mittlerer Entfernung.
- Im Ortsteilvergleich ist der Anteil älterer Menschen mit Abstand am höchsten.
- Mit einem Pflegekonzept für den Kurpark, dem Stadtumbauprogramm „Aktive Innenstadt“ (2009-2016) inklusive Masterplan Innenstadt und dem Verkehrskonzept für die Innenstadt liegen aktuelle Grundlagen für die Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt vor.

## Ziele für die Entwicklung der Innenstadt

---

- Erhöhung der Funktionsvielfalt und Attraktivität für verschiedene Gruppen
- Stärkung der Wohnfunktion für verschiedene Ziel- und Altersgruppen in der Innenstadt und ihrem Einzugsbereich
- Attraktivitätssteigerung des Kurparks
- Erhalt stadtbildprägender Kurbereiche
- Verbesserung der Erreichbarkeit zu Fuß und per Rad und stärkere Nutzung der Fuß- und Radwege

## Schlüsselprojekt

---

- Modernisierung öffentlicher Räume: Kurpark, Lange Straße und Salze

Eine zeitgemäße, gepflegte Atmosphäre der öffentlichen Räume ist besonders für Kurstädte von großer Bedeutung.

Mit dem Parkpflegewerk liegt ein umfassendes Arbeitsprogramm zur Modernisierung des Kurparks vor, Maßnahmen werden bereits abschnittsweise umgesetzt. Für die Ausstrahlung der Altstadt ist außerdem die Umgestaltung der Langen Straße prioritär. Das Stadtumbauprogramm „Aktive Innenstadt“ stellt dar, wie mit Unterstützung durch Bund und Land (Städtebauförderung) eine Modernisierung erfolgen kann.

Zielgruppen der Modernisierungen sind Bewohner Bad Salzuflens und Gäste gleichermaßen. Ein besonderes Augenmerk sollte auch auf der Einrichtung von Spielplätzen in der Innenstadt liegen, um Familien anzusprechen.

Angesichts der Haushaltslage wird deutlich, dass nicht alle in den vorliegenden Konzepten aufgezeigten Maßnahmen kurzfristig umgesetzt werden können. Ein schrittweises Vorgehen über Jahre wird nötig. Erfahrungsgemäß lösen Maßnahmen im öffentlichen Raum auch private Investitionen an angrenzenden Gebäuden aus. Mit sukzessiven Maßnahmen kann damit eine gewisse Aufbruchstimmung initiiert werden. In jedem Fall ist eine Mischfinanzierung aus kommunalen Mitteln, Fördergeldern und privaten Investitionen nötig. Einige Maßnahmen können auch aus laufenden Mitteln für Unterhaltung und Pflege finanziert werden. Hierüber wurden beispielsweise bereits Blickbezüge zur Salze wieder geöffnet und die Wegeverbindung zum Bahnhof aufgewertet.

Ein wesentlicher Ansatzpunkt für die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und die Erreichbarkeit der Innenstadt ist die Reduktion von Autoverkehren, die nicht auf direktem Wege Ziele in der Innenstadt ansteuern. 20 % der heutigen Wege sind reiner Durchgangsverkehr, zusätzlicher Durchgangsverkehr wird durch Parksuchverkehre hervorgerufen. Die Innenstadtbe-

sucher stammen überwiegend aus den angrenzenden Wohnquartieren.

Durch ein verbessertes Parkleitsystem und flankierende Maßnahmen, die das Verkehrskonzept Innenstadt detailliert aufzeigt, soll der Anteil dieser störenden Verkehre reduziert werden. Durch eine Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen in die Innenstadt soll der Anteil der Auto fahrenden Besucher weiter reduziert werden; zu den wichtigsten Verbindungen zählen beispielsweise die Wenkenstraße, die Osterstraße oder die Schießhofstraße/Hindenburgstraße als Fußweg zum Bahnhof.

### **Weitere Maßnahmen und Projekte**

---

- **Familiengerechtes Wohnen am Asenberg**

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt, zum Grün, zu Kindergärten und zur Grundschule bietet sich das Quartier Asenberg für das Wohnen mit Kindern an. Neubürger leisten einen Beitrag zur Durchmischung der Altersstruktur und zu generationsübergreifenden Nachbarschaften. Wohnbauflächenreserven liegen vor allem im Bereich Waldstraße, Ahornstraße, Beetstraße aber auch an der Bergstraße im Übergang zu Schötmar. Zum Teil sind die Reserven bereits erschlossen und planungsrechtlich als Wohnbauflächen gesichert (Beetstraße, Bergstraße). Zum Teil wäre ein Wohnungsneubau nur durch Abriss oder Umbau vorhandener Bestände möglich (britische Wohnquartiere Königsberger Straße).

Empfohlen wird zudem eine Neuordnung der bislang unbebauten Freiflächen in den Bereichen Ahornstraße-Ost und Waldstraße. Bei einer Teilbebauung ist der Erhalt der klimatischen Funktion dieses Freiraums Bedingung. Die künftigen Freiräume werden stärker als bislang öffentlich nutzbar; Naherholungs- und Spielflächen, Außenflächen des Kindergartens gilt es, zu integrieren.

Auch für die Sportplätze nördlich der Waldstraße ist zu prüfen, ob die Funktionen ganz oder zum Teil an einen anderen Standort, z.B. im Umfeld des Schulzentrums Lohfeld verlagert werden können. Konflikte zwischen Sportbetrieb und Wohnnutzungen würden reduziert und an attraktivem Standort im Zentrum des Quartiers können neue Nutzungen angesiedelt werden. Neben Wohnungsneubau ist zu prüfen, ob durch die Realisierung eines kleinen Lebensmittelmarktes das Defizit im Quartier bei der Nahversorgung ausgeglichen werden kann.

Für diesen Bereich ist in jedem Fall eine vertiefende Betrachtung lohnenswert, bei der u.a. soziale, naturräumliche, städtebauliche und verkehrliche Belange untersucht und untereinander abgewogen werden.

- Standorte für altersgerechtes Wohnen

Für die anhaltende Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen ist der engere Einzugsbereich von Innenstadt und Kurpark prädestiniert. Standortvorzüge liegen vor allem in der Nähe zu Kultur-, Kur- und Gesundheitseinrichtungen, Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten und in der atmosphärischen Attraktivität der historischen Altstadt.

Denkbare Standorte für seniorengerechte Eigentumswohnungen, betreutes Wohnen oder Pflegeheime sind in der Karte markiert. Pflegeheime werden allerdings erst ab einer gewissen Größe rentierlich, in der Regel werden mindestens 100 Plätze in einem Komplex angeboten. Daher kommen nur die größeren Grundstücke für diese Wohnform in Betracht.

- Sicherung der Hotels und Pensionen

Trotz der gesunkenen Übernachtungszahlen besteht auch aktuell noch eine große Vielfalt an Übernachtungsmöglichkeiten in Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen. Ein räumlicher Schwerpunkt lässt sich für einen Einzugsradius von einem Kilometer um die Innenstadt ausmachen.

Hervorzuheben sind die Straßenzüge Parkstraße, Roonstraße und Moltkestraße, in denen geschlossene Ensembles aus Pensionen und kleineren Hotels in historischen Gebäuden erhalten sind. In diesen stadtbildprägenden Bereichen ist ein Schutz gegenüber konkurrierenden Nutzungen wie Eigentumswohnungen besonders wichtig und von gesamtstädtischer Bedeutung.

Aufgrund der räumlichen Nähe von kleinen Hotels und Pensionen bietet sich dieser Bereich besonders für den Verbund von bislang eigenständig wirtschaftenden Betrieben an. Bereits heute gibt es Beispiele in Bad Salzuflen, in denen mehrere Häuser zentral verwaltet und bewirtschaftet werden. Dieser organisatorische Zusammenschluss trägt zu einer verbesserten Wirtschaftlichkeit bei und erhöht die Chancen eines dauerhaften Erhalts der Vielfalt im Übernachtungsgewerbe.

Rund 47,5 ha der Innenstadt sind im Flächennutzungsplan als „Sondergebiete Kur“ dargestellt – mit dem Ziel, konkurrierende Nutzungen zu verhindern. Dabei lassen sich grob drei Kategorien unterscheiden: die zentralen Einrichtungen des Staatsbads, Kurkliniken sowie Beherbergungsbetriebe und kurbezogenes Wohnen. Diese Flächenkulisse wird für das Stadtentwicklungskonzept im Grundsatz übernommen, aus heutiger Sicht erscheint ein Schutz dieser kurbezogenen Nutzungen unverzichtbar. Bei künftig sinkenden Flächenansprüchen von Kur- und Gesundheitseinrichtungen und damit verbundenen dauerhaften Leerständen wäre eine Überprüfung der Ansprüche vorzunehmen.

- Entwicklung und Ergänzung des kleinteiligen Handels

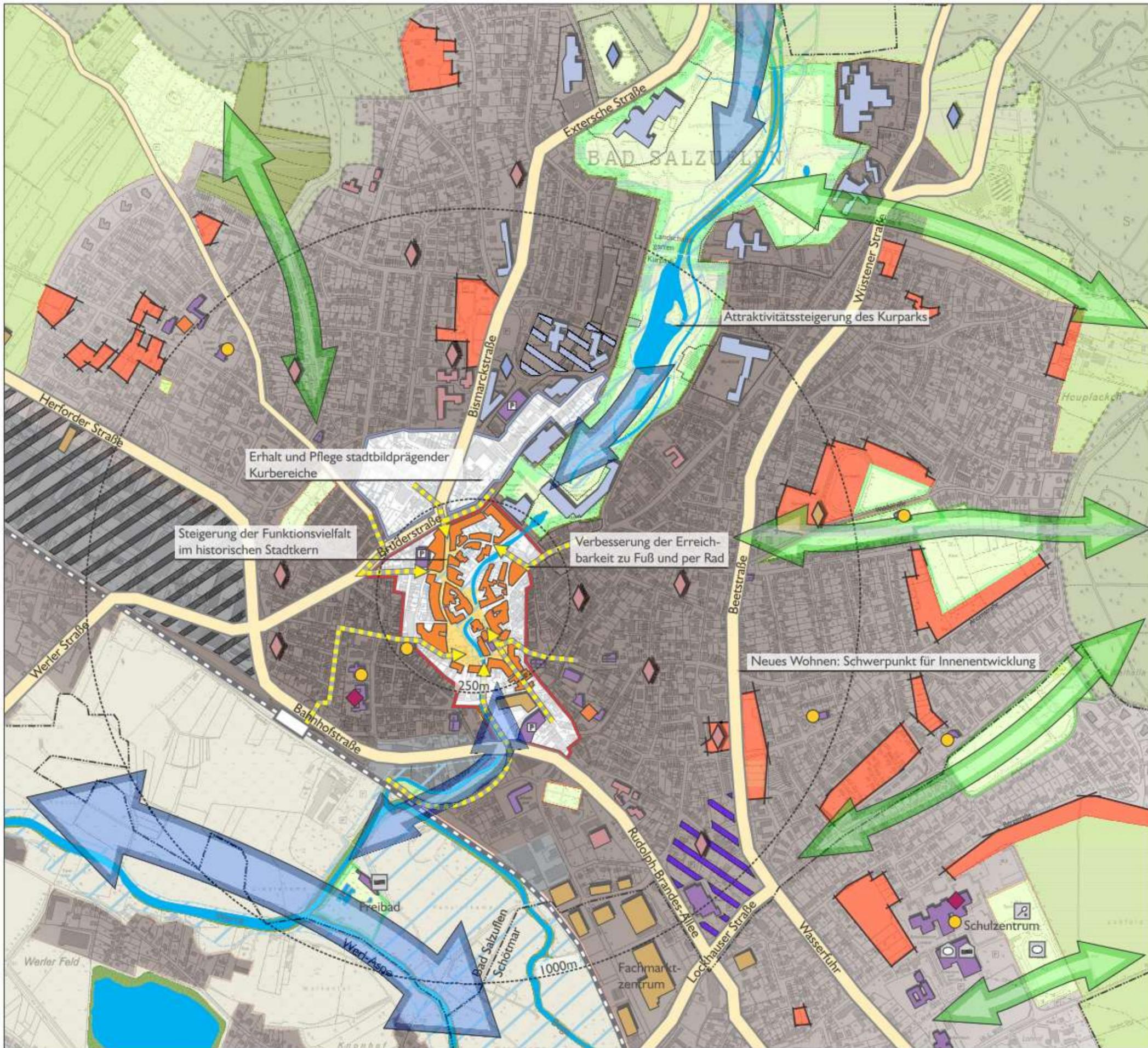
Aufgrund der Nähe zu Herford und dem Oberzentrum Bielefeld, die ein weitaus größeres und vielfältigeres Einkaufsangebot bieten, bleibt das Erweiterungspotenzial für den Handel im engen Rahmen. Die Stärke besteht in dem kleinteiligen Besatz und einem vergleichsweise hohen Anteil inhabergeführter Fachgeschäfte. Zusammen mit dem attraktiven historischen Stadtbild, vielfältigen Gastronomieangeboten und den Kureinrichtungen entsteht eine besondere Atmosphäre, die zum Einkaufserlebnis beiträgt. In der Region stellt dies eine Alternative zu den größeren Einzelhandelskonzentrationen im Oberzentrum Bielefeld, in Herford oder im Werre-Park Bad Oeynhäusen dar. Im Haupteinkaufsbereich Lange Straße, Dammstraße, Steege und Salzhof gilt es, neue Geschäfte unter Wahrung des Stadtbilds zu integrieren. Eine größere Handelseinheit könnte bei Umnutzung des Postgebäudes entstehen.

- Schwerpunkte: Kultur und Gastronomie

Für Kultur und Gastronomie haben sich zwei räumliche Schwerpunkte gebildet. Am Eingang des Kurparks liegen mit dem Kurgastzentrum, Konzerthalle und Theater Angebote, die sich nicht nur an Kurgäste richten, sondern ein allgemeines Publikum aus Stadt und Region ansprechen. In der südlichen Innenstadt rund um das historische Rathaus sind einige Restaurants, Bars und Kneipen zu finden, die zum Teil ebenfalls eine regionale Anziehungskraft entwickeln.

Diese Nutzungen sind auch künftig schützenswerte bereichernde Bestandteile der Innenstadt.

s. Karte auf der Folgeseite:  
"Räumlicher Handlungsschwerpunkt Innenstadt"



**BAD SALZUFLEN**  
**2020+**  
 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

**Räumlicher Handlungsschwerpunkt  
 Innenstadt**

- Entwicklungsbereiche**
- Historische Innenstadt
  - Schwerpunkt Beherbergung/ Kurbereich
  - Haupteinkaufsbereich
  - Verwaltung, Dienstleistung, Wohnen
  - Gesundheit, Hotel
  - Gewerbe, Dienstleistung
  - Suchraum Wohnen
  - Suchraum altersgerechtes Wohnen
  - Suchraum Gesundheitseinrichtung
  - Suchraum Nahversorgung
  - Flussniederung
  - Grünverbund, Frischluftbahn
  - Fußwegeverbindung Innenstadt
- Bestand**
- Gebäudestruktur Innenstadt
  - Dienstleistung und Handel
  - Öffentliche Gebäude (soziale Infrastruktur, Parkhaus, Rathaus)
  - Gebäude Kurbetrieb und Senioren
  - Gebäude Senioren
  - Gewerbefläche
  - Kindergarten
  - Grundschule
  - Weiterführende Schule, Volkshochschule
  - Parkanlage
  - Park, Wiese, Feld
  - Waldfläche
  - Gewässer
  - Überschwemmungsgebiet (gesetzlich)
  - Einzugsbereich
  - Ortsteilgrenze
  - Sporthalle
  - Sportplatz
  - Hallenbad
  - Freibad
  - Tennisplatz

Auftraggeber:  
 Stadt Bad Salzuflen **Bad Salzuflen**  
*...ich fühl' mich wohl.*

Auftragnehmer: **BPW HAMBURG** **LANDSCHAFT & PLAN**   
 STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
 JOCHUMSEN SCHNEIDER GbR | Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDA

Stand: Oktober 2010 Maßstab 1:10.000 (A3)  
 500 m

## 7.2 Schötmar und Ehrsen

Schötmar als ehemals selbständige Kleinstadt birgt aufgrund der Nutzungsvielfalt und der baulichen Strukturen gute Voraussetzungen für eine positive Entwicklung. Wohnquartiere von Schötmar und Ehrsen gehen unmittelbar ineinander über, daher erfolgt eine gemeinsame Betrachtung.

### Ausgangslage

---

- Mit einem Dreiklang aus Schloss, Kirche und kleinteiliger Bebauung der Begastraße verfügt Schötmar über ein ansprechendes Stadtbild. Der Schlosspark und vor allem die Flussläufe sind allerdings in Teilen kaum wahrnehmbar und zugänglich.
- Durch die eigenständige Stadtgeschichte besteht ein ausgeprägtes „Wir-Gefühl“ der Einwohner, engagierte Vereine sind stark vertreten.
- Der Bedeutungsverlust als Zentrum hält an, leerstehende Geschäfte wirken sich in Teilen negativ auf das Stadtbild aus. Die Anziehungskraft als Einkaufsort geht zurück.
- In einigen Straßenzügen kommt es zu Belastungen durch motorisierten Verkehr (z.B. Schlossstraße). Geschäfte können allerdings auch direkt angefahren werden.
- Durch die Lage des Bahnhofs unmittelbar im Zentrum und mehrere Busverbindungen ist die Erreichbarkeit mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln gut.
- Insgesamt überwiegen in den Ortsteilen Schötmar und Ehrsen gepflegte Wohnangebote mittlerer Preisklassen, einzelne Gebäude vor allem am Rande des Ortskerns sind modernisierungsbedürftig oder stehen leer.
- Mit Kindergärten, Grundschule, Musikschule und dem gut erreichbaren Schulzentrum Lohfeld existiert ein hervorragendes Bildungs- und Betreuungsangebot.
- Sowohl die Altersgruppe über 65 Jahren als auch die Gruppe der unter 18-Jährigen sind stark vertreten. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund ist vergleichsweise hoch.

## Ziele für die Entwicklung von Schötmar und Ehrsen

---

- Erhöhung der Zentralität, Stärkung der Nahversorgung
- Ausbau weiterer Funktionen, z.B. Dienstleistungen und Freizeit
- Inwertsetzung der Stadtbildpotenziale
- Stärkung der Wohnfunktion im Nahbereich des Zentrums
- Erhöhte Erlebbarkeit der Flüsse

## Schlüsselprojekt

---

- Vielfalt in der Begastraße

Die Begastraße ist in hohem Maße identitätsbildend für den Ortsteil Schötmar. Mit den Versorgungsangeboten für den periodischen und den aperiodischen Bedarf stellt sie einen Anziehungspunkt auch für das benachbarte Ehrsen dar. Es wird empfohlen, die kleinteiligen Handelsfunktionen Schötmars auf den Abschnitt vom Bahnhof bis zum Marktplatz zu konzentrieren.

Ergänzungsstandorte stellen Teile der Schlossstraße (v.a. Dienstleistungen) und die nördliche Uferstraße (Lebensmittelmarkt) dar. Eine städtebauliche und funktionale Verbindung zum Lebensmittelmarkt an der Uferstraße ist ein wichtiges Ziel für das Zentrum Schötmars.

Für den Straßenzug Krumme Weide wird eine Leitbildänderung empfohlen: Hier sind eher Dienstleistungen als Handel anzustreben, auch besondere Wohnformen z.B. für ältere Menschen können zu neuem Leben in der Krummen Weide führen. Stabile Einzelhändler sollten sich möglichst in der Begastraße konzentrieren, um den dortigen Handel zu stärken.

Sollten für aktuell leerstehende Ladenflächen in der Begastraße keine neuen Handelsnutzungen gewonnen werden können, sind Alternativen zu prüfen. Gastronomische Angebote könnten sich ebenso ansiedeln wie soziale Einrichtungen, die ggf. an die kulturelle Vielfalt in Schötmar anknüpfen.

## Weitere Maßnahmen und Projekte

---

- Neues Wohnen

Auch Schötmar und Ehrsen bieten zahlreiche Flächen für Wohnungsbau im Bestand. Insbesondere im fußläufigen Einzugsbereich des Zentrums können Neubürger für eine Belebung sorgen und zu einer Stärkung von Handel und Dienstleistungen beitragen. Die Potenzialflächen sind in der Karte gekennzeichnet, Detailprüfungen sind auf den nachgeordneten Planungsebenen vorzunehmen.

Zwei potenzielle Wohnstandorte sind aufgrund ihrer Qualitäten besonders hervorzuheben:

Durch die voranschreitende Aufgabe gewerblicher Nutzungen in der nördlichen Uferstraße ergibt sich die Chance, in Nachbarschaft zum Lebensmittelmarkt Wohnungen zu errichten, die sich ebenfalls zum Wasser orientieren. Hier bieten sich aufgrund der nahen Versorgungsangebote seniorenrechtliche Wohnformen besonders an.

An der bislang überwiegend einseitig bebauten Eduard-Wolff-Straße wird eine Wohnbebauung mit Ausrichtung zur Beganiederung empfohlen; hier ist eine Vereinbarkeit mit dem Überschwemmungsgebiet des Flusses zu prüfen. Am daran östlich anschließenden Kreuzungsbereich der Schlossstraße, Lemgoer Straße und Lagescher Straße besteht ein städtebaulicher Handlungsbedarf. Die Freifläche südlich des Schlossparks bietet das Potenzial für (altengerechten) Wohnungsbau, alternativ auch für neue soziale oder kulturelle Einrichtungen und Angebote. An der Westseite der Kreuzung sind vorhandene Gebäude zu modernisieren oder mittelfristig durch attraktivere Neubauten zu ersetzen.

#### ▪ Grüner Ortskern

In der Darstellung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts wird sichtbar, dass Schötmar am Schnittpunkt zweier Flussniederungen liegt. Aktuell ist das Wasser im Ortskern allerdings kaum erlebbar. Bezüge zu Landschaftsräumen und Parks sind ebenfalls nicht stark ausgeprägt. Aufgrund der relativ hohen Bebauungsdichte ist Naherholungsgrün allerdings besonders wichtig für die Lebensqualität in den beiden Ortsteilen. Hier bietet auch das Umweltzentrum attraktive Flächen für die Freizeit an.

Ein Maßnahmenbündel zeigt einen Weg zu einer Aufwertung des Ortsbilds und Steigerung der Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld des Schötmeraner Zentrums auf. Mit einer Verbindung der Flüsse Bega und Werre im Bereich der Uferstraße wird ein neuer Anziehungspunkt geschaffen, der das Stadtbild aufwertet, ökologische Funktionen übernimmt und den wasserbezogenen Erholungs- und Freizeitnutzungen neue Wege eröffnet.

Die bestehenden Gewerbegebäude im südlichen Teil der Ladestraße sollten langfristig möglichst aufgegeben werden, könnten aber auch in diese Nutzungen einbezogen und Bestandteil eines Freizeitareals werden. Damit wird der Begagrünzug bis in den Ortskern gezogen. Der Bereich des Schießstandes erfährt eine Neuordnung: Ein klarer Siedlungsrand wird gebildet, für die Freiflächen sind ebenfalls neue Freizeitnutzungen denkbar.

Für das sogenannte Zweistromland zwischen der Lockhauser Straße und der Krumpfen Weide wird langfristig ebenfalls eine weitergehende Zugänglichkeit zum Wasser angestrebt. Pflege- und Rückschnittmaßnahmen der Gehölze tragen in bestimmten Abschnitten zu einer verbesserten Sichtbarkeit der Flüsse bei. Derartige Maßnahmen müssen im Einklang mit landschaftsökologischen Belangen stehen.

- Freizeitverbund am Wasser

Mit dem Begabad, dem Umweltzentrum Heerser Mühle, dem Jugendzentrum @on! und dem Kanuverleih bietet Schötmar bereits heute vielfältige Freizeitangebote mit gesamtstädtischer Bedeutung. Hier besteht eine sinnvolle Ergänzung der Angebote im Umfeld des Kurparks im Ortsteil Bad Salzuflen. Aufgrund seiner hervorragenden Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der Nähe zur Begastraße birgt der Bereich der Ladestraße besondere Potenziale für weitere Freizeitnutzungen. Denkbar sind vor allem gastronomische Angebote wie z.B. ein Biergarten.

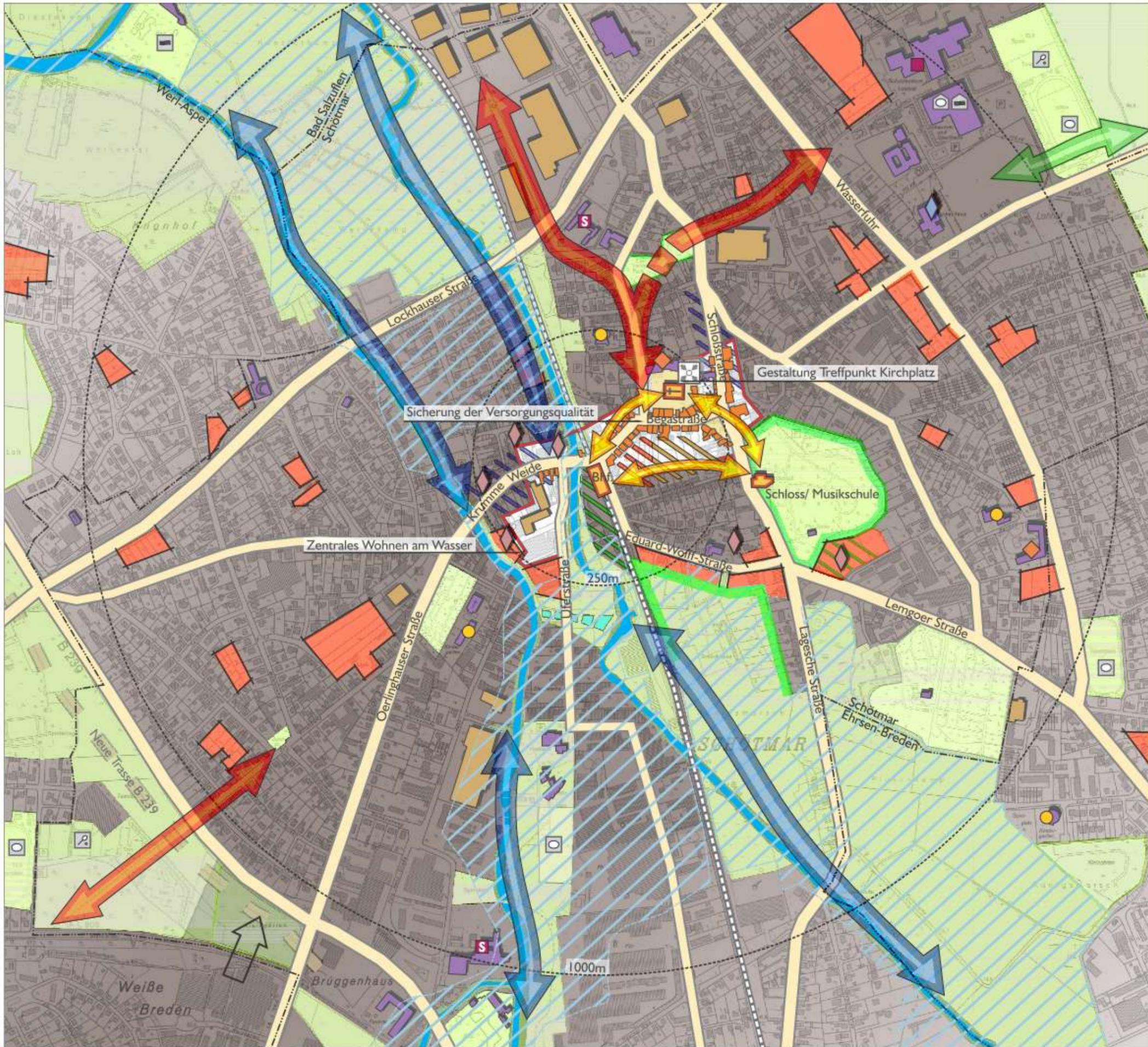
- Treffpunkt Kirchplatz

Der Kirchplatz bietet gute Voraussetzungen, stärker zum sozialen Treffpunkt entwickelt zu werden. Mit der Kilianskirche, dem Gemeinde- und Begegnungszentrum, Kindergarten und Grundschule ist eine Vielfalt öffentlicher Einrichtungen vorhanden. Die Gestaltung und Funktionalität der Platzfläche sowie ihrer Zugänge von der Begastraße, Schülerstraße und der Schlossstraße ist zu überprüfen. Ggf. ist eine Neuordnung der Stellplätze möglich, um mehr Aufenthaltsflächen zu bieten.

- Fuß- und Radwegeverbindungen

Für attraktive Fuß- und Radwege sind grundsätzlich zwei Funktionen zu unterscheiden: die Freizeitfunktion und die Alltagsfunktion. Wege, die vorwiegend in der Freizeit beansprucht werden, verlaufen in der Regel in attraktivem Umfeld und müssen nicht geradlinig gestaltet sein. Hier sind vor allem Wege an der Werre und Bega zu stärken. Im Alltag kommt es auf eine möglichst kurze Verbindung an. Hier ist besonders die Verbindung von Schötmar zur Bad Salzufler Innenstadt zu nennen, die ebenso zu sichern ist wie die Wege zur Grundschule Wasserfuhr und zu den Schulzentren Lohfeld und Aspe.

s. Karte auf der Folgeseite:  
"Räumlicher Handlungsschwerpunkt Schötmar/Ehrsen"



**BAD SALZUFLEN**  
**2020+**  
 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

**Räumlicher Handlungsschwerpunkt**  
**Schötmar/Ehren**

Entwicklungsbereiche

- Ortskern
- Durchmischung mit Dienstleistung
- Freizeit, soziale Nutzung
- Wohnen
- Dienstleistung und Handel
- Suchraum Wohnen
- Suchraum altersgerechtes Wohnen
- Suchraum Gesundheitseinrichtung
- Platz
- Wegeverbund
- Flussniederung
- Grünverbund, Frischluftbahn
- Verknüpfung
- Treffpunkt

Bestand

- Gebäudestruktur Innenstadt
- Wichtige Gebäude
- Dienstleistung und Handel
- Gebäude soziale Infrastruktur
- Gewerbefläche
- Kindergarten
- Grundschule
- Besondere Schulform
- Parkanlage
- Wiese, Feld
- Gewässer
- Überschwemmungsgebiet (gesetzlich)
- Einzugsbereich
- Ortsteilgrenze
- Sporthalle
- Hallenbad
- Tennisplatz
- Sportplatz
- Freibad

Auftraggeber:  
 Stadt Bad Salzuflen **Bad Salzuflen**  
*...ich fühl' mich wohl.*

Aufnehmer:  
**BPW HAMBURG** **LANDSCHAFT & PLAN**  
 STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG   
 JOCHUMSEN SCHNEIDER GbR Mitglied im Ingenieurbüro  
 Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDA

Stand: Oktober 2010 Maßstab 1:7.500 (A3)

### 7.3 Werl-Aspe

Mit rund 8.000 Einwohnerinnen und Einwohnern hat sich der Ortsteil Werl-Aspe in den letzten Jahrzehnten zu einem dritten Siedlungsschwerpunkt in Bad Salzuflen entwickelt. Der größere Teil des Ortsteils besteht aus der Siedlung Knetterheide, diese wird aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Stadtentwicklung vertieft betrachtet.

#### Ausgangslage

---

- Durchgrünte Wohnquartiere mit Einfamilienhäusern prägen den Ortsteil.
- Miet- und Eigentumswohnungen sind kaum zu finden. Auch altengerechte Wohnangebote fehlen.
- Im Nordwesten Knetterheides sind umfangreiche, noch unbebaute Wohnbauflächen zu finden, die größtenteils bereits Planungsrecht aufweisen.
- Mit Kindergärten, Grundschule und dem gut erreichbaren Schulzentrum Aspe existiert ein hervorragendes Bildungs- und Betreuungsangebot.
- Einkaufsmöglichkeiten an der Bielefelder Straße stellen eine vielfältige Grundversorgung dar.
- Historische, stadtbildprägende Gebäude fehlen ebenso wie eine ausgeprägte Ortsmitte.

## Ziele für die Entwicklung von Werl-Aspe

---

- Weiterentwicklung des beliebten Wohnstandorts
- Mischung der Altersgruppen im Ortsteil
- Schaffung einer Ortsmitte

## Schlüsselprojekt

---

- Vervollständigen der Baugebiete

Mit den Baugebieten zwischen Bielefelder und Lockhauser Straße wächst Knetterheide kontinuierlich. Auch in den nächsten Jahren wird der Ort ein Wohnungsbauschwerpunkt der Stadt sein. Angesichts der rückläufigen Wohnungsnachfrage ist aber auch ein Rückgang der Erschließungsgeschwindigkeit wahrscheinlich.

Die städtebaulichen Grundideen für Knetterheide-Südfeld, basierend auf einem Architektenwettbewerb, wurden weitgehend umgesetzt. Dazu zählt die Schaffung von Bauabschnitten, die überschaubare Nachbarschaften bilden. Die einzelnen Wohnquartiere werden durch öffentliche Grünflächen umgeben, in denen Fuß- und Radwege verlaufen, über die der Ortskern und die Bildungs- und Betreuungsangebote zu erreichen sind.

Absicht war eine Mischung der Bauformen aus Einzel- und Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Der Anteil freistehender Einfamilienhäuser sollte ursprünglich auf etwa 20 % begrenzt werden. Aufgrund der hohen regionalen Nachfrage nach diesem Typus wurden in den bisherigen Bauabschnitten jedoch ein deutlich höherer Anteil realisiert. Damit wurde die bisherige Siedlungsstruktur des Ortsteils und die einseitige Ausrichtung auf Einzelhäuser fortgeschrieben.

Aufgrund der differenzierten Ansprüche nach Wohnraum wird empfohlen, künftig eine stärkere Mischung anzustreben. Eine einseitige Ausrichtung auf Haushalte mit kleinen Kindern führt zu einer sehr punktuellen Auslastung der Kindergärten und Schulen. Eine generationenübergreifende Nachbarschaftsbildung wird kaum möglich.

Ein Schwerpunkt der Baugebiete in Knetterheide kann weiterhin das Eigenheimsegment bleiben, eine Nachfrage nach dem Häuschen mit Garten bleibt. Allerdings wachsen auch in diesem Bereich alternative Wohnwünsche, z.B. nach Eigenheimen zur Miete oder gemeinschaftlich ausgerichteten Wohnformen. Auch in Knetterheide sollten zudem Standorte für altengerechte Wohnformen wie betreutes Wohnen vorgesehen werden. Angesichts der kontinuierlichen Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte wächst auch die Zahl der Senioren im Ortsteil. Ein Teil dieser älteren Menschen wünscht sich ein passendes Angebot im gewohnten Umfeld.

Das bislang verfolgte Prinzip einer abschnittswisen Realisierung der Baugebiete ist auch weiterhin sinnvoll. Gerade angesichts der sinkenden Nachfrage wird somit vermieden, im Vorfeld zu hohe Kosten für die Erschließung von Grundstücken aufzuwenden, die deutlich verzögert refinanziert werden können. Bereits erschlossene Grundstücke genießen demnach Vorrang bei der künftigen Bautätigkeit.

Darauf folgen Flächen, die über eine äußere Erschließung verfügen und im Siedlungszusammenhang stehen, wie z.B. Areale östlich der Straße Südfeld und im Bereich Brökerweg/Asper Platz. Bei anhaltender Nachfrage ist langfristig zu prüfen, ob auch Flächen westlich des Südfelds und nordwestlich des Fritz-Niewald-Wegs für Wohnungsbau erschlossen werden. Sollte eine entsprechende Nachfrage nicht gegeben sein, könnte der Fritz-Niewald-Weg als Siedlungsrand Knetterheides gestaltet werden.

### **Weitere Maßnahmen und Projekte**

---

- Eine Mitte für Knetterheide

Mit den Läden und Dienstleistungen an der Bielefelder Straße verfügt Knetterheide inzwischen über ein vielfältiges und ortsangemessenes Angebot für den täglichen Bedarf. Eine weitere Handelsentwicklung ist auf den Abschnitt zwischen Paul-Schneider-Straße und Dorfgemeinschaftshaus zu konzentrieren. Die in Aussicht gestellte Abstufung der Bielefelder Straße ermöglicht eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

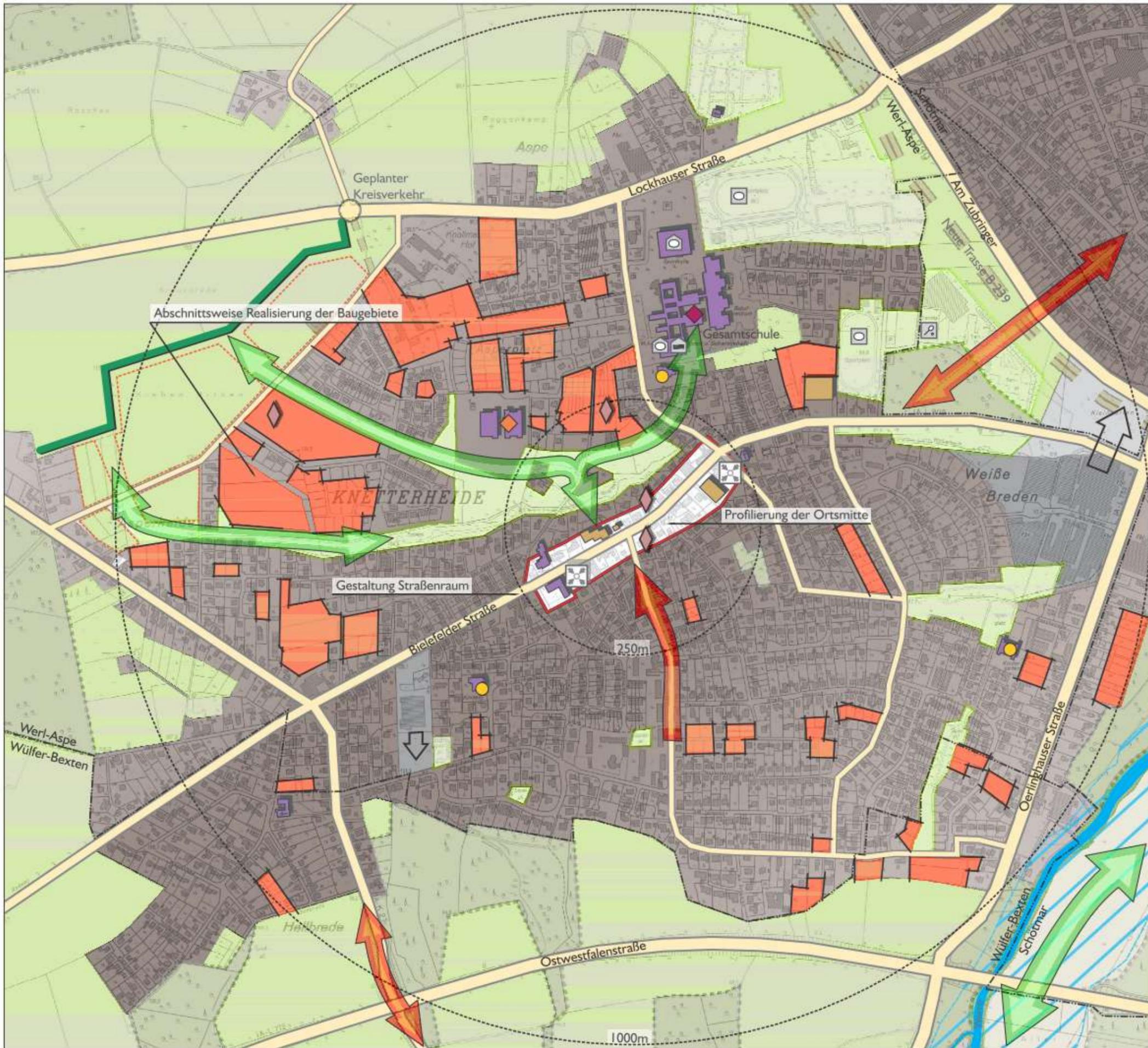
Dem Wunsch der Ortsteilbewohner, einen Marktplatz zu schaffen, könnte im Umfeld des Dorfgemeinschaftshauses oder am Lebensmittelmarkt an der Kreuzung zur Paul-Schneider-Straße entsprochen werden. Aktuell sind allerdings keine Flächen verfügbar.

Eine eher freizeitbezogene Mittelpunktswfunktion nehmen bereits heute die Sport- und Freiflächen im Nordosten des Ortsteils wahr (Heerser Bruch). Hier ist in der anstehenden Aktualisierung der Sportstättenentwicklungsplanung zu prüfen, ob Teilflächen als Vielzweckflächen für die Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden können. Teilflächen könnten eventuell von einem Bürgerverein übernommen, gepflegt und genutzt werden.

- Grundversorgung ohne Auto

Aufgrund der noch überschaubaren Größe des Ortsteils und der mittig angeordneten Versorgungseinrichtungen bietet Knetterheide gute Voraussetzungen für Fußgänger und Radfahrer. Im älteren südlichen Teil verlaufen Fuß- und Radwege auf den Wohnstraßen, die kaum durch motorisierten Verkehr belastet sind. Im nördlichen Teil erfolgt eine Trennung der nicht-motorisierten von den motorisierten Verkehrsteilnehmern. Sichere und möglichst direkte Wege tragen zu einer weiteren Verringerung des Autoverkehrs bei. Ein besonderes Augenmerk sollte dabei auf Wege ins Zentrum an der Bielefelder Straße sowie Verbindungen zu den Kindergärten und Schulen gerichtet werden.

s. Karte auf der Folgeseite:  
"Räumlicher Handlungsschwerpunkt Werl-Aspe"



**BAD SALZUFLEN**  
**2020+**  
 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

**Räumlicher Handlungsschwerpunkt**  
**Werl-Aspe**

Entwicklungsbereiche

- Ortskern
- Suchraum Wohnen
- Langfristige Wohnbaureserve
- Suchraum altersgerechtes Wohnen
- Erweiterungsfläche Gewerbe
- Wegeverbund
- Grünverbund
- Siedlungsrand
- Potentieller Marktplatz
- Bestand
- Dienstleistung und Handel
- Gebäude soziale Infrastruktur
- Gewerbefläche
- Kindergarten
- Grundschule
- Weiterführende Schule
- Park, Wiese, Feld
- Waldfläche
- Gewässer
- Überschwemmungsgebiet (gesetzlich)
- Einzugsbereich
- Ortsteilgrenze
- Sporthalle
- Sportplatz
- Tennisplatz
- Hallenbad

Auftraggeber:  
 Stadt Bad Salzuflen **Bad Salzuflen**  
*...ich fühl' mich wohl.*

Auftragnehmer:  
**BPW HAMBURG** **LANDSCHAFT & PLAN**  
 STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG   
 JOCHUMSEN SCHNEIDER GbR Mitgliedsfirmen: Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDA

Stand: Oktober 2010 Maßstab 1:7.500 (A3)

## 7.4 Wohnen: Schwerpunkt Innenentwicklung

Ein differenzierter Wohnungsbau zur Deckung des ermittelten Bedarfs ist ein entscheidender Baustein für die Stadtentwicklung. Bei einer geschickten Verteilung im Sinne der formulierten Zielsetzungen kann dadurch zudem eine ausgewogene Stadtstruktur erreicht werden, die kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsstätten und zu Einkaufs- und Bildungseinrichtungen begünstigt.

Insgesamt wandert der Schwerpunkt im Handlungsfeld Wohnen noch stärker in Richtung der Bestandsentwicklung und Innenentwicklung. Die energetische Modernisierung, Anpassung der vorhandenen Wohngebäude und in bestimmten Fällen auch Abrisse und Neubauten an gleicher Stelle werden die Wohnungsbauentwicklung noch stärker prägen.

Ziele im Handlungsschwerpunkt Wohnen sind im Kap. 5 erläutert. Zur Deckung des errechneten Bedarfs wird von ca. 900 Wohneinheiten bis 2020 und zusätzlich 320 Wohneinheiten bis 2030 ausgegangen (vgl. Kap. 3.3.), was einem deutlichen Rückgang der Neubautätigkeit im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten entspricht.

Es gilt, durch geeignete Maßnahmen den Wanderungsüberschuss zu halten und durch attraktive Wohnangebote für verschiedene Ansprüche weiterhin von Zuzügen aus der Region zu profitieren. In Betracht kommen hierfür vor allem die Ortsteile Bad Salzuflen für gehobenes Wohnen und der Siedlungsbereich Knetterheide für Familien.

### Innenentwicklung

---

- Aktivieren der Potenziale im Bestand

Mit der Nutzung der Potenziale zur Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand steht Bad Salzuflen vor einer vielschichtigen Herausforderung, die nur im Dialog zwischen Fachplanern, Eigentümern und Bewohnern bewältigt werden kann.

Der Begriff Innenentwicklung umfasst verschiedene Maßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im bereits überwiegend bebauten Bereich; das Spektrum ist umfassend, zur Innenentwicklung zählen insbesondere:

- Baulückenschließungen: bereits erschlossene und parzellierte Grundstücke ohne Bebauung oder mit einer Bebauung, die rasch zu beseitigen ist
- Zweitreihenbebauungen: hier ist in der Regel eine Grundstücksteilung Voraussetzung, um auf großen Grundstücken eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen
- Dachgeschossausbauten und Aufstockungen
- Abriss und Neubau: Ersatz eines kleineren oder niedrigeren Gebäudes durch ein größeres oder höheres Gebäude

- Leitbildänderungen und Umnutzungen: Wohnungsbau auf bislang nicht für das Wohnen ausgewiesenen Flächen, z.B. auf nicht mehr benötigten gewerblichen Bauflächen

In der Regel ist die Innenentwicklung mit einer Erhöhung der Wohnungszahl verbunden, damit wird ein Beitrag zur Deckung des ermittelten Wohnungsbedarfs geleistet.



Aktuell wird von der Stadt Bad Salzuflen ein Kataster erstellt, in dem für das gesamte Stadtgebiet die Innenentwicklungspotenziale erhoben werden. Dabei liegt das Hauptaugenmerk auf Baulücken und möglichen Zweitreihenbebauungen. Hinzu kommen Reserven aus rechtskräftigen Bebauungsplänen und Stadterweiterungsflächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die vorläufigen Ergebnisse sind in das Stadtentwicklungskonzept eingeflossen.

Dachgeschossausbauten, Aufstockungen sowie „Abriss und Neubau“ erfolgen regelmäßig auf Betreiben der Eigentümer. Eine flächendeckende Kartierung dieser Potenziale ist weit aufwändiger als bei den anderen Formen. Die Quantifizierung bleibt zudem vage, weil eine starke Abhängigkeit von der Initiative der Eigentümer besteht.

Die Potenziale durch Leitbildänderungen und Umnutzungen lassen sich ebenfalls schwer quantifizieren. Im räumlichen Handlungsschwerpunkt Schötmar/Ehrsen (Kap. 7.2.) wird beispielhaft dargestellt, wo auf ehemaligen Gewerbeflächen Wohnungsbau möglich wird (nördliche Uferstraße).

Mit der Potenzialermittlung liegt ein guter Überblick über die Möglichkeiten der Bestandsentwicklung vor. Rein rechnerisch ist das Angebot der Innenentwicklungsflächen größer als die bis 2030 errechnete Wohnraumnachfrage. Demnach müssten in den kommenden Jahrzehnten keine Stadterweiterungsflächen erschlossen werden.

Die wichtigsten Orte der Innenentwicklung sind im gesamtstädtischen Entwicklungskonzept markiert (Kap. 6) und in den räumlichen Handlungsschwerpunkten dargestellt (Kap. 7.1. bis 7.3.).

Ein Schwerpunkt der künftigen Stadtentwicklung ist die Aktivierung dieser Potenziale. Anhand der Erfahrungen anderer Städte<sup>40</sup>, die zum Teil bereits seit den 1980er Jahren eine Priorität für die Innenentwicklung ausgerufen haben, lassen sich einige Handlungsansätze für Bad Salzuflen formulieren. Angesichts der begrenzten finanziellen Möglichkeiten der Stadt Bad Salzuflen werden umfangreiche stadt-eigene Förderprogramme kaum möglich. Schwerpunkte liegen eher in der Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und vor allem in der Information, Kommunikation und Beratung:

**Abb. 46: Beispiele für erfasste Wohnbauflächenreserven und Baulücken:** Ahmsen – Auf dem Hagen (oben), Schötmar – Lohheide (mitte), Bad Salzuflen – Am Sonnenberg (unten)

<sup>40</sup> Weiterführende Informationen zum Thema Baulücken und Innenentwicklung:  
Bremer Baulückenprogramm: [www.bauumwelt.bremen.de](http://www.bauumwelt.bremen.de)  
Stuttgart: Nachhaltiges Bauflächenmanagement: [www.stuttgart-bauflaechen.de](http://www.stuttgart-bauflaechen.de).

- Information über die ermittelten Potenziale und Möglichkeiten der Innenentwicklung, Vermitteln von guten bereits realisierten Beispielen im Stadtgebiet
- Gezielte Ansprache von Schlüsseleigentümern
- Beteiligen der relevanten Akteure vor Ort (vor allem Eigentümer, Mieter, Nachbarn)
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung, d.h. ggf. Änderungen oder Neuaufstellungen von Bebauungsplänen, sofern das beabsichtigte Bauvorhaben nicht über § 34 BauGB zulässig ist oder ein entsprechender Bebauungsplan bereits vorliegt
- Prüfung von finanziellen Anreizen zur Förderung der Innenentwicklung (Beispiele: Hamburger Kinderzimmerzulage, Programm „Jung kauft alt“), ggf. in Zusammenarbeit mit Banken und Versicherungen (z.B.: günstige Immobilienfinanzierung speziell für Baulücken: Bremer Baulückenprogramm)

Die über die Innenentwicklung anzustrebenden Bauformen und -dichten sind von Standort zu Standort zu planen, sie leiten sich wesentlich von der jeweiligen Bebauung in der Nachbarschaft ab. Dadurch wird eine Mischung der Bauformen erreicht, die verschiedene Wohnansprüche abdeckt.

### Weitere Maßnahmen und Projekte

- Vielfältiges Wohnungsangebot

Die Hauptzielgruppen der Aktivitäten im Wohnungsbau sind im Kapitel 3.3 beschrieben: Haushaltsgründer, Eigentumsbildner, „Junge Alte“ und Hochbetagte. Angesichts der weiteren Differenzierung der Haushaltsformen, Familienzusammensetzungen und der wachsenden Anteile der Menschen mit Migrationshintergrund können besondere Angebote zu einer Abrundung des Wohnungsangebots beitragen.

Exemplarisch lassen sich folgende Nachfragestränge auflisten, die eine Differenzierung der Wohnansprüche veranschaulichen:

Eigenheimtypen: Das freistehende Häuschen mit durchschnittlich 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Standardgrundriss und 500 m<sup>2</sup> Grundstück spricht viele Menschen an. Viele wünschen sich allerdings z.B. die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, wofür eine größere Flexibilität des Grundrisses nötig ist. Zunehmend wohnen drei Generationen unter einem Dach, die Ansprüche an Gemeinschaft entwickeln. Vielfach sinkt auch die Bereitschaft und die Finanzkraft einen größeren Garten zu erwerben und zu pflegen, eine kleine Terrasse genügt dieser Gruppe. Mit Blick auf die erwartete Flexibilität der Arbeitnehmer wächst auch der Wunsch, ein Eigenheim zu mieten (Beispiel: Montessoriweg, Schötmar).



**Abb. 47: Eigenheime zur Miete**  
(Montessoriweg Schötmar)

Bezahlbares Wohnen: Hier sind zum einen jüngere Menschen angesprochen, die ihre erste eigene Wohnung beziehen, aber auch die wachsende Gruppe, die auf Sozialleistungen angewiesen ist. In Zusammenarbeit mit den Wohnungsgesellschaften könnte eine Vermarktungsoffensive gestartet werden, die speziell junge Menschen anspricht. Preiswerte Wohnungen mit guten ÖPNV-Verbindungen nach Bielefeld und Herford könnten einen größeren Teil der Haushaltsgründer bewegen, in Bad Salzuflen zu bleiben, obwohl sie einen Ausbildungs- oder Studienplatz in den Nachbarstädten haben.

Trotz der auslaufenden Bindungen von Sozialwohnungen besteht aktuell kein Defizit an preiswerten Wohnungen unter 5 Euro Nettokaltmiete. Bei der Bestandsentwicklung und vor allem der Modernisierung von preiswerten Wohnungen ist darauf zu achten, dass diese Bestände bezahlbar bleiben.

Für beide Gruppen bieten sich vor allem Schötmar und Ehrsen sowie Teile des Ortsteils Bad Salzuflen an (Gründe: Bahnhofsnähe und preiswerter Wohnungsbestand).

Gemeinschaftliche Wohnformen: Mit diesen altersgemischten Projekten werden Potenziale der verschiedenen Altersgruppen in Wert gesetzt: Jüngere können Hilfsleistungen übernehmen (z.B. Einkaufen und andere Besorgungen), Ältere können z.B. Kinder betreuen u.v.m. Die Erfahrung mit derartigen Projekten zeigt, dass eine gewisse räumliche Nähe förderlich ist, das „Wohnen unter einem Dach“ aber in der Regel aufgrund unterschiedlicher Ruheansprüche abgelehnt wird. Eine Vielzahl bereits realisierter Projekte im Bundesgebiet kann gute Anregungen geben.<sup>41</sup> Viele der in der Kernstadt gelegenen Innenentwicklungspotenziale bieten sich für diese Formen an.

Betreutes Wohnen: Ein starker Wunsch vieler älterer Menschen ist der Verbleib im bekannten Umfeld. Deshalb wird empfohlen, Standorte für betreutes Wohnen neben der Innenstadt auch in den Ortsteilen Schötmar und Knetterheide anzusiedeln. Eine Ansiedlung außerhalb der Kernstadt wird aufgrund fehlender Infrastruktur (vor allem ärztlicher Versorgung) nicht empfohlen. Für Schötmar wäre auch ein Angebot zu prüfen, das sich speziell an Menschen muslimischen Glaubens richtet, deren Zahl in den nächsten Jahren wachsen wird.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Beispiele: WOHNSinn Wolfsburg, Freie Scholle Bielefeld.

<sup>42</sup> Gutes Beispiel: Hamburg, Integratives Wohnhaus für Senioren Veringeck. [www.iba-hamburg.de/Projekte](http://www.iba-hamburg.de/Projekte).

▪ Energetische Sanierung und Bestandsentwicklung

Wohnungsbestände, die bis in die 1970er Jahre gebaut wurden, entsprechen größtenteils nicht den heutigen Anforderungen an Energieeinsparung. Dies betrifft insbesondere die Dämmung von Außenwänden, Kellern und Dächern, die Fenster sowie die Effizienz der Heizungsanlagen. Hier kommen große Investitionen auf private Eigentümer und Wohnungsgesellschaften zu.

Bislang wurden entsprechende Sanierungsmaßnahmen nur in kleinen Teilen der Wohnungsbestände durchgeführt. Ein Beispiel für die umfassende Modernisierung einer Wohnsiedlung stellen die Mietwohnungen an der Damaschkestraße (am Asenberg) dar. Hier hat die Genossenschaft Wohnbau Lemgo eG die Wohngebäude modernisiert und auch durch die Wohnumfeldgestaltung ein attraktives, zeitgemäßes Angebot im Bestand geschaffen.

Unter der Überschrift „Jung kauft Alt“ setzen vermehrt Gemeinden (z.B. Hiddenhausen) Fördermittel ein, um junge Familien zu unterstützen, die Bestandsgebäude kaufen und modernisieren wollen. Angesichts der Haushaltslage erscheint eine solche Förderung mit kommunalen Mitteln zurzeit nicht sinnvoll. Es ist allerdings zu prüfen, ob vorhandenes Personal in der Bauverwaltung stärker als bisher in der Beratung eingesetzt werden kann. Auch eine Zusammenarbeit mit der örtlichen Wirtschaft (Handwerk), Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften sowie Kreditinstituten könnte angestrebt werden.

▪ Wohnen in den ländlich geprägten Ortsteilen

Voraussetzung für die weitere Wohnbautätigkeit außerhalb der Kernstadt sind fußläufige Infrastrukturangebote. In den Ortsteilen Wüsten, Lockhausen und Retzen bestehen in den Ortskernen Bauflächenreserven, die bereits über Planungsrecht und eine äußere Erschließung verfügen. Am Nahversorgungsmarkt in Holzhausen steht das Baugebiet Nienheide kurz vor der Realisierung.

Diese überschaubaren Baugebiete tragen zu einer gewissen Verjüngung und Durchmischung der Ortsteile bei. Sofern im Stadtgebiet langfristig weitere Wohnbauflächen erschlossen werden sollen, genießen allerdings Standorte in der Kernstadt Priorität.



**Abb. 48: Beispiele für sanierte Bestände:** Obernberg (oben), Damaschkestraße (unten)

## 7.5 Wirtschaft: Innenentwicklung und gezielte Flächenausweisung

Im Handlungsfeld Wirtschaft lassen sich unterschiedliche Bausteine benennen, die einen Beitrag zur Weiterentwicklung der bereits heute vielfältigen Wirtschaftsstruktur Bad Salzuflens leisten.

Flächenbedarfe lassen sich schlechter quantifizieren als im Handlungsfeld Wohnen. Gründe liegen u.a. in der starken Abhängigkeit von übergeordneten und konjunkturellen wirtschaftlichen Entwicklungen. Veränderungsprozesse in der Wirtschaftsstruktur sind vielschichtig; die Zukunftsträchtigkeit einzelner Branchen sind schwer abschätzbar. Hinzu kommen regionale Abhängigkeiten, vor allem in Regionen wie Ostwestfalen, in denen vielfältige Zulieferbeziehungen zwischen den Unternehmen bestehen. Hinzu kommt der Wettbewerb um Fachkräfte und Unternehmen zwischen Städten und Regionen.

Daher wird eine gewisse Offenheit für neue wirtschaftliche Entwicklungen und Trends, die heute noch nicht absehbar sind, empfohlen. Dazu gehört es, auf verschiedene Standort- und Flächenanforderungen reagieren zu können, um bestehenden und neuen Unternehmen passende Rahmenbedingungen bieten zu können. Flächenangebote verschiedener Standorteigenschaften und Maßstäblichkeit sind bereits heute vorhanden, diese Vielfalt ist Grundlage für die weitere Stadtentwicklung.

Die Ausweisung neuer Gewerbe- und Industrieflächen muss allerdings auch den übrigen Stadtentwicklungszielen entsprechen, z.B. dem Grundsatz, die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen möglichst gering zu halten sowie die Lebensqualität der Bewohner und Gäste zu sichern. Hinzu kommt das Ziel, mit öffentlichen Mitteln sparsam umzugehen und für die Planung und Erschließung neuer Flächen nicht zu stark in Vorleistung zu gehen.

Die wichtigsten Bausteine und Maßnahmen der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung sind folgende:

- Kurort 2020<sup>+</sup>

Die Bedeutung der Kureinrichtungen für Wirtschaft, Stadtbild und Atmosphäre Bad Salzuflens ist bereits eingehend betont worden.

Eine räumliche Konzentration der Kureinrichtungen und Beherbergungsbetriebe auf den Einzugsbereich von Innenstadt und Kurpark ist auch weiterhin erstrebenswert. Die Ausweitung beispielsweise auf Schötmar wäre mit der Gefahr verbunden, dass die Qualität der räumlichen Nähe verschiedenster Angebote sinkt.

Vorrang für die Erweiterung von Gesundheitseinrichtungen haben die bereits genutzten Klinikstandorte, die auch im Flächennutzungsplan als Sondergebiete Kur dargestellt sind.

Suchräume für neue Gesundheitseinrichtungen (s. Karte „Entwicklungskonzept“) liegen darüber hinaus möglichst im räumlichen Zusammenhang zu Innenstadt und Kurpark. Geeignete Standorte für Einrichtungen, die sich nicht in der kleinteiligen Innenstadt ansiedeln lassen, liegen in den Bereichen Flachsheide oder an der Wüstener Straße. Denkbar wären auch Standorte südlich der Innenstadt im Umfeld des Hoffmangelandes und des Neuen Rathauses. Insbesondere Standorte in Kurparknähe sind nur im Einklang mit naturräumlichen Belangen zu entwickeln.

Insgesamt zählen zu einer modernen Auffassung der Kurstadt Bad Salzuflen als Standort für Gesundheit und Erholung viele Faktoren, die zum Teil schon sehr stark ausgeprägt sind: Freizeitangebote (z.B. VitaSol), Aktivitäten in der Natur (z.B. Nordic Walking), Attraktivität der Innenstadt (Handel, Gastronomie).

Ausbaufähig erscheint aber noch der Bereich Medizintechnik, der aufgrund der hohen Qualifikation der Betriebe und Fachkräfte in der Region evtl. stärker umworben werden kann.

Im Bereich der Kuren werden bereits verstärkt private Gäste angesprochen (v.a. Wellness und Prävention), zu prüfen wären zudem neuere Trends, wie z.B. Eltern-Kind-Kuren, die in vergleichbaren Städten bereits stark vertreten sind.

Mit dem Gastgeberverzeichnis und den Informationen im Internet sind die Beherbergungsbetriebe gut auffindbar. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob durch vernetzte und pauschale Angebote neue Zielgruppen erschlossen werden und insbesondere kleinere Pensionen zu einer besseren Auslastung kommen können.

- Handel: Erhalt der vorhandenen Zentren

Der Schutz der vorhandenen Zentren Innenstadt, Schötmar und Knetterheide (Nebenzentrum) ist das wichtigste Ziel für die künftige Entwicklung im Bereich des Einzelhandels.<sup>43</sup> Das bedeutet, dass Neuansiedlungen und Vergrößerungen der zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb dieser Kerne grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Lediglich zur Verbesserung der Versorgungssituation in einzelnen Ortsteilen sind Erweiterungen sinnvoll, z.B. mögliche Getränkemärkte an den Lebensmittelmärkten in Lockhausen und Holzhausen sowie der zeitgemäße Umbau vorhandener Märkte (z.B. Wüsten, Schötmar Uferstraße). Neuansiedlungen von Nahversorgungsmärkten können Lücken im Angebot schließen (v.a. Schötmar: Umfeld der Begastraße, östliche Innenstadt im Quartier Asenberg).

---

<sup>43</sup> S. auch: Stadt Bad Salzuflen (2007): Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen. Bearbeitung: GfK Geomarketing GmbH.

- **Innenentwicklung: vertiefende Untersuchungen und Datenbank**

Räumliche Schwerpunkte der Innenentwicklung von Gewerbeflächen sind ebenfalls im Entwicklungskonzept gekennzeichnet (Siemensstraße, Tielsa-Gelände Schötmar, Holzhausen). Für die Ermittlung und Aktivierung der Potenziale im Bestand ist zunächst eine systematische Erhebung der jetzigen Nutzungen, des Gebäudebestands und etwaiger Aktivierungshemmnisse (z.B. Topographie, Bodenverhältnisse, Nachbarschaft zu Wohnbebauung) notwendig. Dabei geht es vor allem um Potenziale in Form von untergenutzten Grundstücken. Hier kann durch Aufstockung, Anbauten oder Abriss und Neubau sukzessive eine bessere Ausnutzung erreicht werden. Für eine vertiefende Untersuchung wird aufgrund der Nutzungsvielfalt und städtebaulicher Brüche zunächst das Gebiet an der Siemensstraße empfohlen (südliche Herforder Straße, westlich Bahnhofstraße, nördlich der Bahntrasse).

Bislang werden lediglich die städtischen Flächen an der Siemensstraße sowie die größeren Flächen in der Region im Internet zusammenfassend dargestellt (Interkomm, Gewerbeflächenatlas Ostwestfalen-Lippe). Eine allgemein zugängliche Datenbank der Potenziale in bestehenden Gebieten kann die Aktivierung unterstützen, hierzu ist zunächst eine Erhebung in Zusammenarbeit mit privaten Eigentümern und Maklern erforderlich.

- **Neue Flächen für Gewerbe und Industrie**

Dem Bedarf an größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen wird je nach Entwicklung der Nachfrage in mehreren Schritten entsprochen.

Die westlich der Leopoldshöher Straße im Regionalplan dargestellten potenziellen Entwicklungsflächen erscheinen aufgrund der vorhandenen Streusiedlungen als ungeeignet für die Entwicklung von aktuell nachgefragten größeren und zusammenhängenden Gewerbe- und Industrieflächen.

Vorrang hat die Entwicklung der Interkomm-Flächen östlich der Leopoldshöher Straße, die in zwei Abschnitten entwickelt werden soll und für die derzeit das verbindliche Planungsrecht geschaffen wird.

Bei darüber hinaus gehender Nachfrageentwicklung kommen drei Standorte im Stadtgebiet in Betracht, die ausreichende Abstände zu Wohnsiedlungen aufweisen, wo naturräumliche Belange nicht grundsätzlich entgegenstehen und die Erschließung möglich ist.

Im Rahmen einer vergleichenden Untersuchung der Umweltbelange wurden bereits einige Bewertungskriterien zusammengestellt, z.B. in Bezug auf Boden, Wasserhaushalt, Landschaftsbild, Flora und Fauna, Klima. Unter Berücksichtigung weiterer stadtentwicklungsbezogener Aspekte (u.a. Erschließungsaufwand, Auswirkungen auf das Stadtbild, Verträglichkeit für die Anwohner) ergibt sich folgende Einschätzung:

**Option A** (Biemsen-Ahmsen): Im Vergleich treten die größten Konflikte mit dem Arten- und Biotopschutz auf, das Relief ist anspruchsvoll. Die Erschließung ist über die B 239 möglich, der Weg zur A 2 ist kurz. Durch einen derzeit leerstehenden Betrieb im Gebiet und dem gegenüberliegenden Standort Meerbreite liegt eine Vorprägung als Arbeitsstättenstandort vor. Der Ortsteil Ahmsen liegt getrennt durch die Autobahn in der Nähe, einzelne Höfe direkt im oder am Untersuchungsgebiet.

**Option B** (Lockhausen „Maikamp-Nord“): Die Konflikte mit dem Arten- und Biotopschutz werden als grundsätzlich ausgleichbar eingestuft. Die Erschließung über die Ostwestfalenstraße führt ebenfalls auf kurzem Wege zur A 2. Bislang wird das Stadtbild durch den freien Blick auf Lockhausen geprägt. Wohnlagen Lockhausens liegen in mittlerer Entfernung und ein Hof direkt am Untersuchungsgebiet. Durch das Gebiet verlaufende Erdgasleitungen wären bei einer Realisierung zu berücksichtigen.

**Option C** (südlich Retzen): Auch hier werden die Konflikte mit dem Arten- und Biotopschutz als grundsätzlich ausgleichbar eingestuft, allerdings müsste zunächst die Rohstoffgewinnung abgeschlossen werden. Eine Vorprägung besteht durch das angrenzende Gewerbegebiet in Lemgo-Lieme. Der Weg zur A 2 ist vergleichsweise weiter, erfolgt aber über leistungsfähige Straßen. Zur Siedlung Retzen besteht ein ausreichender Abstand.

Unter Voraussetzung der weitgehend erfolgten Inanspruchnahme der Flächenreserven im Stadtgebiet und Abschluss der Vermarktung von Flächen östlich der Leopoldshöher Straße wird folgendes empfohlen: gleichrangige Prioritätensetzung für die Flächen im Bereich Ahmsen (A) und südlich von Retzen (C).

Die Fläche bei Ahmsen wird auf etwa ein Drittel ihrer Größe deutlich reduziert, um einen größeren Abstand zur Wohnsiedlung zu wahren und die Biotope nicht zu beeinträchtigen. Für eine kleinere Betriebsansiedlung im Zusammenhang mit dem aktuell leer stehenden Betriebsgebäude ist hier evtl. bereits in den nächsten Jahren eine Entwicklung möglich.

Bei der Darstellung der Potenzialfläche südlich der Ostwestfalenstraße bei Retzen handelt es sich zunächst um einen Suchraum. Auf konkreteren Planungsebenen muss untersucht werden, welche Teile des Areals unter Berücksichtigung städtebaulicher, naturräumlicher und wirtschaftlicher Faktoren am besten für eine Realisierung von gewerblichen Bauflächen geeignet sind. Im Vergleich zu anderen Flächenpotenzialen ist hier eher von einer mittel- und langfristigen Umsetzung auszugehen.

Die Option B wird insbesondere aus stadtentwicklungspolitischen Gründen verworfen. Mit den Flächenausweisungen der letzten Jahrzehnte im Umfeld des Ortsteils Lockhausens auch auf Bielefelder und Herforder Seite haben Anwohner und Natur hier bereits die stärksten Beeinträchtigungen zu verkraften. Mit den Flächenausweisungen der aktuell geplanten Erweiterungen östlich der Leopoldshöher Straße wird die weitere Entwicklung begrenzt. In diesem Sinne werden auch die potenziellen Flächen gemäß Regionalplan westlich der Leopoldshöher Straße nicht zur Realisierung empfohlen.



**Abb. 49: Potenzielle mittel- und langfristige Gewerbeflächenausweisungen:**

- A: Biemsen-Ahmsen (oben),
- B: Lockhausen (mitte),
- C: südlich Retzen (unten)

## 7.6 Perspektiven der Ortsteile

Vielfältige Ortsteile tragen zur Attraktivität Bad Salzuflens als Wohnort und Lebensmittelpunkt bei. Aufgrund des demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandels wird die Sicherung der Infrastruktur in den Orten außerhalb der Kernstadt zunehmend zur Herausforderung. Wenn feste Infrastruktur nicht gehalten werden kann, muss es darum gehen, die Versorgung über andere Wege sicherzustellen.

Mit dem Entwicklungskonzept und den formulierten Handlungsschwerpunkten wird Planungssicherheit für die einzelnen Teile Bad Salzuflens angestrebt. Mit dem Verzicht auf weitere gewerbliche Entwicklungen im Bereich Lockhausen und im nordöstlichen Stadtgebiet werden Landschafts- und Naherholungsflächen gesichert und die Lebensqualität dieser Ortsteile gestärkt. Durch eine weitgehende Konzentration des Wohnungsbaus auf die Kernstadt werden Bildungs- und soziale Infrastrukturen an zentralen gut erreichbaren Orten gestützt, was im Sinne der Gesamtstadt ist.

In dem besonders zersiedelten westlichen Stadtgebiet wird zudem das Ziel formuliert, einen möglichst durchgehenden Naherholungsraum zu schaffen, der vom Bexter Wald über Lockhausen bis nach Ahmsen reicht. Hier werden neue Baugebiete ausgeschlossen und stattdessen nach und nach Verbesserungen der Naturraum- und der Naherholungsqualitäten angestrebt (vgl. Kap. 6 „Entwicklungskonzept“).

- Förderung von Eigeninitiative und Nachbarschaftshilfe

Ein Schlüssel zur Sicherung der Versorgung in Ortsteilen mit geringer Infrastrukturausstattung ist die Eigeninitiative. Nachdem beispielsweise im Ortsteil Wülfer-Bexten die Schule geschlossen werden musste und Läden aufgaben, wurden die Bewohnerinnen und Bewohner selbst tätig. In der ehemaligen Grundschule ist inzwischen ein Treffpunkt mit verschiedenen Funktionen entstanden: Kinder werden betreut, Jugendliche können sich treffen und Veranstaltungen für verschiedene Gruppen werden durchgeführt. Auch in anderen Ortsteilen, z.B. in Retzen und Wüsten, tragen private Initiativen bereits maßgeblich zur Versorgung bei.

In überschaubaren Nachbarschaften, die in der Regel in den ländlicheren Ortsteilen vorhanden sind, sind die Voraussetzungen für gegenseitige Unterstützung grundsätzlich vorhanden.

Begünstigt werden Initiativen und der Gemeinschaftssinn durch geeignete Gebäude oder Plätze, die als Treffpunkte fungieren können. Nicht in jedem Ort kann allerdings aus öffentlichen Mitteln ein derartiges Angebot finanziert werden. Auch hier ist die Eigeninitiative gefordert.

- Lebensmittelversorgung

Wenn stationäre Angebote im Sinne klassischer Lebensmittelmärkte nicht gehalten werden können, ist in der Regel das Kundenpotenzial deutlich zu gering für eine Neuansiedlung. Im Salzuflener Stadtgebiet sind davon Retzen, Biemsen-Ahmsen und Wülfer-Bexten betroffen. Für einen neuen Lebensmittelmarkt oder -discounter sind mindestens 5.000 Einwohner nötig. In diesen Fällen sind andere Formen anzustreben, die die Grundversorgung sicherstellen.

Eine Erweiterung des Angebots von Hofläden kann dabei eine Möglichkeit darstellen (z.B. in Retzen).

Auch Bringdienste der nächstgelegenen Lebensmittelmärkte können eventuell ausgebaut werden. Einzelne Handelsketten erproben bereits die Bestellung von Waren über das Internet. Bislang werden derartige Angebote aufgrund der Alterstruktur potenzieller Kunden allerdings wenig angenommen.

Bundesweit werden zahlreiche Konzepte entwickelt und zum Teil bereits durchgeführt, um kleinere Dorfläden wieder zu beleben.<sup>44</sup> Eine kleine Auswahl an Lebensmitteln wird angeboten, hinzu kommen oftmals Dienstleistungen wie z.B. Postagentur, Reinigungsannahme oder Partyservice. Auch diese Initiativen basieren größtenteils auf ehrenamtlichem Engagement.

- Mobilität ohne Auto

Die ländlich geprägten Ortsteile sind besonders von der Alterung betroffen. Deshalb gewinnt auch die Sicherung der Mobilität ohne Auto an Bedeutung. Mit dem Anrufsammeltaxi und den Anruflinienfahrten ist ein Angebot vorhanden, was die Erreichbarkeit der Zentren sicherstellt. Einzelne Orte werden auch durch Stadt- oder Regionalbus bedient. Angebot und Nachfrage nach öffentlichen Verkehrsmitteln in den Ortsteilen sind regelmäßig zu überprüfen und entsprechende Anpassungen bei Bedarf vorzunehmen.

Ein Modell zur Verbesserung des ÖPNV-Angebots, das kaum auf kommunale Mittel angewiesen ist, wird im Fachbeitrag Mobilität vorgestellt: der bereits in zahlreichen vergleichbaren Städten eingerichtete Bürgerbus.

---

<sup>44</sup> Beispiele: DORV (Dienstleistung und ortsnahe Rundumversorgung) in Nordrhein-Westfalen; Dorfläden in Niedersachsen; Markttreffs in Schleswig-Holstein.

## 7.7 Bildung und Betreuung

Mit einer Konzentration der weiteren Wohnungsbautätigkeit und Bestandsentwicklung auf die zentralen Ortsteile Bad Salzuflen, Schötmar/Ehrsen und Werl-Aspe wird die Grundlage für die Sicherung der vorhandenen sozialen und Bildungsinfrastruktur geschaffen.

Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsflächen für Schulen und andere soziale Einrichtungen bieten ausreichend Spielraum für bauliche Modernisierungen und etwaige Erweiterungen. Eine Übernahme dieser Flächenkulisse auch in den neuen Flächennutzungsplan wird grundsätzlich empfohlen.

- Fortschreibung der Fachpläne

Fragen der Tragfähigkeit einzelner Einrichtungen hängen stark von der kleinräumigen demographischen Entwicklung ab. Diese sind in den jeweiligen Fachplanungen kontinuierlich zu berücksichtigen. Insgesamt sind auf Basis des Stadtentwicklungskonzepts die Planungen der einzelnen Ressorts zu überprüfen und fortzuschreiben (Kindertagesstättenbedarfsplanung, Schulentwicklungsplan, Sportstättenplanung, Jugendhilfe, Senioren). Das STEK fungiert hier als Rahmen, Details müssen in den einzelnen Verwaltungsressorts bearbeitet werden.

## 7.8 Natur und Klima

Mit den Zielsetzungen (Kap. 5) und übergeordneten Eckpunkten im Entwicklungskonzept (Kap. 6) werden die siedlungs- und freiraumstrukturellen Grundlagen der künftigen Stadtentwicklung festgelegt. In den räumlichen Handlungsschwerpunkten sind weitere Maßnahmen insbesondere im Bereich von Innenstadt und Kurpark sowie in Schötmar benannt.

Einzelne weitere Aspekte werden an dieser Stelle aufgegriffen und mit Blick auf die Umsetzung vertieft:

- Stadt am Wasser und Stadt am Wald

Für das Handlungsfeld „Erhöhung der Erlebbarkeit - Stadt am Wasser und Wald“ wird die Erarbeitung einer Maßnahmenkonzeption vorgeschlagen, mit der die bereits vorhandenen Aktivitäten, Planungen und Akteure aus unterschiedlichen Bereichen wie Radwegeplanung, Parkpflegepläne, Forstbetrieb etc. zusammengeführt werden können.

Besondere Themenbereiche sind die Verortung von Verknüpfungsbereichen zwischen Stadt und Land außerhalb der historischen Altstadt und von Verbindungen zwischen den innerörtlichen Grünflächen im Sinne eines Grünflächensystems. Ziel soll die Erstellung eines gemeinsamen Konzeptpapiers sein.

- **Arbeitsgruppe zur Umsetzung**

Das Handlungsfeld „Erhalt unbebauter Flächen“ beinhaltet u.a. die Themen Freiraum- und Biotopvernetzung und Hochwasserschutz. Hier wird vorgeschlagen, eine Arbeitsgruppe zur Erarbeitung von Umsetzungsstrategien aus dem Landschaftsplan einzurichten, der bereits wesentliche Grundlagen liefert.

In Bezug auf den Hochwasserschutz bildet die Wasserrahmenrichtlinie die Kulisse für die Umsetzung und auch Förderung von Maßnahmen. Die zur Zeit in Aufstellung befindlichen Gewässerentwicklungspläne sind mit den Aussagen des STEK abzustimmen und die Ziele in die Planungen aufzunehmen.

- **Städtisches Ökokonto**

Für das zur Zeit im Aufbau befindliche Ausgleich- / Kompensationsflächenkataster der Stadt wird eine Fortschreibung mit dem Ziel der Einrichtung eines stadt-eigenen Ökokontos vorgeschlagen, das ergänzend zum bestehenden Ökokonto Wald eine multifunktionale Kompensationsmaßnahme Hochwasserschutz / Klimaschutz beinhaltet. Potenzielle Eignungsflächen sind die Retentionsflächen in den Auenbereichen von Werre und Bega, insbesondere die potenziellen und rückgewinnbaren Überschwemmungsgebiete.

- **Ergänzung Klimaschutzkonzept**

Es wird vorgeschlagen, das im Entwurf vorliegende Klimaschutzkonzept um landschaftsplanerische Maßnahmen zu ergänzen.

## 7.9 Mobilität

Im Fachbeitrag Mobilität und Lärm-minderung sind ausführlich die aktuellen Rahmenbedingungen der Verkehrsentwicklung untersucht worden. Damit liegt eine umfassende und aktuelle Grundlage für das Stadtentwicklungskonzept vor.<sup>45</sup>

Der Fachbeitrag enthält ein Leitbild und Handlungsziele für die Verkehrsentwicklungsplanung sowie zahlreiche Maßnahmen. Eckpunkte des Fachbeitrags werden in das Stadtentwicklungskonzept übernommen und zur Umsetzung empfohlen:

- **Vermeidung unnötiger Verkehrsleistung**

Hier greifen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung stark ineinander. Das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und auch das Ziel, die vorhandenen Zentren Bad Salzuflen und Schötmar zu stärken, tragen zu einer günstigen Stadtstruktur bei, in der Wege möglichst kurz sind und verschiedene Nutzungen (v.a. Wohnen, Arbeiten, Einkaufen) eng miteinander verbunden sind.

---

<sup>45</sup> Stadt Bad Salzuflen (2010): Fachbeitrag Mobilität und Lärm-minderung. Bearbeitung: SHP Ingenieure.

- Veränderung des Modal Splits zugunsten des Umweltverbundes

Die hohen Anteile des motorisierten Individualverkehrs in Bad Salzuflen sollen zugunsten des öffentlichen Nahverkehrs und des nichtmotorisierten Verkehrs reduziert werden. Hierzu wird ein Maßnahmenbündel empfohlen, das u.a. aus organisatorischen Bausteinen wie z.B. zur Förderung eines attraktiven ÖV, baulichen Veränderungen im Bereich der Fuß- und Radwegen aber auch aus Informationskampagnen besteht.

Darunter fällt auch die Verbesserung der Information über verkehrliche Angebote und Alternativen zum motorisierten Individualverkehr. Der Gestaltung von Umsteigepunkten auf Angebote des öffentlichen Nahverkehrs kommt dabei ein besonderes Augenmerk zu (Bahnhöfe Bad Salzuflen, Schötmar, Sylbach; Alter Markt, ZOB).

- Verbesserung der Effizienz in der Abwicklung aller Verkehrsarten im Netz

Grundsätzlich wird das vorhandene Straßennetz als leistungsfähig auch für die Anforderungen der kommenden Jahre angesehen. An neuralgischen Punkten kann allerdings durch betriebliche Maßnahmen der Verkehrsfluss verbessert werden, indem z.B. die Programme der Lichtsignalanlagen optimiert werden. Auch bauliche Maßnahmen im Hauptstraßennetz wie die Einrichtung von Kreisverkehren tragen zu einer höheren Effizienz, einer Lärminderung und Reduzierung von Schleichverkehren durch Wohngebiete bei.

Zusätzliche Maßnahmen zur Lenkung des überörtlichen Wirtschaftsverkehrs haben ebenfalls die Entlastung der sensiblen Stadtbereiche zum Ziel. Hier gilt es vor allem, die Schwerverkehre möglichst direkt auf die B 239 bzw. die Ostwestfalenstraße zu lenken.

- Attraktivierung des Stadtraums

Eine integrierte Betrachtung zwischen stadtgestalterischen und verkehrlich-funktionalen Aspekten liegt diesem Handlungsfeld zugrunde. Der Fachbeitrag enthält eine Reihe von Empfehlungen zur Umgestaltung bislang mangelhafter Straßenräume wie z.B. der Ortsdurchfahrt Wüsten und der Rudolph-Brandes-Allee.

Durch eine Umgestaltung kann zum einen die Attraktivität dieser Räume für alle Verkehrsteilnehmer gestärkt werden; zum anderen führt eine Reduzierung der oftmals überdimensionierten Straßenquerschnitte in diesen Beispielen zu einer Aufwertung des Stadtbildes, ohne dass die Leistungsfähigkeit der Straßen sinkt.

s. Schema auf der Folgeseite:  
"Handlungsschwerpunkte  
und Projekte"

# Handlungsschwerpunkte und Projekte

## Räumliche Schwerpunkte

### Innenstadt

- Erhöhung der Funktionsvielfalt und Attraktivität für verschiedene Gruppen
- Stärkung der Wohnfunktion für verschiedene Altersgruppen in der Innenstadt und ihrem Einzugsbereich
- Attraktivitätssteigerung des Kurparks
- Erhalt stadtbildprägender Kurbereiche
- Verbesserung der Erreichbarkeit zu Fuß und per Rad

### Modernisierung öffentlicher Räume

- Umsetzung Stadtumbauprogramm "Aktive Innenstadt" (Masterplan Innenstadt) sowie Parkpflegewerk
- Reduzierung des Durchgangs- und Parksuchverkehrs

### Familiengerechtes Wohnen am Asenberg

- Aktivierung der Innenentwicklungsflächen für Wohnen
- Aufwertung des Grünzugs Ahornstraße - Waldstraße
- Verlagerung des Sportplatzes prüfen
- Ansiedlung Nahversorgungsmarkt im Bereich Waldstraße erwägen

### Standorte für altersgerechtes Wohnen

- Konzentration neuer Angebote auf den engeren Einzugsbereich der Innenstadt

### Sicherung der Hotels und Pensionen

- Vorrang für diese Betriebe im Bereich Roonstraße, Parkstraße, Moltkestraße

### Entwicklung und Ergänzung des kleinteiligen Handels

- Sicherung vorhandener Geschäfte
- Integration neuer Geschäfte im Einklang mit dem Stadtbild, Aktivierung des Postareals

### Schwerpunkte: Kultur und Gastronomie

- Sicherung des vielfältigen Kulturangebots
- Ausbau von gastronomischen Angeboten

### Schötmar und Ehrsen

- Erhöhung der Zentralität, Stärkung der Nahversorgung
- Ausbau weiterer Funktionen, z.B. Dienstleistungen und Freizeit
- Inwertsetzung der Stadtbildpotenziale
- Stärkung der Wohnfunktion im Nahbereich des Zentrums
- Erhöhte Erlebbarkeit der Flüsse

### Vielfalt in der Begastraße

- Konzentration der Handelsfunktionen auf den Bereich Markt bis Bahnhof
- städtebauliche und funktionale Verbindung zur Krümmen Weide/Uferstraße
- Einbindung des Kirchplatzes
- Leerstandsmanagement, Prüfen von Alternativen zur Handlungsnutzung: z.B. Kultur, Soziales, Gastronomie

### Neues Wohnen

- Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale, vor allem in den Bereichen östlich des Schlossparks, an der Eduard-Wolff-Straße und an der nördlichen Uferstraße

### Grüner Ortskern und Freizeitverbund am Wasser

- Erweiterung der flussbegleitenden Grünzüge
- Verbindung von Werre und Bega
- Ansiedlung weiterer Freizeitnutzungen (z.B. Wassersport, Gastronomie)

### Treffpunkt Kirchplatz

- Weiterentwicklung des sozialen Treffpunktes
- Neuordnung des öffentlichen Raumes

### Fuß- und Radwegeverbindungen

- Sicherung und Entwicklung wichtiger Verbindungen: Innenstadt Bad Salzuflen, Schulzentren, Flüsse, Knetterheide

### Werl-Aspe (Knetterheide)

- Weiterentwicklung des beliebten Wohnstandorts
- Mischung der Altersgruppen im Ortsteil
- Schaffung einer Ortsmitte

### Vervollständigen der Baugebiete

- Entwicklungsschwerpunkt für gartenbezogenes Wohnen
- Überprüfung der Bebauungspläne, Ziel: Mischung der Bauformen, Größen und Altersgruppen
- Abschnittsweises Vorgehen, Fördern von Nachbarschaften

### Eine Mitte für Knetterheide

- Standortsuche für "Markplatz" (Nähe Dorfgemeinschaftshaus oder Lebensmittelmarkt)
- Umgestaltung des Straßenraums der Bielefelder Straße
- Weiterentwicklung der Sport- und Freiflächen am Heerser Bruch

### Mobilität

- Anschluss an eine neue Schnellbusverbindung von Bad Salzuflen nach Bielefeld

### Grundversorgung ohne Auto

- Fuß- und Radweganbindungen an das Ortsteilzentrum aus den vorhandenen und neuen Wohnquartieren

## Weitere Handlungsfelder

### Wohnen: Schwerpunkt Innenentwicklung

- Aktivieren der Potenziale im Bestand und der Bauflächenreserven für ein vielfältiges Wohnangebot
- Energetische Sanierung und Bestandsentwicklung
- Realisierung kleinerer Baugebiete in den Kernen der ländlich geprägten Ortsteile

### Wirtschaft: Innenentwicklung und gezielte Flächenausweisung

- Weitere Profilbildung der Kurstadt als Ort für Gesundheit und Erholung
- Verstärkte Vernetzung und Vermarktung der Beherbergungsbetriebe
- Vertiefende Untersuchungen der Potenziale in bestehenden Gewerbegebieten und Aufstellen einer Datenbank
- Handel: Erhalt der vorhandenen Zentren
- Bedarfsgerechte und schrittweise Erschließung neuer Flächen für Gewerbe

### Perspektiven der Ortsteile

- Förderung von Eigeninitiative und Nachbarschaftshilfe
- Sicherung der Lebensmittelversorgung ("Dorfläden" und mobile Dienste)
- Verbesserung der Mobilität ohne Auto

### Bildung, Betreuung und Sport

- Fortschreibung der Fachpläne auf Grundlage der Eckpunkte des Stadtentwicklungskonzepts
- Fertigstellen der aktuellen Sportflächenentwicklungsplanung

### Natur und Klimaschutz

- Profilbildung als "Stadt am Wasser" und "Stadt am Wald"
- Einrichtung einer Arbeitsgruppe zur Umsetzung der Themen Freiraum- und Biotopvernetzung sowie Hochwasserschutz
- Weiterentwicklung des städtischen Ökokontos
- Ergänzung und Umsetzung des Klimaschutzkonzepts

### Mobilität

- Vermeidung unnötiger Verkehrsleistung
- Veränderung des Modal Splits zugunsten des Umweltverbundes durch organisatorische und bauliche Maßnahmen
- Verbesserung der Effizienz in der Abwicklung aller Verkehrsarten im Netz, z.B. durch Überprüfung der Lichtsignalprogramme
- Attraktivierung des Stadtraums z.B. durch eine Umgestaltung der Rudolph-Brandes-Allee

## 8 Empfehlungen für die Umsetzung und den weiteren Prozess

Mit dem Stadtentwicklungskonzept Bad Salzuflen 2020<sup>+</sup> liegt ein Rahmen für die langfristige Ausrichtung der Stadtentwicklung vor. Gleichmaßen gilt es nun, möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Umsetzung zu bringen und damit rasch zum Erreichen der gesetzten Ziele beizutragen.

Eine Orientierung bilden die voranstehenden Kapitel dieses Berichts, insbesondere die Übersicht der Handlungsschwerpunkte und Schlüsselprojekte.

### Partner für die Umsetzung gewinnen

---

Entscheidende Partner für die Umsetzung sind weiterhin Akteure der Privatwirtschaft. Nur unter Mitwirkung und Finanzierung von Eigentümern und Unternehmern lassen sich Ziele der Stadtentwicklung erreichen. Besonders hervorzuheben ist hierbei die örtliche Wohnungswirtschaft. Um die großen Herausforderung der Bestands- und Innenentwicklung zu bewältigen, ist ein intensiver Dialog mit entsprechenden Akteuren anzugehen, ggf. als „Runder Tisch der Wohnungswirtschaft“, der an die „Fachrunde Wohnen“ im Rahmen des STEK anknüpft.

Eine Intensivierung von öffentlich-privaten Partnerschaften bietet sich auch für die Innenstadt, Schötmar und Knetterheide an - auf Grundlage bestehender Initiativen des Handels oder der Bürgervereine. Die besondere Bedeutung von privaten Initiativen für die Ortsteile außerhalb der Kernstadt wurde bereits betont.

Im Bereich der Wirtschaft erscheint insbesondere das Thema Aus- und Weiterbildung von Fachkräften und generell die Frage der Lebensqualität der Beschäftigten wesentlich. Hier zeigen sich zahlreiche Bezüge zu anderen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung, nicht nur Bildung, sondern auch z.B. Wohnen, Freizeit und Kultur sowie Mobilität.

### Fortsetzung des Bürgerdialogs

---

Diese Umsetzung kann nur im Dialog mit verschiedenen Akteuren erfolgen. Mit dem Prozess zur Bürgerbeteiligung im Rahmen der Erarbeitung ist eine hervorragende Basis für die weitere Debatte um Projekte der Stadtentwicklung geschaffen. Es wird empfohlen, diese Diskussionen fortzuführen.

- Zumindest eine Veranstaltung pro Jahr sollte an die bisherigen Bürgerforen anknüpfen und gesamtstädtische Zielsetzungen und Maßnahmen zum Inhalt haben.
- Vertiefende thematische oder kleinräumige Runden z.B. im Handlungsfeld Mobilität können bei Bedarf eingerichtet werden, um Einzelfragen vertieft zu behandeln oder auf einzelne räumliche Schwerpunkte oder Ortsteile einzugehen.

Damit wird das Engagement der Bürgerinnen und Bürger im Sinne einer gemeinsam getragenen Stadtentwicklung genutzt werden.

### **Vertiefung und weitere Planung**

---

Im Wesentlichen ist das STEK eine gesamtstädtische Planung auf vergleichsweise grobem Maßstab. Für bestimmte Teilbereiche werden exemplarische Aussagen auch auf feinerer Maßstabsebene getroffen. Zur Verständigung über detaillierte Ziele und zur Vorbereitung der Umsetzung einzelner Bauvorhaben werden genauere Untersuchungen und in vielen Fällen Anpassungen des Planungsrechts nötig. Priorität haben dabei die räumlichen Handlungsschwerpunkte Innenstadt Bad Salzuflen, Schötmar/Ehrsen und Werl-Aspe sowie die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale in der Kernstadt.

Ein Anlass für die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts ist die anstehende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Ziele und beabsichtigte Grundzüge der Stadtentwicklung und Flächennutzung wurden mit dem STEK erarbeitet. Das Verfahren zur Neuaufstellung kann auf dieser Basis eingeleitet werden. Damit wird eine verlässliche und formale Grundlage für die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen geschaffen, die wiederum Voraussetzung für die Realisierung von Bauvorhaben sind.

Fachplanungen, die regelmäßig in den verschiedenen Verwaltungsressorts entstehen, sind vor allem für das öffentliche Infrastrukturanangebot von Belang. Anhand der räumlichen Schwerpunktsetzungen, Handlungsempfehlungen und auch allgemeiner Rahmenbedingungen wie demographischen Veränderungen sind Planungen wie z.B. die Kindertagesstättenbedarfsplanung, der Schulentwicklungsplan oder auch die Sportstättenplanung fortzuschreiben.

### **Fortschreibung und Überprüfung**

---

Die demographischen Veränderungen, Umzugsverhalten und die weitere wirtschaftliche Entwicklung sind Beispiele für Unwägbarkeiten beim Blick in die Zukunft der Stadt Bad Salzuflen.

Die Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose basiert zum einen auf Entwicklungen der letzten Jahre und zum anderen auf fachlichen Annahmen für die künftige Veränderung relevanter Faktoren. Eine laufende Beobachtung (Monitoring) der weiteren Entwicklung der erhobenen Kenndaten ist Voraussetzung für mögliche Kurskorrekturen in der Umsetzung.

Eine umfassende Überprüfung der Rahmenbedingungen, des Erreichens von Stadtentwicklungszielen im Sinne einer Fortschreibung des STEK wird im Abstand von fünf bis zehn Jahren empfohlen. In diesem Zuge ist auch eine Korrektur der Handlungsschwerpunkte und -prioritäten zu diskutieren.

## 9 Anhang

Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses zum Stadtentwicklungskonzept wurden folgende wesentliche Abstimmungstermine, Fachrunden und Bürgerveranstaltungen durchgeführt. Grundlage für das STEK sind weiterhin zahlreiche Einzelgespräche mit Vertretern der Behörden, der lokalen und regionalen Wirtschaft und anderen relevanten Institutionen.

03.09.2008	Auftaktgespräch
24.11.2008	1. Gespräch zum STEK mit Verwaltungsvertretern
22.01.2009	Öffentliches Auftaktforum
29.01.2009	Fachrunde Wohnen Fachrunde Bildung und Soziales Fachrunde Wirtschaft
17.02.2009	Fachrunde Natur und Umwelt
05.03.2009	1. Planungswerkstatt
20.04.2009	2. Gespräch zum STEK mit Verwaltungsvertretern
05.05.2009	1. Sachstandsbericht im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss
18.-20.06.09	1. Runde Ortsteilgespräche
21.09.2009	3. Gespräch zum STEK mit Verwaltungsvertretern
29.10.2009	2. Planungswerkstatt
17.11.2009	2. Sachstandsbericht im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss
28.11.2009	2. Runde Ortsteilgespräche
18.03.2010	4. Gespräch zum STEK mit Verwaltungsvertretern
04.05.2010	3. Sachstandsbericht im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss
22.06.2010	3. Planungswerkstatt
06.10.2010	Öffentliches Abschlussforum

### Quellen

Hinweis: Sofern nicht anders angegebenen stammen Fotos, Abbildungen und Diagramme von den Autoren.

Wesentliche Quellen für die Erarbeitung des STEK sind:

Arbeitsgemeinschaft Historische Ortskerne in Nordrhein-Westfalen (2003): Historische Stadt- und Ortskerne in NRW.

Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2008): Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen.

Bertelsmann-Stiftung (2009): Demographiebericht. Ein Baustein des Wegweisers Kommune.

Bezirksregierung Detmold (2004): Bevölkerungs- und Erwerbspersonenprognose für Städte und Gemeinden in Ostwestfalen-Lippe 2003 bis 2020.

Bezirksregierung Detmold (2007): Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold.

Brand eins Wirtschaftsmagazin (2008): Ostwestfalen-Lippe. Man muss ja nicht immer reden.

Brand, Friedrich (1996): Bad Salzuflen. Daten und Strukturen einer mittelzentralen Stadt.

Bundesagentur für Arbeit (2007): Personen, Bedarfsgemeinschaften, erwerbsfähige Hilfebedürftige und Leistungen für Bedarfsgemeinschaften im Kreis Lippe.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2009): Ländliche Räume im demographischen Wandel.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2009): Raumordnungsprognose 2025/2050.

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen: Markt für Wohnimmobilien 2009.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (2010): Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025.

Cicholas, Ulrich; Ströker, Kerstin (2009): Statistische Analysen und Studien Band 60. Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2008 bis 2030/2050.

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2007): Chancen der vor uns liegenden demographischen Entwicklung für die Wohnungs- und Städtepolitik.

Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e.V. am der Universität München (1999): Stadtentwicklungsplan – Teilplan Kur- für Bad Salzuflen.

Europäisches Tourismusinstitut (2008): Vergleichende Qualitätsbewertung von Heilbädern und Kurorten aus (gesundheits-) touristischer Sicht.

Georg & Ottenströer (2010): Gewerbeflächenvermarktung in Deutschland.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold (2010): Grundstücksmarktbericht 2010 für den Kreis Lippe. Berichtszeitraum 2009.

IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2008): Wohnungsmarktkonzepte und Monitoring.

Industrie- und Handelskammer Lippe zu Detmold (2009): Unternehmensbefragung. Veröffentlicht in: Lippe Wissen und Wirtschaft, Heft 05 2009.

Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2009): Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2008 bis 2030.

Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2009): Kommunalprofil Bad Salzuflen.

InWIS Forschung und Beratung GmbH (2005): Gutachten über ein Strategisches Entwicklungskonzept „Demographie und Integration“ für die Stadt Bad Salzuflen.

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2006): Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebotes in Nordrhein-Westfalen bis 2025.

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2007): Mobilität in NRW – Daten und Fakten 2007.

Staatsbad Salzuflen GmbH, Bad Salzuflen Kur- und Touristik e.V., Bad Salzufler Gastgeber e.V. (2007): Gastgeber-Verzeichnis 2008.

Stadt Bad Salzuflen (1972): Flächennutzungsplan Erläuterungsbericht.

Stadt Bad Salzuflen (1991): Klimatologische Stellungnahme zur Umweltverträglichkeitsstudie Gewerbestandorte Bad Salzuflen, Bearbeitung: Büro Bangert und Heider.

Stadt Bad Salzuflen (1991): Umweltverträglichkeitsstudie für vier alternative Gewerbestandorte, Bearbeitung: Landschaft + Siedlung Gbr.

Stadt Bad Salzuflen (2006): Städtebauliches Handlungskonzept. Historischer Kurbereich.

Stadt Bad Salzuflen (2007): Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen, Bearbeitung: GFK Prisma.

Stadt Bad Salzuflen (2008): Masterplan Innenstadt Bad Salzuflen. Bearbeitung: Scape Landschaftsarchitekten, scheuevens + wachten.

Stadt Bad Salzuflen (2008): Verkehrskonzept Bad Salzuflen – Lockhausen. Bearbeitung: Planungsgemeinschaft Verkehr.

Stadt Bad Salzuflen (2009): Bedarfsberechnung Kindergartenplätze, Stand April 2009.

Stadt Bad Salzuflen (2009): Klimaschutzkonzept Bad Salzuflen. Teil 2: Maßnahmen, Bearbeitung: e&u energiebüro GmbH.

Stadt Bad Salzuflen (2009): Städtebauliches Entwicklungskonzept „Aktive Innenstadt Bad Salzuflen“.

Stadt Bad Salzuflen (2010): Die Geschichte des Staatsbad Salzuflen.

Stadt Bad Salzuflen (2010): Fachbeitrag Mobilität und Lärmminde- rung. Bearbeitung: SHP Ingenieure.

Stadt Bad Salzuflen (2010): Verkehrskonzept Innenstadt. Bearbeitung: SHP Ingenieure.

Szameitat, R. (2008): Den Wohnwünschen auf der Spur. Wohnansprüche einer differenzierten Gesellschaft. In: PlanerIn, Heft 2/08.

Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (2001): Perspektiven für die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen.

Wiesekopsieker (2009): Schötmar in alten Ansichten.