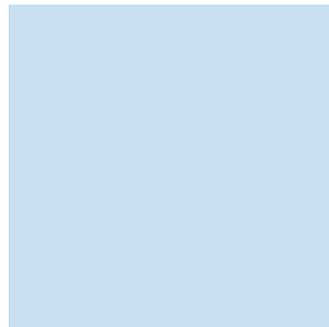




Stadt Bad Salzuflen
Vorbereitende Untersuchung zur Prüfung der
Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets im Ortsteil Schötmar

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Dipl.-Ing. M. Sc. Veronika Howe
Dr. Bettina Lelong
B. Sc. Tom Brand, Cand. B. Sc. Florian Fischer
Köln, August 2022



**Im Auftrag der Stadt
Bad Salzuflen**

Ansprechpartner:innen

Ulrike Niebuhr, Regina Walter,
Andreas Schneider

Fon 05222 952 237

schoetmar@bad-salzuflen.de

**Geschäftsführende
Gesellschafter:innen:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Untersuchungsauftrag	7
1.1	Ausgangssituation	7
1.2	Planungsanlass	7
1.3	Aufgabenstellung und Untersuchungsauftrag	8
1.4	Bisherige Entwicklungsansätze	8
1.4.1	Städtebauliches Sanierungsverfahren 1999 bis 2013	8
1.4.2	Zukunftswerkstätten, „Ab in die Mitte“, Stadtentwicklungskonzept 2020+ und weitere Förderprojekte	9
1.4.3	Masterplan „Vielfältiges Schötmar“	9
1.4.4	Zentren- und Nahversorgungskonzept	10
1.4.5	Spielleitplanung Schötmar	12
1.4.6	Klimaschutzteilkonzept „Klimafreundliche Mobilität“	13
1.4.7	Fazit	14
2	Planerische und sozioökonomische Rahmenbedingungen	15
2.1	Rahmenbedingungen und planerische Ausgangssituation	15
2.1.1	Gesamtstädtische Einordnung	15
2.1.2	Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchung	16
2.1.3	Gliederung des Untersuchungsgebiets	16
2.1.4	Historische und baukulturelle Entwicklung des Untersuchungsgebiets	19
2.1.5	Baudenkmäler	20
2.1.6	Flächennutzungsplan und Bebauungspläne	22
2.1.7	Zwischenfazit	27
2.2	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	28
2.2.1	Vorbemerkung	28
2.2.2	Bevölkerungsentwicklung	28
2.2.3	Zwischenfazit	30
3	Beteiligung und Mitwirkung gemäß §§ 137 und 139 BauGB	31
3.1	Hintergrund und Zielsetzung der Beteiligung zur VU	31
3.2	Der Beteiligungsprozess in Schötmar	31
4	Substanz- und Funktionsmängel	33
4.1	Substanzmängel	33
4.1.1	Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden (Bauzustandsermittlung)	33
4.1.2	Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten	46
4.1.3	Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand	46
4.1.4	Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen	50

4.1.5	Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten	51
4.1.6	Zugänglichkeit der Grundstücke, vorhandene Erschließung	54
4.1.7	Energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung	55
4.1.8	Zwischenfazit Substanzmängel	55
4.2	Funktionsmängel	58
4.2.1	Einzelhandel und lokale Ökonomie	58
4.2.2	Wohnen	59
4.2.3	Infrastrukturelle Ausstattung	63
4.2.4	Verkehrsinfrastruktur (fließender und ruhender Verkehr)	65
4.2.5	Zwischenfazit Funktionsmängel	70
4.2.6	Bewertung der städtebaulichen Missstände	71
5	Sanierungsziele, Einzelmaßnahmen und Sanierungsrahmenplan	76
5.1	Maßnahmenkonzept	80
5.1.1	Handlungsfeld Ortskerngestaltung und Mobilität	81
5.1.2	Handlungsfeld Handel	85
5.1.3	Handlungsfeld Wohnen	86
5.1.4	Handlungsfeld Zusammenleben, Integration, Image und Identität	92
5.1.5	Handlungsfeld Grün, Wasser und Bewegung	93
5.1.6	Handlungsfeld Steuerung des Erneuerungsprozesses	94
5.2	Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet	95
5.3	Maßnahmen-Rahmenplan	96
6	Sanierungsverfahren	97
6.1	Grundfunktion Sanierung	97
6.2	Verfahrensart, Genehmigungsvorbehalte und Instrumente	97
6.3	Durchführung der Sanierung im klassischen (umfassenden) Verfahren	98
6.4	Vereinfachtes Sanierungsverfahren	98
6.5	Empfehlung zur Verfahrensart	98
6.6	Genehmigungsvorbehalte	101
6.6.1	„Veränderungssperre“	101
6.6.2	Verfügungssperre	101
6.6.3	Empfehlung	102
6.7	Begründung des Erfordernisses der Sanierungsarbeit	103
7	Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme	104
7.1	Städtebaulichen Gesamtmaßnahme	104
7.2	Einheitliche Vorbereitung	104
7.3	Beurteilung der Durchführbarkeit	104



8	Nachteilige Auswirkungen der Sanierung	105
8.1	Sozialplan	105
8.2	Bausteine eines Sozialplans	105
9	Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB	107
10	Umsetzungsempfehlungen	108
10.1	Umsetzungsempfehlungen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme	108
10.2	Entwurf für eine Sanierungssatzung	110

Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir den Gender-Doppelpunkt. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit den Auftraggebenden nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

1 Untersuchungsauftrag

1.1 Ausgangssituation

Die Stadt Bad Salzuflen ist eine große Mittelstadt im ostwestfälischen Kreis Lippe. Die Stadt hat insgesamt ca. 54.000 Einwohnende, von denen knapp 8.700 im Stadtteil Schötmar leben. Westlich grenzt das Oberzentrum Bielefeld an, von Süden bis Nordwesten die Städte Leopoldshöhe, Lage, Lemgo, Vlotho und Herford. Überregional ist die Stadt vor allem als Kurort bekannt. Weitere wirtschaftliche Säulen sind mittelständische Unternehmen sowie die Messe.

Der Stadtteil Schötmar liegt zentral im Stadtgefüge Bad Salzuflens und grenzt im Norden an den Ortsteil Bad Salzuflen, im Osten schließt der Ortsteil Ehrsen-Breden an und im Süden der Ortsteil Holzhausen. Westlich bilden die Ortsteile Wülfer-Bexten und Werl-Aspe die Grenze.

Mit dem Ortsteilzentrum Schötmars und der Innenstadt Bad Salzuflens verfügt die Stadt über zwei historisch gewachsene Hauptzentren. Die Entfernung zwischen den beiden Zentren beträgt ca. 2 km. Schötmar selbst bildet die geografische Mitte der Stadt Bad Salzuflen.

1.2 Planungsanlass

Im Ergebnis des Masterplans Schötmar sind auf Grundlage der Ergebnisse und Erkenntnisse der Analyse räumliche und soziale Auffälligkeiten identifiziert worden. Die vorhandenen städtebaulichen Missstände sind so weitgreifend, dass untersucht werden soll, ob sie nur über eine einheitliche Gesamtmaßnahme behoben werden können. Hierfür ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht der §§ 136 ff. vorgesehen. Zur Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sollen vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden.

Bereits in den 1990er Jahren erfolgte ein städtebauliches Sanierungsverfahren im Stadtkern von Schötmar. Nach Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 1991 wurde 1993 das Sanierungsverfahren eingeleitet. Es war ursprünglich für einen Zeitraum von 1999 bis 2006 angesetzt und wurde bis 2013 projektbezogen verlängert. Von neun geplanten

Maßnahmen wurden jedoch lediglich drei zur Sicherung und Erhaltung des historischen Erbes gefördert und umgesetzt.

Während der Sanierungsmaßnahme und im Anschluss wurden weitere Programme und Planungen mit unterschiedlichen Zielsetzungen durchgeführt (siehe Kapitel 1.4 „Bisherige Entwicklungsansätze“).

Der aktuell in Umsetzung befindliche Masterplan „Vielfältiges Schötmar“, der im Programm Sozialer Zusammenhalt gefördert wird, wurde 2018 als ein wichtiger Baustein zur Aufwertung des Stadtteils verabschiedet. Indikatoren für die Herausforderungen im Stadtteil sind unter anderem ein überdurchschnittlicher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund sowie eine im kommunalen Vergleich erhöhte Arbeitslosenquote. Im Rahmen der EU-Erweiterung um Rumänien und Bulgarien kamen zudem einige Zuwander:innen nach Schötmar, die zum Teil mit großen Familien in überbelegten Wohnungen leben.

Seit dem Jahr 2000 konnte ein hoher Zuwachs von Einzelhandelsleerständen im ganzen Stadtteil Schötmar beobachtet werden. Wesentlichen Anteil daran hatte die Schließung zweier Fachmärkte im Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Möbel-/Einrichtungsbedarf an der Uferstraße außerhalb des Untersuchungsgebiets.

Abbildung 1: Blick in die Begastraße Richtung Kilianskirche



1.3 Aufgabenstellung und Untersuchungsauftrag

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen schafft die Stadt Bad Salzuflen die Voraussetzung, detaillierte Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zu ermitteln.

Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen im Einzelnen:

- A: Grundlagenrecherche: Bestandsanalyse von städtebaulicher Struktur, sozialer Struktur, Bebauung, Nutzungen und Bewertung der städtebaulichen, strukturellen und sozialen Missstände
- B/G: Partizipation und Abwägung der Belange: umfassende Beteiligung der Eigentümerschaft, Mieterschaft, Pächter:innen, TÖB, Behörden; Prüfung Sozialplanerfordernis
- C: Plandarstellung Missstände, Konflikte, Potenziale
- D: Ableitung der Sanierungsziele, Einzelmaßnahmen, Sanierungsrahmenplan, Abgrenzung Sanierungsgebiet
- E: Beurteilung der Durchführbarkeit der Planung, Finanzierungsbedarf, Kosten- und Finanzierungsübersicht zu den Maßnahmen
- F: Beurteilung zur Notwendigkeit von Maßnahmen
- H: Abschlussbericht mit Darstellung der Ergebnisse und der eventuellen Voraussetzungen für die Anwendung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, Wahl des Verfahrens

1.4 Bisherige Entwicklungsansätze

Die Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet in Schötmar bauen auf einer Reihe von Vorgängerprojekten, bestehende Gutachten, Konzepte und Studien auf, die zum Zeitpunkt der Erarbeitung vorliegen. Die verschiedenen Konzepte und Planungen wurden gesichtet und auf ihre Relevanz für die Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen geprüft. Die Zielvorgaben der untersuchungsrelevanten sektoralen Konzepte fließen dabei in die Analyse der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet ein.

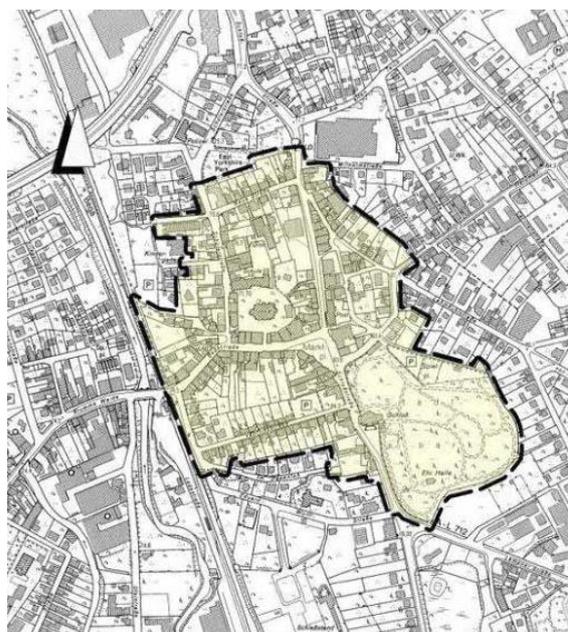
1.4.1 Städtebauliches Sanierungsverfahren 1999 bis 2013

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens von 1999 bis 2013 wurden drei Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des historischen Erbes für insgesamt ca. 1,8 Mio. EUR gefördert:

- Umbau der Baudenkmäler Schloßstraße 27 und 29 zu einer örtlichen Begegnungsstätte
- Denkmalpflegerische Instandsetzung des Schlossparks und der Schlossparkmauer von Schloss Stietencron
- Maßnahmen zur Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie von Außenwänden und Dächern auf privaten Grundstücken

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets wies hierbei einige Abweichungen im Vergleich zur hier vorliegenden Abgrenzung der VU auf. Unter anderem wurde die gesamte Parkanlage um das Schloss Stietencron berücksichtigt, dagegen galt die Abgrenzung der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme ausschließlich östlich der Bahnstrecke.

Abbildung 2: Abgrenzung des ehemaligen Sanierungsverfahrens



Quelle: steg NRW



1.4.2 Zukunftswerkstätten, „Ab in die Mitte“, Stadtentwicklungskonzept 2020+ und weitere Förderprojekte

Im Jahr 2002 wurden im Rahmen mehrerer Zukunftswerkstätten ein Leitbild sowie drei „Sorgfaltsbereiche“ mit Rahmenplanungen für folgende Orte erarbeitet:

- Kirchplatz
- Begahügel (zwischen Begastraße und Vehrlingstraße)
- Zweistromland (entlang der Uferstraße zwischen Bega und Werre)

2006 wurde im Rahmen des Programms „Ab in die Mitte“ ein Workshop mit Schlüsselvertreter:innen veranstaltet, bei dem Gestaltungsansprüche für die Plätze in Schötmar diskutiert wurden. 2008 folgte eine breite Beteiligung, die unter dem Titel planBAR stattfand.

Im Rahmen des gesamtstädtischen Stadtentwicklungskonzepts 2020+ wurden ab 2008 Handlungsziele für Bad Salzuflen entwickelt. In diesem Rahmen ergaben sich folgende Schlüsselprojekte für Schötmar:

- Vielfalt in der Begastraße (Thema Handel im Ortskern)
- Neues Wohnen (Thema seniorengerechte Wohnformen, Wohnen am Wasser)
- Grüner Ortskern (Thema Zugänglichkeit zum Wasser, Verbindung des Ortskerns mit dem Zweistromland)
- Freizeitverbund am Wasser (Thema Freizeitznutzungen)
- Treffpunkt Kirchplatz (Thema Umgestaltung Kirchplatz)
- Fuß- und Radwegeverbindungen (Thema Fuß- und Radwege für Freizeit- und Alltagswege)

Über einen knapp halbjährigen Zeitraum tagte in den Jahren 2012 und 2013 der Koordinationskreis „Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Schötmar“, bei dem sich verschiedene Akteur:innen vernetzten. In diesem Kreis wurde unter anderem angeregt, ein Stadtumbauprogramm für Schötmar anzuvizieren.

Im Jahr 2014 wurden unter dem Titel „Ab in die Mitte 2014“ wiederum Beteiligungen zum Stadtteil durchgeführt. Hierzu gehörten außerdem auch Führungen durch den Ortsteil.

2015 wurde das Projekt „Schötmar, das Quartier mit Resilienz“ initiiert, das über den Projektauftrag „NRW hält zusammen ... für ein Leben ohne Armut und Ausgrenzung“ des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales (MAIS) gefördert wurde.

Für das Landesprogramm „Zuweisungen für Investitionen an Gemeinden zur Förderung von Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf“ stellte die Stadt Bad Salzuflen 2016 einen Förderantrag für folgende Maßnahmen:

- Umgestaltung des Kinderspielplatzes am Schlosspark als Begegnungs- und Aufenthaltsort mit Errichtung einer Toilettenanlage im Bereich des ehemaligen „AWO-Häuschens“
- Errichtung einer Multifunktionsfläche mit Skateranlage am Jugendzentrum @on
- Aufwertung und Neugestaltung des Schulhofs der Grundschule am Kirchplatz

1.4.3 Masterplan „Vielfältiges Schötmar“

Der Masterplan „Vielfältiges Schötmar“ wurde 2018 durch das Büro steg NRW im Auftrag der Stadt Bad Salzuflen erarbeitet. Der Begriff des Masterplans ist in diesem Fall gleichzusetzen mit einem Integrierten Handlungskonzept zur Förderung durch das Programm Sozialer Zusammenhalt, der Name wurde lediglich zur vereinfachten Kommunikation mit Bürger:innen gewählt. Die Gebietskulisse umfasst eine Größe von ca. 165 ha, die somit deutlich größer als die der Vorbereitenden Untersuchungen ist. Insgesamt sieht der Masterplan 42 Maßnahmen vor, von denen 22 durch Städtebauförderungsmittel anteilig mitfinanziert werden. Parallel zur Erstellung des Masterplans erfolgte die Erarbeitung weiterer Konzepte, die in enger Abstimmung der beteiligten Büros in den Masterplan einfließen. Wichtige Kernaussagen der Konzepte werden in den folgenden Unterkapiteln dargestellt.

Aufgrund ihrer hohen Bedeutsamkeit für die weitere Entwicklung werden vier räumliche Schwerpunkte dargestellt. Hierbei handelt es sich um den Marktplatz, das Bahnhofsareal, das Umfeld der Kilianskirche sowie die Flusslandschaften. Diese werden nachfolgend kurz erläutert:

Für den Marktplatz wird die Einrichtung eines Shared Space empfohlen, um die Aufenthaltsräume der Ortsmitte (Begastraße) und des Schlossparks fußgängerfreundlich zu verknüpfen. Für die Platzgestaltung sind Spielangebote sowie Außengastronomie vorgesehen.

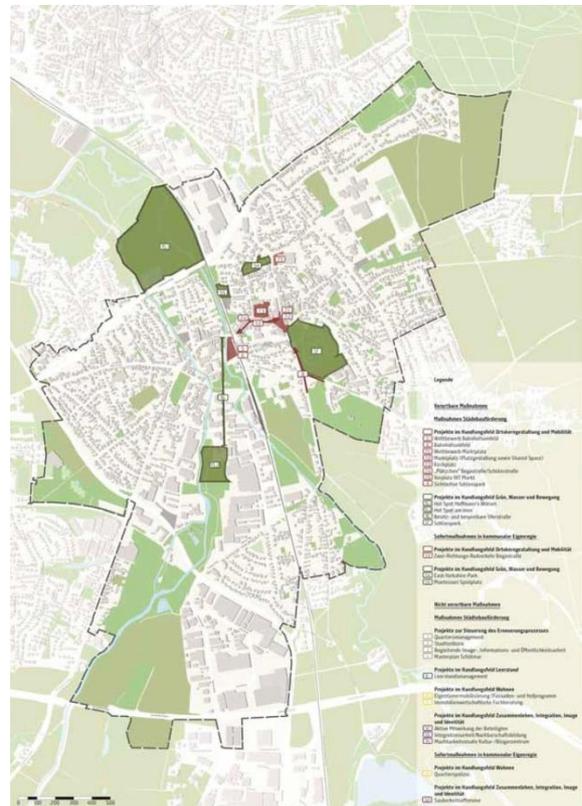
Das Bahnhofsumfeld soll durch eine Neustrukturierung der Verkehrsflächen aufgewertet werden, bei der insbesondere der Fuß- und Radverkehr gefördert wird. Neben einem begrünten Wasserzugang zur Bega sind eine Fußgängerbrücke über den Fluss und gastronomische Angebote im Bahnhofsgebäude angedacht.

Der Kirchplatz der Kilianskirche soll zukünftig als Ort der Ruhe und Begegnung geprägt werden. Hierzu sind verkehrsreduzierende Maßnahmen vorgesehen, durch die nördlich der Kirche eine Pkw-freie Zone geschaffen wird. Die Anfahrbarkeit der dort befindlichen Einrichtungen soll jedoch weiterhin möglich sein.

Zudem sollen als vierte räumliche Entwicklungsmaßnahme die Flusslandschaften von Werre und Bega durch punktuelle Zugänge zum Wasser sowie Rad- und Fußwege entlang der Flüsse aufgewertet werden.

Weitere bauliche Maßnahmen im Abgrenzungsgebiet der hier vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung sind im East-Yorkshire-Park, dem Vorplatz des HIT-Markts an der Schloßstraße sowie am kleinen Platz Ecke Begastraße/Schülerstraße zu verorten.

Abbildung 3: Maßnahmenplan des Masterplans Schötmar



Quelle: steg NRW, Masterplan Schötmar, Seite 124

1.4.4 Zentren- und Nahversorgungskonzept

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept wurde 2018 parallel zur Erstellung des Masterplans durch das Büro CIMA erarbeitet. Dieses wurde nach intensiver politischer Diskussion um die Integration eines Fachmarktzentrums schließlich Ende 2021 beschlossen.

Die Erhebungen wurden im August 2018 durchgeführt und identifizierten insgesamt 60 Betriebe mit rund 7.700 m² Verkaufsfläche im Hauptzentrum Schötmar, was etwa 50 % der Betriebe im Stadtteil entspricht. Jedoch sind im Hauptzentrum nur 17 % der Verkaufsfläche Schötmars zu verorten. Mit einer Verkaufsflächendichte von 1,41 m²/EW und einer Einzelhandelszentralität von 246,6 % im periodischen Bedarf weist der Stadtteil die beste Ausstattung Bad Salzfluens auf.

Innerhalb des Stadtteils besteht die größte Konzentration von Verkaufsflächen im Fachmarktzentrum Hoffmannstraße, wo 27 Betriebe mit einer durch-

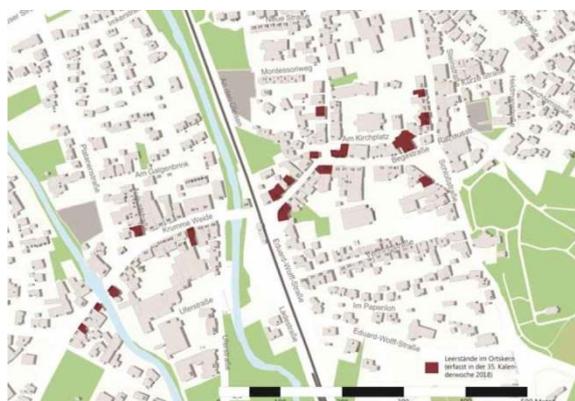
schnittlichen Betriebsfläche von 696 m² bestehen. Gemessen an der Verkaufsfläche konzentriert sich dort rund 42 % des Einzelhandels in Schötmar. Ein weiterer Standort befindet sich entlang der Uferstraße (ca. 3.200 m² Verkaufsfläche). Darüber hinaus bestehen weitere Einzelhandelsangebote in Streulagen.

Die durchschnittliche Betriebsgröße im Hauptzentrum beträgt 126 m², was für einen Stadtteil dieser Größe ein typischer Wert ist. Die kleinteilige Struktur wird geprägt durch inhabergeführte Geschäfte und ein vielfältiges Dienstleistungsangebot, bei dem vor allem der kurz- und mittelfristige Bedarf bedient wird.

Es erfolgte eine Erhebung der Leerstände im Hauptzentrum, bei der 19 leerstehende Erdgeschossräume identifiziert wurden. Die Ergebnisse wurden im Masterplan dargestellt.

Die Beteiligungsveranstaltungen im Rahmen des Gutachtens ergaben, dass sich viele Einwohner:innen ein größeres und vielfältigeres Angebot auf dem Wochenmarkt in Schötmar wünschen. Dies wird durch mehrere Befragungen deutlich, bei denen lediglich 8,7 % respektive 3,6 % der Befragten angaben, auf dem Wochenmarkt in Schötmar einzukaufen. Im Vergleich dazu gaben rund 50 % bzw. 60 % der Befragten an, in Bad Salzuflen den Wochenmarkt zu besuchen.

Abbildung 4: Leerstände im Hauptzentrum Schötmar

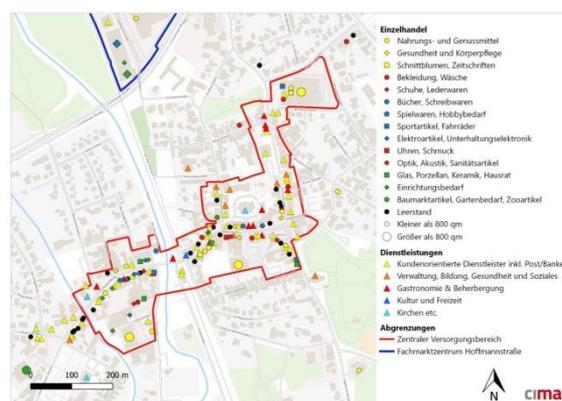


Quelle: steg NRW, Masterplan Schötmar, Seite 66

Das Gutachten empfiehlt die Beibehaltung der Zentrenstruktur von Bad Salzuflen, bei der Schötmar eines von zwei Hauptzentren ist. Der zentrale Versorgungsbereich entspricht in großen Teilen dem Untersuchungsgebiet der VU, berücksichtigt jedoch darüber hinaus auch die Fachmarktzentren.

In dem Gutachten wird darauf hingewiesen, dass neben der Einzelhandelsfunktion auch ergänzende komplementäre Nutzungen vorhanden sind, darunter zum Beispiel Gastronomie. Zusätzlich findet zweimal wöchentlich der Wochenmarkt statt.

Abbildung 5: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Schötmar



Quelle: cima, Zentren- und Nahversorgungskonzept Schötmar Seite 88

Zudem wird die Verkleinerung des Zentralen Versorgungsbereichs im Bereich der Straße Krumme Weide vorgeschlagen. Dies begründet sich durch die Häufung von leerstehenden Geschäften an dieser Stelle. Durch die kleinteilige Struktur der Geschäfte ist eine zukünftige Nutzung durch Dienstleister zu erwarten. Falls eine Vermittlung nicht gelingt, wird langfristig auch die Umnutzung von Immobilien angeregt.

Eine weitere Änderung sieht die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs um die nördliche Schloßstraße bis zum HIT-Markt vor. Hiermit soll die planerische Möglichkeit eines Übergangs zwischen dem HIT-Lebensmittelmarkt und den übrigen Einzelhändlern geschaffen werden. Weiterhin soll damit eine Modernisierung des HIT-Markts oder ggf. eine leichtere Umnutzung des Standorts mit der Zulassung zentrenrelevanter wie auch nicht zentrenrelevanter Sortimente ermöglicht werden.

1.4.5 Spielleitplanung Schötmar

Die Spielleitplanung für den Stadtteil Schötmar wurde 2018 durch das Dortmunder Büro Stadtkinder erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den Masterplan mit übernommen. Als wesentlicher Mangel wird das Defizit von Aufenthaltsflächen für Kinder am Marktplatz identifiziert. Auch der Kirchplatz wird aufgrund häufiger Konflikte zwischen Jugendlichen und Erwachsenen von Beteiligten negativ empfunden.

Abbildung 6: Abdeckung des Stadtteils mit einem Radius von 350 m bei Spielplätzen für 6- bis 12-Jährige



Quelle: Stadtkinder, Spielleitplanung Schötmar, Seite 22

Die Bestandsanalyse weist auf verschiedene Barrieren innerhalb des Stadtteils hin, welche die Sozialräume der Kinder und Jugendlichen begrenzen. Hierzu zählen Bahngleise und Flüsse. Grundsätzlich besteht für Kinder von sechs bis zwölf Jahren im Ortskern ein ausreichendes Angebot an Spielflächen (Radius 350 m), jedoch ist der Schulhof im Ortskern nachmittags geschlossen, weshalb dieses Potenzial zur Freizeitgestaltung nicht genutzt werden kann.

Darüber hinaus sind mit dem East-Yorkshire-Park als Angstraum und der Schülerstraße durch die Vermüllung und Unruhe weitere Räume im Ortskern negativ zu bewerten. Zudem ist die fehlende Erlebbarkeit der Flüsse ein Mangel. In der Nähe des Unter-

suchungsgebiets wird die gut frequentierte Skateranlage auf Höhe des Montessoriwegs positiv hervorgehoben. Der Schlosspark wird als zentraler Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsort für verschiedene Generationen beschrieben, wenngleich nicht entfernter Hundekot dort eine Beeinträchtigung darstellt.

Im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung befindet sich, abgesehen von der Schule, kein weiterer Spielplatz. Mit den Spielplätzen Montessoriweg, am Galgenbrink, Schlosspark sowie der Skateranlage unterhalb der Lockhauser Straße befinden sich im Umfeld vier Anlagen, die sich durch ihre Einzugsbereiche auf das Untersuchungsgebiet auswirken. In dem Konzept werden die vorhandenen Spielplätze gemäß einem Punktesystem von 0 bis 12 bewertet, 12 stellt hierbei die bestmögliche Punktzahl dar. Das Punktesystem orientiert sich an der Erfüllung verschiedener Qualitätskriterien.

Montessoriweg

Auf rund 2.400 m² Spielplatzfläche stehen sieben Geräte und ein potenzieller Kletterbaum. Der Spielplatz wird durch eine leichte Geländemodellierung mit integrierten Grünstrukturen geprägt. Die Beurteilung beträgt vier Punkte.

Am Galgenbrink

Mit insgesamt fünf Spielgeräten auf einer Fläche von 673 m² ist der Spielplatz vergleichsweise klein und befindet sich in einem Wohngebiet mit geringer Dichte an einer verkehrsberuhigten Straße. Die Bewertung des Spielplatzes beträgt zwei Punkte.

Schlosspark

Der Spielplatz verfügt über eine Fläche von mehr als 3.000 m² und wurde 2018 infolge einer Beteiligung in einen Märchenspielplatz umgestaltet. Das Angebot umfasst elf Geräte für 0- bis 12-Jährige und wird mit fünf Punkten bewertet.

Skateranlage

Unterhalb der Brücke der Lockhauser Straße befindet sich auf rund 1.200 m² eine Skateranlage, die sich an Jugendliche zwischen 12 und 18 Jahren richtet. Die acht Geräte zeichnen sich durch eine hohe Eigengestaltung auf, darunter Graffitis und ein selbstgebauter Tisch. Die Spielraumqualitäten werden mit vier Punkten bewertet.



Das Konzept sieht 19 räumliche Maßnahmen innerhalb des Stadtteils vor. Aufgrund der engen Verknüpfung mit dem Masterplan wurden davon neun Maßnahmen in den Masterplan integriert. Ganz oder teilweise liegen davon folgende im Untersuchungsgebiet der VU:

- Integrierte Platzgestaltung Am alten Teich/ Schloßstraße
- Schülerstraße
- Marktplatz Schötmar als Neue Mitte
- Wegeverbindung Schlosspark – Bereich @on – Umweltzentrum Heerser Mühle

Weitere Maßnahmen, die im Masterplan berücksichtigt werden, grenzen an das Untersuchungsgebiet:

- Besitz- und beispielbare Uferstraße
- Schlosspark
- Bega und Werre

Der sich im Untersuchungsgebiet befindliche East-Yorkshire-Park wurde als Sofortmaßnahme, unabhängig von Fördermitteln, mit einer Verbesserung der Beleuchtung sowie Freischnitten aufgewertet, um der Wahrnehmung als Angstraum entgegenzuwirken. Zusätzlich sind in der Spielleitplanung folgende Umgestaltungen vorgesehen:

- Spielplatz Montessoriweg
- Skateanlage

1.4.6 Klimaschutzteilkonzept „Klimafreundliche Mobilität“

Das Büro Planersocietät aus Dortmund erstellte ebenfalls 2018 das Klimaschutzteilkonzept. Ziele sind die Förderung des Rad- und Fußverkehrs, des ÖPNVs, der Elektromobilität sowie die Umsetzung inter- und multimodaler Konzepte. Schötmar befindet sich durch das Aufeinandertreffen verschiedener Verkehrsformen in einer wichtigen strategischen Lage für die gesamte Stadt.

Das Konzept stellt die gute Parkraumsituation im Ortskern heraus, bei der durch die Parkplätze Begacenter und Vehrilingstraße sowie dem Parkplatz am Schlosspark insgesamt ca. 200 kostenfreie Parkplätze zur Verfügung stehen. Das Gutachten empfiehlt zu prüfen, inwiefern die Flächen zugunsten des Klimaschutzes reduziert werden könnten.

Kritisch wird hingegen die Aufenthaltsqualität am Bahnhof Schötmar betrachtet. Hierdurch wird die Attraktivität des öffentlichen Nahverkehrs reduziert. Zudem wird ein erheblicher Mangel an überdachten Radabstellanlagen identifiziert. Die Anlagen in Schötmar weisen eine starke Auslastung auf.

Es werden folgende Projekte im Ortskern Schötmars vorgeschlagen:

Park statt Parken (Pilotprojekt)

Bei diesem Projekt sollen Stellplätze für einen undefinierten befristeten Zeitraum zu einem öffentlich zugänglichen Ort umgestaltet werden. Für den Zeitraum sollen Flächen als Parks dienen, die von interessierten Bewohner:innen genutzt werden. Hierbei ist die Durchführung eines Pilotprojekts in der Krumme Weide angedacht.

Wege für den Fußverkehr – Barrierefreiheit bei Neu- und Umbaumaßnahmen

Für den barrierefreien Ausbau der Achse Innenstadt Bad Salzuflen – Ortskern Schötmar wurde ein prioritäres Untersuchungsgebiet festgelegt, in dem Maßnahmen zur Minderung von Barrieren umgesetzt werden. Das Netz soll zukünftig um wichtige Achsen und Zielorte erweitert werden. Im Bereich des Ortskerns Schötmar sind die Schloßstraße sowie Begastraße/Krumme Weide vorgesehen.

Für die Schloßstraße wird unter anderem die Vergrößerung der Räume für den Fuß- und Radverkehr vorgeschlagen. Hinzu kommen sichere und attraktive Querungsmöglichkeiten im gesamten Straßenverlauf. Für den Marktplatz wird die Einrichtung eines Shared Space angeregt.

Der Verlauf der Begastraße/Krumme Weide soll durch die Reduzierung überprägter Gehwegbereiche aufgeräumt werden. Zuvor wurde festgestellt, dass die Nutzung des Gehwegs durch verschiedene Einbauten und Elemente, darunter zum Beispiel Pfosten, Aufsteller und Fahrradabstellanlagen, eingeschränkt wird. Zudem soll ein barrierefreier Zugang des Bahnhofsbereichs hergestellt werden. Mittels eines Modellversuchs, bei dem die Einrichtung einer Fußgängerzone zwischen Schülerstraße und der Zufahrt zum Kirchplatz geprüft wird, soll die Attraktivität des Fußverkehrs steigen.

Hauptachsen im Radverkehr

Das Konzept sieht einen großflächigen Ausbau des Radwegenetzes vor, bei dem unter anderem der Radverkehr in zwei Richtungen in der Begastraße ermöglicht werden soll. Diese Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

Fahrradparken – Ausbau der Abstellanlagen (Marktplatz Schötmar)

Um die Attraktivität des Fahrrads zu steigern, werden Abstellanlagen mit hohen Qualitätsstandards vorgeschlagen, darunter zum Beispiel eine Überdachung und die punktuelle Einrichtung von Ladeinfrastruktur.

Als Standorte werden die Bahnhaltepunkte sowie der Marktplatz Schötmar hervorgehoben. Darüber hinaus sollen die Begastraße und Schulen berücksichtigt werden.

StadtRad für alle – Ausweitung des E-Bike-Verleihs (Bahnhof Schötmar)

Aufgrund der topographischen Bedingungen wird der Verleih von E-Bikes in Bad Salzuflen vorgeschlagen. Boxen für den dezentralen Verleih innerhalb des Stadtgefüges sind unter anderem entlang der wichtigsten Radverkehrsachsen und den Zentren der Ortsteile vorgesehen. In Schötmar wird zudem explizit der Bahnhof als möglicher Standort genannt.

1.4.7 Fazit

Das Stadtteilzentrum von Schötmar steht schon lange im Fokus der Stadtentwicklung. Die Stadt Bad Salzuflen hat mit den vorangegangenen Konzepten aus jüngster Zeit wie dem Masterplan Schötmar, der Spielleitplanung und dem Klimaschutzteilkonzept bereits wichtige Entwicklungsräume identifiziert und Maßnahmen zur Behebung von Problemlagen entwickelt und eingeleitet. Gerade die zahlreichen Maßnahmen des Masterplans Schötmar, die in diese Vorbereitenden Untersuchungen aufgenommen werden, bilden eine solide Basis zur Umgestaltung und Aufwertung des Stadtteils.

Die vorbereitenden Untersuchungen bieten in diesem Kontext eine detailliertere Untersuchung der baulichen Substanz und der öffentlichen und privaten Räume, bezogen auf den Geltungsbereich des Untersuchungsgebiets. Sie können daher die bisherigen Analysen und Maßnahmen um spezifische räumliche Vertiefungen und fachliche Teilbereiche ergänzen, die im Rahmen der vorangegangenen Konzepte aufgrund der fehlenden Detailschärfe nicht möglich waren.

Aufbauend auf den Maßnahmen des Masterplans lassen sich somit weitere, ergänzende Maßnahmen identifizieren, die für die Stabilisierung und Aufwertung des Untersuchungsgebiets nötig sind.

2 Planerische und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Das Untersuchungsgebiet ist über die bestehenden Gutachten, Konzepte und Studien hinaus in einen normativen Rahmen eingebunden, den es bei den Vorbereitenden Untersuchungen zu berücksichtigen gilt. Entsprechend werden im Folgenden zunächst die Rahmenbedingungen und planerischen Aussagen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zusammenfassend dargestellt. Dann folgt die historische Entwicklung Schötmars sowie die baukulturelle Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Anschließend werden die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen ausgewertet. Dies beinhaltet – neben Darstellungen im Flächennutzungsplan – die Festsetzungen in den Bebauungsplänen (soweit vorhanden).

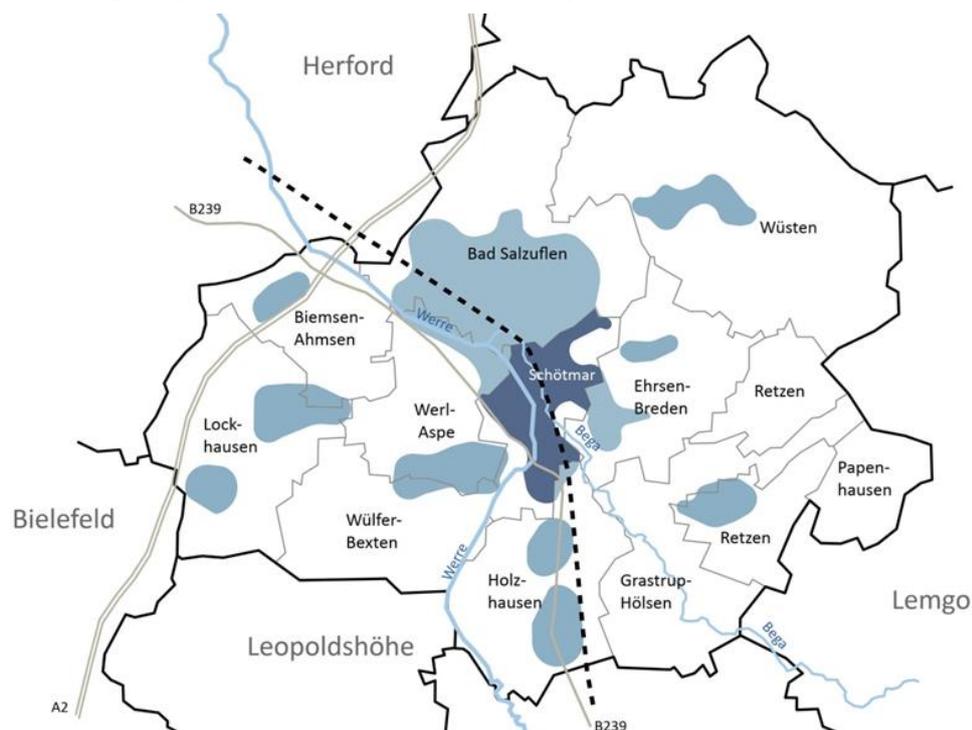
2.1 Rahmenbedingungen und planerische Ausgangssituation

2.1.1 Gesamtstädtische Einordnung

Der Stadtteil Schötmar befindet sich in der geographischen Mitte der Stadt Bad Salzuffen. Schötmar ist neben dem Stadtteil Bad Salzuffen, der sich ca. 2 km nördlich von Schötmar erstreckt, einer von

zwei historisch gewachsenen Stadtkernen. Westlich grenzen die Stadtteile Werl-Aspe und Wülfer-Bexten an, südlich Holzhausen und östlich Ehrsen-Breden. Räumlich-funktional weisen die beiden Zentren im Gefüge deutliche Unterschiede auf. Während sich die Wirtschaft Schötmars historisch bedingt auf die mittelständische Industrie und die Messe konzentriert, liegt im Stadtteil Bad Salzuffen ein wirtschaftlicher Schwerpunkt auf dem Bereich Kur und Gesundheit. Die Innenstadt von Bad Salzuffen verfügt unter anderem über ein Kurhaus, Grudierwerke und einen ausgedehnten Kurpark. Das Stadtbild von Bad Salzuffen zeigt insgesamt eine deutlich höhere Qualität als das von Schötmar. Hervorzuhebende Besonderheiten Schötmars sind das sogenannte „Zweistromland“ mit den Flüssen Bega und Werre sowie der zentral im Ortskern gelegene Bahnhofpunkt.

Abbildung 7: Lage des Stadtteils Schötmar im Stadtgebiet

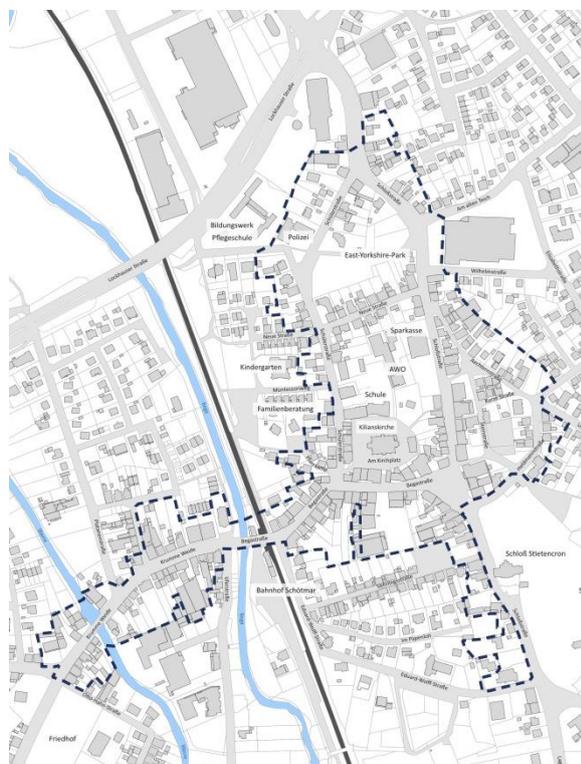


Quelle: eigene Darstellung

2.1.2 Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchung

Der Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst das Stadtteilzentrum von Schötmar mit den Straßen Schloßstraße und Schülerstraße, Begastraße und Krumme Weide bis kurz hinter der Kreuzung mit der Werre. Hier befinden sich über 15 eingetragene Baudenkmäler. Dazu gehören Gebäude aus der Gründerzeit sowie über 400 Jahre alte Fachwerkhäuser. Das älteste Fachwerkhaus steht in der Schloßstraße und ist über 430 Jahre alt.

Abbildung 8: Untersuchungsgebiet der VU Schötmar



Quelle: Stadt Bad Salzungen, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.1.3 Gliederung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geschäftsbereich Schötmars entlang der Straßen Krumme Weide und Begastraße. Dieser wird in mehrere Abschnitte gegliedert, die sich aus den Zäsuren der Bahnstrecke mit Bahnhof, der Bega und der Werre ergeben.

Nach Norden erstreckt sich das Gebiet zwischen den Teilräumen der Schülerstraße und der Schloßstraße. Im nördlichsten Bereich liegen die Neue

Straße und der East-Yorkshire-Park, die einen eigenen Teilraum als Querverbindungen zwischen Schülerstraße und Schloßstraße bilden.

Der Kirchplatz mit der Kilianskirche und der Marktplatz bilden zwei öffentliche Räume, die für die Identität und das soziale Miteinander im Stadtteil wesentlich sind.

Östlich angrenzend an den Teilraum Schloßstraße schließt das Untersuchungsgebiet auch die Straßen Steinstraße, Kurze Straße, Aechternstraße und Teile der Heldmanstraße ein.

Teilraum Krumme Weide

Der Teilraum Krumme Weide umfasst die straßenseitige Bebauung sowie die dahinterliegende Bebauung zwischen Bega und Kreuzung Otto-Hahn-Straße. Dieser zentrale Stadtraum wird von den beiden Flüssen Bega und Werre eingefasst („Zweistromland“). In den Erdgeschossen befinden sich größtenteils Einzelhandelsgeschäfte mit Angeboten des täglichen und mittelfristigen Bedarfs sowie Dienstleistungen, ansonsten auch Wohnungen und in Nr. 46 als Umnutzung einer Gewerbeeinheit eine Moschee. Der Gebäudebestand datiert aus den Baujahren um die vorvorige Jahrhundertwende oder der Zwischenkriegszeit. In einigen rückwärtigen Bereichen befinden sich Gewerbebauten. Die Grundstücke sind größtenteils versiegelt.

Teilraum Begastraße

Im Anschluss an die Krumme Weide beginnt mit der Brücke über die Bega der Teilraum Begastraße. Im Bereich zwischen Gleisen und Bega befindet sich mit der Ladestraße der Zugang zum Bahnhof Schötmar. Der außerhalb des Untersuchungsgebiets gelegene Bahnhofsvorplatz wird überwiegend zum Parken genutzt. In direkter Nähe befindet sich ein halböffentlicher und ungestalteter Zugang zur Bega. Die Bahnstrecke, der Bahnhofsvorplatz und die Bega unterbrechen die engen Straßenräume von Krumme Weide und Begastraße und eröffnen eine Weite im Stadtraum, deren Potenzial derzeit brachliegt.

Der an den Bahnübergang anschließende Abschnitt der Begastraße ist bis zum Marktplatz vom zentralen Geschäftsbereich geprägt. Wie auch entlang der



Krummen Weide beherbergen die Gebäude zahlreiche Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen. In zweiter Reihe, hinter der straßenbegleitenden Bebauung, befindet sich das sogenannte „Bega Center“. Es kann über die Begastraße und die Vehr-lingstraße erreicht werden. Auf der Fläche befindet sich derzeit ein Discounter mit einer Parkplatzfläche. In den angrenzenden, straßenbegleitenden Gebäuden befinden sich weitere Geschäfte, die zusammen als „Bega Center“ vermarktet werden. Attraktive historische Fassaden oder Neubauten prägen in Teilen das Straßenbild. Die Erdgeschossnutzung durch Dienstleistungen wie Banken und Versicherungen vermindern das Interesse, Angebote im Schaufenster flanierend zu betrachten.

Teilraum Marktplatz und südliche Schloßstraße

Der Marktplatz liegt im Einmündungsbereich der Hauptverkehrsachsen Bega- und Schloßstraße. Seine dreieckige Grundform wird von einer weiteren Häuserzeile flankiert, die sowohl historische Gebäude aus der Gründerzeit und älter als auch jüngerer Baujahre aufweist. In der zweiten Reihe befindet sich das denkmalgeschützte ehemalige jüdische Priesterhaus in einem vernachlässigten Zustand. Baulich besitzt der Marktplatz gute Voraussetzungen für eine attraktive Weiterentwicklung.

In den Erdgeschossen der umliegenden Gebäude sind überwiegend Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Mittwochs findet hier der Wochenmarkt statt, der frische und regionale Produkte anbietet.

Die südliche Schloßstraße beginnt am östlichen Platzrand und prägt diesen Stadtraum mit einem Neubau der Volksbank Bad Salzuflen eG aus den 2000er Jahren, der seine Fassade staffelt und gliedert und auf diese Weise den kleinteiligen Rhythmus von Einzelhäusern aufnimmt. Mit einer hellen Putzfassade bildet er einen soliden Rahmen für die weitere Fassadengestaltung am Marktplatz.

Die weitere Bebauung der südlichen Schloßstraße, dem Schlosspark gegenüberliegend, nimmt mit Einzelhäusern und Wohnnutzung trotz starker verkehrlicher Belastung den Charakter eines Wohngebiets ein.

Teilraum nördliche Schloßstraße

Der Teilraum der nördlichen Schloßstraße beginnt nördlich des Marktplatzes in Richtung des Kreuzungspunkts mit der Schülerstraße.

Im Abschnitt mit historischen Gebäuden, die auch den im Blockinnenbereich liegenden Kirchplatz bilden, wurden bereits einige Gebäude denkmalgerecht saniert. Darunter einige stadtbildprägende Fachwerk-Denkmalwerke aus dem 17. Jahrhundert, die in positiver Weise imagebildend wirksam werden und einen weit zurückliegenden Teil der Baugeschichte erzählen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite jedoch weisen die Immobilien der jüngeren Baujahre Leerstände in Erdgeschossen und auch Obergeschossen und Handlungsbedarf auf.

Das freistehende Gebäude der Sparkasse kontrastiert als Solitär mit der straßenbegleitenden Bebauung. Durch den großflächigen Parkplatz nebenan ergibt sich eine Zäsur im Stadtraum. Diese wiederholt sich auf Höhe des HIT-Markts, sowohl durch den Rücksprung der Eingangsfassade des Fachmarktzentrums als auch durch die seitlichen Fassadenlängen von ca. 95,00 m, die einen starken Maßstabssprung gegenüber der umliegenden, eher zweigeschossigen Einzelhausbebauung ausbilden.

Auch auf der dem HIT-Markt gegenüberliegenden Seite fehlt die Raumkante, hier mündet der East-Yorkshire-Park auf die Schloßstraße, ohne dass besondere Gehölzstrukturen einen räumlichen Abschluss ausbilden. Der nördliche Abschnitt der Straße ist von großzügigen Mehrfamilienhäusern geprägt.

Im Kreuzungsbereich mit der Schülerstraße wird der Übergang ins nördlich gelegene Gewerbegebiet mit einem Spielcasino markiert. Eine weitere Vergnügungsstätte liegt in der Nähe. Beide Betriebe tragen eher zu einem gewerbegebietstypischen Image am Ortseingang bei, als dass sie dem besonderen Denkmalwert von Schötmar entsprechen.

Dieser Stadtraum ist zudem von hohem Verkehrsaufkommen mit erhöhter Geschwindigkeit geprägt, der das Queren für zu Fuß Gehende und Radfahrende sowie die Zugänglichkeit des East-Yorkshire-Parks von Osten besonders erschwert.

Teilraum Schülerstraße und Pfarrkamp

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Schülerstraße befindet sich komplett im Untersuchungsgebiet. Zu diesem Teilraum gehört auch die Straße Pfarrkamp. Im nördlichen Abschnitt befinden sich eine Polizeiwache, ein Bestattungsinstitut und eine Vergnügungsstätte, die an das der Schloßstraße anliegende Spielcasino (s. o.) angrenzt.

Dazwischen ist der Stadtraum eher von ein-, zum Teil mehrgeschossigen Wohngebäuden geprägt, die durch einen starken Rücksprung zur Bauflucht eine eher wohngebietsähnliche Typik erzeugen. Dabei springen vorwiegend Gebäude der neueren Baujahre hinter die Bauflucht zurück, die von historischen Gebäuden geprägt wurde. Tiefe Grundstücke bieten den Raum dafür. Im südlichen Abschnitt zeigt sich eine noch stärker historisch geprägte Bauflucht mit zum Teil grenzständiger Bauweise. Der Straßenraum der Schülerstraße wirkt hier wesentlich schmaler als im nördlichen Abschnitt, der mit beidseitigem Parken und Gehwegen ausgestattet ist.

Im südlichen Bereich des Teilraums befinden sich Dienstleister, Einzelhandel und Gastronomie. Hier steht auch das Gebäudeensemble der Städtischen Grundschule Schötmar am Kirchplatz. Seitliches Parken im Straßenraum macht den engen Straßenquerschnitt eher unübersichtlich, und stellt für Schüler:innen der Grundschule oder andere querende Nutzer:innen zur Grünfläche mit Spielplatz oder Kindergarten am Montessoriweg ein Hindernis dar. Am Einmündungsbereich gibt es weder Querungshilfen noch Zebrastreifen. Das Risiko wird lediglich durch die Einbahnstraßenregelung (von Süd nach Nord bis Neue Straße) und eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h gemindert. Im südlichen Abschnitt der Schülerstraße befindet sich ein Wettbüro eines Franchiseunternehmens, das im Frühjahr 2022 statt den Standort zu verlagern, die Straßenseite gewechselt hat.

Teilraum Neue Straße und East-Yorkshire-Park

Die Neue Straße bildet eine Verbindung zwischen Schloßstraße und Schülerstraße und hat mit einer überwiegenden Wohnbebauung einen ruhigen Charakter. Das fehlende Straßengrün hinterlässt einen eher unbelebten, tristen Eindruck. Neben Fachwerkbauten und Gebäuden aus der Zeit um die

Jahrhundertwende des 20. Jh. stammen die Immobilien hauptsächlich aus den 1960er Jahren und sind meist nicht oder nur teilweise saniert.

Der East-Yorkshire-Park ist wie die Neue Straße eine Querverbindung zwischen den Hauptverkehrsachsen Schülerstraße und Schloßstraße. Aufgrund seiner geringen Gliederung und fehlender Spiel- und Freizeitangeboten kommt dem Park derzeit eher die Funktion eines Abstandsgrüns oder einer Auslaufwiese für Hunde zu.

Teilraum Kirchplatz

Der Platzraum um die Kilianskirche wird noch heute von Gebäuden umstanden, deren Hauptfassaden mit Vorderseiten und Zugängen in erdgeschossigen Ladeneinheiten jedoch überwiegend zur Schülerstraße, der Begastraße, der Schloßstraße und der Neuen Straße stehen. Daher wird der Platzraum überwiegend von Rückseiten und Zugängen zu oben liegenden Wohngeschossen umfasst, an denen die Flächen für Pkw-Parken, Fahrräder und Mülltonnen angeordnet sind.

Die umgebenden Gebäude dienen überwiegend dem Wohnen. Mit einer Schule und Einrichtungen der evangelischen reformierten Kirchengemeinde sind dort aber auch gemeinwohlorientierte Infrastrukturen vertreten.

Der Platz selbst weist einen attraktiven alten Baumbestand auf. Seine Beläge und seine Ausstattung sind abgenutzt, bzw. entsprechen keinen besonderen Ansprüchen an die Gestaltung, z. B. Betonringe als Blumenkübel. Der Kirchplatz wird dominiert von Stellplatzflächen für Pkws. Wiesen, Hecken und Gehölze machen einen gepflegten Eindruck. Die Rückseiten der Gebäude sind oft nur schwach eingefriedet, sodass an diesem Platz die Abstellflächen von Fahrrädern, Müllbehälter und sonstige ausgelegte Gegenstände einsehbar sind.

Die Neugestaltung des Kirchplatzes ist eine von mehreren den Freiraum qualifizierenden Maßnahmen im Rahmen des Masterplans Schötmar und wird in Kürze umgesetzt.



Teilraum Steinstraße/Heldmanstraße/Aechternstraße

Das dreiecksförmige Quartier, das östlich an die Schloßstraße und den Marktplatz angrenzt, wird vor allem zu Wohnzwecken genutzt. Die als Einzelhäuser errichteten Ein- und Mehrfamilienhäuser sind ein- bis dreigeschossig. Die Rückseiten der Wohn- und Geschäftshäuser an der Schloßstraße haben über die Steinstraße rückwärtige Zugänge und Stellplatzanlagen. Die rückseitigen Grundstücksflächen sind hoch versiegelt und wenig begrünt. Einige wenige Straßenbäume lockern den Eindruck in Teilbereichen auf. Der in direkter Nachbarschaft liegende Schlosspark bietet einen Spielplatz sowie Naherholungsmöglichkeiten.

Aufgrund von großflächigen Parkplätzen, asphaltierten Einfahrten an Grundstücksrückseiten und Garagenhöfen liegt ein hoher Versiegelungsgrad vor. Die sehr heterogenen Bebauungen entlang der Heldmanstraße und der Aechternstraße bilden in Verbindung mit den Gebäuderückseiten der Schloßstraße an der Steinstraße ein gering strukturiertes und teilweise unübersichtliches Quartier. Ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus an der Heldmanstraße steht leer.

Durch den Zustand der Straßen und die unübersichtliche Straßensituation mit vielen Einmündungen und Seitenstraßen wird dieser Eindruck verstärkt. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbilds der Gebäude und des öffentlichen Raums in Kombination mit der fehlenden Struktur und der rückseitigen Gebäude- und Grundstücksansichten entsteht ein trister Gesamteindruck.

2.1.4 Historische und baukulturelle Entwicklung des Untersuchungsgebiets

Erstmalige Erwähnung erfuhr Schötmar im Jahr 1231 als „Scutemere“. Die ersten Siedlungsstrukturen entstanden an der heutigen Schloßstraße im Bereich der Kilianskirche, der Schülerstraße und der Begastraße.

Infolge des 30-jährigen Krieges und eines Brands in der Begastraße im Jahr 1758 wurden zahlreiche Gebäude zerstört. Daher zählen nur wenige Gebäude des Stadtteils zum historischen Gebäudebestand Schötmars. Das älteste Gebäude ist das ca. 430 Jahre alte Fachwerkhaus in der Schloßstraße, das

heute als Begegnungsstätte genutzt wird. Geplante Siedlungserweiterungen wurden unter anderem durch die Neue Straße ab 1839 und der Vehringsstraße ab 1857 vollzogen.

Im Zuge eines Brückenneubaus über die Bega wurde die Siedlungsausdehnung entlang der Krumpen Weide ab den 1860er Jahren fortgeführt. Bis zur Jahrhundertwende wurde die Krumpen Weide dann bis zum Werre Friedhof fast vollständig bebaut. In den Jahren 1850 bis 1854 wurde die Kilianskirche über Vorgängerbauten errichtet, die bis ins 9. Jahrhundert zurückgehen.

Abbildung 9: Karte des Fürstentums Lippe (1881 bis 1883)



Quelle: Tim Online 2.0

Wirtschaftlich profilierte sich der Stadtteil Schötmar durch einen industriellen Schwerpunkt. Im Ortskern sowie südlich der Wohnsiedlung konzentrierten sich gewerbliche Nutzungen, darunter die Küstersche Haarschmuckfabrik, die Detersche Keksfabrik (1899) sowie die Möbelfabriken Kraer und Neuper als wichtigste Unternehmen.

1892 erhielt Schötmar einen eigenen Bahnhof entlang der Verbindung Herford – Detmold, 1898 wurde die Infrastruktur um einen Güterbahnhof ergänzt.

Abbildung 10: Preußische Neuaufnahme (1891 bis 1912)



Quelle: Tim Online 2.0

Das Schloss, das von 1729 bis 1932 erbaut wurde, wurde inklusive der Parkanlage im Jahr 1949 durch die Stadt erworben. Mit der Eröffnung des Messezentrums in den 1970er Jahren erfolgte eine weitere wichtige Entwicklung für den Stadtteil.

Im Jahr 2011 wurde das Bega Center mit einem Discounter eröffnet, das sich als großflächiges Gebäude mit Flachdach von der Umgebung abhebt.

Im nördlichen Ortskern wurden zudem in den letzten Jahren in den Straßen Montessoriweg und Neue Straße neue Einfamilienhäuser errichtet.

2.1.5 Baudenkmäler

Im Untersuchungsgebiet sind insgesamt 17 Baudenkmäler zu verorten. Im Folgenden werden die das Stadtbild besonders prägenden Denkmäler kurz beschrieben.

Kilianskirche

Die Kilianskirche wird auf allen Seiten vom Kirchplatz umschlossen und wurde von 1850 bis 1854 durch Friedrich Heinrich Ludwig erbaut. Vorgängerbauten gehen bis in das 9. Jahrhundert zurück. Die evangelisch-reformierte Kirche ist dreischiffig und entspricht dem neugotischen Stil. Heute gilt das Gebäude als größter Kirchenbau der Lippischen Landeskirche.

Abbildung 11: Kilianskirche



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Neben der Kirche befinden sich Grabsteine, die ebenfalls unter Denkmalschutz stehen. Dies ist auf eine bis Mitte des 19. Jahrhunderts geltende Tradition zurückzuführen, bei der verstorbene Bewohner:innen des Stadtteils direkt an der Kirche begraben wurden, weil germanische Traditionen mit außerörtlichen Gräberfeldern bis ins 18. Jh. als heidnisch angesehen wurden.

Schloßstraße 27

Das Gebäude wurde im 16. Jahrhundert erbaut und ursprünglich als Scheune genutzt. In den Jahren 1814 bis 1815 erfolgte eine Umnutzung zum Wohnhaus.

Abbildung 12: Schloßstraße 27



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Schloßstraße 10

Bei dem Baudenkmal handelt es sich um das ehemalige Postgebäude, das 1895 die zuständige Kaiserliche Oberpostdirektion Minden errichten ließ. Bis zum Jahr 1999 war das Gebäude Sitz der Schötmaraner Post und wurde mehrfach erweitert.

Abbildung 13: Schloßstraße 10



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Schloßstraße 29

Das Fachwerk-Dielenhaus wurde 1588 erbaut und mehrfach erweitert, unter anderem 1638 zur Straßenseite mit zwei Ausluchten. Auffällig ist eine seltene Wendeltreppe, die vermutlich um das Jahr 1620 erbaut wurde.

Abbildung 14: Schloßstraße 29



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Begastraße 4, Hotel Korf

Das Hotel Korf verfügt über eine gegliederte Neorenaissance-Fassade und wurde um 1890 errichtet. Zurzeit steht das Gebäude leer.

Abbildung 15: Hotel Korf



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Begastraße 11, Junkerhaus

Das heutige Hotel und Restaurant Junkerhaus wurde vor 1612 erbaut und nach einem Brand in den 1850er Jahren einem Wiederaufbau unterzogen. Nach mehrfachen Eigentümerwechseln erfolgten Erweiterungen des Gebäudes durch Friedrich Junker. 1906 erfolgte zudem eine Erweiterung durch Friedrich Meierhenrich um einen Zwerchgiebel zur Straßenseite sowie eine neue Fassade des Bruchsteinhauses. Auf der Stirnseite des Gebäudes wurden Verzierungen unter Verwendung von Jugendstilelementen ergänzt.

Abbildung 16: Junkerhaus



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Schloßstraße 19, Jüdisches Priesterhaus

Das Gebäude des ehemaligen jüdischen Priesterhauses liegt in der zweiten Reihe hinter dem Wohn- und Geschäftshaus an der Schloßstraße 19. Es wurde als Vierständerbau in Fachwerkbauweise im Jahr

1758 errichtet. Seit 1991 in die Denkmalliste der Stadt Bad Salzuflen eingetragen erinnert es als letztes Zeugnis an jüdisches Leben in Schötmar. Zurzeit steht das Gebäude leer und befindet sich in einem besonders sanierungsbedürftigen Zustand.

Abbildung 17: Jüdisches Priesterhaus



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Weitere Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet

Darüber hinaus befinden sich folgende Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet:

- Begastraße 11
- Begastraße 11a
- Neue Straße 1, Wohn- und Atelierhaus
- Neue Straße 6
- Pfarrkamp 3
- Schloßstraße 33
- Schülerstraße 1
- Schülerstraße 11
- Schülerstraße 17
- Schülerstraße 26

2.1.6 Flächennutzungsplan und Bebauungspläne Flächennutzungsplan

Abbildung 18: Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen mit Ausschnitt von Schötmar (Stand Februar 2007)



Quelle: Stadt Bad Salzuflen

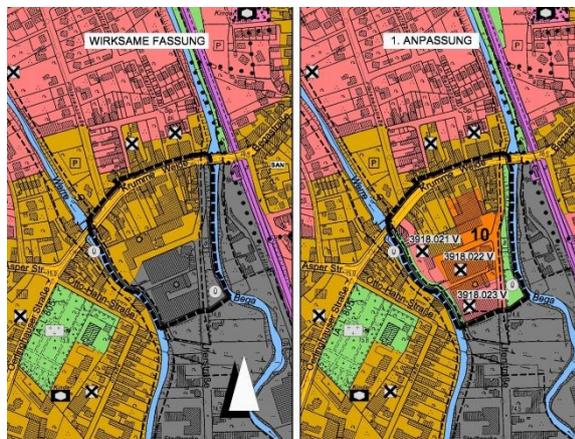
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen mit Stand von Februar 2007 sieht im Ortsteilkern von Schötmar vorwiegend gemischte Bauflächen vor. Hierzu zählen Bereiche entlang der Begastraße, Krumme Weide und Schloßstraße. Zudem sind im Ortskern mehrere Gemeinbedarfsflächen dargestellt, darunter die Schule mit Spielplatz, eine sozialen Zwecken dienende Einrichtung (Kindertagesstätte) und die Post. Des Weiteren sind umliegend mehrere Wohnflächen abgebildet.

Die Fläche des HIT-Markts ist als Sondergebiet mit Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Zudem ist westlich der Bega und südlich der Krumme Weide ein Gewerbegebiet festgelegt.

Der East-Yorkshire-Park sowie der an das Untersuchungsgebiet angrenzende Schlosspark sind als Grünflächen dargestellt.

Zudem sind Standorte verzeichnet, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden aufweisen. Diese befinden sich im Bereich östlich des Kirchplatzes sowie nördlich der Krumme Weide zwischen Bega und Werre. In der Darstellung aus dem Jahr 2007 ist außerdem das damalige Sanierungsgebiet eingetragen.

Abbildung 19: 1. Anpassung



Quelle: Stadt Bad Salzufen

Im Jahr 2010 erfolgte eine Anpassung des Flächennutzungsplans südlich der Krummen Weide, zwischen den Flüssen Bega und Werre. Im Zuge der Anpassung wurde die vormalig gewerbliche Baufläche durch verschiedene Nutzungen ersetzt. Hierzu zählen eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum, eine Wohnbaufläche im Westen und Süden sowie eine Grünfläche im Osten. Zusätzlich wurden drei Bodenbelastungsverdachtsflächen eingetragen.

Bebauungspläne

Weite Teile des Untersuchungsgebiets der VU sind durch Bebauungspläne baurechtlich gesichert.

0227 Ziegelhof

Abbildung 20: Bebauungsplan Nr. 0227



Quelle: Stadt Bad Salzufen

Der Beschluss für den 8,97 ha umfassenden Bebauungsplan erfolgte im Jahr 1967. Der Geltungsbereich befindet sich nordwestlich angrenzend an die Krumme Weide und grenzt an die Werre. Relevant für das Untersuchungsgebiet ist nur der südliche Abschnitt an der Krummen Weide. Der südliche sowie westliche Teilbereich des Planwerks sieht hier Mischgebiete mit vorwiegend maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise vor. Zudem stellt der Plan im Osten eine Überschwemmungsgebietsgrenze dar.

0201/I Galgenbrink

Abbildung 21: Bebauungsplan Nr. 0201/I



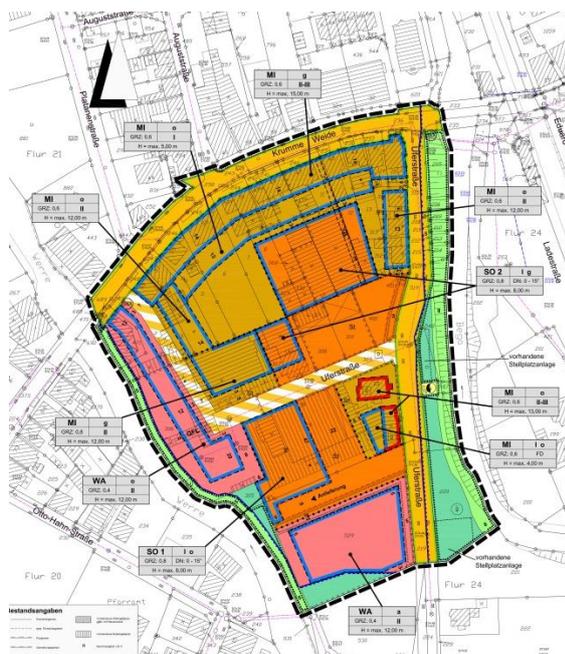
Quelle: Stadt Bad Salzufen

Der Geltungsbereich des 1997 beschlossenen Bebauungsplans grenzt nordöstlich an den Bebauungsplan Nr. 0227 und umfasst das Gebiet zwischen den beiden Flüssen Bega und Werre. Die südliche Abgrenzung stellt die Krumme Weide dar, im Norden ist die Lockhauser Straße im Gebiet inbegriffen.

Die Grundstücke entlang der Krumpen Weide liegen im Untersuchungsgebiet. Hier sind Mischgebiete mit einer variierenden maximal zulässigen Geschossigkeit von zwei bis vier Geschossen zulässig. An der Nord- und Ostseite sind die Ränder des Bebauungsplans mit öffentlichen Grünflächen definiert (entlang Lockhauser Straße und Bega).

0220/I Krumme Weide/Uferstraße

Abbildung 22: Bebauungsplan Nr. 0220/I



Quelle: Stadt Bad Salzflun

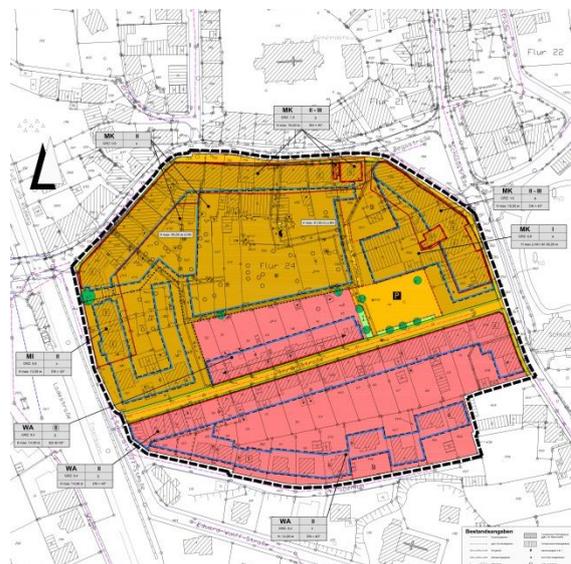
Der 2011 beschlossene Bebauungsplan umfasst eine Größe von 3,6 ha und umfasst das Gebiet der Krumpen Weide sowie die südlich der Straße gelegenen gewerblichen Flächen zwischen den Flüssen Bega und Werre. Die südliche Grenze stellt das Grundstück Uferstraße 24 dar. Im Untersuchungsgebiet liegen die Grundstücke zwischen Krumme Weide und Uferstraße.

Die Aufstellung erfolgte mit der Zielsetzung, auf die unbefriedigende Einzelhandelssituation in diesem Bereich zu reagieren. Neben der Sicherung bestehender Verkaufsflächen sollte der Neubau eines Lebensmitteldiscounters ermöglicht werden.

Entlang der Krumpen Weide ist ein Mischgebiet mit einer zulässigen Geschossigkeit von zwei bis drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise vorgesehen. Nach Süden angrenzend sind zudem weitere Mischgebiete in offener Bauweise festgesetzt. Im Zentrum des Geltungsbereichs befinden sich zwei Sondergebiete mit jeweils einem Vollgeschoss. Im Süden und Westen des Geltungsbereichs sind zudem allgemeine Wohngebiete mit jeweils maximal zwei zulässigen Vollgeschossen vorgesehen.

0234/I Begastraße

Abbildung 23: Bebauungsplan Nr. 0234/I



Quelle: Stadt Bad Salzflun

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits 1999 beschlossen, er musste jedoch aufgrund eines Verfahrensfehlers erneut öffentlich ausgelegt werden. Schließlich wurde der B-Plan 2009 beschlossen. Zielsetzung der Planung ist die Entwicklung und Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsläden und Geschäfte entlang der Begastraße und Schloßstraße. Südlich davon sind zudem zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten zum Wohnen geschaffen worden. Im Untersuchungsgebiet der VU liegen die Grundstücke, die direkt an die Bega- und Schloßstraße angrenzen.

Entlang von Schloßstraße und Begastraße sind Kerngebiete festgesetzt, die durch straßenseitige Baulinien definiert werden. Die zulässige Geschossigkeit ist hierbei variierend und beträgt entlang der Straßen maximal zwei bis drei Vollgeschosse. Im Westen zu den Bahngleisen ist ein Mischgebiet mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Entlang der Vehrilingstraße sowie Im Papenloh sind allgemeine Wohngebiete vorgesehen, für die maximal bzw. zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt sind. Entlang der Vehrilingstraße wird mithilfe von Baulinien und Festsetzungen einer geschlossenen Bauweise eine klare Raumkante definiert.

0235 Pfarrkamp

Abbildung 24: Bebauungsplan Nr. 0235



Quelle: Stadt Bad Salzufen

Der Bebauungsplan umfasst das Gebiet zwischen der Schülerstraße im Osten und den Bahngleisen im Westen sowie der Begastraße im Süden. Im Untersuchungsgebiet befinden sich die Grundstücke entlang der Bega- und der Schülerstraße.

Der Beschluss des Bebauungsplans erfolgte im Jahr 1988 und stellt entlang der Schüler- und Begastraße Mischgebiete in offener Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen dar. Darüber hinaus sind ein Kindergarten sowie mehrere allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auch bei den allgemeinen Wohngebieten ist vorwiegend eine zwingende Vorgabe von zwei Vollgeschossen baurechtlich bestimmt.

Abbildung 25: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 0235

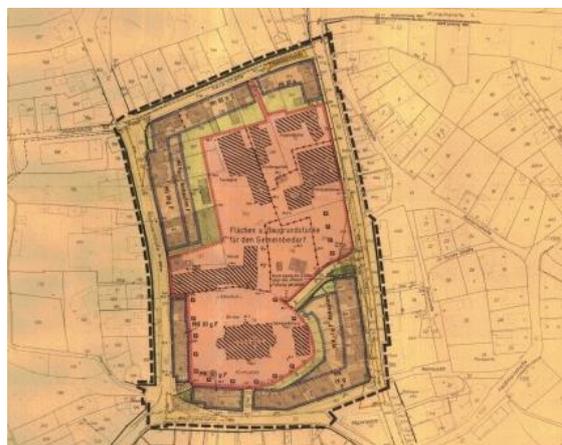


Quelle: Stadt Bad Salzufen

Die Änderung von 1992 sieht eine Anpassung mehrerer Baugrenzen und -linien vor. Hiermit werden flexiblere Gebäudeformen im Geltungsbereich ermöglicht. Zur Schülerstraße und Begastraße setzen Baulinien eine geschlossene Bauweise fest. Zur Seite der Bahnanlagen entfällt zudem ein allgemeines Wohngebiet zugunsten einer öffentlichen Grünanlage.

0230 Kirchplatz

Abbildung 26: Bebauungsplan Nr. 0230



Quelle: Stadt Bad Salzufen

Der Bebauungsplan wurde 1972 beschlossen, umfasst den Kirchplatz mitsamt den umliegenden Straßen und liegt damit vollständig im Untersuchungsgebiet. Das ca. 4,14 ha große Plangebiet enthält eine große Fläche für den Gemeinbedarf, auf der unter anderem die Kirche, Schule und Sparkasse verortet sind. Im Norden und Nordwesten grenzt an die umliegende Straße ein Mischgebiet mit drei bzw. vier maximal zulässigen Vollgeschossen. Im Süden sind Kerngebiete festgesetzt, bei denen ebenfalls drei bzw. vier Vollgeschosse zulässig sind. Sämtliche Bauflächen werden durch Baugrenzen definiert.

2019 wurde eine vereinfachte Änderung beschlossen, um die Innenstadt Schötmars sowie die umliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen vor der Ansiedlung durch Vergnügungstätten zu schützen.

0216/I Rathaus Schötmar

Abbildung 27: Bebauungsplan Nr. 0216/I



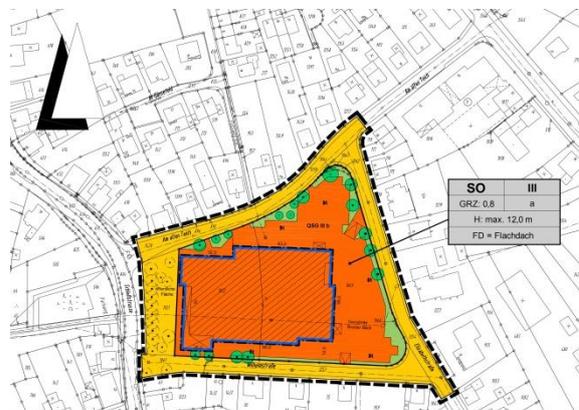
Quelle: Stadt Bad Salzufflen

Der Bebauungsplan erlangte 1990 Rechtskraft und umfasst den Marktplatz sowie mehrere Gebiete östlich davon. Im Untersuchungsgebiet liegen der Bereich westlich der Heldmanstraße sowie die Grundstücke östlich der Heldmanstraße.

Westlich sowie östlich angrenzend der Heldmanstraße sind Mischgebiete vorgesehen, die vorwiegend über eine zwingende Anzahl von zwei bzw. drei Vollgeschossen verfügen. Östlich davon sind allgemeine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Teile des Schlossparks sowie angrenzend eine Parkpalette fest.

0247 Schloßstraße/Am alten Teich

Abbildung 28: Bebauungsplan Nr. 0247



Quelle: Stadt Bad Salzufflen

Das Planwerk, das 2005 beschlossen wurde, weist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ und maximal drei zulässigen Vollgeschossen aus. Zusätzlich ist der umliegende Verkehrsraum des Gebiets mit Ausnahme der Schloßstraße inbegriffen. Im Untersuchungsgebiet liegt der öffentliche Raum an der Schloßstraße westlich des Sondergebiets.

0210 Gänsefeld

Abbildung 29: Bebauungsplan Nr. 0210



Quelle: Stadt Bad Salzufflen

Im Jahr 1965 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Vorwiegend sind hierbei reine und allgemeine Wohngebiete mit zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Zudem ist an der Schloßstraße ein Mischgebiet vorgesehen. Im Untersuchungsgebiet befinden sich nur einige Grundstücke entlang der Schloßstraße.

0231 Kleiner Stadtpark

Abbildung 30: Bebauungsplan Nr. 0231



Quelle: Stadt Bad Salzflen

Der 2,6 ha umfassende Bebauungsplan wurde 1972 beschlossen, umfasst das Gebiet nördlich der Neue Straße inklusive der Schüler- und Schloßstraße und liegt damit vollständig im Untersuchungsgebiet. 1978 erfolgte eine Änderung des nordöstlichen Teilgebiets.

Zentral ist hierbei die öffentliche Grünfläche vorgesehen, nördlich und südlich davon sind Mischgebiete festgesetzt. Südlich des Parks sind maximal zweigeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise zulässig. Im nördlichen Teilbereich ist dagegen eine heterogene Bebauung zulässig. Die zulässige Geschossigkeit variiert von ein bis vier Vollgeschossen. Darüber hinaus sind je nach Gebäude offene bzw. geschlossene Bauweisen zulässig.

2.1.7 Zwischenfazit

Das Untersuchungsgebiet im Stadtteil Schötmar umfasst im Wesentlichen das Stadtteilzentrum mit seiner auf dem historischen Stadtgrundriss basierenden Stadtstruktur der parallel verlaufenden Straßen Schloßstraße und Schülerstraße sowie der Begastraße und der Krumme Weide, die später um Querspangen wie die Neue Straße und die Vehrlingstraße erweitert wurden.

Eine wesentliche Prägung erfährt das Gebiet durch seine Lage an den Flüssen Bega und Werre („Zweistromland“) und an der Bahnlinie mit dem Bahnhof Schötmar. Diese herausragenden Merkmale bilden sich im Stadtraum jedoch nicht angemessen ab oder sind kaum zugänglich. Die industriell geprägte Geschichte Schötmars macht den Stadtteil zu einer spannenden Ergänzung zur Innenstadt Bad Salzflens mit ihrer Bäderkultur und den Gradierwerken. Die industriellen Nutzungen nehmen immer weiter ab, hinterlassen aber nicht automatisch qualitätsvolle Neuentwicklungen. Hier muss sorgfältig gesteuert werden, sodass das industrielle Erbe als positiver Standortfaktor genutzt und gleichzeitig attraktive neue Nutzungen, z. B. verschiedene Wohnformen, entwickelt werden können.

Das Untersuchungsgebiet weist zahlreiche Baudenkmäler auf, was seine baukulturelle Bedeutsamkeit markiert und sein Entwicklungspotenzial deutlich macht. An den Straßen reihen sich auch zahlreiche weitere Gebäude, die um die Jahrhundertwende und früher errichtet worden sind. In den Bestand wurde vor allem in den 1960er und 1970er Jahre eingegriffen und Neubauten eingesetzt, die sich teilweise wenig am Kontext orientieren und starke Brüche im Stadtbild erzeugen. Diese, der schlechte Bauzustand vieler Gebäude und die Dominanz der motorisierten Verkehre erzeugen trotz der Potenziale einen wenig attraktiven Stadtraum, dem man eine Vernachlässigung anmerkt.

2.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

2.2.1 Vorbemerkung

Das folgende Kapitel gibt einen Überblick über die demografische Entwicklung und die sozioökonomischen Indikatoren des Untersuchungsgebiets in Schötmar im Vergleich mit der Gesamtstadt Bad Salzuflen und teilweise Nordrhein-Westfalen. Die Aussagen beziehen sich soweit möglich auf den abgegrenzten Untersuchungsraum und greifen dabei auf die Daten der Stadt Bad Salzuflen und IT.NRW zurück. Sofern statistische Daten auf kleinräumiger Ebene nicht vorliegen, wird bedarfsweise Rückgriff auf gesamtstädtische Daten des statistischen Landesbetriebs (IT.NRW) genommen.

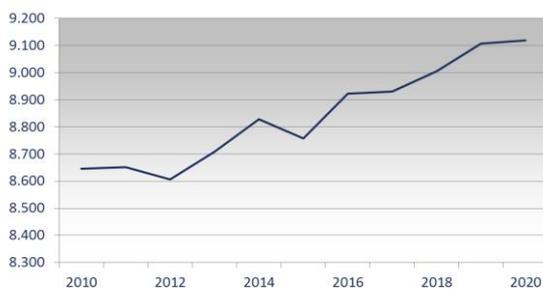
Die statistischen Daten für Schötmar umfassen den gesamten statistischen Bezirk, da die Daten nicht kleinräumiger erfasst werden.

2.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung bis 2020

Seit 2010 ist insgesamt eine positive Einwohnerentwicklung erkennbar. Diese zeigt in den Jahren 2012 und 2015 leichte Einbrüche; seit 2015 ist jedoch eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme zu beobachten. Zuletzt flachte diese von 2019 bis 2020 leicht ab. Insgesamt konnte seit 2010 ein Bevölkerungswachstum von rund 500 Einwohnenden verzeichnet werden.

Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils Schötmar seit 2010

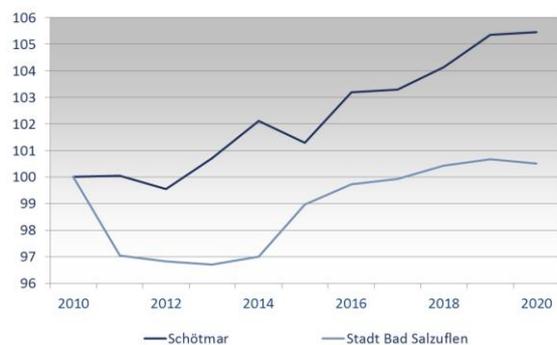


Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Daten der Stadt Bad Salzuflen

Die Stadt Bad Salzuflen verzeichnete hingegen von 2010 bis 2013 deutliche Bevölkerungsverluste, die jedoch seitdem kompensiert wurden. Bis zum Jahr 2013 erfolgte in Bad Salzuflen ein Verlust von rund 1.700 Personen, wodurch die Bevölkerungsanzahl

lediglich 96,7 % des Basisjahrs 2010 entsprach. Seit 2013 verzeichneten die Stadt und der Stadtteil Schötmar eine vergleichbare positive Entwicklung. Lediglich 2020 konnte ein leichter Bevölkerungsrückgang in der Stadt Bad Salzuflen festgestellt werden. Im Vergleich zum Basisjahr 2010 weist Bad Salzuflen somit ein Plus von 0,5 % auf, während Schötmar um 5,5 % wuchs.

Abbildung 32: Relative Bevölkerungsentwicklung in der Stadt und im Stadtteil seit 2010 (2010 = 100 %)



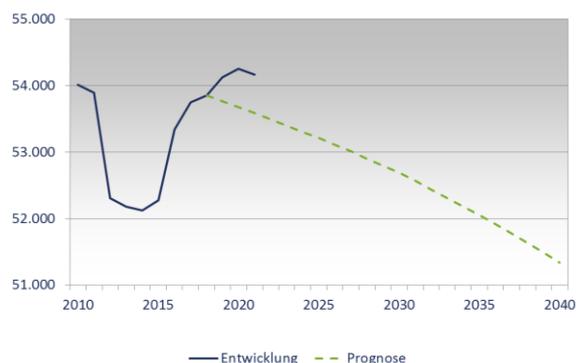
Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Daten der Stadt Bad Salzuflen

Bevölkerungsprognose

Da es keine Bevölkerungsprognose für den Stadtteil Schötmar gibt, wird hier auf eine gesamtstädtische Prognose von IT.NRW zurückgegriffen.

Die Grafik verdeutlicht die dynamische Bevölkerungsentwicklung in Bad Salzuflen in den letzten zehn Jahren. Entgegen der Prognose von IT.NRW zeigt sich seit 2018 eine insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung. Langfristig bildet die Prognose eine Schrumpfung bis zum Jahr 2040 auf rund 51.300 Einwohnende ab.

Abbildung 33: Bevölkerungsentwicklung und -prognose der Stadt Bad Salzuflen (Basisjahr 2018)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Daten von IT.NRW



Bevölkerung nach Einzelaltersjahren und Geschlecht

Die Bevölkerung Schötmars ist im Vergleich zur Gesamtstadt jünger. In allen Altersgruppen unter 50 Jahren weist Schötmar einen höheren Anteil an der Bevölkerung auf als die Gesamtstadt. Auffällig ist zudem, dass in beiden Betrachtungsräumen die 18- bis 29-Jährigen nur einen geringen Anteil zeigen. Es ist zu vermuten, dass eine Bildungsabwanderung besteht. Da in Bad Salzuflen weder eine Universität noch eine Hochschule ansässig ist, ist davon auszugehen, dass in dieser Altersklasse Abwanderungen in andere Orte zugunsten der Berufsausbildung stattfinden. Im Umkreis von Bad Salzuflen befinden sich unter anderem die Universitäten Paderborn und Bielefeld mit einem Hochschulcampus in Minden sowie mehrere Standorte der Technischen Hochschule Ostwestfalen-Lippe in Detmold, Lemgo und Höxter. Alle Standorte sind mit der Bahn direkt oder mit einem Umstieg von Schötmar aus zu erreichen.

Abbildung 34: Altersstruktur in der Stadt und dem Stadtteil nach Gruppen im Vergleich (in %)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Daten der Stadt Bad Salzuflen

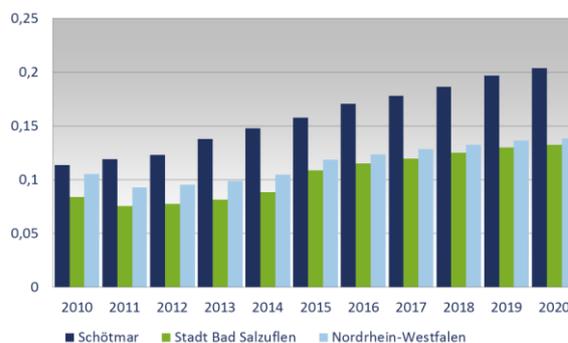
Der Anteil der über 65-Jährigen liegt in Schötmar deutlich niedriger als in der Gesamtstadt.

Anteil Nicht-Deutscher

Sowohl in Nordrhein-Westfalen und der Gesamtstadt Bad Salzuflen als auch im Stadtteil Schötmar ist in den letzten Jahren der Anteil Nicht-Deutscher an der Gesamtbevölkerung gestiegen. Im Jahr 2010 betrug ihr Anteil in der Gesamtstadt 8,4 % und in Schötmar 11,4 %. Nordrhein-Westfalen lag mit rund 10,5 % zwischen Schötmar und Bad Salzuflen. 2011 verzeichnete Bad Salzuflen einen Tiefstand von

7,5 % Nicht-Deutschen, der seitdem kontinuierlich wuchs. Im Jahr 2020 betrug dieser Anteil 13,2 %. Schötmar zeigte ebenfalls einen kontinuierlichen Zuwachs, der sich jedoch stärker ausprägte. Mit 20,4 % Nicht-Deutschen besaß im Jahr 2020 jede:r fünfte Bewohner:in nicht die deutsche Staatsangehörigkeit. Die Differenz zwischen dem Stadtteil und der Gesamtstadt wuchs somit seit 2010 von 3 % auf 7,2 %. Auffällig ist hierbei, dass sich der Anteil der Nicht-Deutschen an der gesamtstädtischen Bevölkerung sukzessive dem Anteil des Landes annäherte.

Abbildung 35: Anteil Nicht-Deutscher in der Stadt Salzuflen und im Stadtteil Schötmar seit 2010



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Daten der Stadt Bad Salzuflen sowie von IT.NRW

Anzahl der Arbeitslosen, Arbeitslosenquote

Bei der Erfassung der Arbeitslosen wird zwischen Arbeitslosen unter einem Jahr (SGB III) sowie Langzeitarbeitslosen von über einem Jahr (SGB II) differenziert. Die Daten liegen lediglich ab dem Jahr 2012 vor. Insgesamt zeigen sich leichte Schwankungen über den betrachteten Zeitraum. Während 2013 ein Tiefstand aller Arbeitslosen mit einer Gesamtzahl von 460 erreicht wurde, wuchs die Zahl um 68 im Jahr 2016. 2020 wurden 128 Arbeitslose unter einem Jahr und 369 Langzeitarbeitslose erfasst. Bis zum Jahr 2020 sank der Wert der Langzeitarbeitslosen, während ein Zuwachs Kurzzeitarbeitsloser erfasst wurde. Somit ist über den gesamten Betrachtungszeitraum keine eindeutige Tendenz für die Zukunft ablesbar.

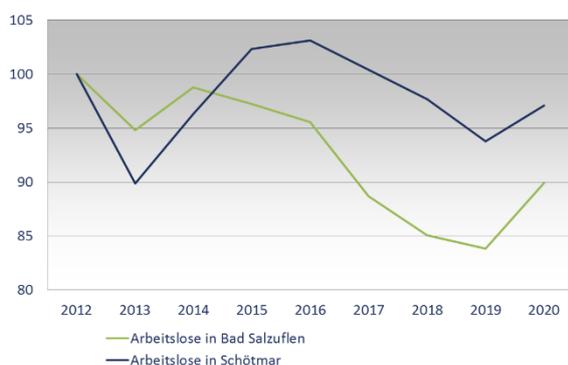
Abbildung 36: Entwicklung der Arbeitslosen in Schötmar seit 2012



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Daten der Bundesagentur für Arbeit

Im Vergleich mit der Gesamtstadt wird nicht zwischen Arbeitslosen gemäß SGB II und SGB III differenziert. Zum Vergleich der relativen Entwicklung wird das Basisjahr 2012 herangezogen, in dem gesamtstädtisch 2.472 Menschen in Bad Salzuflen als arbeitslos gemeldet waren. Analog zum Stadtteil Schötmar wurde zum Jahr 2013 ein deutlicher Rückgang verzeichnet, der jedoch in einem geringen Maße stattfand. Während in Schötmar der Anteil Arbeitsloser wuchs, konnte Bad Salzuflen bis 2019 einen Rückgang der Arbeitslosenzahlen erzielen. Bis zum Jahr 2020 wuchs der Arbeitslosenanteil in beiden Vergleichsebenen, was mutmaßlich auf die wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie zurückzuführen ist. Der Masterplan stellt zudem dar, dass der Anteil der nichtdeutschen arbeitslosen Bevölkerung signifikant höher ist als in der Gesamtstadt.

Abbildung 37: Relative Entwicklung der Arbeitslosen in der Stadt und im Stadtteil seit 2012 (2012 = 100 %)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bundesagentur für Arbeit und IT.NRW

2.2.3 Zwischenfazit

Aus den statistischen Daten zur sozioökonomischen Situation Untersuchungsgebiet in Schötmar lassen sich die folgenden Aussagen ableiten:

In den letzten Jahren konnte eine positive Bevölkerungsentwicklung durch den Zuzug einer jungen Bevölkerung von außen verzeichnet werden. Dabei handelt es sich auch um viele Migrant:innen. Dies wird deutlich am kontinuierlichen Anstieg des Anteils Nicht-Deutscher an der Bevölkerung. Dieser ist im Vergleich zur Gesamtstadt signifikant höher. Integration, Bildung, Teilhabe aller Menschen im Stadtteil und sozialer Zusammenhalt sind daher wichtige Themen für Schötmar, um die Chance, die sich aus einer jungen und diversen Bevölkerung ergibt, zugunsten einer positiven Entwicklung des Stadtteils zu gestalten.

Denn Schötmar weist eine jüngere Bevölkerung auf als die Gesamtstadt. Der Stadtteil verfügt über mehr Kinder und Jugendliche, auch der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter ist etwas höher als in Bad Salzuflen. Der Anteil der Senior:innen ist dagegen signifikant geringer. Die Arbeitslosigkeit hat sich jedoch in Schötmar negativer entwickelt als in der Gesamtstadt. Nachdem zwischen 2016 und 2019 eine positive Entwicklung der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen war, wuchs die Anzahl seit 2019 wieder, was möglicherweise mit der Covid-19-Pandemie zu begründen ist.

Alle weiteren, über die vorgenannten Parameter hinausgehenden Analysen aus dem Masterplan Schötmar haben für die Vorbereitenden Untersuchungen nur einen geringen Mehrwert und werden daher hier nicht dargestellt bzw. fortgeführt. Der Masterplan Schötmar greift die Zusammensetzung der Bevölkerung auf. Das Leitbild „Vielfältiges Schötmar, jung – dynamisch – (er)lebenswert“ entspricht den Anforderungen des Stadtteils. Die entwickelten Maßnahmen unterstützen die Integrationsprozesse und beziehen sich vor allem auf Kinder und junge Familien. Insbesondere das Oberziel „Nachbarschaftsbildung und Integration unterstützen!“ dient der verbesserten Identifizierung der Bewohner:innen mit dem Stadtteil. Unter anderem sollen sozialpräventive Maßnahmen zur Verbesserung sozialer Problemlagen durchgeführt werden. Die soziale Zusammensetzung des Stadtteils soll zudem durch bauliche Maßnahmen wie die Errichtung von Begegnungsorten gestärkt werden.



3 Beteiligung und Mitwirkung gemäß §§ 137 und 139 BauGB

3.1 Hintergrund und Zielsetzung der Beteiligung zur VU

Aus verfahrensrechtlicher Sicht ist es sinnvoll und zielführend, eine intensive Beteiligung vorzunehmen. Insbesondere angesprochen sind die Personen, die als „Betroffene“ Eigentum im Untersuchungsgebiet besitzen. Der Gesetzgeber regelt im Rahmen der Allgemeinen Vorschriften einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit den §§ 137 und 139 BauGB die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

Im Folgenden wird dargelegt, auf welche Weise die Beteiligung gemäß den gesetzlichen Vorgaben und darüber hinaus umgesetzt wurde und welche Ergebnisse erzielt wurden.

3.2 Der Beteiligungsprozess in Schötmar

Die Erarbeitung des Masterplans in den Jahren 2017 und 2018 beinhaltete eine umfassende Bürgerbeteiligung. Es wurden eine Onlinebeteiligung, eine Informationsveranstaltung zum Auftakt, ein Runder Tisch, zwei Planungswerkstätten, Einzelgespräche zum Kirchengrund und Abstimmungen in politischen Gremien auch in Kombination mit einer Projektmesse durchgeführt. Daher kann im Rahmen dieser VU auf eine erneute ausführliche Bürgerbeteiligung verzichtet werden. Ohnehin würde eine wiederholte Befragung in einem kurzen Zeitabstand, ohne dass sich im Untersuchungsraum sichtbare Veränderungen eingestellt haben, eher zur Verstimmung denn zu einem ergiebigen Informationsgewinn führen. Durchgeführt wurden jedoch die gesetzlich geforderten Maßnahmen zur Beteiligung.

Pressearbeit

Der Prozess der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen wird begleitet durch mehrfache Mitteilungen in der örtlichen Presse, über die die Bevölkerung, die Eigentümerschaft und die Nutzer:innen über den Fortgang der Arbeiten informiert werden. Hierdurch können auch Zielgruppen erreicht werden, die bisher noch keine Kenntnis von den Vorgängen im Untersuchungsgebiet hatten.

Darüber hinaus hat die Lippische Landeszeitung ein Interview mit den beiden Projektmitarbeiterinnen vom beauftragten Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Dr. Bettina Lelong und Veronika Howe, veröffentlicht, in dem wichtige Fragen zu den Kernthemen einer möglichen städtebaulichen Sanierung im Ortszentrum von Schötmar erörtert wurden.

Unterseite „Vorbereitende Untersuchungen“ auf der Webseite der Stadt Bad Salzuflen

Die Stadt Bad Salzuflen hat auf ihrer Webseite eine Unterseite zu den „Vorbereitenden Untersuchungen für ein mögliches Sanierungsgebiet im Zentrum des Ortsteils Schötmar“ eingerichtet. Sie kann über den Menüpunkt „Aktuelles“ oder über „Stadt und Rathaus > Stadtplanung“ aufgerufen und Informationsinhalte online eingesehen werden. Die Präsentation der Informationsveranstaltung und das Protokoll können heruntergeladen werden. Über den Link zur E-Mail-Adresse schoetmar@bad-salzuflen.de können Fragen und Anregungen an die Stadt geschickt werden.

Informationsveranstaltung für Eigentümerschaft, Nutzer:innen und weitere Interessierte

Bei der Online-Informationsveranstaltung konnte sich die breite Öffentlichkeit über den Prozess und die Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen, die erweiterten Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Bad Salzuflen in einem zukünftigen Sanierungsgebiet sowie die Konsequenzen und Chancen für alle Betroffenen im Sanierungsgebiet informieren.

Am 17. Februar 2022 fand die Online-Informationsveranstaltung für alle Zielgruppen statt. Die Teilnehmenden meldeten sich mit ihrer E-Mail-Adresse an und erhielten den Zugang zum Videokonferenzsystem von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH. Vorab angemeldet hatten sich 86 Personen.

Teilgenommen haben 93 Personen aus den Bereichen Eigentümerschaft, Nutzer:innen, Interessierte, Vertreter:innen der Politik und der Verwaltung der Stadt Bad Salzuflen sowie Dominik Geyer, Dr. Bettina Lelong und Veronika Howe von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Köln.

Bürgermeister Dirk Tolkemitt begrüßte die Teilnehmenden. In einem kurzen Überblick skizzierte der Technische Beigeordnete Bernd Zimmermann die aktuelle Situation im Untersuchungsgebiet in Schötmar und die Handlungsbedarfe, die sich daraus ergeben. Anschließend stellten Dr. Bettina Lelong, Dominik Geyer und Veronika Howe von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH in einem Impulsvortrag die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Instrument der Stadtentwicklung vor. Sie erläuterten die rechtlichen Rahmenbedingungen, die das Baurecht vorgibt, und welche Rechte und Möglichkeiten sich daraus für die Stadt Bad Salzuflen darstellen, um die Entwicklung gemäß der noch festzulegenden Sanierungsziele anzugehen. Sie erläuterten die Vorteile, die sich für die Eigentümerschaft aus der Sanierung ergeben und den Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen, die vor der förmlichen Beschlussfassung eines Sanierungsgebiets erfolgen müssen. Außerdem wurden die ersten Ergebnisse der Analyse und der Bauzustandskartierung vorgestellt.

Anschließend konnten alle Anwesenden Fragen stellen. In einer konstruktiven Atmosphäre konnten alle Fragen besprochen und etwaige Vorbehalte ausgeräumt werden. Es gab Verfahrensfragen zum Vorkaufsrecht der Stadt Bad Salzuflen, zu dem konkreten Vorgehen bei einer Sanierungsmaßnahme und zu Unterstützungsangeboten für die Eigentümerschaft etc.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 BauGB sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Bei der Beteiligung der Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden die im Rahmen der Bauleitplanung geltenden Vorgaben der §§ 4 Abs. 2, 4a Abs. 1 bis 4 und Abs. 6 BauGB sinngemäß angewandt. Die Offenlage für die Öffentlichkeit wurde am 10. Juni 2022 im Kreisblatt des Kreises Lippe angekündigt.

Vom 15. Juni 2022 bis 20. Juli 2022 war der Entwurf der Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets im Ortsteil Schötmar auf der Webseite der Stadt Bad Salzuflen sowie im Fachdienst Stadtplanung und Umwelt öffentlich einsehbar; es wurden außerdem alle nach Kenntnisstand zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Die Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken der Sanierung wurden nach Abschluss dieses Beteiligungsschritts abgewogen und fließen in den weiteren Bearbeitungsprozess ein. Die Stellungnahmen bezogen sich vorwiegend auf denkmalpflegerische Belange, Durchgrünung des Stadtteils und Artenschutz sowie Nachfragen zu einzelnen Themen.

Alle Stellungnahmen mit Abwägung siehe Tabelle im Anhang.

Beteiligung der Politik

Die grundlegenden Informationen und ersten Analyseergebnisse zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Bad Salzuflen am 21.06.2022 vorgestellt.



4 Substanz- und Funktionsmängel

Zentrale Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Untersuchung der städtebaulichen Situation und die Feststellung städtebaulicher Missstände. Werden städtebauliche Missstände nachgewiesen, die nur als Gesamtmaßnahme behoben werden können, ist dies ein maßgebliches Kriterium für die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets nach § 142 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB werden zwei Grundfälle städtebaulicher Missstände unterschieden. Ein Grundtatbestand der Sanierung besteht in der Beseitigung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich der Beseitigung von Gefahren für die Sicherheit (Substanzmängel); den zweiten Tatbestand beschreibt das Gesetz allgemein dadurch, dass ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsmängel).

Substanzmängel überschneiden sich dabei häufig mit Funktionsschwächen und umgekehrt. Für das Untersuchungsgebiet in Schötmar ist angesichts der in den ersten Kapiteln skizzierten städtebaulichen Ausgangssituation davon auszugehen, dass beide Grundfälle städtebaulicher Missstände zusammenreffen.

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse werden im Folgenden getrennt nach den zwei Grundfällen städtebaulicher Missstände dargestellt. Zum Abschluss des Kapitels erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets samt Feststellung und Bewertung der städtebaulichen Missstände.

4.1 Substanzmängel

Substanzmängel/Zustandsmängel liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-

und Arbeitsverhältnisse ergeben sich aus den allgemein anerkannten Grundsätzen; sie müssen im Einzelfall ermittelt werden und liegen insbesondere dann vor, wenn bauliche Anlagen in ihrer derzeitigen Beschaffenheit nicht den Anforderungen der Landesbauordnung, des Arbeitsstättenrechts, des Immissionsschutzrechts oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften entsprechen.

Der Gesetzgeber stellt mit dem § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB einen Kriterienkatalog zur Verfügung, anhand dessen das Vorliegen von Substanzmängeln bemessen werden kann. Als Beurteilungsgrundlagen gelten im Einzelnen:

- Die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- Die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- Die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen; insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
- Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- Die Zugänglichkeit der Grundstücke
- Die vorhandene Erschließung
- Die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung

4.1.1 Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden (Bauzustandsermittlung)

Anhand der Ortsbegehung am 9. und 17. Dezember 2021 wurde über eine flächendeckende Kartierung des Zustands eines jeden einsehbaren Gebäudes im Untersuchungsgebiet ein Eindruck der baulichen Substanz gewonnen. Hierbei wurden alle vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Wohngebäude, öffentliche Gebäude sowie gewerblich genutzte Gebäude nach Bauteilen getrennt betrachtet und klassifiziert:

- Dach (Eindeckung, Spenglerarbeiten etc.)
- Fassade (Zustand Anstrich, Putz, Klinker, Fugen, Feuchtigkeit, Risse Mauerwerk etc.)
- Fenster und Türen (Alter und Zustand inklusive Rollläden, Einfach-/Doppelverglasung, Rahmen usw.)
- Sonstige Bauelemente (z. B. Balkone, Erker, Vordächer, Durchfahrtstore)

Die vorgenommene Bewertung erfolgte auf Basis einer Einschätzung der aktuellen Situation des baulichen Zustands über Inaugenscheinnahme vom Straßenraum aus nach in nachfolgender Tabelle aufgeführten Kriterien. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass der bauliche Zustand der rückwärtigen Gebäudeseiten bzw. des Gebäudeinneren bestenfalls dem Zustand der straßenseitigen Gebäudehülle entspricht bzw. in der Regel eher schlechter ist. Die vorgenommene Erhebungsmethode erlaubt keine Erkenntnisse über den baulichen Zustand der Innenräume bzw. der einzelnen Wohnungen. Dabei ist zu beachten, dass auch die von außen nicht einsehbare Ausstattung an Sanitäranlagen, Schimmelpilzbildung, Überbelegung, der Zustand der Gebäudetechnik oder die Statik einen hohen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf begründen können.

Tabelle 1: Bewertungsschema Bauzustandskartierung

Kategorie	Bedeutung	Fazit
1	Neubauten der vergangenen 15 Jahre, bzw. in jüngster Zeit grundlegend sanierte oder sehr gepflegte Objekte	Kein augenscheinlicher Handlungsbedarf
2	Gebäude in passablem Zustand, einzelne Aufwertungsmaßnahmen sichtbar	Geringfügiger Handlungsbedarf
3	Gebäude in passablem Zustand, jedoch einzelne Bauteile mit Sanierungsbedarf, z. B. im Fall von Teilsanierungen	Mittelfristiger Handlungsbedarf
4	Bis zu zwei der vier Elemente (Dach, Fassade, Fenster/Türen, sonstige Bauelemente) sind grundsätzlich sanierungsbedürftig	Dringender Handlungsbedarf
5	Drei oder mehr Elemente lassen auf hohen Modernisierungsbedarf schließen, z. B. zerstörte Bauteile, nicht nutzbar	Akuter Handlungsbedarf

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Gliederung in Teilbereiche

Im Folgenden wird das Untersuchungsgebiet in Teilräume nach räumlich-funktionalen Zusammenhängen gegliedert.

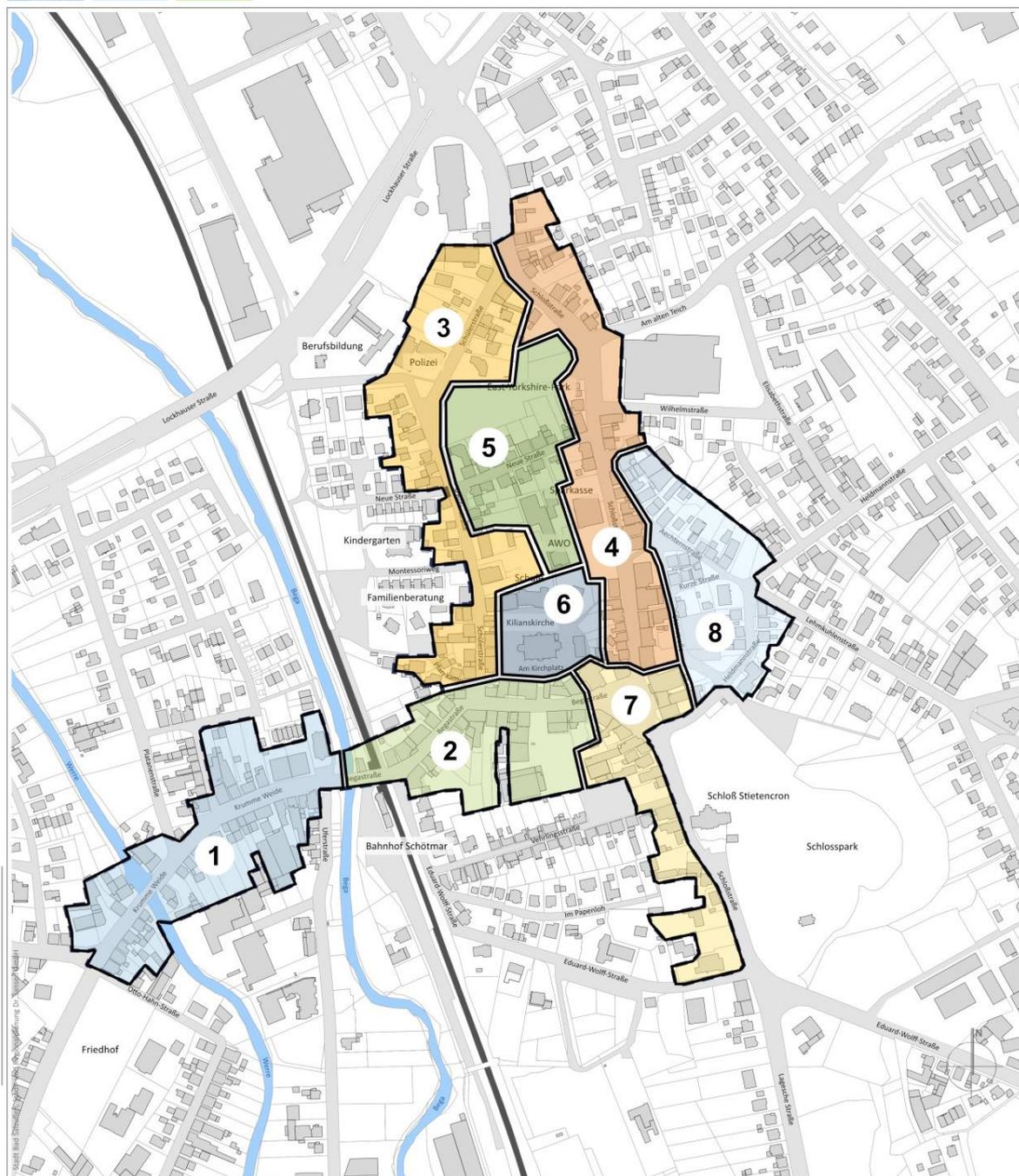
Es ergeben sich acht Teilräume:

- Krumme Weide
- Begastraße
- Schülerstraße
- Nördliche Schloßstraße
- Neue Straße und East-Yorkshire-Park
- Kirchplatz
- Marktplatz mit südlicher Schloßstraße
- Steinstraße/Heldmanstraße/Aechternstraße

Auf den folgenden Seiten werden für jeden Teilraum zusammenfassend der Bauzustand der Gebäude und das Stadtbild beschrieben.



Abbildung 38: Teilräume im Untersuchungsgebiet



Legende

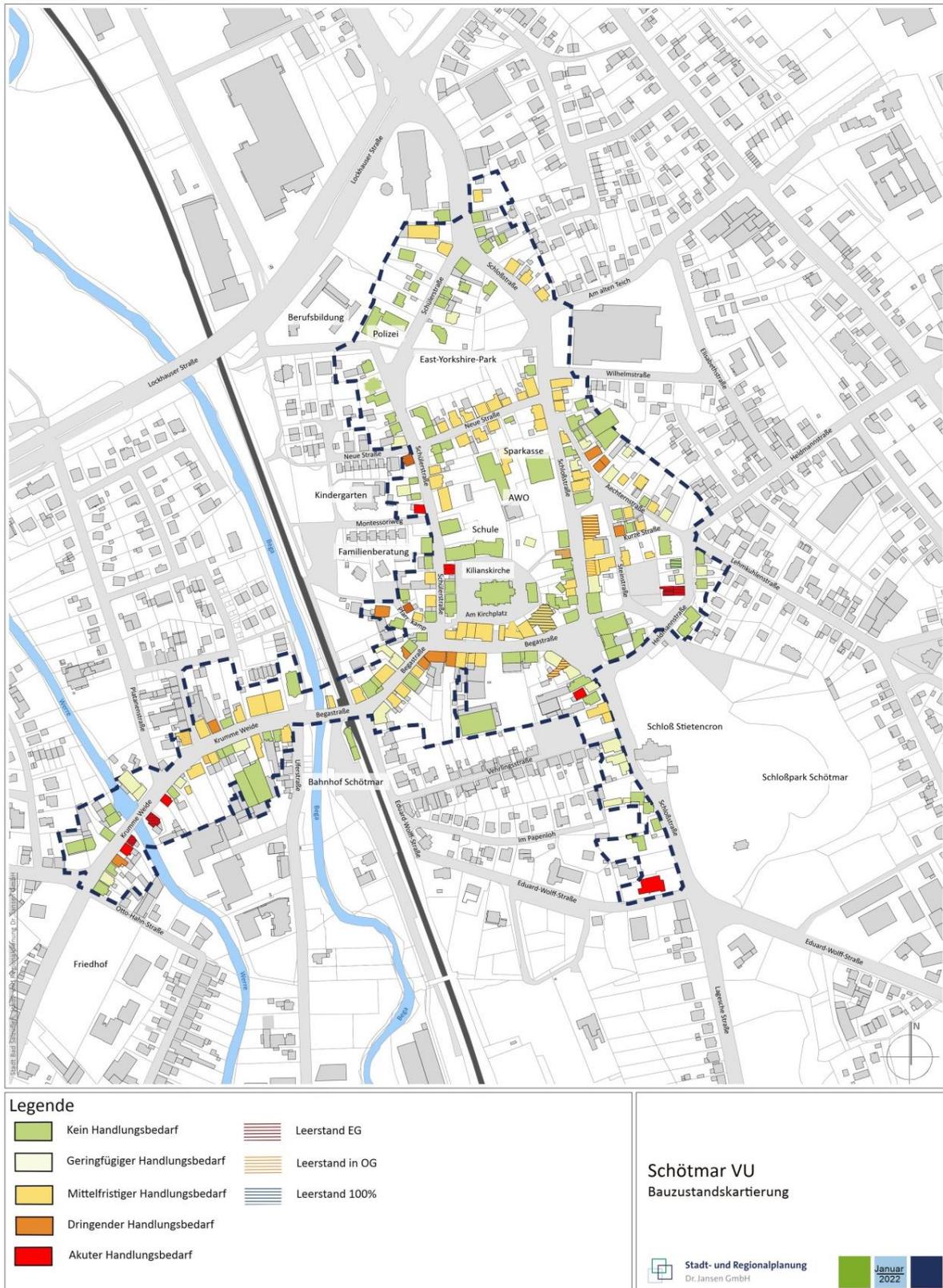
- Teilraum 1: Krumme Weide
- Teilraum 2: Begastraße
- Teilraum 3: Schülerstraße
- Teilraum 4: Nördliche Schloßstraße
- Teilraum 5: Neue Straße und East-Yorkshire-Park
- Teilraum 6: Kirchplatz
- Teilraum 7: Marktplatz und südliche Schloßstraße
- Teilraum 8: Aechternstraße/Heldmannstraße/Steinstraße

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



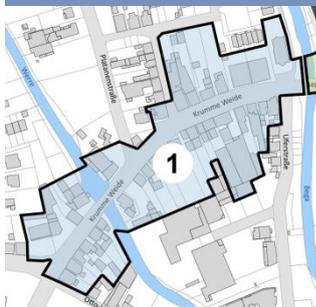
Quelle: Stadt Bad Salzflun und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Abbildung 39: Bauzustand im Untersuchungsgebiet (Stand Dezember 2021)



Quelle: Stadt Bad Salzflen und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, eigene Erhebung

1) Teilraum Krumme Weide



Straßenzüge

- Krumme Weide



Bauzustand

Im Teilraum Krumme Weide stehen mehrere Gebäude leer. Leerstände und akute Handlungsbedarfe konzentrieren sich im Abschnitt beiderseits der Werre. Weitere Gebäude v. a. im östlichen Abschnitt der Straße weisen einen mittelfristigen bis dringenden Sanierungsbedarf auf. In den rückwärtigen Bereichen befinden sich vielfach Gewerbebauten, die ebenfalls leer stehen oder in sanierungsbedürftigem Zustand sind und den vernachlässigten Eindruck an der Straße verstärken.



Problematisch sind die mangelhafte Sicherheit im Wohnumfeld aufgrund eines hohen Anteils von Zugängen seitlich und an Rückseiten der Gebäude über ehemalige Brandgassen bzw. seitliche Abstandsflächen mit geringer bis fehlender Beleuchtung und Abstellflächen für wilden Müll. Der historisch bedingte hohe Anteil an Zugängen mit Stufen oder Treppenanlagen verschlechtert die Zugänglichkeit für einzelne Nutzergruppen.

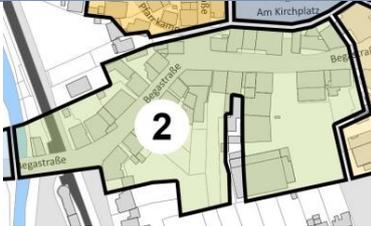


Stadtbild

Die straßenbegleitenden Gebäude sind vorwiegend giebelständig und zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Bebauung ist sehr heterogen und stammt aus der Jahrhundertwende und älter bis ca. 2000er Jahren. Die ursprüngliche Bebauung um 1900 und älter, die in allen Stadien des Bauzustands und der gestalterischen Überformung zu finden ist, wird immer wieder unterbrochen vor allem durch Gebäude aus den 1970er Jahren, deren Kubatur, Baufluchten und Gliederung dem historischen Kontext nicht angepasst wurden und daher starke Brüche im Stadtbild verursachen. In den Erdgeschossen befinden sich größtenteils Betriebe mit Einzelhandel und Dienstleistung. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind zu großen Teilen versiegelt.

Der Stadtraum wird dominiert durch den motorisierten Verkehr und beidseitiges seitliches Parken. Beläge mit gepflasterten Rinnen und ohne Hochborde versuchen, die Seitenräume zusammenzubinden. Aufgrund der hohen Anzahl der Fahrzeuge bleibt die Barrierewirkung trotz Tempo 30-Regelung und Querungshilfen mit Zebrastreifen bzw. Lichtsignalanlage erhalten. Baumbeete mit Straßenbäumen sind nicht durchgehend beidseitig angeordnet. Unterpflanzungen oder Blühstreifen sind nicht vorhanden. Ein Spielgerät im Gummiboden bleibt unklar in der Nutzung. Bänke sind nur vereinzelt vorhanden, und ohne Rückenlehne laden sie insbesondere Ältere nur wenig zum Aufenthalt ein.

2) Teilraum Begastraße



Straßenzüge

- Begastraße



Bauzustand

Ein Großteil der straßenbegleitenden Gebäude weist einen mittelfristigen bis dringenden Handlungsbedarf auf. Leerstände sind hier nicht zu erkennen. Die mangelhafte Sicherheit im Wohnumfeld beruht auf einem hohen Anteil von Zugängen seitlich und an Rückseiten über ehemalige Brandgassen mit mangelhafter Beleuchtung und Müllablagerungen.



Stadtbild

Die Begastraße ist vom Geschäftsbereich geprägt. Die Erdgeschosse der vorwiegend zweigeschossigen, giebelständigen Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss beherbergen zahlreiche Einzelhandelsnutzungen. Es sind überwiegend repräsentative Gebäude aus der Zeit um 1900 und älter.



Dem Bahnhofsgelände gegenüber befinden sich zwei Wohn- und Geschäftshäuser, die das Potenzial haben, den Stadteingang aufzuwerten. Das Haus Nr. 28 mit Gastronomie birgt ein Potenzial für Terrassen- und Grünraumgestaltung, die die Anbindung an das Begaufer herstellen könnte. Das Haus Nr. 26 verstärkt mit folierten Schaufenstern im Erdgeschoss den Eindruck von Anonymität und lädt wenig dazu ein, sich dem Begaufer zuzuwenden. Zwei eingeschossige Gebäude fallen im weiteren Verlauf durch ihre deplatziert wirkende und veraltete Fassadengestaltung auf.

Ab der Schülerstraße erhöht sich die Bebauung auf drei Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Abschnitt zwischen Schülerstraße und Marktplatz wurden mehrere Altbestände in den 1950er bis 1960er Jahren ersetzt durch traufständige Gebäude mit der damals typischen horizontalen Gliederung der Fassaden (Reihung von Einzelfenstern oder Bandfenster). Die Seitenbereiche der Gebäude sind häufig als Zuwegung zu Wohnungen in Obergeschossen in den Oberflächen versiegelt, schlecht oder gar nicht beleuchtet und mit Mülltonnen oder Sperrmüll verstellt. Nur selten wird dieser Zwischenraum durch Tore verschlossen. In zweiter Reihe hinter der straßenbegleitenden Bebauung befindet sich das „Bega Center“. Auf der Fläche befindet sich derzeit ein Discounter mit einer dominanten Parkplatzfläche, die vollkommen versiegelt ist und nur eine geringe Anzahl von Baumpflanzungen aufweist. Die straßenseitige Baulücke, ausgerichtet für den MIV, bricht mit der für den Zentrumsbereich typischen geschlossenen Bebauung und ist dem mittelalterlich geprägten, kleinteiligen Stadtbild nicht angemessen.



Auch in der Begastraße wird der Stadtraum vom motorisierten Verkehr und beidseitigem seitlichen Parken dominiert. Die Seitenbereiche sind mit gepflasterten Rinnen und ohne Hochborde ausgeführt, sodass beide Straßenseiten in eine Fläche optisch zusammengebunden werden können. Aufgrund großzügigeren Seitenbereichen und Tempo 20 ist die Barrierewirkung etwas geringer, der gekrümmte Straßenverlauf beeinträchtigt jedoch die Übersicht. Baumbeste mit Straßenbäumen sind nicht durchgehend beidseitig angelegt. Verschiedenartige Blumenkübel, als private Initiative vor Ladeneinheiten, stehen ohne gestalterischen Zusammenhang im Gehwegbereich. Angebote zum Aufenthalt wie Sitzbänke oder Spielgeräte sind sehr reduziert und in wenig attraktiver Gestaltung vorhanden.

3) Teilraum Schülerstraße

Straßenzüge

- Schülerstraße
- Pfarrkamp



Bauzustand

Der Bauzustand der straßenbegleitenden Gebäude ist vorwiegend gut, bis auf vier Immobilien im südlichen Abschnitt mit mittelfristigem bzw. akutem Handlungsbedarf und einer Konzentration von mehreren Immobilien mit mittelfristigem, dringendem und akutem Handlungsbedarf an der Neue Straße. Hier befindet sich auch ein Leerstand. Am nördlichen Ende der Straße stehen zwei weitere Immobilien mit mittelfristigem Handlungsbedarf. Der Bauzustand der Gebäude in der Straße im Pfarrkamp ist sehr heterogen und reicht von dringendem Handlungsbedarf mit Leerstand bis zu sanierten Fachwerkhäusern in gutem Zustand. Der Belag und die freiräumliche Ausstattung der Straße Pfarrkamp sind schadhaft und ebenfalls sanierungsbedürftig. Zwei in den letzten Jahren gebaute Reihenhauszeilen entlang Neue Straße und Montessoriweg liegen nicht im Untersuchungsgebiet, wirken aber über ihren gepflegten Zustand positiv in die Schülerstraße. Die Anzahl der Vollgeschosse variiert zwischen zwei und drei Geschossen, zum Teil mit eingeschossigen Anbauten.

Stadtbild

Im südlichen Bereich ist der Straßenraum relativ schmal und von straßenbegleitenden Gebäuden in geschlossener Front bzw. in offener Bauweise mit kleineren Abständen geprägt, die den historischen Brandgassen entsprechen. Die Straße weitet sich nach Norden mit einer aufgelockerten Bebauung auf. Die Gebäude stammen größtenteils aus der Jahrhundertwende und älter oder den 1940er bis 1970er Jahren. Im südlichen Bereich stehen einige ältere Fachwerkhäuser. Auf Höhe des Montessoriwegs wurde ein Riegel in den 1960er Jahren aus der Bauflucht zurückversetzt, mit seiner Länge an der Straße orientiert und mit einer Bandfassade versehen, sodass hier ein extremer Bruch im Stadtbild entsteht. An der Kreuzung mit der Neuen Straße stehen einige Gebäude aus der Gründerzeit, die zusammen ein attraktives Ensemble bilden. Insgesamt sind die privaten Freiräume im südlichen Bereich von Schülerstraße und Pfarrkamp hochgradig versiegelt, ebenso der Schulhof der Grundschule und die angrenzenden Grundstücke. Der Ausbau der Verkehrsflächen geht noch von einer Trennung der Nutzer aus, die Borde bilden deutliche Markierungen der Straßenseiten. Der motorisierte Verkehr dominiert. Die Parkierung befindet sich beidseitig, in engeren Abschnitten einseitig. Straßenbäume stehen nur als Einzelbäume, und nicht in Reihung, im nördlichen Teil fehlen sie ganz, sodass sie nicht zur Strukturierung des Raums beitragen können. Grundstücke wurden teilweise durch Hecken, teilweise durch Kunststoffflechtelemente oder gar nicht eingefriedet. Angebote zum Aufenthalt wie Bänke oder Spielgeräte gibt es nicht, obschon am Abzweig zum Montessoriweg eine Grünfläche zur Verfügung stünde.

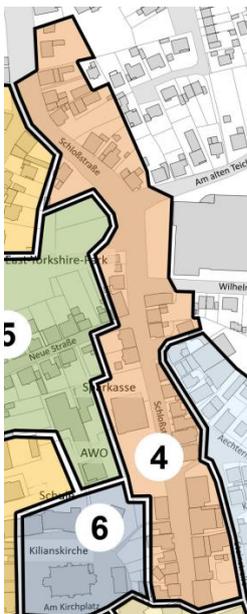




4) Teilraum nördliche Schloßstraße

Straßenzüge

- Schloßstraße ab Marktplatz bis Einmündung Schülerstraße



Bauzustand

Der Teilraum nördliche Schloßstraße beginnt nördlich vom Marktplatz. An der dem Kirchplatz zugewandten Seite befinden sich einige Gebäude in gutem Zustand, darunter die stadtbildprägenden Fachwerk-Denk-mäler und das ehemalige Postgebäude. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite weisen die Immobilien der jüngeren Baujahre jedoch einen mittelfristigen Handlungsbedarf auf. Teilweise Leerstände in Erdgeschoss und auch Obergeschossen verstärken den ungepflegten und vernachlässigten Eindruck im Zentrum von Schötmar. Die Nutzungen im Erdgeschoss sind aufgrund abgeklebter Schaufenster und fehlender Werbeanlagen nur zu vermuten und erhöhen die Anonymität an der Schloßstraße. Auch weiter nach Norden finden sich kaum Gebäude in gutem Zustand bis auf den Neubau der Sparkasse.

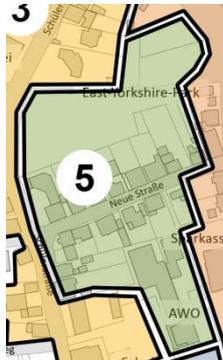
Stadt-bild

Sanierte Fachwerkgebäude und das Postgebäude von 1895 prägen den ersten Abschnitt nördlich des Marktplatzes. Ihre positive baulich-räumliche Ausstrahlung wird jedoch begrenzt durch die schmalen Gehwege und den starken Verkehr an dieser Stelle. Der Straßenraum bietet wenig Möglichkeit, die Baudenkmäler in Ruhe und in Gänze wahrzunehmen. Das Gebäude der Sparkasse wirkt in seiner Gepflegtheit positiv in den Raum, allerdings unterbrechen der Solitär und der Parkplatz nebenan die Raumkante, ohne dass sich dadurch ein Mehrwert ergäbe. Die gereihten Straßenbäume greifen die Raumkante ansatzweise auf. Auf der Höhe des beinahe fensterlosen HIT-Markts ergibt sich eine erneute Zäsur, verstärkt durch den gegenüberliegenden East-Yorkshire-Park. Der Rücksprung des Markts und die Aufweitung zum Platz öffnen den Straßenraum, ohne ihn mit baulichem Akzent oder besonderen Angeboten im Freiraum zu gestalten. Das Gebäude des HIT-Markts sprengt mit seinen Fassadenlängen den Maßstab, der durch die umliegenden Einzelhäuser eher kleinteilig ist. Auf der gegenüberliegenden Seite bildet der East-Yorkshire-Park ebenfalls keine Raumkante.

Der nördliche Abschnitt der Straße ist im weiteren Verlauf von großzügigen Wohngebäuden aus der Zeit um 1900 geprägt, die aber nur teilweise in gutem Zustand sind. Vermutlich wirkt sich hier u. a. der starke Verkehr negativ auf die Wohnqualität und die Bereitschaft zu Investitionen aus. Am Knotenpunkt zur Schülerstraße vollzieht sich mit einem Casinobetrieb ein Übergang in einen eher gewerblich geprägten Bereich mit ehem. Autohaus. Beiden Gewerbebauten gelingt es nicht, den nördlichen Ortseingang von Schötmar in einer dem historischen Kern angemessenen Qualität zu gestalten. Das hohe Verkehrsaufkommen und die auf Anforderung geschalteten Ampelanlagen verstärken die Barrierewirkung und sorgen für eine geringe Aufenthaltsqualität für zu Fuß Gehende.



5) Teilraum Neue Straße und East-Yorkshire-Park



Straßenzüge

- Neue Straße
- East-Yorkshire-Park



Bauzustand

Die Gebäude entlang der Neue Straße weisen zum überwiegenden Teil einen mittelfristigen Handlungsbedarf auf. Bis auf mehrere Fachwerkbauten und einige Gebäude um die Jahrhundertwende und älter stammen sie hauptsächlich aus den 1960er Jahren und sind meist nicht oder nur teilsaniert. Im Einmündungsbereich zur Schülerstraße befindet sich das Ensemble eines Bestattungsunternehmens, das in gutem Zustand ist und eine positive baulich-räumlichen Wirkung ausübt. Damit erhält der Abschnitt von Schülerstraße und Neue Straße eine leichte Stabilisierung. Im Blockinneren zur Schule hin liegt das Gebäudeensemble der AWO, teilweise im guten Bauzustand, im Eingangsbereich jedoch mit einem Gebäudeteil, der mittelfristigen Handlungsbedarf benötigt.



Stadtbild

Die Neue Straße bildet eine Verbindung zwischen Schloßstraße und Schülerstraße und hat mit der überwiegenden Wohnbebauung einen ruhigen Charakter. Der Sanierungsbedarf der Häuser und das fehlende Straßengrün hinterlassen allerdings einen tristen Eindruck.



Der East-Yorkshire-Park weist keine besonderen Qualitäten auf, die ihn als Ziel interessant machen. Er ist wie die Neue Straße eine Querverbindung zwischen den Hauptverkehrsachsen Schülerstraße und Schloßstraße. Als solche wird er wenig frequentiert, nur die Schüler:innen, die von der Bushaltestelle vor dem HIT-Markt zur Ausbildung in der KompetenzWerkstatt Beruf gGmbH in der ehemaligen Schule an der Schülerstraße 29d gehen und Personen, die ihren Hund ausführen, sind im Park zu sehen. Der Park ist kaum mit Stadtmöbeln oder Freizeitangeboten ausgestattet. Dem Park kommt damit eher die Funktion einer Restfläche zu. Über die klimatische und visuelle Qualität hinaus ist ein gesundheitsfördernder und aktivierender Mehrwert für den Stadtteil kaum erkennbar.



6) Teilraum Kirchplatz



Straßenzüge

- Am Kirchplatz
- Inklusive Schulgelände und rückwärtige Grundstücke und Ansichten der umliegenden Bebauung an der Schülerstraße, Begastraße und Schloßstraße



Bauzustand

Die zentral auf dem Platz gelegene Kilianskirche befindet sich in einem guten Bauzustand. Zur Kirchengemeinde gehört auch der östlich der Kirche gelegene Flachbau, der frisch saniert ist und als evangelisches Gemeindezentrum genutzt wird, sowie die Verwaltung der evangelischen reformierten Kirchengemeinde Schötmar im Haus Schloßstraße 33, das auch vom Kirchplatz zugänglich ist. Am nördlichen Rand des Kirchplatzes liegt ein Mehrfamilienhaus aus den 1950er Jahren als Einzelgebäude mit großem Garten und die Rückseite der Grundschule Schötmar. Das Schulgebäude befindet sich in einem guten Bauzustand und strahlt gepflegtes historisches Ambiente aus. Die Ostseite des Platzes begrenzen die Rückseiten der sanierten Fachwerkdenkmäler an der Schloßstraße. Auch der westliche Abschluss mit den Rückseiten der ebenfalls gepflegten Gebäude entlang der Schülerstraße entspricht dem denkmalwerten Erbe von Schötmar. Diese positive bauliche Ausstrahlung fällt stark ab an den Gebäuderückseiten entlang der Begastraße, die sanierungsbedürftig und deren Freiflächen sehr ungepflegt sind. Das leerstehende Hotel Korf und dessen Freiflächen machen einen besonders verwahrlosten Eindruck.



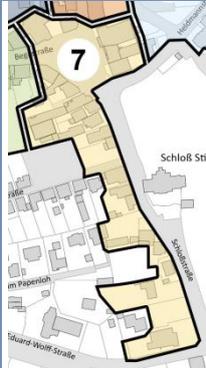
Stadtbild

Die zentral auf dem Platz gelegene Kilianskirche ist von einer Bebauung umgeben, die zwei Vorderseiten ausbildet – einmal zu der Straße, an der sie situiert sind, und zum anderen zum Kirchplatz. Die westliche, nördliche und östliche Raumkante werden dieser Bedeutung im Wesentlichen gerecht, während die südliche Raumkante sehr verwahrlost wirkt (u. a. Sanierungsbedarf, Müll, Versiegelung). Teilweise fehlt die Raumkante zur Schülerstraße hin (ca. 2 m hohe geschlossene Wand).



Der Platz selbst weist einen attraktiven, alten Baumbestand auf. Er wird jedoch dominiert von parkenden Pkws und ist sehr unruhig in seiner Gestaltung. Dies ist auf die uneinheitlichen Bodenbeläge, die unstrukturierte Parkraumfläche und die heterogene Gestaltung der umliegenden Gebäude zurückzuführen. Die Gärten der Fachwerkhäuser bilden dagegen eine kleine, wohlthuende grüne Lunge in der sehr versiegelten Umgebung. Auch das Schulgelände ist stark versiegelt, weist aber einen zum Teil alten, daher ökologisch wertvollen Baumbestand auf.

7) Teilraum Marktplatz und südliche Schloßstraße



Straßenzüge

- Marktplatz
- Begastraße
- Südliche Schloßstraße



Bauzustand

Im Norden wird der Marktplatz vom Eckgebäude Bega-/Schloßstraße flankiert, das 1909 im historisierenden Stil errichtet wurde und sich in gutem Bauzustand befindet. Diese stadtbildprägende Ecke ist positiv besetzt. Daneben befindet sich das leerstehende Hotel Korf, ein repräsentativer Neorenaissance-Bau von 1890. Seine Vorderseite ist wesentlich gepflegter als die Rückseite am Kirchplatz. Die südwestliche Kante des Marktplatzes wird von Gebäuden mit geringem Handlungsbedarf gesäumt. In der Mitte steht eine Immobilie mit mittelfristigem Handlungsbedarf leer. Die Gebäude an der östlichen Raumkante sind in einem guten Zustand. Damit besitzt die Bebauung um den Platz herum bis auf die Leerstände eine weitgehend positive bauliche Ausstrahlung; eine günstige Ausgangssituation. Die südliche Schloßstraße ist weitestgehend in einem guten Bauzustand. Eine Ausnahme bildet das jüdische Priesterhaus Schloßstraße Nr. 19 (rückwärtiger Bereich). Es ist baufällig und erfordert ein akutes Handeln. Auch das ehemals repräsentative Wohngebäude Schloßstraße 1 befindet sich in einem verwahrlosten Zustand.



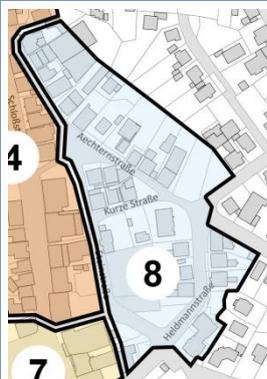
Stadtbild

Der Marktplatz liegt an der Hauptverkehrsachse Bega- und Schloßstraße. Im Erdgeschoss der umliegenden Gebäude sind überwiegend Einzelhandelsgeschäfte ansässig. Der Platz wird von mehreren stadtbildprägenden Gebäuden gesäumt, darunter das denkmalgeschützte Hotel Korf, ein Denkmal der Bäderarchitektur Bad Salzflens. Baulich besitzt der Marktplatz daher gute Voraussetzungen für eine attraktive Weiterentwicklung. Für eine grundlegende Aufwertung müssten allerdings die Angebote im öffentlichen Raum und die Ausstattung der Straßenräume verbessert werden. Diese Herausforderung hat der Masterplan Schötmar bereits aufgegriffen. Im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens soll in den nächsten Jahren an einer neuen Gestaltung gearbeitet werden.



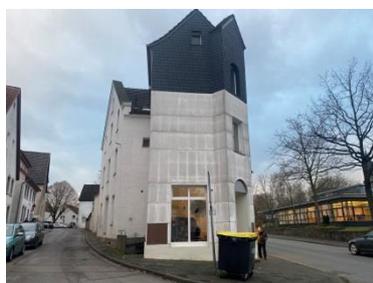
Die südliche Schloßstraße ist im Untersuchungsraum entlang der westlichen Straßenseite mit ein- bis dreigeschossigen Einzelgebäuden zum Wohnen bebaut, darunter auch ein Wohnprojekt und eine Hofanlage. Die Vielfalt der Gebäude profitiert von dem gegenüberliegenden Schlosspark und Schloss Stietencron, die durch den alten Baumbestand und das denkmalgerecht sanierte Gebäude einen positiven Beitrag zum Stadtbild leisten.

8) Teilraum Aechternstraße/Heldmanstraße/Steinstraße



Straßenzüge

- Aechternstraße
- Kurze Straße
- Steinstraße
- Heldmanstraße
- Inklusive Rückseiten Schloßstraße in dem Bereich



Bauzustand

Die Steinstraße wird größtenteils von den Rückseiten der Gebäude an der Schloßstraße gesäumt, von denen viele einen mittelfristigen Handlungsbedarf aufweisen. Entlang der Aechternstraße wechseln sich Gebäude in gutem Bauzustand mit sanierungsbedürftigen Bauten ab. In der Heldmanstraße stehen zwei Immobilien vollständig leer, davon besteht bei einer ein akuter Handlungsbedarf. Die restlichen Gebäude befinden sich in einem guten Bauzustand mit höchstens geringfügigem Handlungsbedarf.



Stadtbild

Das dreiecksförmige Wohnquartier mit einer aufgelockerten Ein- und Mehrfamilienhausbebauung wird durch die rückseitigen Zugänge zu den Wohn- und Geschäftshäusern an der Schloßstraße und das unübersichtliche Straßennetz geprägt.



Es besteht ein hoher Versiegelungsgrad aufgrund von einzelnen größeren Parkplätzen und Garagenhöfen und nur wenig Begrünung oder Grünflächen. Abgesehen von einem kleinen begrünten Platz an der Ecke Rathausstraße/Heldmanstraße existieren keine größeren Freiflächen oder anderweitige Begrünung des öffentlichen Raums. Die Wohnfunktion kann allerdings von dem nahegelegenen Schlosspark profitieren.



Die Bebauung ist sehr heterogen und weist in der Aechternstraße in Richtung Schloßstraße einige bauliche Mängel auf. Das Gebiet erweckt einen unstrukturierten Gesamteindruck und wird vom ruhenden Verkehr dominiert.

Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude und des öffentlichen Raums in Kombination mit der fehlenden Struktur und der rückseitigen Gebäude- und Grundstücksansichten verleihen dem Stadtbild in diesem Teilabschnitt einen tristen Gesamteindruck.

4.1.2 Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten

§ 136 Abs. 3 Nr. 1d zielt auf schädliche bzw. negative Auswirkungen ab, die sich durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ergeben. In beplanten Bereichen nach § 30 BauGB und im sogenannten unbeplanten Innenbereich mit einheitlicher Gebietsstruktur nach § 34 Abs. 2 BauGB sind die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) maßgeblich.

Im Masterplan Schötmar wird darauf hingewiesen, dass Schötmars Wirtschaftsstruktur nach wie vor eng mit der historischen Entwicklung verbunden ist. Das Zahnrad im Wappen neben den zwei Flüssen weist auf die industrielle Prägung in der Flusslage hin. Noch heute prägt produzierendes Gewerbe den Stadtteil, während die Innenstadt Bad Salzuflens von Kur- und Gesundheitsangeboten dominiert wird. Insgesamt verfügt Schötmar über drei größere Gewerbestandorte, die jedoch alle außerhalb des Untersuchungsgebiets liegen (Otto-Hahn-Straße, Industriestraße/Uferstraße und Daimlerstraße/Benzstraße (Messezentrum)).

Das Geschäftszentrum Begastraße und Krumme Weide und das Bega-Center im Untersuchungsgebiet sowie das Nahversorgungszentrum Uferstraße, das Fachmarktzentrum mit HIT-Markt und das Fachmarktzentrum Hoffmannstraße außerhalb des Untersuchungsgebiets sind prägende Einzelhandelsstandorte im Stadtteil und Arbeitgeber in den Bereichen Handel/Dienstleistung/Nahversorgung. Im Untersuchungsgebiet sind die Einzelhandelsbetriebe, zentrenergänzende Nutzungen sowie sonstige Gewerbebetriebe fast ausschließlich in Ladenzeilen im Erdgeschoss verortet. Versicherungen, Arztpraxen, soziale Einrichtungen etc. befinden sich auch in den Obergeschossen. Mehrheitlich dominiert in den Obergeschossen jedoch die Wohnnutzung. Eine Ausnahme bilden die Handelsstrukturen im nördlichen Teil von Schülerstraße und Schloßstraße (Fitnessstudio im ehemaligen Autohandel an der Polizei, Casino und Wettbüros aus der Sparte der Vergnügungstätten, HIT-Markt, Stadtparkasse), das Bestattungsunternehmen in der Schülerstraße und die leerstehenden Hinterhof-Gewerbeeinheiten an der Krumme Weide Nr. 63.

Im Untersuchungsgebiet mischen sich daher vor allem Wohnen sowie Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Die Mischung von Wohnnutzung und Arbeitsstätten kommt insbesondere in den Straßenzügen Krumme Weide, der südlichen Schülerstraße, der Begastraße sowie in der Schloßstraße zum Tragen. Darunter befinden sich in einigen rückwärtigen Grundstücksbereichen bereits nachverdichtete gewerblich genutzte Höfe mit Kleingewerbe und Einzelhandel (Bega-Center).

Zwischenfazit

Insgesamt betrachtet führt die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten nach den Maßgaben der Baunutzungsverordnung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der im Untersuchungsraum wohnhaften und arbeitenden Personen und geht auch konform mit den planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Grundstücke entlang der Geschäftsstraßen sind im aktuell geltenden Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen gemäß § 1 BauNVO dargestellt. Es ist zwar davon auszugehen, dass sich die ansässigen Betriebe aufgrund des Lieferverkehrs störend auf die Wohnnutzung wirken können, ein akuter Handlungsbedarf aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist aber nicht erkennbar, solange das Nutzungsgefüge nicht verändert wird. Die im zentralen Ortskern ansässigen Vergnügungstätten sind jedoch nicht geeignet, die Versorgung im Sinne einer Qualifizierung des Wohnstandorts zu leisten. Die Betriebsverlagerung in dafür geeignetere Stadträume (z. B. Gewerbegebiet Hoffmannstraße) sollte aktiv mit den Betreibern und den Immobilieneigentümern angeregt werden. Bei Neubau- und Umnutzungsmaßnahmen müssen je nach Standort die Schutzinteressen und die Versorgungsfunktion abgewogen werden.

4.1.3 Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

Im Untersuchungsgebiet besteht weitgehend eine straßenbegleitende drei- bis viergeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Da der Geschäftsbereich von Schötmar im Gebiet liegt, handelt es sich in vielen Fällen um Immobilien mit Handelsnutzung in den Erdgeschossen und Wohnen in den Obergeschossen. In den nördlichen Bereichen des Untersuchungsgebiets handelt es sich größtenteils um reine Wohngebäude.

Die privaten Freiräume hinter den Geschäftsstraßen sind größtenteils versiegelt und mit Anbauten und Hinterhofgebäuden (u. a. Garagen) belegt. Entlang der Straße Krumme Weide stehen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen teilweise auch noch alte Fabrikgebäude mit Schornsteinen. Eines der Fabrikgebäude wurde zur Moschee umgenutzt.

In zentralen Lagen wird hierbei eine misch- bzw. kerngebietstypische Überbauung der Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bis zu 1,0 (Kerngebiet) erreicht. Aufgrund der teilweise hohen Verdichtung und weitgehenden Versiegelung haben die rückwärtigen Grundstücke im südlichen Untersuchungsgebiet in vielen Fällen keinen bzw. einen äußerst geringen Freizeit- und Nutzwert für ihre Bewohner:innen.

Im Kontrast zum Geschäftsbereich sind die Grundstücke in den nördlichen Bereichen deutlich weniger versiegelt. Entsprechend ihrer überwiegenden Wohnfunktion ist der Anteil privat nutzbarer Freiflächen in diesen Bereichen wesentlich höher. So verfügt bspw. die Wohnbebauung entlang der Neue Straße sowie der nördlichen Abschnitte von Schülerstraße und Schloßstraße über großzügige Grün- und Spielflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Vermüllung

Im Untersuchungsgebiet lässt sich eine Vermüllung vorwiegend auf privaten Flächen beobachten. Diese wirkt sich negativ auf das Stadtbild und das Wohnumfeld aus. Bei der Erhebung konnten Schwerpunkte an der Aechternstraße, Schülerstraße und Krumme Weide festgestellt werden.

Vor allem in den seitlichen Abständen zwischen den Gebäuden (Bauwich) entlang der Krumme Weide, der Begastraße, Aechternstraße und Schülerstraße wird Müll abgestellt, der hier besonders störend und gefährdend auf die Wohnnutzung wirkt, da hiermit Zuwege und Fluchtwege versperrt werden.

Abbildung 40: Vermüllung an Krumme Weide



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Potenzialflächen

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung werden die Grundstücke auch hinsichtlich ihrer Ausnutzung und baulichen Dichte überprüft.

Aufgrund des hohen Anteils von Gebäuden mit einem Baualter älter als 50 Jahre und dem daraus resultierenden hohen Sanierungsbedarf sowie eingeschränkter Barrierefreiheit stellt die Ergänzung mit neuen Wohnangeboten eine wichtige Maßnahme zur Entwicklung des Wohnstandorts in Schötmar dar. Gebäude, die nach aktuell gültiger Landesbauordnung errichtet werden, entsprechen den aktuellen Anforderungen an die barrierefreie Zugänglichkeit und den energetischen Einsparerfordernissen, die auch für den Klimaschutz relevant sind. Diese im Rahmen der Förderwege als bezahlbaren Wohnraum zu ergänzen, ist eine Möglichkeit, den Wohnstandort Schötmar zu qualifizieren.

Potenzialflächen sind jedoch nicht nur als Flächen zu betrachten, die für die Ergänzung mit zeitgemäßen Wohnangeboten in Betracht kommen, sondern auch für den Ausbau an Angeboten für nachbarschaftliche Begegnungsräume, für Freizeit und Erholung, um auch das Wohnumfeld mit Frei- und Grünflächen zu verbessern.

Bei der Betrachtung der optimierten Flächennutzung im Untersuchungsraum sollen auch die Potenziale benannt werden, die dazu beitragen, die Stadteingänge und zentralen Ortslagen zu einem dem historisch geprägten Ortskern angemessenen Stadtbild weiterzuentwickeln. Dies wird insbeson-

dere in den Bereichen der nördlichen, westlichen und südlichen Stadteingänge sowie rund um den Marktplatz auffällig.

Unternutzung von Flächen durch oberirdisches Parken Bega-Center, Schloßstraße, Aechternstraße und Steinstraße

Sowohl im Untersuchungsraum als auch angrenzend dazu gibt es einige Flächen, die nur für oberirdisches Parken genutzt werden. Einige werden auch durch Baumpflanzungen oder alte Baumstandorte ergänzt. Diese Flächen entsprechen der Tendenz, möglichst nah an die Wohnung oder die Ladeneinheiten heranzufahren und nur kurze Wege zu Fuß zu gehen, was tatsächlich durch ein hohes Verkehrsaufkommen nicht überall attraktiv und sicher erscheint.

Der „Standortvorteil“ gegenüber der Innenstadt mit Fußgängerzone in Bad Salzuflen wird von Einzelhändler:innen als Lagegunst gesehen. Der eher autofreie Einkaufsbereich in Bad Salzuflen wird jedoch auch gut angenommen und kann als Best-Practice-Beispiel bewertet werden.

Aufgrund der bereits positiven Erfahrung im Stadtzentrum wird empfohlen, die Umnutzung von Verkehrsflächen zugunsten von Klimafolgeanpassungsmaßnahmen (s. Maßnahme „Park statt Parken“) und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen nicht aus dem Auge zu verlieren. Dabei kann ein Moderationsprozess die schrittweise Umnutzung der Flächen für oberirdisches Parken begleiten. Dies könnte sowohl über zentrale Quartiersgaragen als auch über integrierten Einzelhandel mit Dienstleistung und Wohnnutzung in den Obergeschossen und mit Garage im Untergeschoss erreicht werden. In Neubau- und Umbauvorhaben ist die integrierte Errichtung anzustreben. Ziel wäre dabei, Parkierungsflächen anzubieten, gleichzeitig aber auch den Erfordernissen an die Ausweitung des barrierefreien Wohnungsangebots nachzukommen und über den Lückenschluss von Raumkanten zur Stadtbildqualifizierung beizutragen.

Der Ausbau der Angebote zur Nahmobilität wird die Abhängigkeit von der Nutzung des motorisierten Individualverkehrs zusätzlich reduzieren.

Potenzialflächen für die Mehrfachnutzung oder den Ausbau von Quartiersgaragen befinden sich auch angrenzend an den Untersuchungsraum in der Ladestraße am Bahnhof, am Parkplatz Vehringstraße, im Wohngebiet am Montessoriweg sowie auf dem Areal der Schule Schülerstraße 29d. Alle vorgenannten Flächen liegen zentral bzw. fußläufig erreichbar sowohl zu Versorgungseinheiten als auch zu Wohnbauflächen, sodass die Erreichbarkeit von Ladeneinheiten oder Wohngebäuden gegeben ist.

Potenzialflächen an Stadteingängen

Zur Stärkung des Images als „Zweistromland“ ist der Bereich an der Begastraße von der Querung mit der Werre bis zur Querung mit der Bega als westlicher Stadteingang auszubilden. Der Anteil an historischen Gebäuden aus der Zeit der Jahrhundertwende und tiefe Grundstücke bieten hier das Potenzial für bauliche Sanierung und Ergänzung mit stadtbildprägenden Wohn- und Geschäftshäusern, die ihre Lage am Fluss auch freiräumlich inszenieren. Denkbar wäre ein Ausbau von Terrassen und Sitzstufenanlagen, verbunden mit gastronomischer Nutzung in den Erdgeschossen. Die Liegenschaften im Bereich der Querung mit dem Fluss Bega sind zusätzlich als Stadteingang für Bahnreisende wirksam.

Der nördliche Stadteingang in den Ortsteil Schötmar kann sowohl am Knotenpunkt der Schloßstraße zur Lockhauser und Walhallastraße gelesen werden als auch an der Einmündung der Schülerstraße. Da sich im ersteren Stadtraum eher großflächige Gewerbebauten angesiedelt haben und die Gebietstypik damit weniger gemein hat mit dem historisch geprägten Zentrum, steht der Ortseingang am Knotenpunkt der Schloßstraße zur Schülerstraße mit einer noch überwiegend von Wohn- und Geschäftsgebäuden geprägten Bebauung eher mit dem Ortskern in Verbindung.

Sobald die Betriebsverlagerungen von Casino und Wettbüro Liegenschaften freisetzen, wäre die Errichtung einer Bildungs- oder Infrastruktureinrichtung hier als Auftakt zu vom Wohnen geprägten Bereichen an der Schülerstraße und einer qualifizierten Fassadengestaltung empfohlen. Um die Flächen optimal auszunutzen, wäre die Integration einer Quartiersgarage hier ebenfalls sinnvoll, um die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld zu verbessern.



Am südlichen Ortseingang befindet sich ein ehemals repräsentativer Geschosswohnungsbau. Aufgrund seiner Lage benachbart zum Schlosspark kommt der inzwischen baufällig gewordenen Struktur eine besondere Bedeutung zu. Hier wird die Errichtung von seniorengerechten Wohnungen mit Pflegezugang empfohlen, um den Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment zu unterstützen und zugleich Wohnraum für Familien freizumachen.

Potenzialflächen am Marktplatz

Alle Gebäude rund um den Marktplatz prägen das Stadtbild von Schötmar in besonderer Weise. Das in zweiter Reihe liegende ehemalige jüdische Priesterhaus, Schloßstraße 19, ist das einzige Gebäude in Bad Salzuflen, das nach den Novemberpogromen 1938 erhalten blieb, vermutlich weil es schon zu Wohnzwecken genutzt wurde oder vielleicht geschützt war durch seine Lage. Die erhaltende Sanierung des Jüdischen Priesterhauses soll diesen besonderen Erinnerungsort an das jüdische Leben in der Gemeinde und die Vernichtung durch den Holocaust in Bad Salzuflen bewahren und einer Nutzung zuführen. Ein Ort der Erinnerung kann gleichermaßen auch als Gemeinschaftsraum von Initiativen oder Vereinen eine öffentliche Funktion erhalten.

Das ehemalige Hotel Korf hat am Marktplatz eine besonders prominente Stellung. Das zurzeit leerstehende Baudenkmal wurde bereits von der Stadt erworben.

Potenzialflächen zum Abschluss von Raumkanten

Für den östlichen Rand des East-Yorkshire-Park wird eine Arrondierung empfohlen, die allerdings auch Eingangsseiten zur verbleibenden Grünfläche ausbilden sollte. Aufgrund der umgebenden Rückseiten von Wohngrundgrundstücken ist die soziale Kontrolle im Bereich des Parks eher gering und die Wirkung als Angstraum erhöht.

Der Abschluss der Raumkante zur Schloßstraße ist insbesondere durch die auf der gegenüberliegenden noch dazu zurückspringende Fassade des HIT-Markts erforderlich. Hierdurch kann der Ortskern von Schötmar eine räumliche Fassung erhalten und die Ablesbarkeit von Stadträumen eher zum Wohnen oder überwiegend zum Versorgen verbessert werden.

Mit der Errichtung neuer Wohnangebote und einem Parkgeschoss für die Quartiersnutzung auf dieser Potenzialfläche qualifiziert sich der Wohnstandort Schötmar in mehrfacher Weise: Neue barrierefreie Wohnangebote, weniger Parken im Straßenraum, Qualifizierung der Freiflächen, Verbesserung der sozialen Kontrolle im East-Yorkshire-Park.

Zwischenfazit

Die historische Ausstrahlung des Zentrums von Schötmar mit seinen baukulturell ansprechenden Gebäuden, schmalen Straßen, den Flüssen und der noch wahrnehmbaren Prägung durch das produzierende Gewerbe ist ein Potenzial für einen Stadtraum mit starker Identität. Allerdings sorgen Immobilien in ungepflegtem Zustand, zugeparkte Seitenräume, vermüllte und versiegelte private Freiräume und die sehr in die Jahre gekommenen öffentlichen Freiräume eher für eine negative Ausstrahlung des Stadtteilzentrums, das vernachlässigt wurde und nicht mit der Entwicklung Schritt gehalten hat.

Aufgrund der hohen Versiegelung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und dem damit einhergehenden geringen Freiflächenanteil verfügen viele Grundstücke im Geschäftsbereich lediglich über einen geringen Freizeitwert für die Wohnbevölkerung. Dieser Umstand ist angesichts der gut angelegten Lage von Schötmar und der Funktion als innerstädtischer Wohnstandort kritisch zu sehen und offenbart Handlungsbedarf.

Mit der Entwicklung der vorbeschriebenen Potenzialflächen können unansehnliche Stadträume neu geordnet, die Nutzungen stärker auf eine wohnstandortqualifizierende Entwicklung ausgerichtet und neue Angebote im Wohnumfeld implementiert werden. Mit jeder Maßnahme lässt sich auch der ruhende Verkehr im Sinne einer Stadtbildqualifizierung neu ordnen sowie Freiflächen mit Spielangeboten ausstatten und insgesamt ein attraktiveres Erscheinungsbild erschaffen.

4.1.4 Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen

Verkehrsbedingte Emissionen

Wie aus dem Lärmaktionsplan Bad Salzuflen hervorgeht, werden im Untersuchungsgebiet keine Grenzwertüberschreitungen für Lärm- und Luftschadstoffe gemeldet. Die Straßen im Untersuchungsgebiet sind nicht klassifiziert, und es liegen aufgrund dessen auch keine konkreten Werte vor. Dennoch ist die Lärmbelastung gerade im Bereich der stark frequentierten Schloßstraße (14.000 Kfz/Tag) als problematisch einzustufen. Besonders hervorzuheben ist hier der hohe Anteil an Lkw-Durchgangsverkehr, für den die Straße im Ortszentrum baulich und funktional nicht ausgelegt ist. Daraus resultiert ein stockender und zähfließender Verkehr, der wiederum zu einer erhöhten Feinstaub- und Luftbelastung beiträgt.

Altlasten

Im Untersuchungsgebiet liegen mehrere bekannte Standorte mit Altlasten. Aufgrund der Vorprägung als industrieller Standort ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass ein Altlastenverdacht im Zuge der weiteren Flächenentwicklung zum Vorschein kommt.

Bei der Entwicklung von Potenzialflächen, die über die Grenzen des Untersuchungsraums hinausreichen, sollten demnach auch die angrenzenden Grundstücke auf Altlastenverdachtsflächen überprüft und ggf. die Beseitigung von Altlasten einkalkuliert werden. Zum Beispiel in der nördlichen Schloßstraße und auf Nachbargrundstücken an der Uferstraße (ehemalige Fabrikstandorte). Auch Grundstücke auf der anderen Straßenseite sollten betrachtet werden (wie zum Beispiel an der Heldmanstraße oder der südlichen Schloßstraße).

Vor dem Kauf von Immobilien durch die Stadt Bad Salzuflen sollte eine vertiefte Altlastenanfrage bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe gestellt werden. Dabei sollte die genaue Lage der Altlasten auf den Grundstücken eruiert werden. Im Fall einer weiterbestehenden Wohnnutzung in straßenbegleitenden Bestandsgebäuden sollte geprüft werden, inwieweit eine Belastung in den rückwärtigen Bereichen eine Gefährdung darstellt.

Insgesamt wirkt die gewerbliche Prägung des Stadtteils Schötmar im Bereich Altlasten fort. Auch wenn die Fabriken und Unternehmen verschwunden sind und einer Nachnutzung, beispielsweise von Einzelhandel, Platz gemacht haben sollten, so sind die gefährdenden Stoffe eventuell noch immer im Boden, Kellerwänden und im Grundwasser aufzufinden. Das ist auch eine Mahnung, gegenwärtig für eine gesundheitsfördernde Umwelt zu sorgen und nicht die Fehler vergangener Jahrzehnte zu wiederholen.

Einwirkungen von Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden insgesamt drei Vergnügungsstätten (Spielotheken, Wettbüros) an der Schloßstraße sowie an der nördlichen und südlichen Schülerstraße aufgenommen, bzw. wegen fehlender Werbeanlagen, folierter Schau Fenster und Zutrittsbeschränkung ab 18 Jahre vermutet. Mikrolagen mit einer Konzentration von Vergnügungsstätten konnten nicht festgestellt werden. Um der Gefahr von „Trading-down-Effekten“ mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Funktion des näheren Umfelds entgegenzuwirken, hat die Stadt Bad Salzuflen im Jahr 2019 eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 0230 beschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, textlich festgesetzt.

Der Masterplanprozess ergab, dass das Wettbüro in der südlichen Schülerstraße Verkehre verursacht, da die Nutzer:innen mit dem Auto anfahren. Zusätzlich halten sich die ausschließlich männlichen Nutzer des Wettbüros auch in Gruppen und laut miteinander redend vor dem Ladenlokal auf, was zu subjektiven Unsicherheitsgefühlen bei anderen Anwohner:innen/Nutzer:innen des Ortskerns führt.

In einem weiteren Bebauungsplanverfahren „Hoffmannstraße Süd“ Nr. 0251 wird in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gewerbe/Einzelhandel die kerngebietstypische Nutzung von Vergnügungsstätten ermöglicht. Damit soll eine positive Steuerung einer Einrichtung derartiger Betriebe ermöglicht und der Umzug aus zentralen mischgenutzten Ortslagen unterstützt werden.



Zwischenfazit

Die Einwirkungen aus den Verkehrsanlagen sind aufgrund der Funktion als Ortsdurchfahrt und aus den Ziel- und Quellverkehren des zentralen Versorgungsbereichs als erheblich anzusehen. Lediglich für die Schloßstraße wurde eine Verkehrsmengenbelastung durchgeführt. Im Sinne einer Entwicklung von gesunden Wohn- und Arbeitsräumen fehlt die Erhebung für die Abschnitte Begastraße und Krumme Weide sowie die Umsetzung von Maßnahmen zur Luftreinhaltung und Lärmreduktion.

Die jahrhundertelange gewerbliche Prägung des Stadtteils Schötmar wirkt im Bereich Altlasten fort. Im Untersuchungsbereich sind mehrere Flächen mit Altlastenverdacht bekannt, außerdem direkt an den Untersuchungsbereich angrenzende Flächen, die als Potenzialflächen für die integrierte städtebauliche Entwicklung zu überprüfen wären. Die Altlasten können die Entwicklung dieser Grundstücke erschweren, da zusätzlich hohe Kosten zur Sanierung des Bodens anfallen.

Die im Untersuchungsbereich liegenden Vergnügungsstätten beeinträchtigen das Image im zentralen Ortsbereich und das Wohnumfeld in überwiegend mit Wohnen genutzten Flächen an der Schülerstraße. Über die bauleitplanerische Regelung mit den Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 0230 und Nr. 0251 wird zu beobachten sein, ob sich eine Betriebsverlagerung in das Sondergebiet im Bebauungsplan 0251 „Hoffmannstraße Süd“ abzeichnet oder ob diese ggf. der Moderation und zusätzlicher Anreize bedarf.

4.1.5 Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten

Aufgrund der Erhebungsmethode lassen sich lediglich Annahmen hinsichtlich der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten treffen. Es ist davon auszugehen, dass sich in den stark überbauten Bereichen mit rückwärtigen Seitengebäuden und Anbauten im zentralen Ortskern die Bebauung gegenseitig verschattet. So ist bspw. in den Abschnitten von Krumme Weide und Begastraße offensichtlich, dass die Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen teilweise eine schlechte Belichtungssituation aufweist.

Zur Beurteilung der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen bedarf es einer detaillierteren Betrachtung der einzelnen Gebäude sowie einer konkreten Eigentümer- und Mieteransprache. Handlungsbedarfe lassen sich daher nicht nennen.

Stadtklima

Im Masterplan Schötmar wird festgestellt, dass Schötmar im Vergleich zu anderen Siedlungsräumen geringe stadtklimatische Besonderheiten und thermische Belastungen aufweist. Die in das Stadtgebiet integrierten und angrenzenden Grün- und Landschaftsräume sowie die Werre und das Begatal übernehmen eine wichtige Klimafunktion für den Stadtteil. Die Flusslandschaft sorgt als Kaltluftventilationsbahn für eine ausreichende nächtliche Belüftung und Abkühlung.

Die Bereiche des Untersuchungsgebiets mit aufgelockerter Bebauungsstruktur und unversiegelten Gartengrundstücken begünstigen das Stadtklima. Die historischen, sehr verdichteten und hoch versiegelten Bereiche profitieren von der Kaltluftzufuhr der Flussauen und den angrenzenden Grün- und Freiräumen. Trotzdem gilt gerade an Orten mit starker Versiegelung und geringer Öffnung der Bebauung zu angrenzenden privaten oder öffentlichen Grünräumen, dass eine Entsiegelung und Begrünung im Fokus stehen und umgesetzt werden sollte. Vor allem mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit und die Klimaresilienz der Stadt spielen diese Maßnahmen eine übergeordnete Rolle.

Aufgrund der Lage an den Flussauen von Werre und Bega gehört Schötmar zu den besonders hochwassergefährdeten Ortslagen. Besonders gefährdet ist die Bebauung zwischen Krumme Weide und Lockhauser Straße. Im Untersuchungsgebiet sind die Grundstücke an der nördlichen Krumme Weide betroffen.

Zwischenfazit

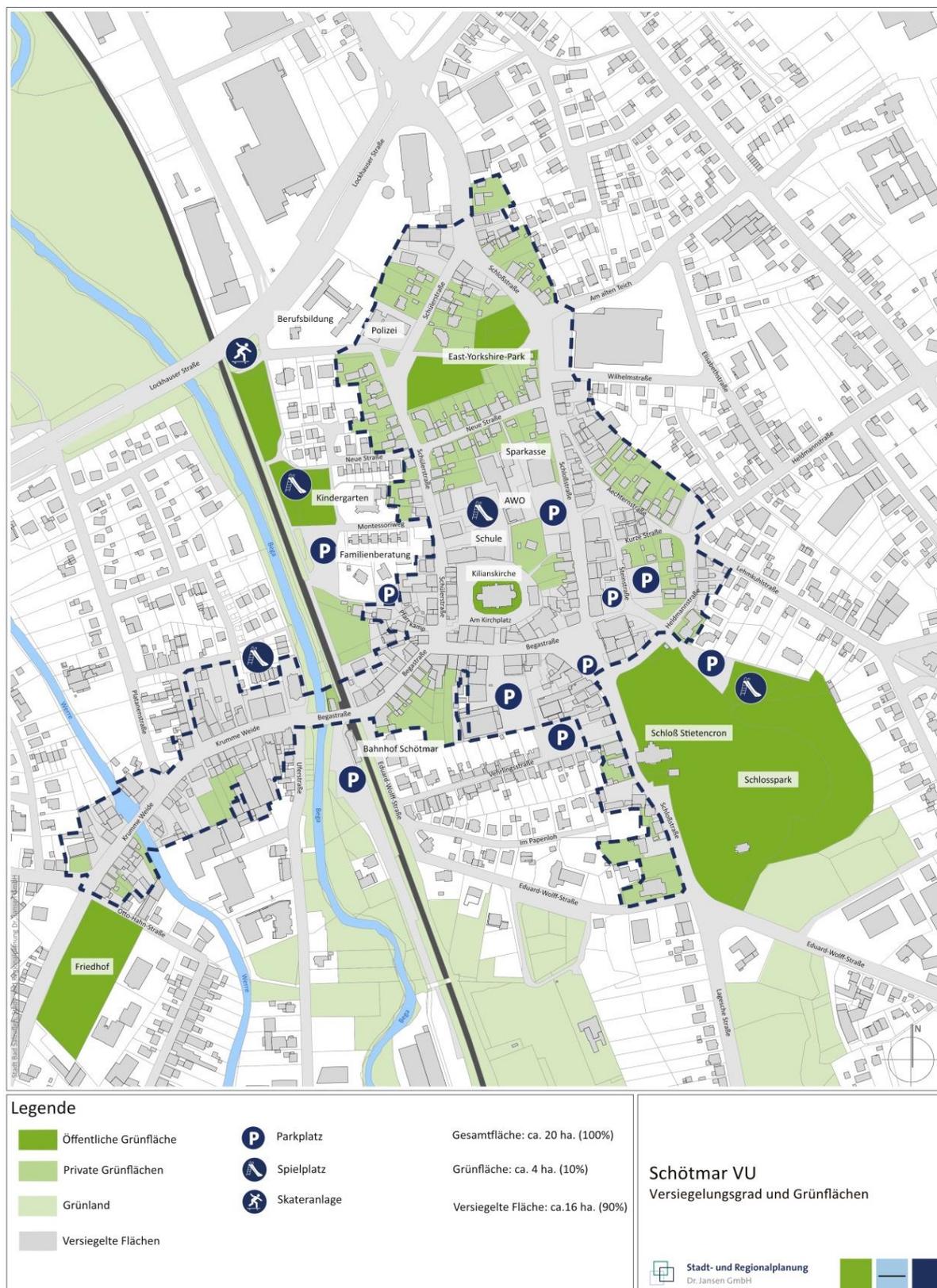
Die Belichtung, Besonnung und Durchlüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten kann durch straßenseitige Bestandsaufnahmen nicht voll erfasst werden, da rückseitige Situationen von Anbauten nicht beurteilt werden können. In den zentralen Ortsbereichen an Krumme Weide, Begastraße, Schloßstraße und Schülerstraße sind Einschränkungen aufgrund der hohen Dichte zu vermuten.

Durch seine besondere Lage in der Nähe der angrenzenden Flussläufe von Bega und Werre wird der im Untersuchungsraum liegende Teil von Schötmar gut mit Kaltluft versorgt.

Gleichzeitig ist aber auch mit einem besonderen Hochwasserrisiko zu rechnen und entsprechende Schutzmaßnahmen präventiv vorzusehen bzw. Eigentümer:innen und Nutzer:innen entsprechend zu beraten. Besonders gefährdete Teilbereiche liegen zwischen der Krumme Weide und Lockhauser Straße.



Abbildung 41: Versiegelungsgrad und Grünflächen



Quelle: Stadt Bad Salzungen und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, eigene Erhebung

4.1.6 Zugänglichkeit der Grundstücke, vorhandene Erschließung

Im Bereich des zentralen Ortskerns im Block Begastraße, Schloßstraße, Neue Straße und Schülerstraße wird der Großteil der Gebäude als Wohn- und Geschäftshäuser genutzt. Die Erdgeschosseinheiten werden von Betrieben des Einzelhandels, Dienstleistung oder Gastronomie genutzt. Der Zugang zu den Wohnungen in den Obergeschossen führt meist über den schmalen, oft nur ein Meter breiten, Gebäudeabstand, der als ehemalige Brandgasse die in der Historie überwiegend mit Fachwerkkonstruktion errichteten Gebäude vor Brandüberschlag schützte. Diese Seitenbereiche sind wenig belichtet, selten beleuchtet oder mit schadhaftem Belag ausgestattet. Der Weg zu oft nicht einsehbar gelegenen Eingangstüren entlang häufig fensterloser Giebelwände, kann somit zum Angstraum werden, da die soziale Kontrolle von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht mehr gegeben ist.

Der Zugang in Wohnungen und Ladeneinheiten führt häufig über Stufen- oder Treppenanlagen, so dass die Zugänglichkeit nur mit eingeschränkter Barrierefreiheit für Personen mit Kinderwagen oder Gehhilfen bzw. mit Einschränkungen erschwert ist.

In diesen Zwischenräumen werden in einigen Fällen auch aussortierte Haushaltsgeräte, defektes Kinder spielzeug oder Fahrräder ungeordnet neben Mülltonnen und gewerblichen Abfällen abgestellt, was allgemein zu einem ungepflegten Erscheinungsbild beiträgt. Potenziell locken diese Bereiche Schädlinge an und stellen ein Risiko für gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse dar. Über diese Zuwegung sind häufig auch Eingänge zu Wohnungen erreichbar, die in einfachen Anbauten, ehemalige Abstell- oder Werkstätten, ausgebaut wurden. In einigen wenigen Fällen wurden diese Zwischenräume mit einem Holztor verschlossen, sodass sie vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

Abbildung 42: Beispiel Handlungsbedarf Wohnumfeld im Seitenbereich (Beleuchtung, Beläge, Tore, Lagerung, Abfall, Beläge)



Abbildung 43: Beispiel Handlungsbedarf Wohnumfeld, Zugang Wohnen



Zwischenfazit

Die Zugänglichkeit der Grundstücke ist für die Wohnnutzung in einigen Fällen erschwert, da sie durch den ursprünglich als Brandgasse angelegten Gebäudeabstand von bis zu 1,0 bis 2,0 Metern führen. Häufig sind sie schlecht oder nicht beleuchtet. Auch aufgrund der Lagerung von gewerblichen Geräten und Abfällen ist die Sicherheit eingeschränkt. Die Zugänge in Wohnungen und Ladeneinheiten sind zum großen Teil nicht barrierefrei und nur über Stufen oder Treppenanlagen zu erreichen. Aufgrund ihrer Lage schwächen diese Räume das Stadtbild und das Image im zentralen Versorgungsbereich. Initiativ geführte Beratungen über eine Gestaltung im Kontext mit der Gestaltung der angrenzenden Gehwegfläche werden sukzessive auch hier zur Verbesserung führen.



4.1.7 Energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung

Einzelne Gebäude wurden bereits umfangreich und zum Teil auch denkmalgerecht hochwertig saniert. Im Untersuchungsraum konnte jedoch ein hoher Anteil an Gebäuden mit Defiziten in ihrer energetischen Beschaffenheit festgestellt werden, an denen häufig nur ein Bauteil saniert wurde, andere, wenn überhaupt, wurden nur an der Oberfläche erneuert, beispielsweise mit einem neuen Anstrich. Zum Beispiel wurde eine Fassade wärmegeklämmt und neu angestrichen, ohne jedoch Fenster und Türen oder das Dach zu erneuern. Dies führt im schlechtesten Fall zu Wärmeverlusten und innenseitiger Schimmelpilzbildung. In jedem Fall bleibt eine solche Maßnahme hinter den Anforderungen der geltenden energetischen Normen und technischen Möglichkeiten zurück.

Sowohl im Bestand als auch bei der geringen Anzahl von Neubauten (Netto im Bega-Center, Volksbank und Sparkasse Schloßstraße) wurden die Dächer nicht mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ausgestattet. Auch bei öffentlichen Einrichtungen wie Gemeindezentrum, Polizeiwache, Kindergarten oder Schule wurde die solare Wärmegewinnung als Klimaschutzmaßnahme noch nicht eingesetzt.

Die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung ist dem Anschein nach von außen nicht abschließend zu beurteilen. Aufgrund der hohen Anzahl von Gebäuden mit einem Baujahr älter als 20 Jahre ist von einem sehr niedrigen Standard auszugehen, da energetisch wirksame Maßnahmen erst nach Rechtskraft durch die Erstfassung der Energieeinsparverordnung EnEV (heute: Gebäudeenergiegesetz GEG) vom 16. November 2001 bei der Errichtung antragspflichtiger Gebäude in die Planung integriert wurden.

Abbildung 44: Beispiel Teilsanierung mit Fassadenanstrich ohne energetisch wirksame Maßnahmen



Zwischenfazit

Es ist von einem hohen Bedarf an energetischen Sanierungsmaßnahmen im Untersuchungsraum auszugehen. Wenige Bestandsobjekte wurden umfangreich energetisch saniert. In einigen Fällen wurde nur eine teilweise energetische Ertüchtigung vorgenommen. Die wenigen Neubauten der vergangenen Jahre wurden ohne Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen errichtet. Um das Untersuchungsgebiet zukunftsfähig zu entwickeln, bedarf es umfangreicher energetischer Modernisierungsanstrengungen.

4.1.8 Zwischenfazit Substanzmängel

Zu den Stärken des Untersuchungsgebiets gehören zahlreiche Gebäude mit hohem historischem Wert. Insbesondere entlang der Straßen um den historischen Ortskern stehen zahlreiche Baudenkmäler. Räumliche Schwerpunkte finden sich in den Straßen Begastraße, Schülerstraße, Schloßstraße und Pfarrkamp sowie auf dem Kirchplatz. Vereinzelt Neubauten entstanden in den letzten Jahren in dem Untersuchungsgebiet, unter anderem das Sparkasengebäude auf der nördlichen Schloßstraße sowie zwei Reihenhauszeilen direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet in der Neue Straße und im Montessoriweg.

Die historische Ausstrahlung des Zentrums von Schötmar ist ein Potenzial für einen Stadtraum mit starker Identität. Allerdings sorgen Immobilien in ungepflegtem Zustand, vermüllte und versiegelte private Freiräume und die sehr in die Jahre gekommenen öffentlichen Freiräume eher für eine negative Ausstrahlung eines Stadtteilzentrums, das vernachlässigt wurde und nicht mit der Entwicklung Schritt gehalten hat.

Das Stadtbild des Untersuchungsgebiets wird durch eine heterogene Erscheinung geprägt, es bestehen zahlreiche Brüche. Diese werden insbesondere durch Unterschiede in Baualter, Bauzustand und Fassadengestaltung hervorgerufen. Im Vergleich zum Ortsteil Bad Salzuflen fällt das Erscheinungsbild Schötmars deutlich ab, was sich neben vernachlässigten privaten Gebäuden und Freiräumen auch auf mangelnde Pflege und Gestaltung des öffentlichen Raums zurückführen lässt.

Der Stadtteil weist einige leerstehende oder mindergenutzte Gebäude, zum Teil baufällig, in städtebaulich exponierten Lagen auf, die negativ ausstrahlen und auf das Umfeld einwirken. Besonders negativ fallen Leerstände entlang der Krumme Weide (auf Höhe der Werre-Brücke), am Marktplatz sowie am südlichen Ende der Schloßstraße auf. Diese Räume bilden zugleich die Eingangssituationen in den Stadtteil oder das Ortszentrum. Über das negative Erscheinungsbild des Stadtteils geht die Gefahr eines weiteren Imageverlusts für Schötmar aus.

Insgesamt betrachtet führt die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten nach den Maßgaben der Baunutzungsverordnung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der im Untersuchungsraum wohnhaften und arbeitenden Personen. Beeinträchtigungen durch diese Mischnutzung entstehen durch die kleinteiligen Flächen für Lager und Gewerbeabfälle, die die Einzelhandelsnutzungen benötigt (Müll, Anlieferung, etc.), die aber die Qualität im Wohnumfeld mindern. Eine Entsiegelung der Flächen zugunsten der Wohnnutzung erzeugt wiederum Konflikte mit der gewerblichen Nutzung in den Erdgeschossen. Auch die zum Teil hohen Bedarfe an Stellplätzen des Einzelhandels begrenzen die stadtklimatische Entwicklung, die jedoch für alle Nutzer:innen erforderlich ist. Die Aufgabe von Parkplätzen zugunsten von Straßen grün („Park statt Parken“) wird wohl von den ortsansässigen Einzelhändlern kritisch gesehen und die erhöhte Ausstattung gegenüber dem Zentrum von Bad Salzuflen als Lagevorteil gewertet.

Aufgrund der hohen Versiegelung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und dem damit einhergehenden geringen Freiflächenanteil verfügen viele Grundstücke im Geschäftsbereich lediglich über einen geringen Freizeitwert für die Wohnbevölke-

rung. Dieser Umstand ist angesichts der gut angebundenen Lage von Schötmar und als innerstädtischer Wohnstandort kritisch zu sehen und offenbart Handlungsbedarf.

Das hohe Verkehrsaufkommen über Krumme Weide, Begastraße und Schloßstraße sowie die auf Anforderung geschalteten Ampelanlagen erzeugen eine starke Barrierewirkung und sorgen für eine geringe Aufenthaltsqualität für zu Fuß Gehende.

Nicht nur Durchgangsverkehr, sondern auch intensiver Parksuchverkehr zu den Stellplatzanlagen an Bahnhof oder den Lebensmitteldiscountern verstärkt die Frequenz. Der Wunsch der Einzelhändler, die Besonderheit von Schötmar „Parken vor der Ladentür“, verstärkt die mangelhafte Aufenthaltsqualität für alle anderen Verkehrsteilnehmer:innen. Darüber hinaus unterbrechen größere Stellplatzanlagen die für den mittelalterlich geprägten Grundriss typischen geschlossenen Raumkanten und verhindern ein zusammenhängendes Stadtbild.

Die großflächigen Stellplatzanlagen können zudem als untergenutzte Flächen bewertet werden, da sie zusätzlich zum Parken, auch neue Wohnangebote, Begrünung oder klimaschützende Photovoltaik über eine integrierte Flächennutzung aufnehmen könnten. Ferner bietet die Bebauung von untergenutzten Flächen die Möglichkeit Raumkanten zu schließen und somit das Stadtbild im positiven Sinne imagebildend zu ergänzen.

Als Potenzialflächen für ergänzende Wohn- und Dienstleistungsangebote, ggf. auch Einrichtungen für die berufliche Bildung, kommen daher nicht nur untergenutzte Stellplatzflächen in Betracht, sondern auch eine Nachnutzung auf Flächen von leerstehenden Gebäuden an Stadteingängen und im Ortszentrum rund um den Marktplatz.

Die mit Altlastenverdacht versehenen Flächen, liegen sowohl im Untersuchungsraum als auch an diesen angrenzend, sodass sie als bisher untergenutzte Flächen für alle Entwicklungen, außer Wohnen, u. U. als Potenzialfläche für Bildungseinrichtungen oder zentrale Quartiersgaragen betrachtet werden können. Für die Wohnnutzung ist in jedem Fall eine Altlastensanierung in die Entwicklung einzukalkulieren.

Stadtklimatisch ist der Ortsteil Schötmar über die Frischluftschneise der Flussauen von Werre und Bega versorgt. In Bereichen mit hoher baulicher Dichte sollten jedoch die Potenziale für die Entsiegelung von Flächen und deren Begrünung überprüft werden, da sich die Belichtung und Belüftung von Wohnungen in tiefen und dicht bebauten Grundstücken nicht immer optimal zeigt.

Ebenfalls in dichtbebauten Teilräumen bleibt die Herausforderung für den Ausbau von Sicherheit und Übersichtlichkeit für die Zuwegung zu seitlich oder rückwärtig gelegenen Eingangsbereichen zu Wohnungen. Vermüllung und fehlende Lagerflächen für gewerbliche Abfälle oder Sperrmüll an Wohn- und Geschäftshäusern bergen eine Gefahr für die Gesundheit aller Nutzer:innen. Die barrierefreie Zugänglichkeit ist an vielen Gebäuden im Ortskern nur eingeschränkt (mit Stufe) oder gar nicht vorhanden (mit Treppenanlage). Dieser Umstand ist dem großen Anteil an Gebäuden mit hohem Baualter geschuldet. Dieser ist auch Grund für die Mängel in der energetischen Beschaffenheit der Gebäude und eine eher geringe Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung.

Die Behebung der Substanzmängel wird im Bestand ein kleinteiliger Prozess, der mit Beratung und Förderung, aber auch durch Ankauf von Problemimmobilien gezielt begleitet werden muss.

Die Überprüfung und Entwicklung von brachliegenden oder untergenutzten Potenzialflächen unterstützen den Erneuerungsbedarf im Wohnbereich und die Aufwertung des Stadtbilds.

Abbildung 45, 46, 47: Bahnhofsvorplatz und Rückseite Hotel Korf am Kirchplatz, Haus Krumme Weide 63



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

4.2 Funktionsmängel

Funktionsdefizite liegen nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Die Funktionsfähigkeit eines Gebiets ist dann gestört, wenn beispielsweise die folgenden Funktionen nicht mehr erfüllt oder beeinträchtigt sind:

- Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit eines Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- Die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs – insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebiets im Verflechtungsbereich
- Fließender und ruhender Verkehr

Diese Kriterien nach § 136 Abs. 3 BauGB sind nur beispielhaft und nicht abschließend und müssen nicht in ihrer Gesamtheit nachgewiesen werden.

Funktionsmängel können sich aus der vorhandenen Funktion des Gebiets, die beibehalten werden soll, oder aus einer veränderten oder vollständig neuen Funktion des Gebiets ergeben. Ausschlaggebend sind in beiden Fällen die städtebaulichen Planungen, vor allem die Ziele und Zwecke der Sanierung und das Sanierungskonzept.

Um die Funktionsmängel festzustellen, werden im Folgenden die vom Baugesetzbuch vorgegebenen Handlungsfelder betrachtet:

- Einzelhandel und lokale Ökonomie
- Wohnen
- Infrastrukturelle Ausstattung (Erschließung, Grünflächen, Spiel- und Sportflächen, Anlagen des Gemeinbedarfs)
- Verkehrsinfrastruktur (fließender und ruhender Verkehr)

4.2.1 Einzelhandel und lokale Ökonomie

Der § 136 Abs. 3 Nr. 2b BauGB spricht einen wichtigen Aspekt der Funktionsmängelsanierung an. Hier wird die Funktionsfähigkeit eines Gebiets in Bezug auf seine wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit thematisiert, unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich.

Bad Salzuflen verfügt über ein Hauptzentrum in der Innenstadt sowie ein weiteres in Schötmar. Das Hauptzentrum Schötmar fungiert hinsichtlich seiner Einzelhandelsbedeutung als Nebenzentrum. In seiner Ausstrahlungskraft und Besatzqualität fällt das Hauptzentrum von Schötmar gegenüber der Innenstadt von Bad Salzuflen spürbar ab. Es übernimmt vor allem eine zentrale Versorgungsfunktion. Es erstreckt sich entlang der Straßenzüge Begastraße und Krumme Weide und schließt funktional den Bereich der Uferstraße ein. Die Haupteinkaufslage beschränkt sich jedoch auf die Begastraße.

Angebotsstruktur

Auf der Begastraße und Schloßstraße sind drei Nahversorger angesiedelt, die ein gutes Nahversorgungsangebot für Schötmar garantieren. Der Marktplatz wird jeden Mittwoch für den Wochenmarkt genutzt.

Die durchschnittliche Betriebsgröße beträgt im Hauptzentrum Schötmar 126 m² und weist damit eine für einen Stadtteil in vergleichbarer Größe typische kleinteilige Struktur auf. Hier gibt es eine Konzentration von inhabergeführten Geschäften sowie ein vielfältiges Dienstleistungsangebot. Es dominieren die Warenangebote des kurzfristigen (Lebensmittel) und mittelfristigen Bedarfs (Oberbekleidung und Bücher).

Im Rahmen der Onlinebeteiligung im Masterplanprozess haben sich die Bürger:innen für den Marktplatz und Flussbereich weitere Restaurants gewünscht. Der Marktplatz solle eine Balance zwischen Möglichkeiten des Aufenthalts ohne Konsum (z. B. durch das Aufstellen von Sitzbänken), aber auch Voraussetzungen für eine atmosphärisch ansprechende Außengastronomie schaffen. Im Flussbereich am Bahnhof ist die Ansiedlung von höherwertigen gastronomischen Angeboten – mit Blick aufs Wasser und in den Sommermonaten auf einer Außenterrasse – wünschenswert.



Defizite des Geschäftsbereichs

Im Bereich Krumme Weide und Begastraße befinden sich insgesamt ein leerstehender Einzelhandel und eine leerstehende Gastronomie. In der Schloßstraße stehen derzeit zwei Einzelhandelsräume leer sowie eine gastronomische Fläche (Erhebung Dezember 2021/2022). Es existiert nach wie vor in der Begastraße und der Krumme Weide ein differenziertes Dienstleistungs- und Handelsangebot (Schuster, Friseur, Schneider, Geschenkartikel, Drogerie oder Elektrofachhändler etc.).

Die bereits für das Wohnumfeld beschriebene Unordnung in Seitenräumen (ehem. Brandgassen) von Wohn- und Geschäftshäusern mit Abfallbehältern, gewerblichen Geräten, Sperrmüll und Fahrrädern erzeugt ein Bild von Vernachlässigung und kann dazu führen, dass an diesem Ort weder eingekauft noch flaniert wird. Gepaart mit der geringen Ausstattung an Aufenthaltsmöglichkeiten verbleibt ein eher unattraktiver Freiraum.

Zwischenfazit

Der Ortskern Schötmar ist durch eine hohe Funktionsvielfalt geprägt. Neben dem Wohnen besteht ein differenziertes Angebot von Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten, das sich räumlich entlang der Straßen Krumme Weide, Begastraße und rund um den Marktplatz auch in Teilbereichen der Schloßstraße konzentriert. Der Geschäftsbesatz ist allerdings durch Ladenleerstände in den äußeren Bereichen nicht mehr durchgängig und in einigen Fällen durch folierte, nicht einsehbare Schaufenster ohne Werbeanlagen unattraktiv.

Der Einzelhandelsstandort Schötmar zeichnet sich durch eine historische städtebauliche Struktur, eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie durch ein gutes Nahversorgungsangebot aus. Leerstände im Einzelhandel und das überwiegend geringwertige Warenangebot sind jedoch klare Anzeichen eines Trading-down-Prozesses, mit dem eine sinkende Attraktivität und eine Schwächung der Versorgungsfunktion für das Gebiet einhergeht. Perspektivisch besteht die Gefahr erneut zunehmender Leerstände im Untersuchungsgebiet und einer damit einhergehenden sinkenden Attraktivität des Ortszentrums von Schötmar als Einkaufs- und – angesichts der zunehmenden Bedeutung fußläufig erreichbarer Einkaufslagen – auch als Wohnstandort.

4.2.2 Wohnen

Wie die Analyse zum Masterplan schon erarbeitet hatte, verfügt der Stadtteil Schötmar über eine hohe Qualität als Wohnstandort. Beschrieben werden darin auch die familienfreundlichen Wohnsiedlungen im Süden und Westen des Stadtteils. Der Untersuchungsraum für die vorbereitenden Untersuchungen für eine mögliche Sanierungssatzung nach § 136 BauGB umfasst mit einem wesentlichen kleineren Untersuchungsraum den zentralen Ortskern, in dem sich die ebenfalls im Masterplan genannten Defizite verstärkt zeigen und die Qualität des Wohnstandorts mit einem negativen Image beeinträchtigen.

Dazu gehören leerstehende oder teilweise leerstehende Wohn- und Geschäftshäuser sowie die geringe Barrierefreiheit in einem überwiegend historisch geprägten Siedlungsbestand. Die Zugänglichkeit zu Wohnungen und Ladeneinheiten erfolgt überwiegend über Stufen- oder Treppenanlagen; dies erschwert den Zugang für Personengruppen mit körperlicher Einschränkung oder Gehhilfen sowie für Familien mit Kindern und Kinderwägen. Die Ausgrenzung von Nutzergruppen schwächt die Vielfalt in der Nachbarschaft und unterstützt die negative Imagebildung.

Insbesondere in den städtebaulich bedeutsamen Lagen an den Ortseingängen und im Ortszentrum werden diese funktionalen Missstände augenfällig und stellen sowohl für die vorhandene Wohnfunktion als auch für die Angebote im Versorgungsbe- reich eine besondere Herausforderung dar.

Die funktionalen Mängel verursachen eine sinkende Renditeerwartung, sodass Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen keine besonderen Mietzuwächse erzielen können. Auch im Wohnumfeld fehlt es sichtbar an Investitionsbereitschaft, um den familienfreundlichen Standard wie in anderen Teilbereichen von Schötmar zu halten oder zu stärken.

Aufgrund des in zentralen Siedlungsbereichen typischen hohen Versiegelungsgrads mit zahlreichen Stellplatzanlagen ohne versickerungsfähige Beläge, nur geringen Anteilen von Grünflächen im Seitenraum der Verkehrsflächen sowie der Nähe zu Überschwemmungsgebieten in der Nähe der Flusslagen besteht ein erhöhter Bedarf an Elementen, die zum Beispiel im Starkregenfall für Puffer sorgen.

Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung einer älterwerdenden Gesellschaft und dem hohen Anteil historischer Gebäude mit eingeschränkter Barrierefreiheit ist die kritische Überprüfung der aktuellen Flächennutzung erforderlich. Dabei sollten behutsame Nachverdichtungen zum Abschluss von Raumkanten zur Verbesserung des Stadtbilds und die monofunktionale Nutzung von Flächen für oberirdisches Parken im Fokus stehen. Auch können Flächen mit Altlastenverdacht, die für die Wohnnutzung nicht in Frage kommen, dahingehend überprüft werden, inwiefern sie für die Errichtung zentraler Quartiersgaragen geeignet sind.

Mit der Qualifizierung des Wohnstandorts lassen sich die Auswirkungen problematischer Nachbarschaften abmildern. Hier gilt es über die ordnungsrechtlichen Maßnahmen hinaus sogenannte Problemimmobilien anzukaufen und im Sinne der Sanierungsziele in die Entwicklung zu bringen.

Grundstücksmarktberichte

Die Grundstücksmarktberichte von 2011 bis 2021 erfassen lediglich die Entwicklung auf Kreisebene und sind somit wenig aussagekräftig über die Bodenpreisentwicklung im Untersuchungsraum im Stadtteil Schötmar.

Die Bodenpreisentwicklung in Kreis Lippe lässt sich durch die vorliegenden Grundstücksmarktberichte analysieren und vergleichen. Bezogen auf die drei gegebenen Lagekategorien (gut, mittel, mäßig) lässt sich in den vergangenen zehn Jahren eine positive Veränderung in allen Grundstücksformen erkennen. Der Grundstücksmarkt hat sich somit in der Gesamtstadt positiv entwickelt.

In den vergangenen zehn Jahren ist der registrierte Geldumsatz aus den Grundstücksverträgen von 373 Mio. Euro auf nunmehr 891 Mio. Euro gestiegen. Dabei ist der Gesamtgrundstücksflächenumsatz von 2011 bis 2021 von 808 ha auf 377 ha gesunken. Für den Kreis Lippe deuten diese Erkenntnisse auf eine starke Erhöhung der Grundstückspreise bei sinkendem Flächenangebot in den letzten zehn Jahren hin. In Bezug auf die Lagekategorien in allen Grundstücksformen lässt sich festhalten, dass der Grundstücksmarkt im Kreis sich sehr positiv entwickelt hat. Die vorliegenden Daten geben nur bedingt Aufschluss über die Marktlage im Stadtteil Schöt-

mar; daher erfolgt eine genauere Betrachtung und Analyse der Bodenrichtwerte.

Bodenpreisentwicklung Stadtgebiet Bad Salzuflen

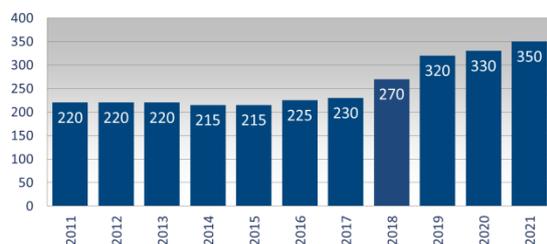
Nach eigener Erhebung über das Internetportal boris.nrw.de beträgt der höchste Bodenrichtwert für das Jahr 2021 in Schötmar 350 Euro/m²; dieser befindet sich im Bereich der Begastraße und des Marktplatzes. Ein höherer Wert von 240 Euro/m² ist auch entlang des nördlichen Teils der Schloßstraße inklusive HIT-Markt zu erzielen. Mit wachsender Entfernung zum Marktplatz reduziert sich der Wert erkennbar. Entlang der Straße Krumme Weide ist er höher als entlang der Schülerstraße, was auf die gewerbliche Nutzung in Wohn- und Geschäftshäusern im zentralen Versorgungsbereich zurückzuführen ist. Entlang der Schülerstraße verläuft der Nutzungsübergang aus dem Geschäftszentrum in Gebiete nur mit Wohngebäuden. Entsprechend verhält sich der Wert im VU-Bereich der südlichen Schloßstraße.

In allen untersuchten Richtwertzonen Schötmars ist seit 2011 eine Wertsteigerung, jedoch bis 2015 eine eher stagnierende bzw. teilweise leichte Wertminderung festzustellen.

Seit 2016 konnten alle Richtwertzonen an Wert gewinnen. Insbesondere seit 2017 zeigt sich ein stärkeres Wachstum sowohl für Wohnbauflächen in Ortsrandlagen als auch für Mischbauflächen im zentralen Versorgungsbereich. Die geringste Steigerung ist im VU-Untersuchungsraum im Bereich der südlichen Schloßstraße zu verzeichnen (s. Abb. 51).

Im Vergleich mit der Entwicklung im Stadtteil Bad Salzuflen konnte ein ähnlicher, erst stagnierender und seit 2015 leicht, seit 2017 stärker ansteigender Verlauf identifiziert werden wie in den Abbildungen 47 bis 50 für die Teilräume im Untersuchungsraum dargestellt.

Abbildung 48: Verlauf der Bodenrichtwerte im Bereich der Begastraße und des Marktplatzes



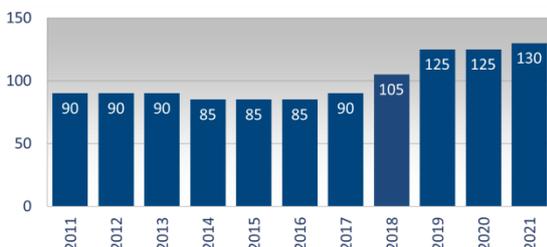
Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Zahlen von Boris NRW

Abbildung 49: Verlauf der Bodenrichtwerte im Bereich des Kirchplatzes



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Zahlen von Boris NRW

Abbildung 50: Verlauf der Bodenrichtwerte im westlichen Bereich von Krumme Weide



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Zahlen von Boris NRW

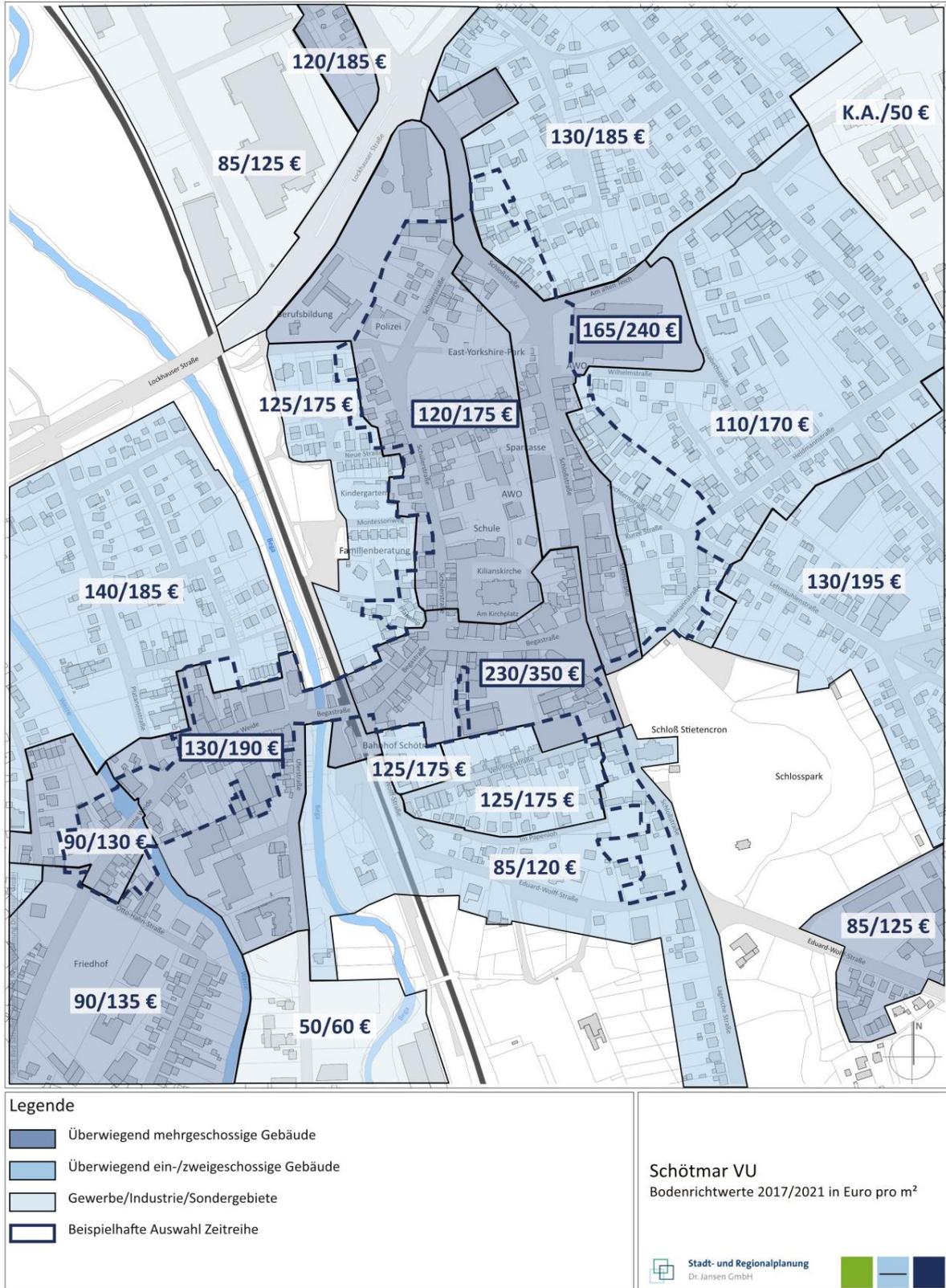
Abbildung 51: Verlauf der Bodenrichtwerte im Bereich der östlichen Krumme Weide



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Zahlen von Boris NRW

Im Zuge einer eigenen Recherche auf dem Immobilienportal Immonet wurden insgesamt 21 zum Verkauf stehende Immobilien in Schötmar gefunden. Lediglich zwei davon konnten eindeutig dem Untersuchungsgebiet zugeordnet werden. Hierbei handelt es sich um zwei in der Zwangsversteigerung befindliche Objekte an der Straße Krumme Weide. Der Verkaufswert einer Immobilie liegt bei 159.000 Euro bei 80 m² Wohnfläche und 458 m² Grundstücksfläche (entspr. 347,16 Euro/m² weit über BRW). Bei der anderen Immobilie beträgt der Verkehrswert lediglich 43.000 EUR bei einer Grundstücksfläche von 484 m² (entspr. ca. 88,84 Euro/m², unter BRW, vermutlich gewerbliche Nutzung mit Altlasten). Es liegt die Vermutung nahe, dass hierbei lediglich der Grundstückswert betrachtet wurde. Beide Angebote konnten nicht näher betrachtet werden, da diese von der Seite entfernt wurden.

Abbildung 52: Bodenrichtwerte im Untersuchungsbereich 2017 bis 2021



Quelle: Stadt Bad Salzuflen und eigene Darstellung auf Basis der Zahlen von Boris NRW



Weitere Kaufangebote wurden für Einfamilienhäuser eingestellt, die in ihrer Lage aber nicht definiert sind, sodass die Zuordnung zum Untersuchungsraum nicht eindeutig vorgenommen werden konnte. Dennoch lohnt es sich, die Kaufpreise zu vergleichen.

Zwischenfazit

Die Wohnfunktion im zentralen Ortsbereich von Schötmar ist durch eine Reihe von Missständen geschwächt. Dabei wirkt sich der hohe Anteil an mischgenutzten Gebäuden mit einem Baualter von mehr als 50 Jahren besonders gravierend aus.

Der ansonsten eher familienfreundliche Wohnstandard bleibt hier hinter den Qualitäten in anderen Siedlungsbereichen weit zurück. Dabei spielen die hohe Dichte, der hohe Versiegelungsgrad und der stetig hohe Fahrverkehr eine besondere Rolle.

Leerstände in städtebaulich bedeutsamen Lagen sowie Vermietungen mit geringem Investitionsinteresse erzeugen soziale Spannungen und verschlechtern das Image der Wohnlage.

In der Überprüfung und Neuordnung von Flächen zur Qualifizierung des Wohnstandortes und des Stadtbilds liegt ein großes Potenzial für neue Angebote und ein neues Wirkungsbild.

Die Bodenpreisentwicklung stellte sich im Untersuchungsraum in den Jahren 2011 bis 2015 eher stagnierend mit leichten Rückläufern dar. Seit 2017 ist ein stetiger Anstieg zu verzeichnen, der aber mit der Marktentwicklung im Stadtgebiet einhergeht und daher nicht als in einer besonderen Wertsteigerung im Untersuchungsraum begründet betrachtet werden kann.

Anzunehmen ist, dass der Anstieg der Bodenpreise seit 2017 auf den ab 2015 zu verzeichnenden Anstieg der Bevölkerung, u. U. auch durch Flüchtlinge aus Kriegs- und Krisengebieten, und eine daraus resultierende erhöhte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zurückzuführen ist.

4.2.3 Infrastrukturelle Ausstattung

Die Ausstattung eines Gebiets mit öffentlichen Plätzen, Grün- und Erholungsanlagen, Sport- und Freizeitstätten sowie Kinderspielplätzen ist essentiell für ein funktionierendes Stadtquartier. Einrichtun-

gen dieser Art sorgen für ein gesundes Wohnklima und befriedigen die Bedürfnisse der Bewohner:innen an die Sozialinfrastruktur.

Öffentliche Räume und Plätze wirken darüber hinaus identitätsstiftend und ermöglichen die Teilhabe am Stadtleben. Ihre qualitätsvolle Gestaltung bildet daher ein wichtiges städtebauliches Fundament für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung. Die Sicherung und Weiterentwicklung von Grünflächen ist dabei insbesondere angesichts der steigenden Bedeutung als klimatische Ausgleichsräume maßgeblich.

Im Folgenden wird die Erschließung des Gebiets sowie seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen sowie mit Anlagen des Gemeinbedarfs insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebiets im Verflechtungsbereich thematisiert.

Ausstattung mit Freiräumen, Grün-, Erholungs-, Spiel- und Sportflächen

Die wesentlichen Grün- und Freiflächen des Untersuchungsgebiets und seines engeren Verflechtungsbereichs sind die Plätze Kirchplatz und Marktplatz, der Schlosspark (angrenzend an das Untersuchungsgebiet), der East-Yorkshire-Park sowie die Zugänge zu Auenwiesen und -wäldern an den beiden Flüssen Werre und Bega.

Die beiden Flüsse durchfließen den Untersuchungsraum in Süd-Nord-Richtung. Die Aufenthaltsqualität an den Wasserläufen innerhalb des Untersuchungsgebietes ist jedoch gering. Es existieren keine attraktiv gestalteten, leicht zugänglichen oder gar barrierefreien Wege ans Wasser; auch flussbegleitende Fuß-, Rad- oder Promenadenwege fehlen. Aufgrund der Lage in der Nähe der beiden Flüsse gehört Schötmar zu den besonders hochwassergefährdeten Ortslagen.

Der Schlosspark sowie das Schloss Stietencron bieten hohe architektonische und freiräumliche Qualitäten, sind jedoch stadträumlich nur unzureichend mit dem Ortskern verknüpft. Eine attraktive Verbindung sollte insbesondere für die Achse Bahnhofsvorplatz – Kirchplatz – Marktplatz – Schlosspark entwickelt werden.

Die kleineren und größeren Plätze im Untersuchungsgebiet verfügen aufgrund ihrer Lage und umliegenden Nutzungen über große Potenziale, die durch Aufwertungen erlebbar gemacht werden sollten. Kirchplatz und Marktplatz besitzen dabei unterschiedliche Qualitäten, in ihrem gegenwärtigen Zustand aber auch große Schwächen. Der Kirchplatz bildet einen ruhigen öffentlichen Raum mit altem, gepflegtem Baumbestand und in Teilen repräsentativen Gebäuden (Schule, Kirche). Er leidet jedoch sehr unter den vernachlässigten rückwärtigen Fassaden der Gebäude an der Begastraße und dem uneinheitlichen Bodenbelag sowie einer unattraktiven Nutzungsaufteilung (Parken statt Grün und Freiraumangebote). Der Marktplatz weist bereits heute ein gepflegtes Erscheinungsbild mit umliegenden Einzelhandelsnutzungen auf, besitzt aufgrund von leerstehenden Gebäuden, auffälligen Denkmälern und hoher Verkehrsfrequenz aber nur eine geminderte Aufenthaltsqualität. Einmal wöchentlich findet hier ein Wochenmarkt statt.

Abbildung 53: Marktplatz



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Im Untersuchungsgebiet befindet sich mit dem Spielplatz der Grundschule lediglich eine Spielfläche. Da dieser außerhalb der Schulzeiten aufgrund von Müll- und Lärmproblemen nicht mehr zugänglich ist, bietet der engere Ortskern an sich kein adäquates Spielangebot. Weitere vier umliegende Spielangebote sind im engeren Verflechtungsbereich des Untersuchungsgebiets verortet. Auf Basis eines fußläufigen Radius von 350 m decken diese das gesamte Untersuchungsgebiet ab. Die Ausstattung der Spielplätze wurde im Masterplanprozess teilweise negativ bewertet (siehe auch Kapitel 1.4.6 Spielleitplanung 2018). Eine Sportfläche befindet sich nicht im Untersuchungsgebiet.

Der im Untersuchungsraum liegende East-Yorkshire-Park könnte demnach ein Grünraum sein, in dem die Bewohner:innen des Ortskerns Erholung, Spielgeräte oder Angebote als Treffpunkt vorfinden könnten. Diese sind aktuell nicht vorhanden und sollten mit den Bewohner:innen diskutiert werden, um die Ausstattung im Wohnumfeld zu verbessern.

Da die beiden langen Seiten des Parks von Grundstücksrückseiten arrondiert werden, ist auch hier die soziale Kontrolle gering, was die Entwicklung zum Angstraum erhöht. Eine Bebauung im östlichen Bereich zur Ausbildung der Raumkante an der Schloßstraße sollte mit Ausrichtung ihrer Zugänge zur Parkfläche hin geplant werden, um diesem Effekt entgegenzuwirken.

Ausstattung mit kulturellen Einrichtungen, sozialer Infrastruktur und Gesundheitswirtschaft

Der Untersuchungsbereich ist insgesamt mit einer umfangreichen sozialen und gesellschaftlichen Infrastruktur ausgestattet. Die Angebote reichen von Verbänden und Sozialträgern über Beratungsstellen bis hin zu Kirchen und sonstigen Glaubenseinrichtungen. Gerade Sozialträger wie die AWO, der Diakonieverband oder die Tafel, aber auch Sport- und Kulturvereine leisten eine wichtige Sozialarbeit für den Stadtteil. Während des Masterplan-Prozesses zeigte sich das ausgeprägte Vereinswesen Schötmars. Die starke Identifizierung mit dem Stadtteil zeigte sich u. a. in der starken Präsenz der Vereine bei den Akteursworkshops.

Eine übergeordnete Rolle spielt die integrative Arbeit der Organisationen im Stadtteil, da dieser verglichen mit der Gesamtstadt einen hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund und Zuwander:innen aufweist. Neben diesen Aufgaben übernehmen gerade die Vereine eine wichtige soziale Funktion für Kinder und Jugendliche, stellen aber auch altersübergreifende Angebote zur Verfügung. Beispielhaft zu nennen sind hier sowohl die Schützen- und Bürgervereine als auch die Sportvereine des Stadtteils. Die beiden Beratungsstellen an der Schülerstraße bieten zudem spezielle Angebote in Form von Familien-, Ehe-, Kinder- und Jugendberatungen. Im Untersuchungsraum fehlt es jedoch an Begegnungsorten oder Gemeinschaftsräumen, die zum generationen- und kulturübergreifenden Zusammenkommen anregen. Ein Ziel des Masterplans



Schötmar ist es daher, Räumlichkeiten für ein multi- und interkulturelles Kultur- und Begegnungszentrum zu schaffen.

Im Untersuchungsraum mangelt es außerdem an öffentlichen oder städtischen Kultureinrichtungen, die für eine breite Masse an unterschiedlichen Nutzergruppen Angebote bereitstellen. In Verbindung mit der mangelnden Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sind hier Handlungsbedarfe zu erkennen.

Zwischenfazit

Das soziale Angebot im Stadtteil ist insgesamt positiv zu bewerten. Mit den Einrichtungen der Arbeiterwohlfahrt in der Schülerstraße und der Neue Straße, der Grundschule und Evangelischen Begegnungsstätte am Kirchplatz sowie den Beratungsstellen gibt es mehrere Einrichtungen in zentraler Lage. Zudem gibt es ein dezentrales Angebot sozialer Einrichtungen außerhalb des Untersuchungsgebiets.

Das kulturelle Angebot ist jedoch unzureichend, und es fehlt an Treffpunkten und öffentlichen Räumlichkeiten. Insbesondere mit Blick auf die Sozialstruktur des Stadtteils, aber auch der generell in modernen, heterogenen Gesellschaften hohen Bedarfe an Begegnung, Kennenlernen und Möglichkeiten der Teilhabe sollten im Untersuchungsgebiet die notwendigen Infrastrukturen geschaffen werden.

4.2.4 Verkehrsinfrastruktur (fließender und ruhender Verkehr)

MIV- und Lkw-Verkehre

Der Stadtteil Schötmar ist gut in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Über zwei Anschlussstellen kann die Bundesautobahn A 2 zügig erreicht werden. Verschiedene Bundes- und Landesstraßen verbinden Schötmar mit den umliegenden Städten und Gemeinden. Die gute Lage im überregionalen Straßennetz führt jedoch auch zu einem erhöhten Anteil an Durchgangsverkehr. Folgende Straßen können als problematisch in ihrer Funktionsfähigkeit eingestuft werden:

- Die **Schloßstraße** mit 14.000 Kfz/Tag (Stand Masterplan Schötmar 2019) zählt zu den befahrensten Straßen in Schötmar. Sie ist baulich und funktional jedoch nicht auf eine solche, durch den Lkw-Durchgangsverkehr noch verstärkte Verkehrsbelastung ausgerichtet.
- Nur über den Straßenverlauf **Krumme Weide/Begastraße** kann die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahntrasse im Zentrum gequert werden. Daraus ergibt sich eine hohe Verkehrsbelastung und Beeinträchtigungen für Radfahrende und zu Fuß Gehende.
- Die **Begastraße** ist weitgehend nur im Einrichtungsverkehr in Richtung Westen befahrbar und weist als Geschäftsstraße eine zu hohe Verkehrsbelastung auf. Zur Minderung der Verkehrsbelastung sowie zur Steigerung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger:innen wurde bereits eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 20 km/h eingeführt.
- In der **Begastraße und der Vehrilingstraße** kommt es seit der Eröffnung des Bega-Centers und des dazugehörigen Parkplatzes mit 70 Stellplätzen (2011) zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen.
- Die **Begastraße** wird regelmäßig durch Lkw blockiert, die zur Belieferung der anliegenden Gewerbeeinheiten auf der Straße halten. Eine Lösung wäre die Einrichtung einer Ladezone.
- In der **Schülerstraße** sorgen an der Grundschule Kirchplatz „Elterntaxis“ für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, für Rückstau sowie temporärem Parkdruck. Eine Elternhaltestelle, an denen Eltern ihre Kinder aus- und zusteigen lassen können, ist in einem 250 m-Radius um die Schule an der Schülerstraße in Planung.

Ruhender Verkehr

Eine im Jahr 2010 durchgeführte Parkraumerhebung zeigte, dass Schötmar insgesamt ein ausreichendes Parkraumangebot besitzt, sodass auch an Wochenenden und Veranstaltungstagen die Nachfrage gedeckt wird. Der Großteil der Stellplätze wird nicht bewirtschaftet, ist jedoch zeitlich befristet. Auch nach Aussagen des Fachdiensts Tiefbau aus dem Jahr 2018 sind die Stellflächen bis auf den Parkplatz am Bega-Center (70 Stellplätze) meist nicht ausgelastet.

Fahrrad- und Fußverkehr

Im Masterplanprozess wurde deutlich, dass die vorhandenen Radwege in Schötmar in Teilbereichen nicht den aktuellen Standards entsprechen, zu schmal sind oder durch hereinwachsendes Straßenbegleitgrün eingeschränkt werden. Der Ortskern im Untersuchungsgebiet wird am stärksten durch Radfahrer:innen frequentiert. Aufgrund der dort hohen Verkehrsbelastung kommt es häufig zu Konflikten mit anderen Verkehrsteilnehmenden.

An wichtigen Zielpunkten im Untersuchungsgebiet sind grundsätzlich Abstellanlagen für Fahrräder vorhanden. Bürger:innen äußerten im Masterplanprozess jedoch, dass diese häufig nicht ausreichen und gerade am Markt und am Parkplatz am Schloss mehr Abstellmöglichkeiten benötigt würden.

Im Abschnitt der Schülerstraße zwischen Pfarrkamp und Neue Straße gilt ein Richttempo bis maximal 30 km/h mit Einbahnstraßenregelung von Süd nach Nord. Durch Parken im Seitenraum (zum Teil beidseitig) bleibt die Querung für zu Fuß Gehende dennoch unübersichtlich und zum Ausweichen aufgrund schmaler Gehwege im Straßenprofil wenig Raum, insbesondere für Kinder, die die anliegende Grundschule oder den Kindergarten am Montessoriweg besuchen wollen. Hier gibt es einen Belagswechsel zu kleinteiligem Pflaster ohne Gehweg und ohne die Querung räumlich wirksam anzuzeigen (z. B. Poller mit Leuchtstreifen).

In der Begastraße wurde die Sofortmaßnahme Zwei-Richtungs-Radverkehr aus dem Masterplan Schötmar bereits umgesetzt. Die Einbahnstraße ist für den Radverkehr in Gegenrichtung geöffnet.

Auch für die zu Fuß Gehenden und Radfahrende entlang der Schloßstraße wird es streckenweise beschwerlich. Nicht nur die Lärmbelastung durch

den motorisierten Verkehr, auch die weiten Abschnitte zwischen Querungshilfen und Signalanlagen, die nur auf Anforderung und für sehr kurze Dauer die Querung zulassen, erzeugen entlang der Schloßstraße eine Barrierewirkung. Dies gilt auch für die Querungen der Schloßstraße in Höhe des HIT-Markts und der Einmündung zur Schülerstraße.

Abbildung 54, 55, 56: Aechternstraße, Schloßstraße und Schülerstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



Auch im Quartier um Steinstraße, Kurze Straße und Aechternstraße, in dem die Wohnnutzung vorherrscht, bleiben parkende Pkws dominierend. Vereinzelt finden sich Straßenbäume, die vollständig umparkt werden. Darüber hinaus gibt es auf Flächen im öffentlichen Eigentum keine Angebote für Aufenthalt, nachbarschaftliche Begegnung oder Kinderspiel. Aufgrund unvollständiger oder mangelhaft gestalteter Einfriedungen sowie tendenziell seitlicher und rückwärtiger Zugänge ist die Orientierung im Raum zusätzlich erschwert. Verspringende Baufluchten verringern die Gehwegbreiten mit Hochborden abschnittsweise auf Plattenbelagsbreite, was bei Tempo 30 ein Sicherheitsrisiko darstellt, zumal die Grundstücksrückseiten mit parkenden Pkw besetzt sind, die die schmalen Gehwege überfahren.

Fußgängerbereiche

Aus Anregungen während des Masterplanprozesses wurde deutlich, dass in der Krümme Weide sowie in der Schloßstraße häufig die zugelassene Höchstgeschwindigkeit überschritten wird, wodurch selbst die Fußgängerüberwege Gefahrenbereiche darstellen und die Überquerung der Straßen erschwert wird. Im Masterplan wurde daraufhin diskutiert, für den Bereich Schloßstraße/Schlossparkeingang/Marktplatz die Problematik über eine Mischverkehrsfläche im Sinne des Shared-Space-Konzepts zu lösen. Weitere Überlegungen und die vertiefte Planung erfolgen im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens in den kommenden Jahren.

Öffentlicher Nahverkehr

Im Zentrum befindet sich der Bahnhof Schötmar, über den der Stadtteil an das Schienennahverkehrsnetz der Bahn angeschlossen ist. Von hier aus fahren zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr stündlich Züge in Richtung Herford (10 Minuten) und Paderborn (ca. 1 Stunde). Der schienengebundene ÖPNV wird in Kürze auf eine halbstündliche Taktung erhöht (für den Halt Bad Salzuflen Innenstadt). Das Ziel ist es, in drei Jahren eine halbstündige Taktung auch für den Bahnhof Schötmar zu erreichen.

Der innerstädtische Nahverkehr erfolgt in Bad Salzuflen über ein Stadtbussystem. Die Stadtbus-Linie 942 erschließt den Stadtteil Schötmar in Nord-Süd-Richtung, verkehrt jedoch nur im 60-Minuten-Takt zwischen 06:45 Uhr und 17:45 Uhr. Die Linie 350

stellt eine direkte Verbindung vom Bahnhof Schötmar zum Oberzentrum Bielefeld dar (einmal/Stunde). Für den Schulverkehr erschließt die Stadtbus-Linie 946 wochentags zwischen 06:45 Uhr und 16:00 Uhr in unregelmäßigem Takt verschiedene Haltestellen um das Schulzentrum Lohfeld. Wichtigster Umstiegs- und Haltepunkt im Untersuchungsgebiet neben dem Bahnhof ist der Marktplatz, an dem die Buslinien 942, 350, 349, 963 und 371 teilweise in sehr eingeschränkter oder unregelmäßiger Taktung die umliegenden Städte mit Schötmar und der Innenstadt von Bad Salzuflen verbinden. Die Linie 350 verbindet Schötmar mit der Innenstadt von Bad Salzuflen, während die Linie 371 eine Verbindung mit der Stadt Lage darstellt. In Richtung Leopoldshöhe fährt die Linie 349 vom Marktplatz Schötmar aus (einmal/Stunde). Der Bus mit der Nummer 963 verbindet das Untersuchungsgebiet mit der Stadt Lemgo (einmal/Stunde). Verglichen mit den Verbindungen, die 2018 im Masterplan beschrieben wurden, sind zum Zeitpunkt der Berichtslegung deutlich mehr Linien vorhanden.

Im Vergleich zu anderen Ortsteilen wurde 2005 die Verkehrsanbindung in Schötmar als „überdurchschnittlich gut“ bewertet. Diese gute Bewertung beruht vor allem auf der Bahnanbindung über den Bahnhof Schötmar. Das ÖPNV-Netz wird im Masterplan als insgesamt nicht attraktiv genug eingeschätzt, um eine Alternative zum motorisierten Individualverkehr darzustellen. Aufgrund der Haushaltslage der Stadt Bad Salzuflen wurde die Taktung der Busse im Jahr 2010 stark eingeschränkt. Die Auswertung der Bürgeranregungen im Masterplanprozess zeigt, dass die niedrige Taktung dazu führt, dass das Stadtbus-Netz insgesamt weniger genutzt wird und gerade zu den Schulzeiten sowie nachts und an Wochenenden eine bessere Anbindung des Nahverkehrs gewünscht wird. Das vorhandene ALF-/AST-System (AnrufLinienFahrt, AnrufSammel-Taxi, zusätzlich zu den Linienbussen) wird aktuell durch die Stadtwerke überarbeitet, um das Stadtbus-Netz zu ergänzen, damit Bürger:innen es stärker nutzen.

Die Attraktivität des ÖPNV wird auch eingeschränkt aufgrund der teilweise fehlenden Barrierefreiheit der Haltestellen. Einigen fehlt es an einer Überdachung oder Sitzmöglichkeit. Ein barrierefreier Umbau soll in den nächsten Jahren erfolgen. Aktuell

werden vorrangig Bushaltestellen umgebaut, bei denen aufgrund bestimmter Zielgruppen, bspw. vor Seniorenheimen, ein besonderer Bedarf besteht.

Die Hochschule Ostwestfalen-Lippe stellte im Wintersemester 2021/2022 eine gestalterische Stegreifaufgabe für Studierende der Architektur, Innenarchitektur und Stadtplanung, in der sich diese mit dem Thema „Warten in BSU“ auseinandersetzen sollten. Aufgabe war es, neue Bushaltestellen-/Wartehäuschen-Typen für die Stadt Bad Salzuflen zu entwerfen. Diese sollten sowohl die Funktionsfähigkeit für den Busverkehr und als Treffpunkt als auch die Rolle des Informations- und Kommunikationspunkts für die Quartiere und Ortsteile sowie das Thema der Nachhaltigkeit und CO₂-Neutralität, der attraktiven und funktionalen Gestaltung und der zukünftigen Mobilitätsanforderungen integrieren. Die Entwürfe können als Anregung für die Entwicklung der zukünftigen Haltestellen in Bad Salzuflen dienen.

Zwischenfazit

Durch die zentrale Lage im Stadtgefüge Bad Salzulens befindet sich der Ortskern von Schötmar in einer strategisch guten Lage. Zusätzlich verfügt der Stadtteil mit dem Bahnhof über eine Anbindung an den schienengebundenen Regionalverkehr.

Die gute Lage im überregionalen Straßennetz führt jedoch zu einem erhöhten Anteil an Durchgangsverkehr. Das zeigt sich vor allem an der Schloßstraße, die für die große Zahl an Pkw- und Lkw-Verkehren nicht in jedem Abschnitt ausgelegt ist. Neben

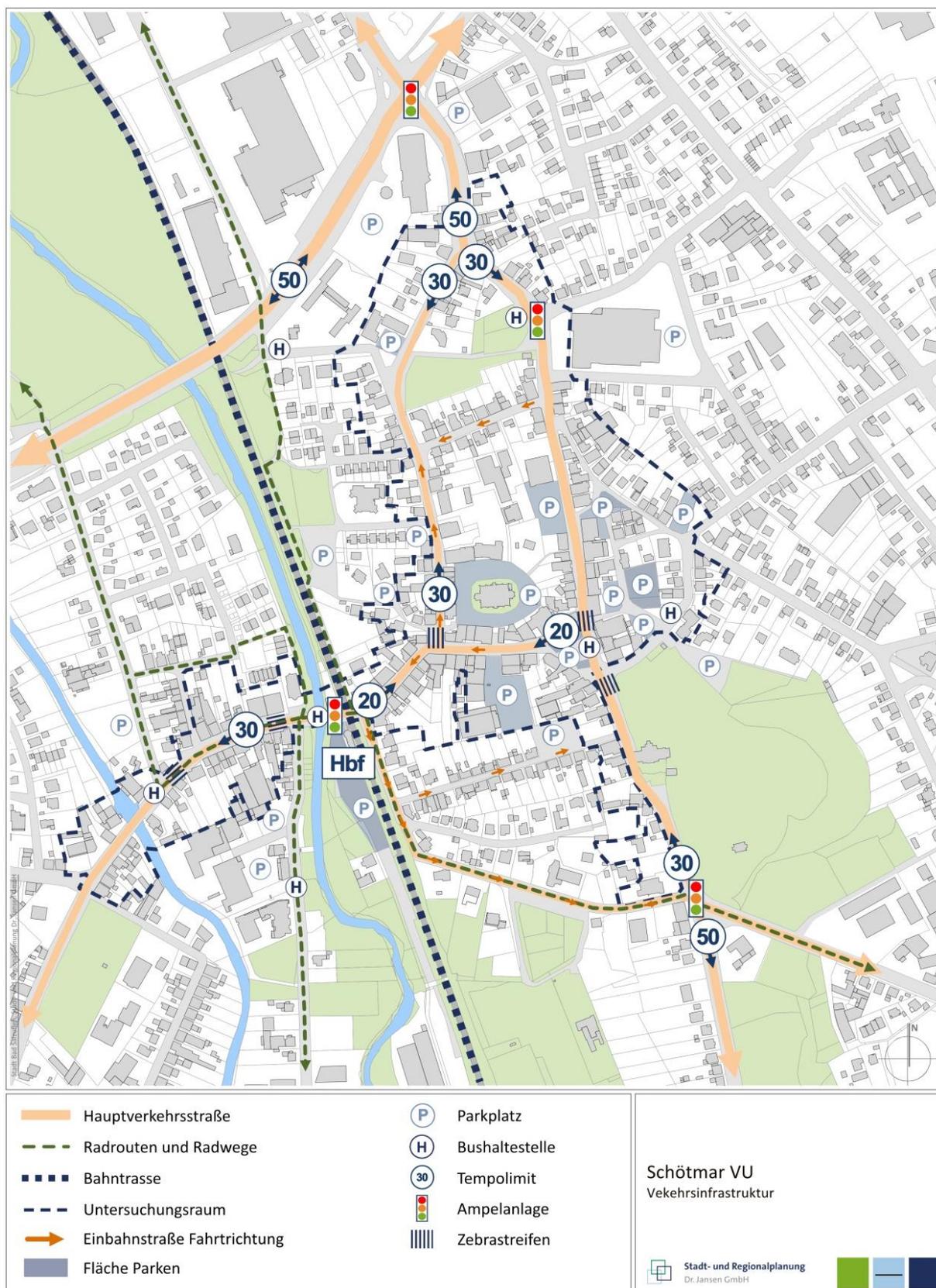
der herabgesetzten Aufenthaltsqualität in dem engen Straßenraum leidet darunter auch die Querbarkeit am Marktplatz, was die Anbindung des Schlossparks an das Ortszentrum behindert. Um die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden zu erhöhen, empfiehlt es sich, das Parken im Seitenraum deutlich zu reduzieren, Querungsstellen zu ergänzen und das Tempolimit 30 km/h im Ortskern bis zur Einmündung Aechternstraße und Schülerstraße auf Tempo 20 km/h zu reduzieren. Die Fahrbahn kann im Mischverkehr genutzt, die Seitenbereiche zusätzlich begrünt werden.

Das abschnittsweise Tempolimit von 20 km/h entlang der Begastraße in dem eng bebauten und stark von Fußgänger:innen frequentierten Bereich hat wohl noch nicht zu einer zufriedenstellenden Lösung geführt, da eine Maßnahme A7 aus dem Masterplan mit der testweisen Sperrung der Begastraße zwischen den Hausnummern 17 und 23 empfohlen wird. Wenn innerhalb kürzerer Abschnitte die Regelungssystematik wechselt, führt dies häufig zur Verunsicherung der Verkehrsteilnehmenden, was Unfallgefahren birgt.

Eine wahrnehmbare Verbesserung der Aufenthaltsqualität wird sich wohl nur nach Neuordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr einstellen. Dies kann wie auch andere Maßnahmen testweise erprobt werden und die Teilschritte in Abstimmung mit den Gewerbetreibenden und Bewohner:innen geschehen. Bei Neubau- oder Umbaumaßnahmen, auch privater Eigentümer:innen, sollte dieses öffentliche Entwicklungsziel Berücksichtigung finden.



Abbildung 57: Verkehrsinfrastruktur im Untersuchungsraum



Quelle: Stadt Bad Salzflun und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, eigene Erhebung

4.2.5 Zwischenfazit Funktionsmängel

In den letzten Jahren ist ein zunehmender Verlust der Versorgungsfunktion des Ortskerns zu verzeichnen. Dies begründet sich einerseits durch den Online-Handel, andererseits durch die Konkurrenz des Fachmarktzentrums Hoffmannstraße, an das Kaufkraft aus dem Ortskern abfließt. Leerstände im Einzelhandel in städtebaulich signifikanten Lagen bergen die Gefahr, Trading-down-Effekte im gesamten Stadtteil herbeizuführen.

Die verschiedenen Plätze im Stadtteil, darunter der Bahnhofsvorplatz, das Plätzchen an der Ecke Schülerstraße/Begastraße, der Kirchplatz sowie der Marktplatz weisen nur geringe räumliche Bezüge zueinander auf. Auch hinsichtlich der Gestaltung ist kein einheitliches Bild zu erkennen. Allgemein ist zudem zu konstatieren, dass sämtliche Plätze einen Mangel an Aufenthaltsqualität aufweisen. Dies trifft insbesondere auf den Kirchplatz zu.

Das Wohnen in Schötmar wurde bereits im Rahmen des Masterplanprozesses als wichtiges Handlungsfeld identifiziert und mit Maßnahmen belegt, die das Wohnangebot modernisieren und erweitern sollen. Die vorbereitende Untersuchung für eine mögliche Sanierungssatzung im Untersuchungsraum, die den zentralen Ortskern von Schötmar umfasst, betrachtet und bewertet den Bestand und die Entwicklungspotenziale im Stadtteil.

Dabei wurden im Untersuchungsraum auffällige Bestände, leerstehende Gebäude sowie brachliegende oder untergenutzte Flächen identifiziert. Es bietet sich ein ambivalentes Bild, das sowohl einzelne stark vernachlässigte Immobilien, aber auch eine Reihe von sorgfältig und denkmalgerecht sanierten Wohn- und Geschäftsbauten zeigt. Diese Gebäude werden eingebettet in einen überwiegend teilsanierten Bestand, der eine stagnierende Entwicklung deutlich macht und eine wenig investitionsbereite oder -befähigte Eigentümerschaft aufzeigt. Die Modernisierung von Beständen kann durch Beratungs- und Förderangebote, die in einem Sanierungsgebiet eingesetzt werden können, gut unterstützt werden. Möglicherweise ist ein eher geringer Mietzins von rund 6,00 Euro/m² nicht Anreiz genug, um Investitionen zu mobilisieren. Auch hier wirken Förderungen und Steuervorteile an der richtigen Stelle. Gleichzeitig ist die Versorgung mit neuen,

d. h. barrierefreien Wohnformen dringend erforderlich. Darüber hinaus sollte die Entwicklung von Potenzialflächen angeschoben werden, auch wenn dafür ein verändertes Mobilitätsverhalten erforderlich wird.

Das zum Teil autodominierte Ortsbild ist zudem weder geeignet, einen angemessenen Raum für eine attraktive Flanierqualität zu gestalten, noch verbessert es das Image von Schötmar, das durch seinen hohen Anteil von historischen Fachwerkbauten einen baukulturellen Wert in seiner Region einnimmt, der noch nicht wirksam in Erscheinung tritt.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche Parkplatzflächen, die durch monofunktionale Flächennutzung und hohe Versiegelung geprägt sind. Diese gilt es durch Mehrfachnutzung über die Geschosse mit Parken, Läden oder Einrichtungen und Wohnen angemessen auszunutzen und über Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in ihrem ökologischen Wert zu verbessern.

Ein hoher Versiegelungsgrad ist auch auf vielen privaten Grundstücken zu erkennen. Aufgrund des großen Anteils von mischgenutzten Immobilien sind Nachverdichtungen mit Anbauten sowie Versiegelungen für Zufahrten zu Garagen und rückwärtiger Anlieferung oft unumgänglich. Die Tendenz zur seitlichen und rückwärtigen Erschließung ist u. U. der historischen Prägung geschuldet, die häufig an Hauptgebäude auch Nebengebäude für Werkstätten und Ställe hofartig arrondierte. Diese sind zum Teil in Wohneinheiten umgenutzt worden, die nach heutigen Regelwerken als nicht mehr zeitgemäß angesehen werden können.

Insgesamt weist der Ortskern nur geringe Grünanteile auf. Eine Ausnahme bildet der East-Yorkshire-Park. Aufgrund der unzureichenden Beleuchtung und des unübersichtlichen Bewuchses wird dieser jedoch als Angstraum wahrgenommen. Die Situation hat sich nach der Durchführung von Sofortmaßnahmen verbessert.

Eine wesentliche stadträumliche Schwäche sind die Trennwirkungen der Straßenzüge Krumme Weide/Begastraße sowie Schloßstraße. Die räumliche Zäsur begründet sich primär durch den hohen Durch-



gangsverkehr und den Verkehrslärm. Eine weitere Zäsur im Untersuchungsgebiet entsteht durch die Fließgewässer Bega und Werre. Die Bahntrasse verstärkt diesen Effekt. Lediglich die Begastraße/Krumme Weide bietet im Bereich des Ortskerns eine Querung über diese Barrieren. Durch den Mangel an Querungsmöglichkeiten wird das Untersuchungsgebiet räumlich aufgeteilt. Die Flüsse Bega und Werre bieten zugleich ein hohes freiräumliches Potenzial, sind jedoch bisher kaum für Freizeitaktivitäten erschlossen.

Die Ausstattung eines Gebiets mit öffentlichen Plätzen, Grün- und Erholungsanlagen, Sport- und Freizeitstätten und Kinderspielplätzen ist essentiell für ein funktionierendes Stadtquartier. Diese sind aber auch ein wichtiger Bestandteil für ein gutes Wohnumfeld, in dem es Angebote für alle Altersgruppen und Möglichkeiten zum nachbarschaftlichen Austausch braucht, um das soziale Geflecht nachhaltig zu stärken.

Die soziale Infrastruktur mit Grundschule, Kindergarten und Gemeindegemeinschaft der evangelischen Kirchengemeinde sind eine Basis, zu der nicht alle Bewohner:innen Zugang haben. Daher ist die Qualifizierung und die Pflege öffentlicher und privater Flächen im Ortszentrum von Schötmar eine wichtige Voraussetzung für die weitere Entwicklung als attraktiver Wohnstandort.

Um den Standort in seiner Vielfalt zu entwickeln, ist der Ausbau an Angeboten für kulturelle Veranstaltungen und für die berufliche Bildung empfohlen. Da der Ortskern über einen Anschluss an den regionalen Schienenpersonennahverkehr verfügt, ist seine Erreichbarkeit als sehr gut zu bewerten. Aktuell wird die Festhalle Schötmar zu einem multifunktionalen Veranstaltungsgebäude ausgebaut. Die Sanierung des jüdischen Priesterhauses südlich des Marktplatzes als einziges bauliches Zeugnis jüdischen Lebens in Bad Salzuflen kann einen weiteren Schritt zu einer größeren Vielfalt darstellen. Die Sanierung könnte beispielsweise in Kooperation mit berufsbildenden Schulen und Hochschulen ausgeführt werden.

Auf Kreisebene ist der Ausbau des Angebots berufsbildender Schulen ggf. in Kooperation mit der Messe empfohlen. Junge Menschen gut auszubilden,

wirkt nicht nur dem Fachkräftemangel entgegen, sondern bietet den nächsten Generationen eine echte Entwicklungsperspektive. Dies unterstützt die Entwicklung eines neuen Images für Schötmar, das mit dem Leitbild im Masterplan bereits angedacht wurde: Vielfältiges Schötmar, jung – dynamisch – (er)lebenswert.

4.2.6 Bewertung der städtebaulichen Missstände

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse zeigen, dass im Untersuchungsgebiet sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel vorliegen. Dabei zeigt sich eine Verteilung über den gesamten Untersuchungsraum mit Konzentrationen am westlichen und südlichen Rand sowie in der Ortsmitte an der südlichen Schülerstraße über die Begastraße bis zur südlichen Schloßstraße.

Im nördlichen Untersuchungsbereich nehmen die Nutzungsdichte und damit die Ansprüche an den Raum deutlich ab. Dennoch sind auch in den überwiegend als Wohnlagen genutzten Gebieten deutliche Missstände festzustellen.

Nahezu im gesamten Untersuchungsgebiet treffen beide Grundfälle städtebaulicher Missstände zusammen; sowohl Kriterien der Substanzmängel als auch Aspekte der Funktionsmängel sind eindeutig erfüllt. Der Handlungsbedarf liegt in den Bereichen verträgliche Entwicklung in Gemengelage, Verkehrssicherheit und Neuordnung Stellplatzflächen, Leerstände, Gebäudesubstanz, Klimaschutz und Klimaanpassung, Wohnen und Wohnumfeld, Aufenthaltsqualität und Spielangebote im öffentlichen Raum sowie Stadtbildqualifizierung.

Der Ortskern von Schötmar ist von zahlreichen historischen und denkmalwerten Gebäuden geprägt, deren Geschichte bis ins 17. Jahrhundert und in Teilen noch darüber hinaus reicht, wodurch der Untersuchungsraum eine wichtige Bedeutung in der lippischen Siedlungsgeschichte einnimmt.

Mit der guten Versorgungsausstattung von Bewohnerschaft und Werktätigen, mit einem direkten Anschluss an das regionale Schienennetz und die Lage am Erholungsraum der Flusslandschaften von Bega und Werre gibt es eine hohe Wertigkeit, den Teilbereich von Schötmar, der im Untersuchungsraum erfasst ist, als Wohnstandort zu qualifizieren.

Bauzustand und Flächenpotenziale

Die objektspezifische Analyse des Bauzustands der Bestandsgebäude hat gezeigt, dass sich Gebäude mit deutlichen bis schwerwiegenden Mängeln entlang der Ortsdurchfahrten, der Schülerstraße und im an der Rückseite der Schloßstraße gelegenen Wohnquartier verteilen.

Zum Teil handelt es sich dabei um leerstehende Gebäude, auch mit Ladenlokalen im Erdgeschoss. Augenscheinlich ist schon lange oder seit der Errichtung nicht in Modernisierung investiert worden. Bekannt sind Fälle, in denen bewusst keine Investition mehr getätigt wurde, um die maximale Rendite von Mieter:innen zu erhalten, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine andere Chance hätten.

Gebäude mit mittelfristigem Handlungsbedarf verteilen sich im gesamten Untersuchungsbereich. Dabei überwiegt die Gruppe der Gebäude, an denen ein Bauteil saniert, andere aber im alten Zustand belassen wurden. Aus energetischer Sicht ist dies bedenklich, da nicht nur keine klimaschützenden Einsparungen möglich sind, sondern auch ein gesundheitsgefährdender Schimmelbefall in Innenräumen wahrscheinlich wird. Es hat den Anschein, dass ein eher niedriges Mietniveau eine Modernisierung nicht rentierlich macht. Möglich ist auch, dass gering vermögende Eigentümer:innen nur Verschönerungsarbeiten durchführten, um einen äußeren gepflegten Anschein zu wahren.

Auffällig ist, dass es eine Reihe sorgfältig und denkmalgerecht sanierter historischer Gebäude und Einfamilienhäuser im gepflegten Zustand gibt. Auch tragen Neubauten wie Volksbank und Sparkasse sowie der gepflegte Bauzustand der Kilianskirche und der Grundschule zu einer guten Ausgangslage bei, auf der sich mit weiteren Maßnahmen eine positive Entwicklung ansteuern lassen.

In einigen Fällen wird man durch Abriss und Neubau Flächenpotenziale freilegen können, die der Erneuerung des Standorts sicher gut tun, Raum schaffen für zeitgemäße Standards für älter werdende Schötmaraner Bürger:innen oder auch neue Nutzergruppen auf den Wohnstandort in Schötmar aufmerksam machen. Weitere Flächenpotenziale ergeben sich nach Überprüfung und Erprobung eines neuen Parkraumkonzepts mit zentralen Quar-

tiersgaragen, die es ermöglichen, großzügige Flächen von Stellplatzanlagen anders nutzen zu können.

Wohnen und Wohnumfeld

Aufgrund der Nähe zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ist der Ortskern von Schötmar nach wie vor ein beliebter Wohnstandort. Nur selten finden sich Anzeigen von freien Mietobjekten in den Internetportalen. Dennoch gibt es aufgrund des hohen Anteils an Gebäuden mit hohem Baualter nur wenige, die über einen barrierefreien Zugang verfügen oder gar über eine Aufzugsanlage. Auch sind die sehr dicht bebauten Grundstücke oder vom Verkehrslärm beeinträchtigte Immobilien unattraktive Wohnstandorte.

Mit Blick auf die demografische Entwicklung liegen hier große Handlungsbedarfe, die nur durch Entwicklung von Neubauten zu erfüllen sind, da die Möglichkeiten im Bestand begrenzt sind. Ferner hat die historisch bedingte Gemengelage zur Folge, dass das Wohnumfeld stark versiegelt und arm an Aufenthalts- und Spielangeboten ist; nur in Ausnahmefällen verfügen die Gebäude über wohnraumnahe Grünflächen.

Die ortstypische Zugänglichkeit zu Wohnungen über Seitenräume und Rückseiten von Wohn- und Geschäftshäusern hat zur Folge, dass die schmalen Brandgassen zwischen den Häusern nicht mehr alle Funktionen aufnehmen können oder diese in die Sicherheit und Gesundheit beeinträchtigender Weise überlagern. Abfallbehälter benötigen Einhausungen, Fahrräder Abstellanlagen, gewerbliche Geräte Lagerräume. Ein Lichtkonzept in Abstimmung mit dem angrenzenden öffentlichen Raum wäre nicht nur sicherer, sondern auch dem Stadtbild zuträglich. Solche das Stadtbild qualifizierende Maßnahmen müssen in der Regel mit der Bürgerschaft gemeinsam entwickelt und in der Umsetzung mit den privaten Eigentümer:innen beraten und gefördert werden.

Einzelhandelsstruktur

In Abgrenzung zum Hauptzentrum in Bad Salzuflen fungiert der zentrale Versorgungsbereich nur für den Stadtteil Schötmar. Traditionell erstreckt er sich über Krumme Weide, Begastraße und Schloßstraße rund um den Marktplatz. Mit Eröffnung des HIT-



Markts an der nördlichen Schloßstraße entstand eine langgestreckte Zone, die einer Fußläufigkeit nicht mehr gerecht wird. Dem Einkauf mit dem Pkw wird vom Schötmaraner Einzelhandel eine hohe Bedeutung zugeschrieben: als Alleinstellungsmerkmal für die Einkaufslage im Gegensatz zur Fußgängerzone in der Innenstadt von Bad Salzuflen. Dies ist in Zeiten der klimaschützenden Stadtentwicklung nicht mehr zeitgemäß und erfordert die Neuausrichtung einer erfolgreichen Einzelhandelsstrategie für Schötmar.

Im Kernbereich sind drei Nahversorger angesiedelt, der Marktplatz wird mittwochs und samstags für den Wochenmarkt genutzt. Zudem gibt es eine Konzentration von inhabergeführten Fachgeschäften sowie ein vielfältiges Dienstleistungsangebot. Es dominieren die Warenangebote des kurzfristigen (Lebensmittel) und mittelfristigen Bedarfs (Oberbekleidung und Bücher). Auch wenn es Leerstände in Ladenlokalen gibt und der Besatz in Richtung Westen an der Krümme Weide deutlich abnimmt, kann das Angebot als gut bezeichnet werden, was für die Entwicklung und Qualifizierung der Wohnfunktion im Untersuchungsbereich eine wichtige Rolle spielt.

Mit dem Leerstand des Hotels Korf an prominenter Stelle am Marktplatz wird auch der Mangel an gehobener Gastronomie und Hotellerie deutlich. Im Sinne eines verbesserten Freizeitangebots und zur Verbesserung des Images im Ortszentrum können über eine Machbarkeitsstudie neue Ziele überprüft und Lösungswege aufgezeigt werden.

Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen, Klimaanpassung

Der öffentliche Raum im Untersuchungsraum weist nur sehr wenige Angebote zum Aufenthalt auf, Bänke ohne Rückenlehne sind für ältere Personen eher als Taschenablage zu nutzen und für eine Pause mit kleineren Kindern untauglich. Einzelne Metallgeräte auf Weichgummimatten regen keine entwicklungsfördernde Bewegungserfahrung an. Mit Maßnahmen des Masterplans, wie z. B. für den Kirchplatz, den Marktplatz und den Bahnhofsvorplatz, werden bereits zentrale Freiflächen in den Fokus genommen.

Die Qualifizierung und Anreicherung mit Angeboten im East-Yorkshire-Park steht noch aus. Der Park in unmittelbarer Nachbarschaft von Einfamilienhäusern dient bislang eher als Hundeauslauffläche, denn als Erholungs- und Spielraum. Auch im Straßenraum fehlt es an klimaanpassenden Maßnahmen. Hier könnten schon die Komplettierung von Baumreihen in den Wohnstraßen sowie Blühstreifen oder die Bepflanzung von Baumscheiben bald sichtbare und spürbare Ergebnisse erzielen.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Untersuchungsraum ist mit einer Grundschule, einem Kindergarten und Einrichtungen der evangelischen Kirchengemeinde eine gute Grundausstattung vorhanden. Die ehemalige Festhalle unweit vom Untersuchungsraum soll unter der Regie der Stadtwerke Bad Salzuflen zum Veranstaltungsraum umgebaut werden.

Neben der Kilianskirche verfügt Schötmar über zahlreiche sorgfältig restaurierte Fachwerkhäuser. Das ehemalige jüdische Priesterhaus zeigt sich jedoch stark baufällig. Aufgrund der geringen Größe und der Lage in zweiter Reihe scheint es nicht auf den ersten Blick als Kulturraum in Erscheinung zu treten. Dieses Gebäude könnte in einer Nachnutzung zu einem öffentlich zugänglichen Gedenkort umgestaltet werden. Denkbar sind ergänzende Nutzungen für Hotellerie (Speiseraum, Festsaal) oder eine Nutzung als öffentlicher Kunstraum für Ausstellungen und Lesungen sowie Kulturveranstaltungen (s. „Wege durch das Land“) in Kooperation mit den raumbildenden Studiengängen der Hochschule Ostwestfalen-Lippe.

Verkehrsinfrastruktur

Die Haupteerschließungsstraßen haben aufgrund der überörtlichen Funktion einen hohen Anteil an Durchgangsverkehr aufzunehmen, was aufgrund des historisch bedingten Straßenprofils nicht immer konfliktfrei erscheint. Die Nutzung durch zu Fuß Gehende oder Radfahrende ist teilweise erheblich unübersichtlich oder auch beengt.

Versuche mit einem Tempolimit 30 km/h und abschnittsweise 20 km/h sind noch nicht voll zufriedenstellend. Aus dem Masterplanprozess resultierend wird auch die zeitweise Unterbrechung der

Begastraße erprobt werden. Hierbei wird der motorisierte Verkehr stärker in die Schülerstraße abgelenkt, was im direkten Umfeld von Kindergarten und Schule unvorteilhaft bzw. kontraproduktiv werden könnte.

Der Ausbau der Nahmobilität und die verbesserte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und den Schienenpersonennahverkehr sowie die Ausweitung der Angebote an Car- und Bike-Sharing kann die Anzahl der motorisierten Fahrten weiter vermindern. Der Ausbau von zentralen Parkangeboten (Quartiersgarage) vermindert den Parksuchverkehr Innerorts und qualifiziert den öffentlichen Raum für zu Fuß Gehende und Radfahrende.

Eine Umstrukturierung des Parkraumkonzepts ist nur schrittweise durchführbar und bedarf einer moderierten Beteiligung der örtlichen Anwohner:innen und Akteur:innen, um die gewonnenen Erfahrungen zielgerichtet auszuwerten und weiterzuentwickeln.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Untersuchungsgebiet im Ortszentrum von Schötmar den zeitgemäßen Anforderungen funktional und stadtgestalterisch nicht entspricht und seiner baukulturellen Bedeutung nicht gerecht wird. Die Erfüllung der Aufgaben eines gemischt genutzten Ortszentrums von Schötmar ist deutlich beeinträchtigt. Die seit langem leerstehenden Immobilien im zentralen Versorgungsbereich, der hohe Anteil an überalterten Wohnbeständen sowie die geringe Klimaresilienz belegen, dass eine Entwicklung „aus eigener Kraft“ nicht erreicht werden kann.

In Anbetracht des Ausmaßes der städtebaulichen Missstände ist davon auszugehen, dass die Entwicklungshemmnisse mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium nicht zu beheben sind bzw. keine positive Entwicklung eingeleitet werden kann. Vielmehr ist erkennbar, dass die Probleme im Untersuchungsraum einer umfassenden, gleichzeitig passgenauen Strategie im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bedürfen. Dabei kommt dem Ortszentrum zugute, dass der Stadtteil

Schötmar durch den Masterplan bereits qualifizierende Entwicklungsimpulse erhalten hat, die in Teilräumen schon die Planungs- und Umsetzungsphase erreichten (Kirchplatz, Bahnhofsumfeld).

Die Strategie zur Behebung der städtebaulichen Missstände konzentriert sich dabei auf das vorliegende Untersuchungsgebiet. Die Gebietsabgrenzung wurde in dieser Form gewählt, um zügig für den größten Problembereich rund um das Ortszentrum von Schötmar zur Umsetzung der Möglichkeiten zu kommen, die das besondere Städtebaurecht bietet.

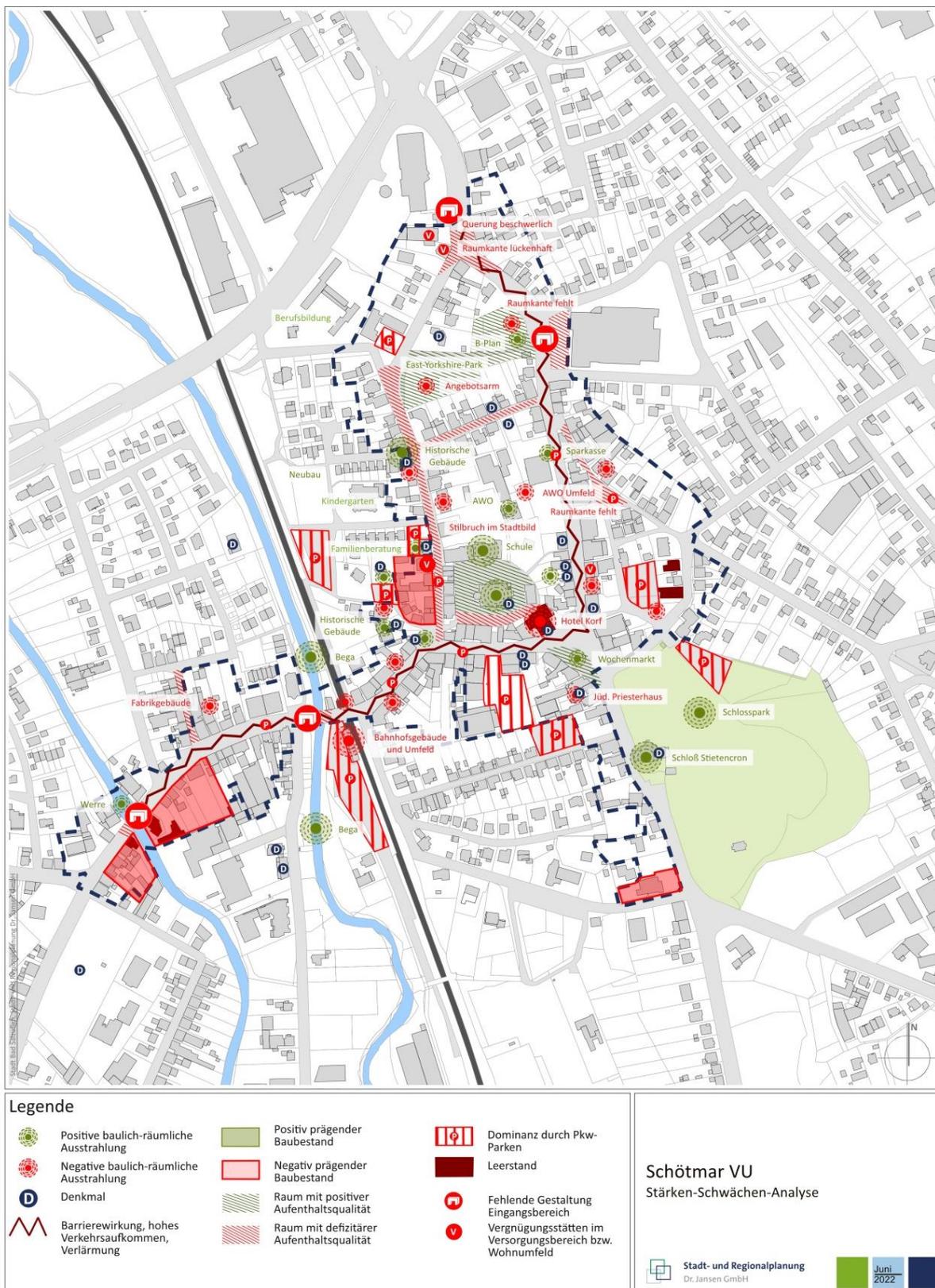
Es ist ein Bündel von Maßnahmen erforderlich, um die wichtigen Funktionen im Ortszentrum als zentraler Wohn- und Versorgungsstandort und somit die Attraktivität von Schötmar nachhaltig zu steigern. Neben einer Beseitigung der zum Teil schwerwiegenden baulichen Mängel und damit einhergehenden Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Stadtbilds sollten für eine nachhaltige Sanierung des Quartiers auch vorhandene Flächenpotenziale (Stellplatzanlagen, Fassaden, Dächer) klimaoptimierend überprüft und funktional aufgewertet werden.

Neben der Wohn- und Versorgungsfunktion ist aufgrund der baukulturellen Bedeutsamkeit und der Nähe zum Stadtzentrum von Bad Salzflun auch die Ausstattung mit kulturellen Angeboten für die Entwicklung förderlich. Mit dem Haltepunkt und Anschluss an den schienengebundenen Regionalverkehr ist die Anbindung an eine nachhaltige Tourismusinfrastruktur mit kulturellen und gastronomischen Angeboten keine Konkurrenz zur Stadtmitte, sondern als Ergänzung ein weiterer positiver Impuls für die Qualifizierung des Ortszentrums von Schötmar.

Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels, der Ausnutzung des Bahnhaltepunkts und nicht zuletzt dem Leitziel des Masterplans entsprechend („Vielfältiges Schötmar, jung – dynamisch – (er)lebenswert“) kann auch der Ausbau von Einrichtungen der beruflichen Bildung über den Standort an der Schülerstraße hinaus einen zukunftssträchtigen Impuls für die Entwicklung eines vielfältigen und lebendigen Ortszentrums von Schötmar setzen.



Abbildung 58: Stärken-Schwächen-Analyse



Quelle: Stadt Bad Salzflun und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

5 Sanierungsziele, Einzelmaßnahmen und Sanierungsrahmenplan

Das Ortszentrum von Schötmar wird trotz seiner baukulturellen, lagespezifischen und verkehrlichen Potenziale seinen Anforderungen nicht gerecht. Obwohl seine Lage und seine funktionale Bedeutung einen attraktiven Wohn- und Einzelhandelsstandort ermöglichen sollten, ist das Nahversorgungszentrum von Leerständen bedroht, sind historische Bauten leerstehend oder vernachlässigt. Wohnen im Untersuchungsgebiet entspricht teilweise nicht den zeitgemäßen Standards.

Abbildung 59: Baudenkmal Schloßstraße 29



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Eine hohe Verkehrsbelastung führt zu Lärm und Abgasen in den engen Straßen, dazu kommen vernachlässigte öffentliche Räume und größtenteils versiegelte private Freiflächen – insgesamt ergibt sich eine geringe Aufenthaltsqualität in den Straßen und im Wohnumfeld. Die Potenziale des Stadtteils können sich unter diesen Rahmenbedingungen nicht entfalten und drohen ohne energisches Gegensteuern noch weiter in den Hintergrund zu rücken.

Das Untersuchungsgebiet ist ein sehr in die Jahre gekommenes Stadtteilzentrum mit langer Geschichte, in das viel Arbeit investiert werden muss, um den negativen Trend umzukehren, bei dem sich die aufwändige und zeitzehrende städtebauliche Bearbeitung aber lohnt. Das Stadtteilzentrum wird sich dabei nicht dem Stadtzentrum Bad Salzflens angleichen können, und soll dies auch nicht. Schötmar bleibt „anders“, und das Untersuchungsgebiet wird

auch in Zukunft kein gewöhnlicher Wohnort sein. Das derzeit negativ wahrgenommene „Anders“ kann aber eine positive Deutung erhalten, wenn die Ressourcen des Untersuchungsgebiets konsequent genutzt und ausgebaut werden.

Ziel und Zweck der Sanierung

Nachhaltiges Ziel der Sanierung sollte es daher sein, die Potenziale des Untersuchungsgebiets zu stärken oder erstmals zu entwickeln. Die Schätze des Untersuchungsgebiets müssen dafür gegebenenfalls geborgen und aufbereitet werden.

Im Masterplan Schötmar wird die Vielfalt des Stadtteils Schötmars als Stärke herausgearbeitet und in das Leitbild des Masterplans Schötmar eingebettet:

Vielfältiges Schötmar, jung – dynamisch – (er)lebenswert

Die Vorbereitenden Untersuchungen bestätigen dieses Leitbild. Mit dem Fokus auf den kleineren und stadtteilzentrierten Umriss der Vorbereitenden Untersuchungen soll es jedoch ergänzt werden um die zusätzliche Aussage:

Zeitgemäßes Wohnen und Einkaufen mit historischem Flair im Herzen Schötmars

Das oberste Ziel der städtebaulichen Sanierung ist die Stärkung der Wohnfunktion im Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet soll ein attraktiver Wohnstandort werden, dessen Qualitäten nicht mehr gemindert werden durch schlechte Bausubstanz, vernachlässigte öffentliche Räume, Versiegelung und Verkehr. Neben dem Wohnen ist der Einzelhandel die bestimmende Nutzung im Untersuchungsgebiet. Auch hier soll eine zeitgemäße Nutzungsform erreicht werden: ein Einzelhandel, der fußläufig und mit dem Rad attraktiv erreichbar ist und der von großzügigen und begrünten Straßenräumen profitiert, die nicht mehr von Tristesse und vom motorisierten Verkehr dominiert werden, sondern abwechslungsreich und unbelastet sind.



Ziel aller Maßnahmen ist die Behebung der städtebaulichen Missstände, die in einer Kombination zwischen Funktions- und massiven Substanzmängeln auftreten. Dazu zählen die Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen und der Schutz der Bewohner:innen vor unzumutbaren Wohnverhältnissen. Zusätzlich sollen Neubauvorhaben im Untersuchungsgebiet das Wohnungsangebot ausdifferenzieren, sodass eine ausgewogene Mischung der Bewohnerschaft erreicht werden kann. Im Vordergrund steht daher die Aufwertung vor allem der historischen Bebauung sowie die städtebauliche Weiterentwicklung und Umnutzung von Potenzialflächen.

Die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Schötmar sind nach folgenden Themenfeldern gegliedert, die aus Gründen der Übersichtlichkeit und Stringenz aus dem Masterplan Schötmar übernommen wurden:

- Die Ortsmitte gestalterisch aufwerten und beleben!
- Nachbarschaftsbildung und Integration unterstützen!
- Freizeit- und Spielangebote ausbauen!
- Flusslandschaften erlebbar machen!
- Mobilität ermöglichen und Verkehr lenken!

Handlungsfeld Ortskerngestaltung und Mobilität

Das Zentrum Schötmars weist als ehemals eigenständiges Stadtzentrum Gebäude mit schmuckreichen Fassaden aus unterschiedlichen Epochen auf. Die Qualitäten können das Stadtbild jedoch nur vereinzelt positiv prägen. Schlüsselimmobilien sollen daher gezielt entwickelt und die städtebaulichen Qualitäten entfaltet werden. Die Überprüfung des Denkmalwertes historischer Bestandsbauten im Untersuchungsgebiet anhand des Kulturgutverzeichnisses wird empfohlen.

Öffentliche Räume und Plätze wirken identitätsstiftend und ermöglichen die Teilhabe am Stadtleben. Die zentralen öffentlichen Plätze im Untersuchungsraum, der Marktplatz, der Kirchplatz und der East-Yorkshire-Park, besitzen derzeit keine ausreichende Aufenthaltsqualität, um den Anforderungen gerecht zu werden. Sie benötigen überdies eine Verbesserung hinsichtlich der Belange von Kindern, Jugendlichen und älteren Personen.

Der Marktplatz, der Platz rund um die Kilianskirche und der Bahnhofsvorplatz bedürfen einer Aufwertung. Teilweise werden sie als reine Parkplatzflächen genutzt. Eine gestalterische Aufwertung, funktionale Verknüpfung und Neustrukturierung dieser Bereiche erfolgt ab 2022 im Rahmen des Förderprogramms „Vielfältiges Schötmar“, damit diese wichtigen öffentlichen Räume im Stadtteilzentrum attraktiviert und belebt werden. Bei der Neugestaltung der Plätze sollte auf eine klimaangepasste Gestaltung mit ausreichend Begrünung geachtet werden.

Um das Stadtteilzentrum Schötmar attraktiver und gesünder zu machen, müssen mittelfristig die Durchgangsverkehre und damit auch die Lärmbelastungen und Schadstoffemissionen reduziert werden. Um dies zu erreichen, ist es erforderlich, die Rahmenbedingungen für Nahmobilität zu verbessern. Dafür sollen Lücken im Radwegenetz geschlossen und Querungsmöglichkeiten für zu Fuß Gehende und Radfahrende geschaffen oder Haltestellenstandorte von Bussen verlegt werden.

- Fassadenbild optimieren und Investitionen in die Bausubstanz unterstützen
- Entwicklung von Schlüsselimmobilien fördern
- Überprüfung des Denkmalwertes weiterer historischer Gebäude
- Erscheinungsbild der öffentlichen Räume verbessern (Straßen und Plätze)
- Vielfalt der Nutzungen zusammenbringen (Wohnen/Freizeit/Arbeiten)
- Rad- und Fußverkehr stärken
- Öffentlichen Nahverkehr stärken
- Durchgangsverkehre, Lärmbelastungen und Schadstoffemissionen in der Ortsmitte reduzieren

Handlungsfeld Handel und Standortprofil

Neben der Funktion Wohnen ist die Versorgungsfunktion eine zentrale Aufgabe des Untersuchungsgebiets. Bad Salzuflen verfügt zwar über zwei Hauptzentren, die Innenstadt und das Zentrum in Schötmar; das Versorgungszentrum Schötmar fungiert in seiner Bedeutung für den Einzelhandel aber eher als Nebenzentrum und fällt in seiner Ausstrahlungskraft und in seinem Besitz stark ab.

Ziel ist es, das Versorgungszentrum zu stabilisieren und zu stärken. Hierfür sollen die den öffentlichen Raum und die Aufenthaltsqualität negativ beeinflussenden Faktoren reduziert oder beseitigt werden. Die entsprechenden Ziele werden bereits im Handlungsfeld Ortskerngestaltung und Mobilität beschrieben: Verbesserung des Fassadenbilds zur Aufwertung des Stadtbilds, Entwicklung von Schlüsselimmobilien zur Belebung und Aufwertung ortsbildprägender Standorte und zur Steigerung der Nutzungsvielfalt, Verbesserung der öffentlichen Räume und Reduzierung der motorisierten Verkehre (Lärm, Schadstoffe, Barrierewirkung) sowie Neuordnung des Parkens.

Außerdem soll die Anzahl und Vielfalt der gastronomischen Angebote erhöht werden. Hierzu bieten sich der Marktplatz (u. a. Hotel Korf) und der Flussbereich der Bega am Bahnhof an. Die Möglichkeit, attraktive gastronomische Angebote wahrnehmen zu können, verlängert auch den Aufenthalt im Versorgungszentrum insgesamt oder führt erst dazu, dieses aufzusuchen.

Die Sauberkeit des öffentlichen Raums und der einsehbaren privaten Freiflächen beeinflusst stark die Attraktivität eines Versorgungsbereichs und das Wohlfühl der Kund:innen. Veraltete Schaufenstergestaltungen führen z. B. bei denjenigen, die es sich leisten können, zu einer Abkehr vom Versorgungsstandort, u. a. weil sie mobiler sind.

Auch können sich Einzelhandelszentren nicht mehr erlauben, neuere Entwicklungen bei Produkten und Vermarktungsstrategien außer Acht zu lassen. Um die Anziehungskraft zu steigern, sollte daher auch im Zentrum Schötmar mit neuartigen Aktionen und Produkten auf sich aufmerksam gemacht werden. Im Rahmen des Sofortprogramms Innenstadt konnten über das Leerstandsmanagement bereits zwei Leerstände in Vermietung gebracht werden.

Ziel des Handlungsfelds Handel ist daher die Stärkung der „Software“ des Versorgungszentrums: Dazu gehören die Ansiedlung neuerer gastronomischer Angebote, ein Quartiersmanagement, das auch Sauberkeit und zeitgemäße Präsentation der Geschäfte im Blick hat, sowie die Etablierung von innovativen Vermarktungsstrategien und Produkten. Dabei sollte die Einzigartigkeit und Authentizität Schötmars konzeptgebend sein – seine Vielfalt, seine industrielle Historie, das Zweistromland.

- Sicherung des Einzelhandelsstandorts
- Leerstände bespielen und nachnutzen
- Ansiedlung neuer gastronomischer Angebote
- Sauberkeitsstrategie auch für einsehbare private Freiräume
- Modernes Marketing inkl. probeweise Anwendung innovativer Konzepte und Strategien, Verstetigung
- Aktivierung von Eigentümer- und Händlerschaft bei der Aufwertung der Erdgeschossfassaden
- Bewusstseinsbildung für die Gestaltung der Werbeanlagen und Stadtmöbel
- Ausweitung der Angebotspalette mit innovativen Produkten
- Moderation Neuordnung Parken

Handlungsfeld Wohnen

Der Stadtteil Schötmar verfügt über eine hohe Qualität als Wohnstandort, die Qualität des Wohnens im Untersuchungsgebiet ist jedoch oft eingeschränkt durch Verkehrsimmissionen, eine schlechte und veraltete Bausubstanz, mangelnde Barrierefreiheit und ein unattraktives Wohnumfeld.

Damit klaffen Potenzial und Realität im Untersuchungsgebiet deutlich auseinander. Die positiven Eigenschaften des integrierten, gut angebundenen und versorgten Wohnstandorts sollen zukünftig gestärkt und die Beeinträchtigungen abgebaut werden. Im Sinne einer nachhaltigen und sozialen Stadtentwicklung, die die bereits bestehenden Lagen stärkt und Wohnangebote für alle Zielgruppen schafft, ist es das Ziel, in diesem Handlungsfeld den Wohnstandort im Zentrum Schötmars zu qualifizieren. Damit lassen sich auch die Auswirkungen problematischer Nachbarschaften abmildern. Hier gilt es, über die ordnungsrechtlichen Maßnahmen hinaus sog. Problemimmobilien anzukaufen und im Sinne der Sanierungsziele in die Entwicklung zu bringen.

- Bestände modernisieren, um zeitgemäße Wohnangebote zu schaffen
- Barrierefreie Wohnangebote schaffen
- Zugänglichkeit der Bestände verbessern
- Aufwertung des Wohnumfelds über Entsiegelung und Begrünung
- Ausbau der Maßnahmen zur Klimaanpassung und Klimaschutz



Handlungsfeld Zusammenleben, Integration, Image und Identität

Die Verbesserung der Teilhabe und der Vernetzung aller Anwohner:innen ist das zentrale Anliegen in diesem Handlungsfeld. Gemeinsam organisierte und gefeierte Stadtteilsterfe sowie ein Quartiersmanagement, das eine intensive Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit leistet, sollen die Nachbarschaftsbildung und Integration in Schötmar verbessern und eine höhere Identifikation aller mit Schötmar fördern. Dies steigert auch das Verantwortungsbewusstsein für den öffentlichen Raum.

Sozialpräventive Maßnahmen dienen der Verbesserung der sozialen Problemlagen im Untersuchungsraum (siehe Masterplan Schötmar). Informationen über Angebote im Stadtteil müssen die Zielpersonen auch erreichen, zentrale und neutrale Orte der Begegnung geschaffen werden.

Um das Sicherheitsgefühl der Bewohner:innen in manchen Bereichen Schötmars zu verbessern, werden im Rahmen des Masterplans Schötmar bereits Sofortmaßnahmen umgesetzt. Zwei Quartiershausmeister entfernen jeden Tag den Müll von den öffentlichen Freiflächen und Liegenschaften. Ein Quartierspolizist sorgt weiterhin für Präsenz der Polizei im Ortskern, hierfür hat die Polizei einen neuen Bezirksdienstbeamten eingestellt. Die aufsuchende Sozialarbeit wird aus kommunalen Eigenmitteln und ggf. ESF/EFRE-Förderung unterstützt.

- Integration und gesellschaftliche Teilhabe unterstützen
- Stärkung der Netzwerkarbeit sozialer Träger
- Nachbarschaften stärken
- Treffpunkte und attraktive, neutrale Orte des Verweilens und der Begegnung schaffen
- Vorhandene Angebote mehr bewerben
- Sauberkeit in der Ortsmitte herstellen
- Sicherheitsgefühl verbessern

Handlungsfeld Grün, Wasser und Bewegung

Die Ausstattung eines Gebiets mit Grün- und Erholungsanlagen, Sport- und Freizeitorten und Kinderspielplätzen ist essentiell für ein funktionierendes Stadtquartier. Ihre qualitätsvolle Gestaltung bildet ein wichtiges städtebauliches Fundament für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung. Die Sicherung und Weiterentwicklung von Grünflächen ist dabei insbesondere angesichts der steigenden Bedeutung als klimatische Ausgleichsräume maßgeblich. Die klimaangepasste Durchgrünung des Untersuchungsgebiets sollte soweit möglich über Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, neue Grünflächen und Anpflanzung von Straßenbäumen intensiviert werden. Artenschutz und Biodiversität sollten dabei berücksichtigt und ausgebaut werden. Die Grünflächen, Gründächer, Grünfassaden, Gärten etc. in Schötmar sollten dabei als Netz betrachtet werden, nicht als vereinzelte Inseln. Ihre Vernetzung sollte im Lauf der Entwicklung immer stärker ausgebildet werden.

Im Untersuchungsgebiet besteht ein Mangel an sicheren und direkten Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Naherholungsräumen und Freizeitangeboten, v. a. an den Flüssen Werre und Bega und im Schlosspark. Die Flüsse sind kaum zugänglich und erfahrbar. Das Potenzial des East-Yorkshire-Parks für eine attraktive grüne Aufenthaltsfläche wird nicht genutzt.

Zukünftig sollen die Grün- und Freiflächen qualifiziert werden, um diesen zentralen Wohnstandortfaktor für den Stadtteil zu verbessern. Dazu zählen auch die Sauberkeit auf den Grünflächen und die Schaffung von punktuellen Zugängen zu und von Aufenthaltsflächen am Wasser. Neben der Qualifizierung der einzelnen Grünräume soll es in Schötmar zukünftig auch darum gehen, die naturräumlichen Potenziale mit der Ortsmitte zu verbinden. Hierbei spielt die Umgestaltung des Bahnhofsumfelds, das direkt an den Untersuchungsraum angrenzt, eine elementare Rolle.

- Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung integrieren und umfassend ausbauen
- Durchgrünung des Untersuchungsgebiets intensivieren
- Naturerlebnisräume qualifizieren und mit der Ortsmitte verbinden

- Grün- und Freiräume als Spiel-, Erlebnis- und Aufenthaltsräume qualifizieren
- Schaffung, Sicherung und Aufwertung von Spiel- und Sportangeboten
- Attraktive Verbindung der Frei- und Grünräume
- Rad- und Fußwege entlang der Bega und Werre ausbauen
- Zugänge zu und Aufenthaltsflächen am Wasser schaffen

5.1 Maßnahmenkonzept

Die Stadt Bad Salzuflen hat nach § 149 BauGB zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gibt diese Aufschluss über die voraussichtlichen Kosten und deren mögliche Finanzierung. Sie dient aber auch zur Einschätzung des denkbaren zeitlichen Ablaufs der Sanierungsmaßnahme.

Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die Maßnahmen, die als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsraum in Schötmar im Folgenden vorgestellt werden.

Dieser Maßnahmenkatalog integriert die im Masterplan Schötmar aufgeführten Maßnahmen und ergänzt sie um Maßnahmen, die im Untersuchungsraum im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Lösung spezifischer Erfordernisse ermittelt wurden. Die Überprüfung hinsichtlich baurechtlicher und technischer Erfordernisse zur Realisierung der Maßnahmen wird im Rahmen einer hochbaulichen bzw. freiraumplanerischen Expertise zu vertiefen sein.

Die Maßnahmen, die aus dem Masterplan „Vielfältiges Schötmar“ übernommen wurden, werden im Nachfolgenden über ein großes M in Klammern kenntlich gemacht, welches den Titel der Maßnahme ergänzt: (M)

Sanierungsstelle in der städtischen Verwaltung

Die städtische Sanierungsstelle ist die zentrale Koordinationseinheit bei der Umsetzung der städtebaulichen Sanierung. Sie übernimmt eine Vielzahl von interdisziplinären Aufgaben. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung müssen ggf. Aufgaben im rechtlichen, sozialen, wirtschaftlichen und technischen Bereich bearbeitet werden.

Diese Aufgaben müssen zusätzlich zu den normalen Aufgaben erledigt werden, Voraussetzung ist daher eine angemessene personelle Ausstattung der Sanierungsstelle und eine reibungslose Zusammenarbeit mit allen beteiligten Fachdiensten. Die Organisation der Sanierungsmaßnahme sollte daher frühzeitig in der Verwaltung geklärt werden. Es ist u.a. zu entscheiden, welcher Fachdienst die Abwicklung von Grundstücksgeschäften wahrnimmt.

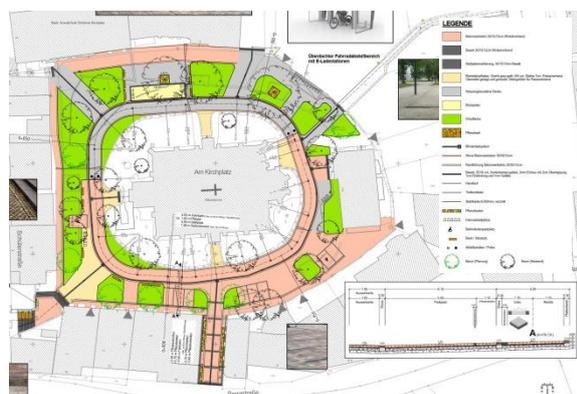
Zur Unterstützung der Kommune bei der Steuerung und Abwicklung der Sanierungsmaßnahme können externe Beratungsdienstleistungen in Anspruch genommen werden. Sie sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgeführt (siehe Anhang).

5.1.1 Handlungsfeld Ortskerngestaltung und Mobilität

Kirchplatz (M)

Der Kirchplatz soll in Zukunft als Ort der Ruhe und Begegnung im historischen Kern des Stadtteils wirken. Hierfür ist eine offene und transparente Gestaltung vorgesehen. Für den südlichen Bereich des Platzes ist eine Reduzierung des Verkehrs geplant, bei dem lediglich eine Anfahrbarkeit der Einrichtungen gewährleistet wird. Im Norden soll eine Pkw-freie Zone eingerichtet werden. Zudem ist um die Kirche ein Ring für eine barrierearme Fortbewegung vorgesehen.

Abbildung 60: Kirchplatz



Quelle: Ingenieurbüro OWL

Wettbewerb Marktplatz und Umsetzung (M)

Die Gestaltung des Marktplatzes soll durch einen Wettbewerb qualifiziert werden. Hierbei wird das Ziel verfolgt, eine qualitätsvolle und identitätsbildende Ortsmitte zu schaffen. Dazu gehört unter anderem die Reduzierung der Trennwirkung der Durchfahrtsstraßen mithilfe einer Mischverkehrsfläche gemäß Shared-Space-Konzept. Neben der Reduzierung und Entschleunigung des Kfz-Verkehrs soll damit eine verbesserte Verbindung von Begastraße und Schlosspark ermöglicht werden. Im Rahmen der Maßnahme Wettbewerb Marktplatz sollten Lösungen für eine Verkehrsberuhigung der Schloßstraße mit betrachtet werden.

Für den Marktplatz ist eine Gestaltung mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten vorgesehen, die den

Qualitätskriterien der Bespielbarkeit und Kunst im öffentlichen Raum genügen müssen. Zudem soll geprüft werden, wo und wie Außengastronomie auf dem Marktplatz möglich ist. Bei der Gestaltung ist Bezug auf den Schlosspark zu nehmen. Mittels einer einheitlichen und durchgängigen Gestaltung, zum Beispiel bei der Verwendung von Oberflächenmaterialien und Elementen im öffentlichen Raum, soll eine Verknüpfung hergestellt werden. Ebenso sind Begrünungsmaßnahmen und Beleuchtungsmaßnahmen an Fassaden und im Raum zur Raumbildung vorzusehen.

Wettbewerb Bahnhofsumfeld und Umsetzung (außerhalb des Untersuchungsgebiets) (M)

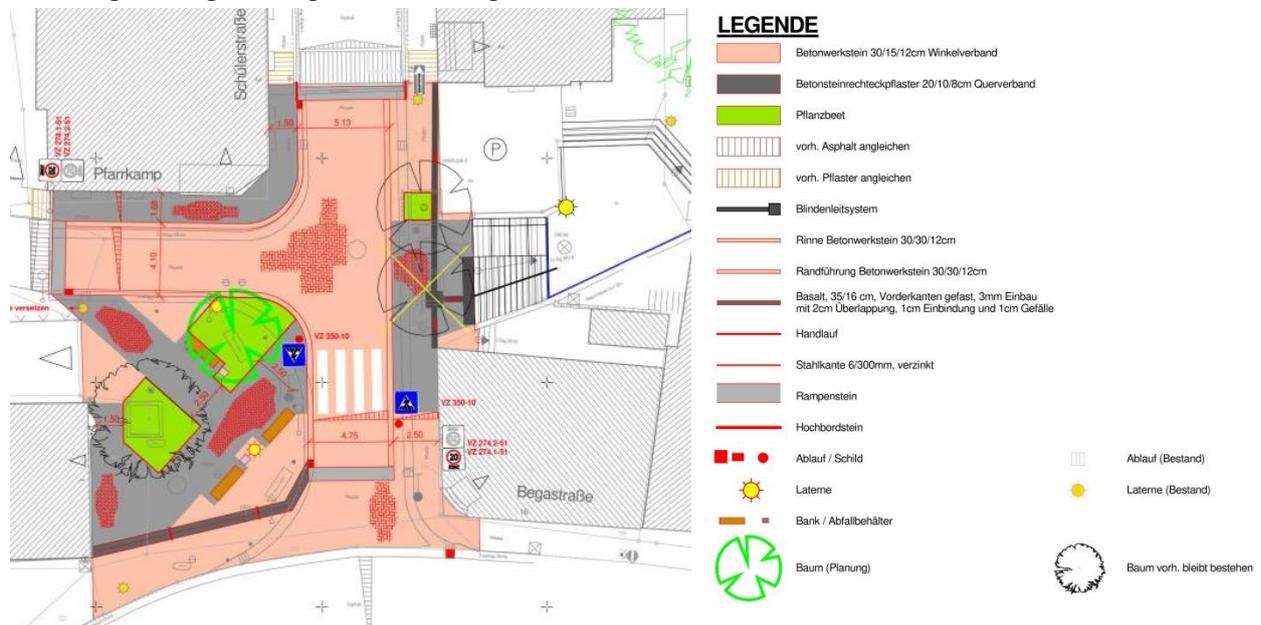
Zur Aufwertung des Bahnhofsumfelds ist bereits ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt worden. Der Bahnhof stellt das Eingangstor für Bahnreisende dar und erfordert eine Aufwertung. Im Zuge dessen soll die Übersichtlichkeit des Platzes optimiert werden. Bei der Neustrukturierung der Verkehrsflächen sind insbesondere die Interessen des Fuß- und Radverkehrs zu berücksichtigen. Im Zuge der Umgestaltung ist außerdem eine Verknüpfung zum Stadtteilkern von Schötmar herzustellen, wodurch für die Begastraße und Krumme Weide positive Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Flusslandschaft soll zugänglich gemacht und mit einem neuen Übergang die Barrierewirkung vermindert werden. Zur Belebung des Bahnhofsumfelds und zur Aufwertung des Versorgungszentrums Schötmar ist zudem eine gastronomische Nutzung in Wassernähe angedacht.

„Plätzchen“ Begastraße/Schülerstraße (M)

Zur gestalterischen Aufwertung der Ortsmitte ist das Plätzchen an der Kreuzung Begastraße/Schülerstraße von großer Bedeutung, da sich die Kreuzung in einer zentralen Lage im Stadtteil befindet. Das Potenzial für nachbarschaftliche Aufenthaltsqualitäten soll durch Sitzmöglichkeiten genutzt werden. Die Gestaltung des angrenzenden Teils der Schülerstraße wird in diesem Kontext an die Begastraße angeglichen.

Abbildung 61: Umgestaltung „Plätzchen“ Begastraße/Schülerstraße



Quelle: Ingenieurbüro OWL

Vorplatz HIT Markt (M)

Der Platz ist gegenwärtig durch Verunreinigungen und eine eher funktionale, aus Anforderungen als Bushaltestelle resultierende Gestaltung geprägt, wird jedoch von verschiedenen Zielgruppen, darunter Kindern, Jugendlichen und Senior:innen, rege frequentiert. Als Eingangssituation für aus Bad Salzungen kommende Autofahrende ist der Vorplatz zudem von wichtiger Bedeutung für die Wahrnehmung des Stadtbilds. Im Zuge einer Aufwertung soll der Platz als Ort der Begegnung gestärkt werden. Mit der Maßnahme soll ca. 2026 begonnen werden.

Sichtachse Schlosspark (M)

Das Schloss Stietenron und der Schlosspark sind als markante Orte mit hohem baukulturellem Wert im stadträumlichen Gefüge zu inszenieren. Die Sichtachse von Süden kommend auf der Schloßstraße ist durch Neusortierung der Bepflanzung, Grünschnitt und Akzentuierung durch Lichtinstallationen sowie einen auf die Neugestaltung des Marktplatzes abgestimmten Bodenbelag zu verbessern. Die Bearbeitung ist ab 2022 geplant.

Hotel Korf und Umsetzung (M)

Das Gebäude des ehemaligen Hotels Korf besitzt als Leerstand in prägnanter stadträumlicher Lage eine besonders starke negative Ausstrahlung und beeinflusst die zentralen Plätze Marktplatz und Kirchplatz (Rückseite) wesentlich. Zugleich besitzt das leerstehende Gebäude durch seinen historischen Wert und die kleinteilige Fassadengestaltung ein großes Aufwertungspotenzial. Es wurde daher bereits durch die Stadt erworben und könnte im Zuge der Sanierung als Schlüsselimmobilie mit Leuchtturmcharakter dienen. Gegenwärtig ist das Gebäude innen sehr baufällig und muss grundlegend saniert werden. Es ist unbewohnbar.

Für die zukünftige Nutzung des Gebäudes existieren mehrere Ideen. Es fehlen allgemein Angebote der qualitativen Gastronomie in Schötmar, eine Ansiedlung würde den Standort stärken. Eine gastronomische Erdgeschossnutzung kann auch mit weiteren Nutzungen in den Obergeschossen verbunden werden. Beispielsweise Arbeitsräume für Vereine und Gründer oder Freiberufler, wie es der Verein „Schötmar – Zukunft gestalten“ vorgeschlagen hat. Im Dachgeschoss könnte eine Gründer-Wohngemeinschaft oder eine Azubi-WG einziehen.

Denkbar ist auch ein „Haus des Handwerks“, das beispielsweise in Kooperation mit dem Messezentrum betrieben werden könnte, um dem sich schon seit langem und noch ohne effektive Maßnahmen ausbreitenden Fachkräftemangel zu begegnen. Kombiniert werden könnte dies mit einem Wohnheim für Auszubildende oder mit einem Jugendgästehaus, evtl. im internationalen Austausch und in Kooperation mit den Partnerstädten, das im Selbstausbau umgesetzt wird.

Abbildung 62: Schauseite Hotel Korf zum Marktplatz



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Mobilität im Ortskern/Radwege und Radfahrstreifen ergänzen (M)

Der Ausbau der Radinfrastruktur erfolgt mit dem Ziel, motorisierte Durchgangsverkehre zu lenken bzw. zu reduzieren. Jede Autofahrt, die durch eine Fahrt mit dem Rad ersetzt wird, erhöht die Sicherheit im Wohnumfeld, verringert klimaschädliche Gase sowie Verkehrslärm und Abgasbelastung in den Straßenräumen. Ein weiterer wichtiger Aspekt der Fahrradmobilität ist die Gesundheitsförderung. Die Reduzierung von Treibhausgasen, Abgasen und Lärm sowie die Förderung von Bewegung und Aufenthalt im Freien unterstützt daher auch den Anspruch der Stadt Bad Salzuflen als Gesundheitsstadt, Kur- und Tourismusstandort.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets ist hierfür eine Aufwertung der Aechternstraße vorgesehen, zudem auch weiterer Straßen im Stadtteil. Weitere Verbesserungen sind über Rad- und Fußwege entlang der Bega und Werre vorgesehen. Zur Förderung der nachhaltigen Mobilität sollen zudem Haltestellenstandorte sowie Querungsmöglichkeiten einzelner Straßenabschnitte verbessert werden (siehe Maßnahmen Bushaltestellen, Schloßstraße, Schülerstra-

ße). Die Maßnahme ist im Einklang mit dem zu erstellenden Radverkehrskonzept zu entwickeln. Die Finanzierung erfolgt über kommunale Eigenmittel und weitere Fördermittel außerhalb der Städtebauförderung.

Testphase: Fußgängerbereich Begastraße (M)

Um den Durchgangsverkehr auf der Begastraße zu reduzieren, ist eine testweise Sperrung der Durchfahrbarkeit der Begastraße zwischen Zufahrt Kirchplatz/Begacenter und Schülerstraße (zwischen Hausnr. 17 und 23) vorgesehen, die mindestens zwei Monate durchgeführt werden soll. Mittelfristig ist es wünschenswert, diesen Bereich als fußläufigen Bereich/Platzraum auszugestalten. Als Konsequenz ist die Öffnung der Eduard-Wolff-Straße und der Schülerstraße im Zweirichtungsverkehr erforderlich, um Ost-West Beziehungen in Schötmar aufrechtzuerhalten. Die Maßnahme wird zum Zeitpunkt der Berichtsfassung vorbereitet und aus kommunalen Eigenmitteln finanziert.

Spielstraße in der Umgebung von Schule und Kindergarten sowie überwiegend Wohnnutzung

In Bereichen mit überwiegender Wohnnutzung und im Umfeld von Schule und Kindergarten sollte die Einrichtung von Spielstraßen überprüft werden.

Dies betrifft den südlichen Abschnitt der Schülerstraße, der im Bereich der Grundschule und am Kreuzungspunkt zum Montessoriweg, an dem ein Kindergarten anliegt, einen hohen Bedarf an zusätzlichen Maßnahmen zur Verkehrssicherheit aufweist. Dies ist entsprechend auf das Ergebnis der Testphase mit der zeitweisen Sperrung der Begastraße als Maßnahme aus dem Masterplan abzustimmen.

Ferner sind die mit überwiegender Wohnnutzung anliegenden Straßen Aechternstraße, Steinstraße und Kurze Straße als zentrumsnahe Verkehrsräumen besonders prädestiniert, durch Ziel- und Quellverkehr des Versorgungszentrums das Wohnumfeld zu dominieren. Die in diesem Gebiet anliegenden öffentlichen Flächen sind überwiegend dem ruhenden Verkehr gewidmet. Insbesondere am Kreuzungsbereich von Steinstraße und Aechternstraße soll durch zusätzliche Begrünung und Angebote zum Aufenthalt als nachbarschaftlicher Begegnungsraum das Umfeld zu Gunsten der Wohnnutzung verbessert werden.

Verkehrsberuhigung Schloßstraße

Die Schloßstraße soll für den motorisierten Verkehr unattraktiver werden, um den Durchgangsverkehr im Zentrum von Schötmar zu verringern. Die Verkehre sollen stattdessen auf die B 239 und die Lockhauser Straße ausweichen. Die Maßnahme ist ebenso für die Oerlinghauser Straße sowie die Lage-sche Straße vorgesehen, die unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzen.

Die Verkehrsbelastung auf der Schloßstraße ist seit der Erstellung des Masterplans nicht mehr gemessen worden, jedoch nach wie vor sehr hoch. Die parallel verlaufende Straße Wasserfuhr kann ggf. weitere Verkehre aufnehmen, hier besteht mehr Abstand zur Wohnbebauung über bestehende Vorgärten. Eine Verlagerung der Verkehre auf die o. g. Straßen sollte im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zur Umgestaltung des Marktplatzes näher betrachtet werden. Auch die bessere Querbarkeit der Straße und eine Reduzierung der Geschwindigkeit fließen als Aufgabenstellungen in das Wettbewerbsverfahren ein.

Denkbar ist ein Shared-Space-Bereich in diesem Abschnitt der Straße. Die Einrichtung weiterer Querungshilfen, gegebenenfalls zusammen mit der Einrichtung von Tiefbeeten und dem Anpflanzen von Straßenbäumen, soll geprüft werden. Denkbar sind Querungshilfen oder Aufpflasterungen am nördlichen Ende der Schloßstraße (Einmündungsbereich Schülerstraße), auf der Höhe der Neue Straße sowie auf Höhe der Querstraße zur Steinstraße. Im südlichen Abschnitt wird eine Querungshilfe vor dem Schloss Stietencron empfohlen. Im Abschnitt zwischen Marktplatz und HIT-Markt ist die Ergänzung um mehrere Straßenbäume erforderlich, um das triste Straßenbild sowie Luftqualität und Verschattung zu verbessern.

Im südlichen Abschnitt zwischen Marktplatz und Eduard-Wolff-Straße besteht eine Querungshilfe, die ggf. im Rahmen der Umgestaltung des Marktplatzes und der Realisierung der Sichtachse zum Schloss Stietencron umgestaltet wird. Es soll geprüft werden, ob eine weitere Querungshilfe notwendig ist oder ob Straßenverengungen mit Straßenbäumen eine gute Maßnahme zur Geschwindigkeitsbegrenzung und Reduzierung des Durchgangsverkehrs darstellen.

Barrierefreier Umbau der Haltestellen (M) und zukünftige Gestaltung der Bushaltestellen in Bad Salzuflen

Um die barrierefreie Nutzung der Busse zu ermöglichen, sollen die Haltestellen im Stadtteil sukzessive umgebaut werden. In diesem Rahmen sollen auch Einhausungen und Sitzmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Zusammenhang mit der Neuausschreibung der Linienbündel des Stadtbusverkehrs im Jahr 2024 sollen die vorhandenen Haltestellen und -punkte auf ihren Bedarf, ihre unterschiedlichen Standortfunktionen und Anforderungen überprüft werden. Ziel ist es, ein modulares Anforderungsprofil zu erstellen, das auf einem Grundmodell aufbaut und je nach zusätzlichen Standortanforderungen erweitert werden kann.

Im Rahmen dieser grundsätzlichen Neuausrichtung sollen die für das Untersuchungsgebiet wichtigen Bedarfe Berücksichtigung finden, die über die Funktionsfähigkeit des Busverkehrs hinausgehen. Dazu gehören die oben genannte Barrierefreiheit, Einhausungen und Sitzmöglichkeiten sowie ein Mehrwert als Treffpunkt und Informationsort und die Förderung von Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung. Die Haltestellen sollten daher u. a. begrünte Dächer erhalten, die auch die Biodiversität unterstützen sowie ausreichend Verschattung und ein dezentrales Regenwassermanagement bieten. Die Auswahl entsprechender Module ist den räumlichen und funktionalen Kontexten anzupassen.

E-Busse im Regionalverkehr

Ab Mai 2022 setzen die Stadtwerke in Bad Salzuflen nur noch elektrische Stadtbusse ein. Gegenüber den Dieselnissen emittieren vollelektrische Batteriebusse ca. 43 % weniger CO₂. Auch sind sie wesentlich leiser. Beides führt zu einer höheren Lebensqualität in den Stadträumen der Stadt Bad Salzuflen und in Schötmar. Die Regionalbuslinien, die Schötmar durchqueren, sind jedoch noch dieselnbetrieben. Die Stadt Bad Salzuflen sollte daher bei der kommunalen Verkehrsgesellschaft Lippe darauf hinwirken, dass diese Busse mittelfristig ebenfalls elektrisch angetrieben werden.



„Park statt Parken“

Das Klimaschutzteilkonzept klimafreundliche Mobilität führt das Prinzip „Park statt Parken“ in Bad Salzuflen ein. Es umfasst den Wegfall von ein bis zwei Parkplätzen zugunsten einer Begrünung und einer höheren Aufenthaltsqualität in den Straßen. Im Mai/Juni 2022 erfolgte ein Testversuch in der Krumme Weide, danach wurde das Parklet am Bahnhof Schötmar aufgestellt. Sollten die Testphase und eine anschließende Verstetigung in der Straße Krumme Weide und am Bahnhof erfolgreich sein und gut angenommen werden, so sollte geprüft werden, an welchen Orten im Untersuchungsgebiet weiterer Bedarf und Umsetzungsmöglichkeiten bestehen.

Quartiersparken an den Ortseingängen

Neben den Fahrten des Durchgangsverkehrs fällt naturgemäß im zentralen Versorgungsbereich auch eine hohe Anzahl an motorisierten Fahrten als Ziel- und Quellverkehr zu Einzelhandelsgroßstrukturen oder ÖPNV-Knotenpunkten an.

Zur weiteren Aufwertung eines attraktiven Geschäftszentrums gehört die sichere und angenehme Nutzung durch zu Fuß Gehende und Radfahrende. Aufgrund der traditionellen Bindung an das Pkw-Parken in der Ortsmitte wird empfohlen, Veränderungen im Prozess mit schrittweiser Entwicklung und Erprobung durchzuführen, der durch die moderierende Begleitung möglichst viele unterschiedliche Verkehrsteilnehmende einbindet.

Zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens wird die Entwicklung von Quartiersgaragen empfohlen, die sowohl den Parkverkehr im Versorgungsbereich aufnehmen, als auch Stellplätze für Anwohnende zur Verfügung stellen. An den Ortseingängen gelegen, können sie dazu beitragen, die Anzahl der Ortsdurchfahrten weiter zu reduzieren.

Quartiersgaragen bieten auch die Möglichkeit, weitere Angebote der Nahmobilität aufzunehmen. Angrenzend an den Untersuchungsraum stehen Potenzialflächen an der Platanenstraße und an der Vehrilingstraße zur Verfügung. Letztere könnte die Parkplatzflächen des Bega-Centers entlasten und hier eine integrierende Maßnahme gemischt genutzt Bauflächen freimachen. Im Untersuchungsraum befindlich wären die Flächen am östlichen Ausgang des East-Yorkshire-Parks und an der Steinstraße, Ecke Heldmanstraße geeignet.

Für die eher durch Wohnnutzung geprägten Gebiete könnten auch die Flächen am Montessoriweg und an der Aechternstraße betrachtet werden, die jedoch noch von Handwerksbetrieben genutzt werden und erst mittel- oder langfristig zur Verfügung stünden.

Alle Quartiersgaragen sollten im Sinne der Klimaanpassungsziele mit Photovoltaik und Begrünung an Dächern und Fassaden ausgestattet werden.

Kreuzungspunkt Uferstraße/Krumme Weide (M)

Zur Optimierung der Verkehrsströme des Nahversorgungszentrums Uferstraße ist am Rande des Untersuchungsgebiets die Einrichtung einer Ampelschaltung für Linksabbieger aus der Uferstraße vorgesehen. Zudem soll die Querungssituation für zu Fuß Gehende verbessert werden. Finanziert wird die Maßnahme aus kommunalen Eigenmitteln.

5.1.2 Handlungsfeld Handel

Citymanagement und Leerstandsmanagement (M)

Der Stadterneuerungsprozess im Rahmen des Masterplans Schötmar wird mittels eines Quartiersmanagements gesteuert. Ein Bestandteil der Arbeit besteht in der Unterstützung und Beratung der Händlerschaft des zentralen Versorgungsbereichs im Untersuchungsgebiet.

Dazu gehören Qualifizierungsmaßnahmen für altingesessene Gewerbetreibende, um diese an moderne Formen der Warenpräsentation (off- und online) und der Kommunikation mit potenziellen Kund:innen heranzuführen. Im Falle von Leerständen soll der/die Citymanager:in dabei unterstützen, langfristige Nachnutzungen für Leerstände zu finden oder diese temporär zu bespielen, bis eine dauerhafte Nachnutzung erfolgt. Das Leerstandsmanagement spricht die Inhaber:innen eines leerstehenden Ladenlokals aktiv an und unterstützt auch bei der Konzeptionierung von tragfähigen Zwischen- und Umnutzungskonzepten (z. B. Leihladen). Als Möglichkeit zur Zwischennutzung bietet sich bspw. das Einrichten von Pop-up-Stores an, durch die nicht nur der „produzierende Handel“/Manufakturen unterstützt, sondern auch die Schaufenster der leerstehenden Ladenlokale reaktiviert werden können. Dabei kann das Leerstandsmanagement Kontakte zwischen Inhaber:innen und

potenziellen Existenzgründer:innen/Kreativen herstellen und so zwischen Nutzungsinteressen vermitteln. Die Maßnahme wird über das Förderprogramm „Vielfältiges Schötmar“ finanziert.

Verfügungsfonds Anmietung (Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren in NRW)

Der Stadt Bad Salzuflen wurde nach Antragstellung im Herbst 2020 eine Zuwendung in Höhe von rund 43.000 EUR für die Maßnahme „Verfügungsfonds Anmietung“ bewilligt. Die Zuwendung dient dem Zweck, Leerstände zu reduzieren und somit die Zentren zu stärken. Mit Hilfe des Verfügungsfonds Anmietung werden Kommunen in die Lage versetzt, auf Eigentümer:innen von leerstehenden Ladenlokalen im Erdgeschoss zuzugehen und als Mieter:in für max. zwei Jahre zu fungieren. Voraussetzung ist, dass die Eigentümer:innen einer Vermietung zustimmen, die 30 % unter der letzten vertraglich geregelten Mietsumme liegt. Die Stadt wiederum kann das Mietobjekt zu einem stark vergünstigten Mietpreis untervermieten (bis zu 80 % reduziert im Vergleich zur Netto-Altmieta). Die Differenz zwischen Ausgaben der Kommune und der Einnahme der Untervermietung wird durch das Land NRW mit einem Fördersatz von 90 % gefördert.

Die Stadt Bad Salzuflen beantragte, zwei leerstehende Ladenlokale auf diese Art neu zu besetzen. Dies wurde erfolgreich für die Schloßstraße 4 sowie die Schloßstraße 21 durchgeführt. In der Schloßstraße 4 befand sich vorher eine IT-Beratungsfirma. Das Objekt konnte nun durch ein Brautmodengeschäft (das erste in Bad Salzuflen) neu und hochwertig besetzt werden. Die Schloßstraße 21 beherbergte eine langjährig ansässige Bäckerei/Konditorei, die aufgrund eines Todesfalls nicht mehr betrieben wurde und daher leer stand. Hier konnte ein gehobenes Küchenstudio eröffnet werden. Beide Immobilien sollen nach aktuellem Stand auch über das zeitlich befristete Engagement der Stadt Bad Salzuflen hinaus langfristig von den aktuellen Untermieter:innen angemietet bleiben.

5.1.3 Handlungsfeld Wohnen

Eigentüermobilisierung (Fassaden- und Hofprogramm nach FRL Nr. 11.2) (M)

Zur Aufwertung des Stadtbilds ist die Mitwirkung privater Eigentümer:innen unumgänglich. Um diese zu Investitionen in ihre Immobilie und das Fassadenbild zu motivieren, ist ein Fassaden- und Hofprogramm als Anreizfinanzierung eingeführt worden. Die Eigentümer:innen sollen durch das Programm motiviert werden, in ihre Bestände zu investieren und so das Stadtbild aufzuwerten.

Quartiersarchitekt:in – Immobilienwirtschaftliche Fachberatung und Eigentümerberatung zur „Modernisierung und Belegung“ (M+M)

Die Maßnahme Fassaden- und Hofprogramm wird bisher über das Quartiersmanagement betreut. Durch das Quartiersmanagement werden die Eigentümer:innen akquiriert und bei der Antragstellung unterstützt. Zukünftig soll ein:e Quartiersarchitekt:in mittels einer immobilienwirtschaftlichen Fachberatung das Ziel der gestalterischen Aufwertung der Ortsmitte verstärken. Er/sie kann einzel-fallbezogen Immobilieneigentümer:innen hinsichtlich immobilienwirtschaftlicher Aspekte beraten und damit zu möglichen Investitionen in ihre Objekte beitragen. Zum Abbau und der Vermeidung baulicher sozialer Brennpunkte ist auch vorgesehen, die Eigentümerschaft zur Belegungspolitik zu beraten.

Eine enge Abstimmung zwischen dem Quartiersmanagement und dem Quartiersarchitekten gewährleistet eine Ansprache und Beratung der Eigentümer:innen „aus einer Hand“. Im Quartiersmanagement sind Mitarbeiter:innen der Fachrichtungen Raumplanung und Sozialwissenschaft beschäftigt. Die architektonischen Kompetenzen sollen daher über eine:n Quartiersarchitekt:in angeboten werden.

Folgende Leistungen können durch den/die Quartiersarchitekt:in erfolgen:

- Beratung zur gestalterischen Aufwertung (z. B. Erstellung von Gestaltungskonzepten)
- Beratung bei umfangreicheren Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben
- Baufachliche Beratung (Nutzungsanpassung, etc.)



- Erstellung eines immobilienbezogenen Beratungsbogens zu Handlungsbedarfen und Maßnahmenmöglichkeiten (Immobiliencheck)
- Vorortbesichtigungen

Die Maßnahme wird über kommunale Eigenmittel und soweit möglich über das Förderprogramm "Vielfältiges Schötmar" finanziert.

Ankauf von Schlüsselimmobilien

Aufgrund des überwiegend hohen Baualters besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnungen, die den aktuellen Standards an Barrierefreiheit und energetischer Ausstattung entsprechen. Die zur Verfügung stehenden Potenzialflächen und die auf Grundlage der Sanierungssatzung getätigten Ankäufe bedürfen einer Entwicklung, die sich nicht nur am Markt, sondern auch an den Zielen der integrierten Stadtentwicklung ausrichten. Mit dem Masterplan und den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung für ein mögliches Sanierungsgebiet im Ortskern von Schötmar sind die städtebaulichen Ziele hinreichend begründet und mit Maßnahmen hinterlegt.

Um die Realisierung steuern zu können, wird die Bereitstellung von notwendigen Haushaltsmitteln im Haushalt der Stadt oder des Gebäudemanagements empfohlen, die den Ankauf von Grundstücken für den Wohnungsbau, für Schulen und Kitas oder Parks ermöglichen und die Entwicklung im Sinne der städtebaulichen Ziele unterstützen.

Die Grundstücksvorsorge ist für alle Städte wichtig, insbesondere aber in Lagen mit überalterter Substanz, die aus dem „freien Spiel der Kräfte“ heraus nicht alleine in die Entwicklung kommen und Verwahrlosungserscheinungen nach sich ziehen.

Die Stadt Bad Salzuflen wird entsprechende finanzielle Mittel bereitstellen, so dass sie ad hoc Schlüsselimmobilien erwerben kann. Das heißt nicht, dass jeder geforderte Immobilienpreis auch bezahlt werden müsste. Die wirtschaftliche Sorgfalt und Umsicht im Sinne des Allgemeinwohls bleibt geboten. Dennoch erhält die Stadt eine Basis, um auf der Grundlage des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) auch außerhalb des Satzungs-vorkaufsrechts (§ 25 BauGB) tätig werden zu können.

Potenzialflächen Wohnungsbau (neu & M)

Diese Maßnahme greift die Maßnahme „A9 Wohnungsbau“ (alternative Förderzugänge) aus dem Masterplan auf und bezieht sie auf konkrete Bauflächen im Untersuchungsgebiet.

Um attraktive Wohnangebote zu ermöglichen, sollen Baulandpotenziale entwickelt und nach Möglichkeit alle Zielgruppen (u. a. Familien, Senior:innen) mit zeitgemäßen und bezahlbaren Angeboten bedient werden. Ein Fokus liegt hierbei auf der Barrierefreiheit. Die Zusammenfassung des im Rahmen des Masterplans Schötmar bereits durchgeführten Prüfauftrags „Anreizprogramm: Jung kauft Alt“ enthält dafür wichtige Erkenntnisse für den anzustrebenden Wohnungsmix im Untersuchungsgebiet (Frage nach Wohnraum sowohl für Senior:innen und Personen mit geringem Flächenbedarf als auch für große Familien).

Eine Wohnungsbaugesellschaft oder eine Genossenschaft, die Wohnungsbauprojekte vorantreiben könnte, gibt es in Bad Salzuflen nicht.

Die Potenzialflächen auf den folgenden Seiten bieten sich im Untersuchungsgebiet für die Weiterentwicklung mit barrierefreiem Wohnungsneubau, z. T. mit Gewerbe im Erdgeschoss und in Passivhausbauweise, an. Für alle Potenzialflächen gilt das Ziel einer klimaschonenden und klimaangepassten Entwicklung, d. h. die Integration von Photovoltaikanlagen zu prüfen und den Anteil versiegelter Flächen so gering wie möglich zu halten. Dazu gehören u. a. wasserdurchlässige Parkplatzflächen und ein Verbot von Schottergärten in den Vorgärten, soweit diese vorhanden sind.

Potenzialfläche 1: East-Yorkshire-Park

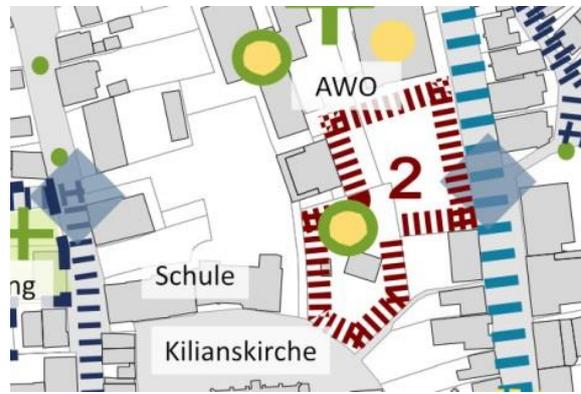


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Teile des East-Yorkshire-Parks sind laut Bebauungsplan Nr. 0231 „Kleiner Stadtpark“ Mischgebietsflächen, die auch zum Wohnen geeignet sind. Dieses Potenzial sollte für eine Neubautwicklung genutzt werden, die zugleich die Raumkante zur Schloßstraße weitgehend schließt und dem Vorplatz des HIT-Markts ein Gegenüber verleiht. Dadurch kann die städtebauliche Zäsur an dieser Stelle abgemildert werden (Bruch im Stadtraum). Auch der Park wird besser räumlich gefasst. Die soziale Kontrolle kann erhöht werden, wenn die neuen Gebäudekuben eine Vorderseite zum Park und zum Weg hin erhalten. Die Durchwegung zwischen Park und Schloßstraße sollte erhalten bleiben. Denkbar ist eine Bebauung mit maximal zwei bis vier Geschossen.

Die Maßnahme sollte mit der Maßnahme HIT-Vorplatz und einer Attraktivierung der Querung (zzt. als sog. „Bettelampel“) über die Schloßstraße verknüpft werden.

Potenzialfläche 2: Kirchplatz



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Die Bebauung auf dieser Potenzialfläche kann über die Ausbildung einer Raumkante am Kirchplatz für eine Aufwertung desselben sorgen. Die derzeit fehlende räumliche Begrenzung lässt den Platz an dieser Stelle ausfasern und sorgt für einen städtebaulichen Bruch direkt neben dem raumwirksamen Baukörper der Grundschule. Auch an der Schloßstraße können mit einer neuen Bebauung Brüche im Stadtbild geschlossen werden. Hier befindet sich zurzeit nur der wenig raumbildende und vollversiegelte Parkplatz der Sparkasse. Ein Neubau an dieser Stelle bedeutet eine positive Präsenz in diesem modernisierungsbedürftigen Abschnitt der Schloßstraße. Eine Entwicklung hätte eine höhere und höherwertige Ausnutzung sehr zentral gelegener Grundstücke zur Folge.

Es sollte geprüft werden, ob hier Parken im Erd- oder Untergeschoss im Sinne einer Quartiersgarage untergebracht werden kann.

Potenzialfläche 3: Stein-, Aechtern- und Heldmanstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Die Potenzialfläche profitiert von ihrer Nähe zum Schlosspark. Sie liegt außerdem in zweiter Reihe hinter der Schloßstraße und ist daher von den Verkehren dort abgeschirmt. Die derzeitige Nutzung als vollversiegelte Parkplatzfläche wird der möglichen städtebaulichen Ausnutzung nicht gerecht und entspricht zudem nicht mehr den Ansprüchen einer klimaangepassten Stadt.

Denkbar ist hier eine straßenbegleitende Schließung des Baublocks. Sie sollte über ein Gründach, ggf. inkl. Photovoltaik, verfügen. Außerdem ist der Standort ideal, um das Parkangebot der Volksbank und der Bewohner:innen im Sinne einer Quartiersgarage zu integrieren, die mit EG- und UG-Parken auch noch Wohnnutzung in zwei Obergeschossen aufnehmen könnte.

Die Maßnahme steht in Zusammenhang mit der Begrünung umliegender Straßenräume, der Verkehrsberuhigung und einer Querungshilfe/Aufpflasterung im Kreuzungsbereich Rathausstraße/Heldmanstraße. Im Zusammenspiel werden diese Maßnahmen das Quartier deutlich auf.

Potenzialfläche 4: Blockinnenbereich Bega- und Vehrilingstraße



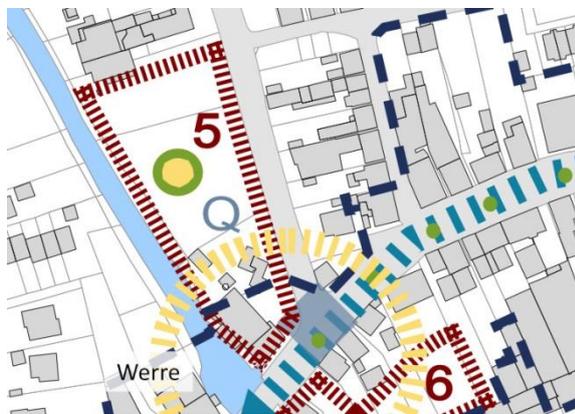
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Derzeit befindet sich auf der Potenzialfläche ein Discounter mit großer Parkplatzfläche, die stark versiegelt und mit mehreren, noch jungen Bäumen versehen ist. Die Fläche an der Vehrilingstraße liegt unmittelbar angrenzend zum Untersuchungsgebiet und besteht ebenfalls aus einer Parkplatzfläche mit umgrenzendem altem Baumbestand. Außerdem gehören zu der Potenzialfläche rückwärtige Gartenbereiche von sehr tiefen Grundstücken an der Begastraße.

Hier könnte eine Bebauung entwickelt werden, die in einer Variante das eingeschossige Discounter-Gebäude mit Wohnungen überbauen könnte, zum anderen könnte auf der bestehenden Stellplatzfläche ein Wohn- und/oder Geschäftshaus errichtet werden, das Stellplätze im Unter- und/oder Erdgeschoss anbietet.

Die Parkplatzfläche mit Baumbestand an der Vehrilingstraße könnte bei Ausbau des Ortszentrums mit Quartiersgaragen zum Schutz des alten Baumbestands zu einer Grünfläche mit Spielgeräten und Angeboten zum Aufenthalt umgenutzt werden und auf diese Weise die innerstädtischen Angebote im Wohnumfeld bereichern. Gleichmaßen würde der Ziel- und Quellverkehr auf der Vehrilingstraße reduziert, was zu einer Entlastung der Anwohner:innen beiträgt.

Potenzialfläche 5: An der Werre

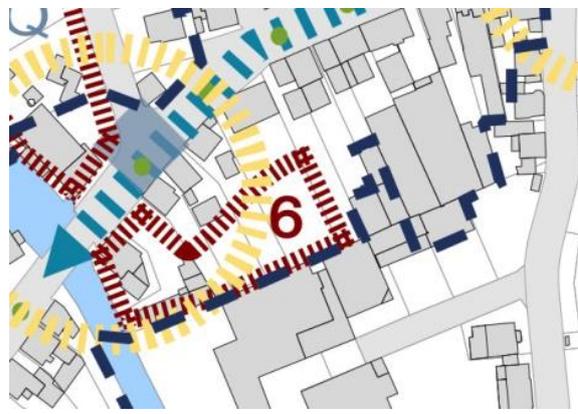


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Diese Potenzialfläche zeichnet sich durch ihre Lage direkt an der Werre aus. Im Untersuchungsgebiet liegt nur das Flurstück 1234 (Krumme Weide 46), das derzeit von einem Autohandel (ehemalige Tankstelle) und einer Moschee (Bürogebäude) genutzt wird. Das schmucklose Gebäude sollte entweder eine Aufwertung erfahren, die der Lage an dieser prominenten Stelle gerecht wird, oder durch einen Neubau ersetzt werden. Dieser könnte die Moschee-Nutzung entsprechend attraktiver beherbergen und statt der Tankstellen-Bebauung eine markantere Raumkante zur Krumme Weide ausbilden. Eine Gesamtentwicklung der Flurstücke 1234, 1235, 1236 und 1237 über die Grenze des Untersuchungsgebiets hinaus ermöglicht ein differenziertes Wohnangebot und eine klare Struktur in der derzeitigen städtebaulich unstrukturierten Lage.

Das Flurstück 1235 (außerhalb des Untersuchungsgebiets) ist fast vollständig versiegelt, dient u. a. als Parkplatz und ist von Fertigteilgaragen, Containern und dem Backsteinturm einer ehemaligen Fabriknutzung belegt. Die Flurstücke 1236 und 1237 werden als Parkplatz und Grünfläche genutzt. Eine Wohnbebauung muss die Hochwasserproblematik einbeziehen und sollte einen öffentlichen Zugang zum Wasser integrieren. Außerdem sollte sie ein Gründach, ggf. mit Photovoltaik, erhalten. Bei der Planung sollte eine Quartiersgarage integriert und Bezug auf die Moschee genommen werden. Es ist denkbar, dass der hochbauliche Entwurf die industrielle Vergangenheit des Standorts aufgreift. Die Altlastenproblematik der Grundstücke an der Platanenstraße muss zwingend berücksichtigt werden.

Potenzialfläche 6: Werrebrücke



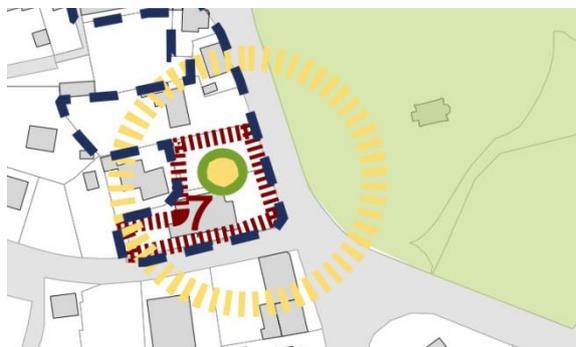
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Der Moschee gegenüberliegend befindet sich die Potenzialfläche an der Werrebrücke. Hier zeigt sich ebenfalls Potenzial, jedoch auch eine hochwasserinduzierte Herausforderung aufgrund der Werrelage. Mit der Potenzialfläche 5 bildet die Potenzialfläche links und rechts der Krumme Weide eine Möglichkeit, den westlichen Stadteingang in das Stadtteilzentrum baulich zu fassen.

Direkt an der Brücke befindet sich das Haus Krumme Weide Nr. 63, ein vollständig leerstehendes Objekt (Baujahr um 1900) mit akutem Handlungsbedarf. Es ist zu prüfen, inwieweit das prägnante Gebäude erhalten werden kann. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, da die Bausubstanz zu schlecht ist, dann könnte ein Neubau das Thema Stadtteilzentrum-Eingang aufgreifen in Zusammenhang mit der Entwicklung auf der Potenzialfläche 5 (Erhalt der Moschee oder Neubau). Außerdem hat eine Neubebauung die Lage an der Brücke und eine Orientierung zur Werre zu berücksichtigen und entsprechend architektonisch-städtebaulich auszuformen.

Zwei Drittel der Fläche befinden sich in Innenblocklage, auf den tiefen Grundstücken an der Krumme Weide. Hier müssen Nebengebäude entfernt werden. Eine Neubebauung läge zwar geschützt in zweiter Reihe der Krumme Weide, aber auch im Schatten der Gewerbegebäude an der Uferstraße, die teilweise von Altlasten betroffen sind. Die Einbettung von Wohnungsneubau ist daher nur in kleinerem Umfang (z. B. Reihen- oder Stadthäuser) möglich.

Potenzialfläche 7: Schloßstraße 1



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Das Grundstück Schloßstraße 1 befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Schlossparks Stietencron. Die Lage an verschiedenen Hauptverkehrsstraßen vermindert allerdings seine Lagegunst. Es liegt an der Kreuzung Schloßstraße, Eduard-Wolff-Straße, Lagesche Straße und Lemgoer Straße und bildet damit den Auftakt in das Stadtteilzentrum von Süden. Auf dem ca. 2.300 m² großen Grundstück befindet sich eine großzügige Wohnanlage aus den 1960er/1970er Jahren, die teilweise leer steht und akuten Handlungsbedarf aufweist.

Angesichts der schlechten Bausubstanz, der fehlenden energetischen Standards, eines vermutlich nicht mehr zeitgemäßen Zuschnitts der Wohnungen und der ungünstigen Positionierung auf dem Grundstück ist zu prüfen, inwieweit ein Erhalt des Gebäudes mit Sanierung und Modernisierung zielführend ist. Es wird empfohlen, stattdessen ein auf die Sanierungsziele angepasstes Neubauwohnvorhaben umzusetzen, das gleichzeitig auch den südlichen Stadtteilzentrumseingang markieren kann.

Potenzialflächen 8 und 9: Nördlicher Stadteingang



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Am Kreuzungsbereich von Schülerstraße und Schloßstraße gibt es auf beiden Straßenseiten keine Bestandsbebauung, die geeignet ist, den Stadteingang in das durch historische Fachwerkbauung geprägte Zentrum von Schötmar zu repräsentieren.

Darüber hinaus gehören die dort zurzeit angesiedelten Vergnügungsstätten nicht zur Ausstattung eines attraktiven Wohnumfelds, da sie weder deren Versorgung sichern, noch einen Beitrag leisten könnten, die positive Imagebildung des Wohnstandorts in Schötmar zu unterstützen.

Die Flächen sind für eine integrierte Entwicklung geeignet, um nach Abbruch und Neubau der Bestandsgebäude die Fläche behutsam nachzuverdichten und neue barrierefreie Wohnangebote am Standort zu errichten. Dazu gehört auch die Erprobung von gemeinschaftlich genutztem Garagenparken und der Anschluss an Fußwege ins Stadtzentrum. Die Ausstattung mit einem Gründach und die Energiegewinnung durch Photovoltaik unterstützen die Maßnahmen zum Klimaschutz.

Darüber hinaus ist der Standort ebenfalls geeignet, das Angebot an beruflicher Bildung in Schötmar auszuweiten. Ein Schulneubau für Berufsschulen oder Einrichtungen der Erwachsenenbildung sollte auf Kreisebene beraten werden. Dies unterstützt die Ausrichtung am Leitbild des Masterplans für Schötmar und stärkt die Nutzungsvielfalt mit Anbindung an den Haltepunkt des SPNV. Die Realisierung einer Bildungseinrichtung ist auch für die optimierte Ausnutzung der Potenzialflächen (Nr. 5 und Nr. 6) an der Werrebrücke zu prüfen.

Wohnungsneubau in der Nähe des Untersuchungsgebiets

In der Nähe des Untersuchungsgebiets, in der Verlängerung der Straße Krumme Weide, entsteht die Neubebauung Kiliansweg/Karlstraße. Das Gebiet befindet sich derzeit in Planung und benötigt noch einen rechtsgültigen B-Plan. Die Realisierung ist mittelfristig geplant.

5.1.4 Handlungsfeld Zusammenleben, Integration, Image und Identität

Jüdisches Priesterhaus

Die erhaltende Sanierung des Jüdischen Priesterhauses soll diesen besonderen Erinnerungsort an das jüdische Leben in der Gemeinde und die Vernichtung durch den Holocaust in Bad Salzuflen bewahren und einer Nutzung zuführen. Ein Ort der Erinnerung kann gleichermaßen auch als Gemeinschaftsraum von Initiativen oder Vereinen eine öffentliche Funktion erhalten.

Denkbar ist auch, hier einen Festsaal oder Speiseraum einzurichten, in dem kulturelle Veranstaltungen (z. B. regionales Festival „Wege durch das Land“) mit Lesung und Konzerten stattfinden können.

Der Ort kann auch als Gemeinschaftsprojekt mit der Technischen Hochschule Ostwestfalen-Lippe am Standort Detmold in den Studiengängen Architektur und Innenarchitektur saniert und in Funktion gebracht werden. Das Projekt „Heimatwerker“ in der Gemeinde Nieheim sei als beispielhaftes Projekt empfohlen. Hier wurde in Zusammenarbeit mit Geflüchteten und der Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 ein historisches Ackerbürgerhaus saniert. Beispielhaft könnte auch die Qualifizierung der Freiflächen durch neue Beläge und Beleuchtung in Bad Salzuflen vorgenommen werden.

„Aktive Mitwirkung der Beteiligten“ (nach FRL Nr. 17) (M)

Die kontinuierliche Einbindung der Akteur:innen und Bewohner:innen vor Ort sowie die Stärkung und Förderung des bürgerschaftlichen Engagements sind für das Gelingen und die Nachhaltigkeit des Stadterneuerungsprozesses „Masterplan Schötmar“ von hoher Bedeutung. In Schötmar gibt es bereits Vereine und Initiativen, die ein aktives Engagement für den Stadtteil bewirken. Das im Rahmen der Stadterneuerung eingesetzte Quartiersmanagement

soll Bewohnerschaft, Vereine, Initiativen und Akteur:innen zur eigenen Umsetzung von Projekten und Aktionen (z. B. Straßenfeste, Projekte der Nachbarschaftshilfe) aktivieren.

Das Instrument „Aktive Mitwirkung der Beteiligten“ soll das eigenverantwortliche und selbstbestimmte Handeln vor Ort unterstützen sowie zur Verbesserung des Images und der Identifikation der Bewohner:innen mit ihrem Quartier beitragen. Mit einem Budget für die Organisation von Straßen- und Nachbarschaftsfesten kann Zusammenhalt entstehen, das Begegnen und Kennenlernen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen ermöglicht und die Nachbarschaft gestärkt werden. Zur Steuerung wird ein Beirat eingerichtet, der anhand einer Richtlinie über die Projekte berät und über ihre Finanzierung entscheidet.

Integrationsarbeit/Nachbarschaftsbildung (M)

Mittels Integrationsarbeit soll ein respektvoller Umgang aller Bewohnergruppen unterstützt und ermöglicht werden. Dabei sollen eine Willkommenskultur, nachbarschaftliche Kontakte und kulturgesellschaftlicher Austausch entstehen und das Zusammenleben im Stadtteil gefördert werden. Anknüpfungspunkte könnten hier durch das Quartiersmanagement organisierte Nachbarschafts- bzw. Straßenfeste sein, bei dem die unterschiedlichen Kulturkreise eingebunden werden und sich gegenseitig kennenlernen.

Ehemalige Festhalle – Machbarkeitsstudie Kultur-/Bürgerzentrum (außerhalb des Untersuchungsgebiets) (M)

Im Untersuchungsraum fehlt es an Begegnungsorten oder Gemeinschaftsräumen, die zum generationen- und kulturübergreifenden Zusammenkommen anregen. Ein Ziel des Masterplans Schötmar ist es daher, Räumlichkeiten für ein multi- und interkulturelles Kultur- und Begegnungszentrum zu schaffen.

Diese Funktion übernimmt zukünftig die ehemalige Festhalle an der Uferstraße. Sie soll zu einem Kultur- und Bürgerzentrum umgebaut werden. Die Stadtwerke übernehmen den Betrieb. Mittels einer Machbarkeitsstudie wurden Nutzungskonzept und Umbau erarbeitet. Das Gebäude wird eine Veranstaltungshalle und Büros zum Mieten umfassen (z.B.



für Messebesuchende). Damit soll u. a. die Sanierung refinanziert werden. Die Halle soll zu geringeren Kosten an Vereine vermietet werden. Das Kultur- und Bürgerzentrum wird jedoch kein Bürgerzentrum in dem Sinne, dass hier eine niedrighschwellige Teilhabe ermöglicht wird (ein offenes „Haus für Alle“ o. Ä.).

Sofortmaßnahme Quartierspolizist (M)

Die Polizei hat die Einrichtung eines Quartierspolizisten im Ortskern mit der Einstellung eines neuen Bezirksdienstbeamten sichergestellt.

Sofortmaßnahme Sauberkeitsoffensive (M)

Der Bauhof hat sich der verstärkten Sauberkeit im Ortskern bereits angenommen. Die Anregungen der Bürgerschaft werden durch Extra-Reinigungspersonal für den Ortskern von Schötmar als Sofortmaßnahme umgesetzt.

Aufsuchende Sozialarbeit (M)

Es ist ein aufsuchendes Beratungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen vorgesehen. Dazu gehören Jugendliche am Kirchplatz, Menschen mit osteuropäischem Migrationshintergrund im Bereich Schülerstraße, die „Trinkerszene“ am HIT-Parkplatz. Darüber hinaus ist ein Senioren-Beratungsbus vorgesehen (Kommunale Eigenmittel bzw. ESF/EFRE-Förderung).

5.1.5 Handlungsfeld Grün, Wasser und Bewegung

Sofortmaßnahme East-Yorkshire-Park (M)

Im Rahmen des Masterplanprozesses sollte für Schüler:innen zügig eine Aufwertung der Wegeverbindung durch den Park umgesetzt werden. Daher wurde eine Sofortmaßnahme formuliert, die eine Verbesserung des Sicherheitsgefühls durch Grünschnitt, Neuordnung der Grünstrukturen und Verbesserung der Beleuchtungssituation vorsieht. Der Rückschnitt und die neue Beleuchtung wurden zum Zeitpunkt der Berichtslegung bereits umgesetzt.

Gesamtkonzept Outdoor-Fitness

Über die sofortige Verbesserung des Sicherheitsgefühls hinaus wird empfohlen, dem East-Yorkshire-Park eine bessere Angebotsstruktur zu geben. Seine Nutzung sollte sich nicht nur auf das Ausführen von Hunden und das Durchqueren beschränken. Es

sollte geprüft werden, ob hier eventuell Spiel- und Sportangebote geschaffen werden können.

Aktuell erstellt die Stadt ein kommunales Sport- und Spielflächenkonzept für das gesamte Stadtgebiet. In diesem Zuge sollte auch eine entsprechende Nutzung im Untersuchungsgebiet und dem East-Yorkshire-Park überprüft werden.

Straßenbegrünungsprogramm

Im Untersuchungsgebiet gibt es nur wenige öffentliche Park- und Grünanlagen. Die größeren öffentlichen Räume sind weitgehend versiegelt. Einige Straßenräume sind wenig begrünt und können sich im Sommer zu Hitzeinseln ausbilden. Neben dem klimatischen Aspekt strahlen Straßen ohne Bäume oder andere grüne Elemente häufig Tristesse und Monotonie aus, gerade wenn die straßenbegleitende Bebauung wenig Attraktivität bietet und die Straße stark befahren ist. Dies beeinflusst die Aufenthaltsqualität für zu Fuß Gehende und Radfahrende negativ, ein Wechsel auf diese klimafreundlichen und gesunden Fortbewegungsformen wird somit nicht gefördert.

Die Begrünung von Bestandsstraßen im Untersuchungsraum sollte also mehreren Zielen dienen: Einer Verbesserung des Mikroklimas in den Straßen (Kühlung, Reduzierung von Hitzeinseln), der Aufnahme von CO₂ und dem dezentralen Regenwassermanagement, einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Anwohnende und der Einhaltung des Tempolimits in den Straßen. Außerdem sollte der Aspekt der gesunden und gesundheitsfördernden Stadt ein wesentlicher Baustein im Gesamtkonzept der Gesundheitsstadt Bad Salzuffen sein.

Die Begrünung der Straßen kann mehrere Elemente umfassen, darunter Straßenbäume und Tiefbeete. Für die Standortbestimmung und die Ausgestaltung der Elemente sollte zunächst ein Begrünungskonzept für das Untersuchungsgebiet erarbeitet werden, das die Standorte, die Art der Grünelemente und die Reihenfolge der Umsetzung vorgibt.

Bei der Planung und Umsetzung sind die Bürger:innen intensiv zu beteiligen, da oft Widerstände gegenüber Straßenbäumen und Beeten bestehen, die die Aufgabe eines Parkplatzes bedeuten. Außerdem wird befürchtet, dass Wurzelwerk die Qualität

der Gehwege beeinträchtigen könnte. Hier sind eine transparente Information und die Aufnahme von Hinweisen relevant, z. B. zu der Wahl der geeigneten klimaresilienten Baumarten ohne derartiges Wurzelwachstum, zur Menge der CO₂-Einsparung, zu der Bedeutung dezentralen Regenwassermanagements („Schwammstadt“) etc. Auch mit mobilen Grünelementen kann die positive Wirkung eines geplanten Standorts überprüft werden. Oft führt dies den Anwohnenden die Erhöhung der Aufenthaltsqualität plastisch vor Augen.

Qualifizierung von Wegeverbindungen

Die Fuß- und Radwegeverbindungen, die abseits stark befahrener Straßen an Flusslagen oder entlang von Bahntrassen durch Grünflächen verlaufen, bieten ein besonderes Potenzial im Ausbau der Nahmobilität. Attraktive Fuß- und Radwege motivieren dazu, zu Fuß zu gehen oder mit dem Fahrrad zur Arbeit, zum Einkaufen oder zu Freizeitaktivitäten zu fahren. Eine attraktive Wegeverbindung sollte mit guten Belägen, nach Einbruch der Dunkelheit mit guter Beleuchtung und zur besseren Orientierung mit übersichtlicher barrierefreier Beschilderung und taktilen Elementen in Übergängen ausgestattet sein.

An dafür geeigneten Orten sind Angebote zur Rast oder als Treffpunkte einzurichten, in zentraleren Bereichen auch mit Radserviceangeboten wie Ersatzteilautomaten und Werkzeugen für die Reparatur unterwegs.

Durch das Ortszentrum von Schötmar verlaufen schon einige ausgewiesene Radverbindungen und Fußwege, deren Ausstattung in dieser Hinsicht durchaus verbesserungsbedürftig erscheint. Eine gute Beleuchtung und kurze Kontrollintervalle, um wilden Müll zu entsorgen, wirken der Entwicklung von Angsträumen entgegen.

Stadtklima, Entsiegelung und Frischluftschneisen (neu)

Im Zuge einer Aktualisierung des Klimaschutzkonzepts sollten die der zentralen Stadträume hinsichtlich ihrer Möglichkeiten für Klimaanpassungsmaßnahmen wie Entsiegelungs-, Begrünungs- und Verschattungspotenziale untersucht werden.

Die Lage zu den beiden Flussläufen Bega und Werre schafft auch die Nähe zu Frischluftschneisen, die dem stark verkehrlich belasteten Stadtraum zumindest in Nachtzeiten gute Bedingungen verschaffen, die Luft auszutauschen und anzufeuchten, aber auch die Temperatur in Hitzeperioden zu senken.

Bei der Planung von Maßnahmen zur Nachverdichtung im Innenbereich sollte die Querströmung und die Versorgung mit Frischluft im erweiterten Ortszentrum von Schötmar nicht verhindert werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Überprüfung der Auswirkungen auf das Stadtklima im Umweltbericht gesteuert.

5.1.6 Handlungsfeld Steuerung des Erneuerungsprozesses

Quartiersmanagement (M)

Für die Unterstützung der operativen Arbeit im Stadterneuerungsgebiet sieht der Masterplan Schötmar die Einrichtung eines Quartiersmanagements (QM) vor. Es hat zum Zeitpunkt der Berichterlegung bereits seine Arbeit aufgenommen. Das QM betreibt Öffentlichkeitsarbeit und informiert lokale Akteur:innen, Einzelhändler:innen, Kulturschaffende/Künstler:innen, Bewohner:innen sowie Bürger:innen kontinuierlich über den Stand des Stadterneuerungsprozesses. Es ist die Schnittstelle zwischen allen Beteiligten und zentrale Anlaufstelle. Das QM beteiligt Akteur:innen und Bürger:innen und entwickelt zielgruppenspezifische Teilnehmungsformate. Mittels einer Stadtteilkonferenz soll für die Akteur:innen vor Ort ein Format für regelmäßigen Austausch, zur Begegnung und Vernetzung geschaffen werden.

Das Quartiersmanagement übernimmt außerdem das Citymanagement und das Leerstandsmanagement (siehe Handlungsfeld Handel). Bis zur Beauftragung einer:er Stadtteilarchitekt:in (siehe Handlungsfeld Wohnen) berät das QM überdies Eigentümer:innen bei der Beantragung von Fördermitteln über das Hof- und Fassadenprogramm. Es koordiniert bürgerschaftliches Engagement unter Zuhilfenahme des Budgets „Aktive Mitwirkung der Beteiligten“ (siehe Handlungsfeld Zusammenleben, Integration, Image und Identität).



Stadtteilbüro (M)

Das Quartiersmanagement erhält einen Arbeitsort im Untersuchungsgebiet. Das Stadtteilbüro befindet sich am zentralen Standort im Kreuzungsbereich von Begastraße, Schülerstraße und Pfarrkamp (Schülerstraße 1). Das Objekt ist ein denkmalgeschützter Fachwerkbau, der zur Identitätsbildung Schötmars beiträgt. Der Platz vor dem Gebäude wird in Kürze neu gestaltet (Masterplan-Maßnahme).

An diesem städtebaulich bedeutsamen Ort können Beratungsgespräche, Arbeits- und Projektbesprechungen mit den beteiligten Partner:innen sowie öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen stattfinden. Das Stadtteilbüro dient als Anlaufstelle für interessierte Bürger:innen und als Raum des Austauschs und der Information über einzelne Projekte sowie aktuelle Entwicklungsstände dienen.

Begleitende Image-, Informations- und Öffentlichkeitsarbeit (M)

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme „Vielfältiges Schötmar“ wird von einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit begleitet. Von Beginn an und über den gesamten Zeitraum verteilt sollen Kommunikationsmaßnahmen konzipiert und umgesetzt werden, im Wesentlichen durch das Quartiersmanagement.

Die Aktivitäten im Rahmen der städtebaulichen Sanierung im Untersuchungsgebiet sind hierbei zu integrieren. Damit sollen die Informationen und Entwicklungsschritte so breit wie möglich im Stadtteil bekannt gemacht werden, um vor allem die Eigentümerschaft zu einer Mitwirkung zu bewegen.

5.2 Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet liegt im Bereich der Gemarkung Schötmar. Die Grenze des Sanierungsgebiets verläuft wie folgt:

Die Grenze beginnt im Südwesten entlang der Kreuzung Krumme Weide und Otto-Hahn-Straße. Sie

verläuft entlang der Rückseite der Flurstücke beiderseits der Straße Krumme Weide und quert dabei die Flüsse Werre und Bega. Anschließend überquert die Abgrenzung die Bahngleise nach Osten ohne das Bahnhofsgelände einzuschließen. Auch entlang der Begastraße gehören die beidseitig gelegenen Flurstücke in voller Tiefe zum Sanierungsgebiet. Im Übergang zum Marktplatz werden auch innenliegende Grundstücke in das Gebiet integriert, die Grenze wird von der Rückseite der Flurstücke an der Vehrtingstraße und der Schloßstraße bestimmt. Anschließend verspringt die Grenze nach Süden entlang der Rückseite der westlich gelegenen Flurstücke der Schloßstraße bis zur Kreuzung Schloßstraße/ Eduard-Wolff-Straße. Sie umfasst nur die Flurstücke und bezieht die Schloßstraße nicht ein.

Auf der Höhe der Heldmannstraße biegt die Grenze nach Osten ab und umfasst die Flurstücke nördlich der Heldmannstraße. Ab der Kreuzung mit der Steinstraße verspringt die Grenze und schließt auch die südlich der Heldmannstraße gelegenen Flurstücke ein. Sie folgt dann der südöstlichen Kante der Lehmkuhlenstraße, verläuft über die Kreuzung mit der Heldmannstraße und knickt nach Norden ab, um die Flurstücke entlang der Aechternstraße einzubinden. Sie verläuft auf der rückwärtigen Grenzlinie der nordöstlich gelegenen Flurstücke und integriert die angrenzenden Flurstücke der Schloßstraße. Die daran anschließende Gewerbefläche liegt nicht im Sanierungsgebiet, jedoch der Vorplatz vor dem Gebäude. Ab der Einmündung der Straße Am alten Teich verläuft die Grenze hinter den östlich der Schloßstraße gelegenen Grundstücken. Auf der Höhe des Flurstücks 618, das im Sanierungsgebiet liegt, quert die Grenzlinie die Schloßstraße, um dann auf der Rückseite der westlich gelegenen Flurstücke entlang der Schülerstraße weiter nach Süden zu verlaufen. Sie umschließt auch die Flurstücke der Gebäude der Straße Pfarrkamp 2 bis 5.

5.3 Maßnahmen-Rahmenplan



Quelle: Stadt Bad Salzungen und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



6 Sanierungsverfahren

6.1 Grundfunktion Sanierung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verfolgen das Ziel, städtebauliche Missstände zu beheben, das baulich-historische Erbe zu bewahren, soweit es erhaltenswert ist, die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern und die wirtschaftliche Entwicklung durch städtebauliche Maßnahmen zu unterstützen. Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme beinhaltet nach § 136 Abs. 2 BauGB Maßnahmen, durch die ein bereits bebauter Bereich aufgewertet und verbessert werden soll.

Das Sanierungsrecht funktioniert kurz zusammengefasst wie folgt:

- Im Fall einer Grundstücks-/Immobilienveräußerung kann über das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht interveniert werden. Die Stadt bzw. ein Entwicklungs-/Sanierungsträger treten als Zwischenerwerber auf, um das Grundstück/die Immobilie an denjenigen zu veräußern, der sich verpflichtet, das Objekt im Sinne der Sanierungsziele zu nutzen bzw. zu investieren.
- Im Falle von Genehmigungstatbeständen (Baugenehmigung, Veräußerung, Erbbaurecht, das Grundstück belastende Rechte, Grundstücksteilungen, Baulast ...) kann die Genehmigung nach Sanierungsrecht versagt werden, wenn die angestrebte Maßnahme den Sanierungszielen zuwider läuft.
- Spekulationen auf steigende Grundstückspreise können (zumindest im vollständigen Sanierungsverfahren) über das „Einfrieren“ der Bodenpreise und das Abschöpfen der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen verhindert werden.

Zusammenfassend kann die Stadt Bad Salzflen bei allen baurechtlich relevanten Vorgängen im Sanierungsgebiet intervenieren und damit die Gesamtentwicklung des Gebiets in Richtung der Sanierungsziele lenken. Das bedeutet, dass sich ein Gebiet über einen Zeitraum von zehn bis 15 Jahren sukzessive in Richtung der Sanierungsziele entwickelt.

Begleitet wird dieser Prozess durch Investitionsmaßnahmen in den öffentlichen Raum (Aufwertung) durch die Gemeinde. Auch kann der freihändige Erwerb von Grundstücken/Immobilien vorgenommen werden, und es können bodenordnerische Maßnahmen (insbes. Grundstücksumlegungen) vollzogen werden.

Eine besondere Möglichkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme besteht darin, dass private Investitionen im Sinne der Sanierungsziele steuerlich in besonderer Weise geltend gemacht werden können. Mit diesem finanziellen Anreiz können Eigentümer:innen und Unternehmerschaft gut in den Prozess eingebunden werden.

Im Ergebnis ist mit Push- und Pull-Faktoren dieses Instrument eine valide städtebauliche Vorgehensweise, den negativen Trend in einem Quartier wie in Schötmar aufzuhalten oder gar umzukehren.

6.2 Verfahrensart, Genehmigungsvorbehalte und Instrumente

Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist zwischen dem klassischen (umfassenden) Verfahren und dem vereinfachten Sanierungsverfahren sowie mehreren Möglichkeiten des Genehmigungsvorbehalts nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB zu unterscheiden. Die Rechtmäßigkeit städtebaulicher Gebote richtet sich nach den gesetzlichen Normen der §§ 172 ff. BauGB. Die Begründung für den Einsatz städtebaulicher Gebote soll aus dem Ziel und Zweck der Sanierung abgeleitet und begründet werden.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften stehen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften und Instrumente des Baugesetzbuchs (BauGB) sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren als Handlungsoptionen zur Verfügung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen

- § 27 Abs. 1 Satz 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen; hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich
- §§ 182 bis 186 BauGB über Miet- und Pachtverhältnisse
- §§ 164 a, 164 b BauGB über den Einsatz von Städtebaufördermitteln

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde.

6.3 Durchführung der Sanierung im klassischen (umfassenden) Verfahren

Die Durchführung einer klassischen Sanierungsmaßnahme in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet richtet sich nach den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierungsmaßnahme abschöpfen kann. Die Ermittlung der Ausgleichsbeträge richtet sich nach sanierungsbedingten Erhöhungen des Bodenwerts des jeweiligen Grundstücks; diese sind in den §§ 152 bis 156 BauGB geregelt. Der Inhalt lautet im Wesentlichen, dass Werterhöhungen von Grundstücken, die lediglich durch die Aussicht auf

die Sanierung, durch deren Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, von den Grundstückseigentümern auszugleichen sind. Diese Ausgleichsbeträge werden von der Kommune nach Abschluss der Sanierung durch Bescheid erhoben. Beim klassischen Verfahren können jedoch zusätzlich keine Erschließungsbeiträge nach BauGB und Kommunalabgabengesetz KAG für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach §127 Abs. 2 BauGB mehr erhoben werden. Hierfür werden die Ausgleichsbeträge herangezogen, die ausnahmslos der (Re-) Finanzierung der Sanierung dienen.

6.4 Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Das vereinfachte Sanierungsverfahren unterscheidet sich vom klassischen (umfassenden) Verfahren dahingehend, dass die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts der §§ 152 bis 156 BauGB nicht anwendbar sind, d. h. eine Abschöpfung des sanierungsbedingten Mehrwerts der Grundstücke nach Abschluss des Sanierungsverfahrens erfolgt nicht. Kosten für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen können nach §127 Abs. 2 BauGB nach den Regelungen des BauGB und des KAG als Erschließungsbeiträge von den Eigentümer:innen erhoben werden. Im vereinfachten Verfahren können weiterhin die Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB teilweise oder vollständig ausgeschlossen werden. Wird bei einem vereinfachten Sanierungsverfahren § 144 Abs. 2 BauGB („Verfügungssperre“) eingeschlossen, wird ein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen.

6.5 Empfehlung zur Verfahrensart

Die Stadt Bad Salzuflen hat bei ihrer Entscheidung über die Durchführung der Sanierung im klassischen oder vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmte gesetzliche Voraussetzungen zu beachten; „es handelt sich um eine rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum“ (vgl. Ernst-Zinkhahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Band III. § 142, S. 20, Rdnr. 23).

Das bedeutet, die Stadt Bad Salzuflen ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen gem. §§ 152 ff. BauGB (klassisches Verfahren) anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich



sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird. Dieselbe Aussage gilt im Umkehrschluss entsprechend für das vereinfachte Sanierungsverfahren: Die Stadt Bad Salzuflen darf die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen nicht einsetzen, wenn ihre Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Mit dem Argument der Erschwerung ist der Grundsatz der Erforderlichkeit an die Kriterien der zügigen Durchführung gebunden. Hierfür ist die zu erwartende Entwicklung der Bodenpreise ein zentrales Argument. Sind erhebliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben,
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern,
- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, ist anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und auf Grundlage der festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung zu beurteilen.

Erhalt oder Umstrukturierung

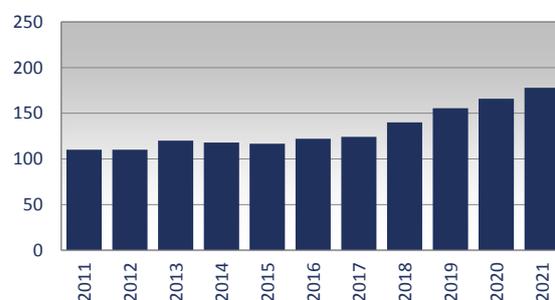
Ist die grundlegende Umstrukturierung eines Gebiets beabsichtigt, kann von erheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden. Hat die Sanierung dagegen im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel, sind erhebliche Bodenwertsteigerungen nur dann zu erwarten, wenn die allgemeine Prosperität der Stadt und des Stadtteils so positiv zu werten ist, dass die Grundstückswerte über die Eigeninvestitionen hinausgehend einen maßgeblichen Wertzuwachs durch die Sanierungsmaßnahme erfahren.

Für das Erreichen der Sanierungsziele in Schötmar stehen nicht die grundlegende Umstrukturierung, vielmehr der Erhalt, die Instandsetzung sowie die Modernisierung im Fokus. Dies ist als erstes Indiz für das einfache Sanierungsverfahren zu werten.

Bodenpreisentwicklung

Die Bodenpreisentwicklung im Untersuchungsgebiet stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 63: Mittlere Bodenpreisentwicklung im Untersuchungsgebiet je m² erschlossenes Bauland bzw. bebautes Grundstück



Quelle: Boris.NRW

Erkennbar ist durchaus eine positive Preisentwicklung, die deutlich macht, dass es eine gewisse Nachfrage gibt und die ggf. auch erwarten lassen kann, dass mit der Sanierungsmaßnahme weitere Bodenwertsteigerungen eintreten. Diese können spekulativ genutzt werden und damit die Sanierungsmaßnahme erschweren. Allerdings gilt es, diese Preisentwicklung auch in Relation zu den allgemeinen Rahmenbedingungen für Grundstücksinvestitionen zu sehen. Und in diesem Kontext ist erkennbar, dass die Preisentwicklung ab dem Jahr 2018 sehr eindeutig mit dem sinkenden mittleren Zinsniveau für Immobilienkredite korrespondiert. Das Zinsniveau ist ab 2018 massiv gefallen und lag ab dem Jahr 2020 bis knapp Ende 2021 im Mittel bei unter 0,8 % (!) bei einer Zinsbindung von zehn Jahren. Mit diesem niedrigen Zinsniveau ging deutschlandweit eine deutlich erhöhte Nachfrage nach Grundstücken und Immobilien einher, die sich wiederum massiv auf stark steigende Preise niedergeschlagen hat.

Vor diesem Hintergrund sind die Preisentwicklungen in Schötmar noch als sehr moderat anzusehen. Mit den aktuell deutlich steigenden Zinsen (aktuell ca. 2,8 % bei einer Zinsbindung von zehn Jahren) ist

davon auszugehen, dass spekulative Aktionen in Richtung von Bodenwertsteigerungen deutlich nachlassen werden und sich damit die Preisentwicklung stabilisiert.

Da vor diesem Hintergrund von einer sanierungsbedingten positiven Prosperität nicht auszugehen ist, ist ein weiterer und wichtiger Anhaltspunkt gegeben, von den Regelungen des §§ 152 bis 156 BauGB Abstand zu nehmen.

Anteil öffentlicher Mittel

Die Stadt Bad Salzuflen plant im Rahmen der Sanierungsmaßnahme keine umfassenden Straßenumbaumaßnahmen und nur bedingt Investitionen in den öffentlichen Raum. D. h. auch wenn es einen Anteil öffentlicher Mittel zur Stabilisierung des städtebaulichen Umfelds geben wird, er wird voraussichtlich in keinem Verhältnis zu den wertsteigernden Maßnahmen der privaten Immobilieneigentümerschaft stehen. Die Abschöpfung eines sanierungsbedingten Mehrwerts aus öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen ist daher nicht gerechtfertigt, zumal die Stadt Bad Salzuflen auch die Einnahmen zur Finanzierung durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. nach dem Kommunalabgabengesetz erzielen kann.

Zusammenfassung und Empfehlung

Insgesamt ist festzuhalten, dass die künftigen Preisentwicklungen zwar mit Unsicherheiten behaftet sind, es kann aber davon ausgegangen werden, dass Spekulationen in nennenswerter Höhe auf steigende Grundstücks- und Immobilienpreise aufgrund öffentlich verursachter Wertsteigerungen in diesem städtebaulichen Umfeld nicht zu erwarten sein werden. Spekulationen auf Bodenwertsteigerungen durch einzelne Akteur:innen sind demnach nicht erkennbar. Die Eigentümerschaft wird die Bodenwertsteigerungen vorwiegend in Eigenregie und mit Eigenfinanzierung erzielen.

Im Ergebnis ist das Abschöpfen sanierungsbedingter Wertsteigerungen zwar grundsätzlich möglich, aber nicht erforderlich, da sanierungsbedingte relative Wertsteigerungen zwar erkennbar sein werden, aber ein spekulativ motiviertes Entwicklungshemmnis diesbezüglich nicht zu erwarten ist. Auch werden die Wertgewinne in erster Linie auf Eigeninitiative der Eigentümer:innen zurückzuführen sein.

Im vereinfachten Verfahren wird dementsprechend keine Erschwernis gegeben sein, Maßnahmen für Ziele und Zwecke der Sanierung unbeeinflusst von sanierungsbedingten Werterhöhungen umzusetzen.

Insgesamt empfiehlt sich daher für das zukünftige Sanierungsgebiet Schötmar das vereinfachte Verfahren.

Das umfassende Sanierungsverfahren hätte zur Konsequenz, dass die Eigentümer:innen über Ausgleichsbeträge an den Kosten der Sanierung zu beteiligen wären. Insgesamt werden aber weniger die öffentlichen Investitionen in die Straßen- und Erschließungsräume (vgl. Sanierungskonzept), sondern vielmehr die privaten Investitionen in die Immobilien die Grundstückspreise und Wertigkeiten maßgeblich beeinflussen. Ein Abschöpfen eines (voraussichtlich sehr geringen) allein durch die öffentliche Sanierungsmaßnahme generierten Mehrwerts erscheint vor diesem Hintergrund unverhältnismäßig und dürfte eher zur Erschwernis der Maßnahme insgesamt führen. Die Grundstückseigentümer:innen werden vielmehr durch Eigeninvestitionen den Grundstückwert erhöhen.

Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass, sollten sich spekulative Tendenzen o. Ä. abzeichnen, prinzipiell das Erfordernis besteht, das Verfahren im Sanierungsgebiet unter Berücksichtigung aller Sachverhalte vom einfachen zum umfassenden Verfahren zu ändern. Ein Wechsel in das umfassende Verfahren verschafft der Kommune einen größeren Handlungsspielraum, um im Sanierungszeitraum im Sinne der Sanierungsziele auf Entwicklungen reagieren zu können. Ein Wechsel kann notwendig sein, wenn in den kommenden Jahren des Sanierungsprozesses ein wesentlich die Prognose übersteigender Bodenwertzuwachs eintritt. In diesem Fall werden die Bodenrichtwerte zu einem bestimmten Stichtag „eingefroren“, und zwar zum Tag vor dem Bekanntwerden der Sanierungsabsicht in der Öffentlichkeit.



6.6 Genehmigungsvorbehalte

Gemäß § 142 Abs. 4 Halbsatz 2 BauGB ist im vereinfachten Verfahren die Möglichkeit gegeben, auf die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB insgesamt oder nur hinsichtlich Absatz 1 oder Absatz 2 zu verzichten. Ein Verzicht auf einzelne Fallgruppen (Nummern) dieser Absätze ist dagegen unzulässig. § 144 Abs. 1 BauGB wird allgemein als sanierungsrechtliche „Veränderungssperre“, § 144 Abs. 2 als sanierungsrechtliche „Verfügungssperre“ bezeichnet.

6.6.1 „Veränderungssperre“

§ 144 Abs. 1 BauGB regelt, dass im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen. Das sind zum einen

1. die in § 14 Absatz 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen; d. h.
 - die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten sowie das Beseitigen baulicher Anlagen (§ 29 BauGB) und
 - dies gilt für erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind sowie
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Jede Änderung nach § 29 Abs. 1 BauGB muss also genehmigt werden, auch wenn sie außerhalb des Sanierungsgebiets nicht genehmigungspflichtig wäre.

Die erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken können auf, über oder unter dem Grundstück erfolgen, dauernd oder nur vorübergehend sein. Nicht relevant ist, ob die Veränderungen sich auf die Planungsabsichten der Gemeinde positiv oder negativ auswirken können.

Bei erheblichen Veränderungen ist nicht ausschlaggebend, ob die Veränderung wertsteigernd oder wertmindernd ist. Beispiele für erhebliche Veränderungen, ohne dass sie wertsteigernd sein müssen: Abriss, Geländemodulationen, Versiegelungen, Zuschütten eines Teichs oder eines größeren Grabens.

Eine unerhebliche Veränderung eines Grundstücks muss genehmigt werden, wenn sie wesentlich wertsteigernd ist. Beispiele für wesentlich wertsteigernde Veränderungen: vollständige Neugestaltung eines Gartens, neue Befestigung von Hofflächen, Auftragen von Mutterboden, Beseitigung einer Altlast, Anlegen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

Die erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung von baulichen Anlagen betrifft vor allem Modernisierungsmaßnahmen, aber auch Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Sie kann beispielsweise einen neuen Anstrich oder Verputz einer Fassade, Veränderungen an Fenstern und Türen, Erneuerung von Bädern, die Erneuerung der Dacheindeckung, der Einbau einer neuen Elektroanlage oder Heizungsanlage umfassen. Übliche Unterhaltungs- sowie Reparaturmaßnahmen zählen nicht zu wertsteigernden Veränderungen, sodass diese ohne eine Genehmigung durchgeführt werden können.

Vereinbarungen über die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils entsprechen den Miet- und Pachtverträgen. Dabei müssen nur neu abgeschlossene Miet- und Pachtverträge von mehr als einem Jahr oder Verlängerungen von mehr als einem Jahr von der Stadt Bad Salzuflen genehmigt werden.

6.6.2 Verfügungssperre

§ 144 Abs. 2 BauGB regelt, dass in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Vorgänge der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
 - das heißt genehmigungspflichtig sind der Verkauf von Grundstücken und das Vergeben eines Erbbaurechts auf ein Grundstück (Erbbaurecht-Geber) sowie der Verkauf

- des Erbbaurechts (Erbbaurecht-Nehmer). Nicht genehmigungspflichtig sind alle Formen des gesetzlichen Erwerbs (siehe §§ 937 bis 984 BGB), z. B. im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens (ausgenommen über freihändige Versteigerung).
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Absatz 2 im Zusammenhang steht;
 - das heißt zum Beispiel die Belastung eines Grundstücks mit einer Hypothek, Grunddienstbarkeiten, Grundschulden oder Nießbrauchrechte. Ausgenommen sind Belastungen, die aufgenommen werden, um eine Modernisierung oder Instandsetzung durchzuführen, Neubebauung und Ersatzbauten, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben und Errichtung oder Erweiterung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.
 - Ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt; genehmigungspflichtig ist der Vertrag zwischen einem Gläubiger und einem Schuldner, infolgedessen die Eigentumsübertragung von Grundstücken und Erbbaurechten sowie die Hypothekenbelastung erfolgt. Die Art des Vertrags ist dabei offen (es muss sich nicht nur um Kauf oder Miete handeln, denkbar sind z. B. Schenkungsverträge, Tauschverträge, Darlehensverträge). Die Kaufverträge werden hinsichtlich des vereinbarten Preises geprüft, dazu gehören neben dem Barpreis auch Nebenleistungen wie bspw. Stundungen. Die Preisprüfung erfolgt nach § 153 und § 145 BauGB. Außerdem müssen die Bestimmungen im Vertrag sanierungskonform sein, d. h. zum Beispiel, dass im Vertrag nicht der Abriss von Gebäuden

festgelegt werden darf, wenn die Sanierungsziele den Erhalt dieser Gebäude vorsehen.

- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast; das heißt zum Beispiel die Erteilung eines Wegerechts (Erschließungsbaulast) oder die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast.
- Die Teilung eines Grundstücks.

Mit dem Einsatz des § 144 Abs. 2 BauGB erfolgt die Eintragung eines Sanierungsvermerks in die Grundbücher aller Grundstücke im Sanierungsgebiet. Der Sanierungsvermerk ist dann obligatorisch, wenn ein volles Verfahren durchgeführt wird oder im vereinfachten Verfahren die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB zum Einsatz kommt. Gemäß § 143 BauGB teilt die Stadt Bad Salzuflen dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungsatzung und die Festlegung des Sanierungsgebiets mit, in der die betroffenen Grundstücke einzeln aufgeführt sind. Das Grundbuchamt trägt daraufhin in den betroffenen Grundbüchern den Sanierungsvermerk ein.

6.6.3 Empfehlung

Im Hinblick auf die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB nennt das BauGB keine konkreten Voraussetzungen, unter denen § 144 insgesamt oder teilweise ausgeschlossen werden kann. In Anbetracht der städtebaulichen und sozialen Lage im Stadtteil wird gleichwohl empfohlen, den § 144 BauGB im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens insgesamt zur Anwendung zu bringen. Folgende Gründe kommen hierfür zum Tragen:

- Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat den Zweck, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge abzusichern und der Stadt Bad Salzuflen einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Ziele und Zwecke der Sanierung einzuräumen. Die Stadt kann gezielt überprüfen, ob Veränderungsvorhaben an Grundstücken oder Immobilien im Sanierungsgebiet den Sanierungszielen dienen oder ihnen entgegenstehen oder ihre Umsetzung erheblich erschweren.



- Aufgrund der Fragen und Beiträge von Teilnehmenden an der Informationsveranstaltung (siehe Kap. 3.2) und der darin noch eher zurückhaltenden bzw. nicht eindeutig erkennbaren Mitwirkungs- bzw. Investitionsbereitschaft, kann angenommen werden, dass diese nur eingeschränkt gegeben ist. Eine Identifikation mit den aus öffentlicher Sicht dringend erforderlichen und städtebaulich begründeten Sanierungszielen (Erhalt, Modernisierung und Instandsetzung) ist durch den Beteiligungsprozess am Masterplan für Schötmar bereits sensibilisiert. Inwieweit aber einzelne Immobilieneigentümer:innen das angestrebte Verfahren unterstützen, ist unsicher. Da ein erster Versuch, eine städtebauliche Sanierung in Schötmar im Zeitraum von 1999 bis 2013 durchzuführen, keine wahrnehmbaren Erfolge für das gesamte Ortszentrum erzielen konnte, sind Hemmnisse durch Eigentümer:innen zu erwarten. Insoweit ist davon auszugehen, dass Vorhaben, Nutzungsänderungen, schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, Rechtsgeschäfte, Baulasten, Teilungen oder weitere Maßnahmen vorgenommen werden, die den Sanierungszielen zuwider laufen.

Das Sanierungsrecht ist auf die aktive und zügige Umgestaltung eines Sanierungsgebiets ausgerichtet. Im Sinne einer zügigen Durchführung der Sanierung wird empfohlen, dass die Prüfung, ob Maßnahmen nach § 144 BauGB den Zielen der Sanierung entsprechen oder ihr zuwider laufen, im Rahmen des öffentlichen Interesses durch die Stadt Bad Salzfluren vorgenommen wird. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn Maßnahmen nach § 144 BauGB den Zielen und dem Zweck der Sanierung zuwider laufen.

Nach § 145 Abs. 2 BauGB besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung, wenn die dort genannten Versagungsgründe nicht vorliegen. Dies sind Vorgänge, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden. Hierfür ist jeweils eine Prüfung des Einzelfalls erforderlich.

6.7 Begründung des Erfordernisses der Sanierungsarbeit

Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses weitere Grundvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

7 Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme

7.1 Städtebaulichen Gesamtmaßnahme

Die Behebung städtebaulicher Missstände in Bad Salzuflen ist eine Aufgabe, die ein hohes öffentliches Interesse, d. h. ein qualifiziertes städtebauliches Interesse, begründet. Von der Aufwertung profitieren der gesamte Stadtteil Schötmar sowie angrenzende Stadtteile, da die heutigen Probleme im Untersuchungsraum auch auf benachbarte Quartiere übergreifen können bis hin zu einer negativen Ausstrahlung auf die gesamte Stadt Bad Salzuflen.

Die Vielzahl der vorangegangenen Programme und Projekte sowie die Stärken-Schwächen-Analyse nicht zuletzt im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts haben gezeigt, dass Schötmar mit vielfältigen städtebaulichen und teils sozialen Problemen behaftet ist, die nur im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu lösen sind.

7.2 Einheitliche Vorbereitung

Die Voraussetzungen einer Sanierungsmaßnahme als städtebauliche Gesamtmaßnahme liegen gemäß § 136 Abs. 1 BauGB in der einheitlichen Vorbereitung. Das heißt, dass die Maßnahmen für ein Gebiet insgesamt in Angriff genommen werden müssen. Die einheitliche Vorbereitung beinhaltet die Erarbeitung der Ziele und Zwecke der Sanierung sowie die städtebauliche Planung für das Sanierungsgebiet und die Finanzierungsplanung.

Die einheitliche Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme ist gewährleistet, da die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen große Teile des Stadtteils Schötmar umfassendes Untersuchungsgebiet betrachten, analysieren und bewerten. Außerdem liegen mit dem Integrierten Handlungskonzept sowie dem Rahmenplan für das künftige Sanierungsgebiet entsprechende Plankonzepte vor. Darüber hinaus ist eine Übersicht der Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten Bestandteil der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen.

7.3 Beurteilung der Durchführbarkeit

Es ist zu befürchten, dass sich die städtebauliche und auch die soziale Situation in Schötmar weiter verschärfen werden. In Anbetracht des Ausmaßes der Probleme ist davon auszugehen, dass die Problemlagen mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium nicht abzubauen sind bzw. keine umfassende positive Entwicklung eingeleitet werden kann. Vielmehr ist anhand der dokumentierten städtebaulichen Missstände (Substanz- in Verbindung mit Funktionsmängeln) erkennbar, dass die Probleme des Stadtteils zusammenhängend auf der Grundlage eines abgestimmten Gesamtkonzepts angegangen werden müssen.

Die zügige Durchführung ist ebenfalls Voraussetzung für die Anwendung einer Sanierungsmaßnahme, da mit der zeitlichen Dauer der Anwendung des Sanierungsrechts Beschränkungen und Verpflichtungen der Betroffenen einhergehen, die nicht länger aufrecht gehalten werden dürfen, als es zur ordnungsgemäßen Verwirklichung der Sanierungsziele erforderlich ist.



8 Nachteile Auswirkungen der Sanierung

Gemäß § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen auch die negativen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung auf die hiervon unmittelbar Betroffenen zu ermitteln.

Mittel- bis langfristige Preisstabilität kann und soll über die Modernisierung und Instandsetzung sowie die Schaffung gesunder Wohn- und Lebensbedingungen erreicht werden. Dies löst im Einzelfall entsprechende Mietpreiserhöhungen aus, die für einzelne Mieter:innen durchaus eine Härte darstellen können, die aber hinzunehmen sind. Dies gilt umso mehr, da die Wohnungsmarktsituation in der Region noch vergleichbar entspannt ist, sodass ausreichend bezahlbarer Wohnraum auch für sozial benachteiligte Mieter:innen vorhanden ist. Nach einer aktuellen Recherche bei den einschlägigen internetbasierten Angebotsseiten liegen die mittleren Mietpreise in Bad Salzufflen bei 7,50 Euro/m² und bewegen sich in einer Spanne von 4,60 Euro/m² bis 12 Euro/m².

Die langfristige Zielsetzung eines stabilen Stadtteils Schötmar überwiegt deutlich die persönlichen Lebensumstände Einzelner. Im Rahmen eines Sozialplans können im Falle von besonderen Härten Unterstützungsleistungen gewährt werden.

Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht abschließend oder im Einzelnen benannt werden.

8.1 Sozialplan

Die Vorbereitung eines Sozialplans ist gemäß § 140 Nr. 6 BauGB Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen. Konkrete Anforderungen an einen Sozialplan ergeben sich aus dem § 180 BauGB. Der Sozialplan dient zum Ausgleich sozialer und wirtschaftlicher Belastungen, die durch Erneuerungs-, Anpassungs- und Umbaumaßnahmen eintreten können. Der Sozialplan beschreibt die Konzepte der Stadt Bad Salzufflen zur Vermeidung oder Milderung der Auswirkungen, die die persönlichen Lebensumstände oder wirtschaftlichen Bedingungen der im Sanierungsgebiet lebenden oder arbeitenden Menschen nachteilig verändern.

Für das Untersuchungsgebiet wird in erster Linie eine (Bausubstanz-)erhaltende Sanierung projektiert. Tiefgreifende Umstrukturierungen sind nicht vorgesehen. Nach heutigem Stand werden die aus den definierten Zielen resultierenden Maßnahmen in den öffentlichen sowie privaten Bereichen voraussichtlich vereinzelt nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen haben. Die Zielsetzungen für den Untersuchungsraum machen z. B. nicht den Umzug eines größeren Teils der Bewohner:innen erforderlich.

Werden im Verlauf der Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen erkennbar, werden zusammen mit den Betroffenen Maßnahmen erörtert, wie die nachteiligen Auswirkungen vermieden bzw. reduziert werden können. In diesem Zusammenhang entwickelt sich der Sozialplan im Verlauf der Sanierungsmaßnahme aus den auftretenden Bedarfen heraus.

Ziel des Sozialplans ist es nicht, die Betroffenen von jeglichen finanziellen und sonstigen Lasten freizustellen, sondern angemessene sozialverträgliche Lösungsansätze insbesondere für Mieter:innen anzubieten, um Beeinträchtigungen der individuellen Lebenssituation zu minimieren.

8.2 Bausteine eines Sozialplans

Sollte ein Sozialplan erforderlich werden, so werden in ihm Zielsetzungen, Zielgruppen und der Grad der Betroffenheit festgelegt sowie die Bausteine der Umsetzung beschrieben (Beteiligte wie Stadtverwaltung, ggf. Sanierungsträger). Zielgruppen sind bspw. die von der Sanierung betroffene Einwohnerschaft (Mieter:innen, Selbstnutzer:innen), die Eigentümerschaft sowie Gewerbebetreibende, Vereine und Institutionen. Im Fokus stehen vor allen Dingen die möglicherweise besonders betroffenen Personengruppen, wie beispielsweise kinderreiche Familien, Senior:innen, Menschen ohne oder nur mit geringen Deutschkenntnissen, Menschen in Multiproblemlagen, wirtschaftlich schwache Gewerbebetreibende und Vereine, die im Fall einer Verlagerung wirtschaftlich in Schieflage geraten können.

Mögliche Maßnahmen

Unterschiedliche Maßnahmen, die im Sozialplan festgehalten werden, können die Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Betroffenen zum Ziel haben.

Dazu zählen:

- Erstattungsleistungen für Einwohner des Sanierungsgebiets (z. B. Kosten, die bei einem bei sanierungsbedingtem Umzug auftreten)
- Bereitstellung von temporärem oder langfristige Ersatzwohnraum
- Erstattungsleistungen für Eigentümer:innen, Betriebe, Vereine, sonstige Institutionen und besonders betroffene Personengruppen (z. B. Prüfung möglicher Kostenerstattungen, Unterstützung bei der Suche nach alternativen Mietobjekten)
- Härteausgleich gemäß § 181 BauGB: für z. B. Personen, die nicht in der Lage sind, die bei einem Umzug üblichen anfallenden Arbeiten zu leisten oder den Umzug zu organisieren (alleinstehende schwangere Frauen, Menschen über 65 Jahre, geh-, seh- oder ansonsten körperbehinderte Menschen, kranke Personen)



9 Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB

Nach dem Stand der Planung ist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. In der Vorbereitungsphase gibt diese Aufschluss über die voraussichtlichen Kosten und deren mögliche Finanzierung. Sie dient auch zur Einschätzung des denkbaren zeitlichen Ablaufs der Sanierung.

10 Umsetzungsempfehlungen

Der Erlass der Sanierungssatzung markiert den Übergang von der Vorbereitung zur Durchführung der Sanierung. Die städtebauliche Sanierung ist eine Gesamtmaßnahme, die aus mehreren Einzelmaßnahmen besteht.

Um die Sanierungsmaßnahme nach Maßgabe der Ziele und Zwecke zügig durchzuführen, muss insbesondere geklärt werden, wer die Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen nach §§ 146 ff. BauGB übernimmt und wie die Bearbeitung der Genehmigungsvorbehalte nach §§ 144 ff. BauGB abgewickelt werden kann. Hier müssen unterschiedliche Disziplinen eingebunden und eine passende Organisationsstruktur geschaffen werden.

Innerhalb der Verwaltung und den städtischen Gesellschaften müssen vor allem Leistungen erbracht werden, die die Koordination der Genehmigungsvorbehalte, einen Erwerb nach Vorkaufsrecht, den freihändigen Erwerb bzw. die den Sanierungszielen entsprechende Vermittlung von Immobilien, eine entsprechende Beratung und im Einzelfall die Sanierung und Bewirtschaftung im Auftrag der Stadt sicherstellen.

Hierfür ist ein Kooperationskonstrukt erforderlich, das aufeinander abgestimmte Vorgehensweisen entsprechend den Zielen der Sanierungsmaßnahme ermöglicht. Es muss eruiert werden, welche Verwaltungsabteilungen für die Umsetzung zwingend eingebunden werden müssen.

10.1 Umsetzungsempfehlungen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme

Für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen dürfen nach derzeitiger Rechtslage nicht mehr als 15 Jahre vorgesehen werden (vgl. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Nach erfolgter Sanierung ist die Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB wieder aufzuheben.

Ordnungs- und Baumaßnahmen

§ 146 Abs. 1 BauGB gliedert die Durchführungsmaßnahmen in zwei Arten auf, in Ordnungs- und Baumaßnahmen. Die Ordnungsmaßnahmen liegen v. a. in der Zuständigkeit der Stadt Bad Salzuflen (§ 147 BauGB), die Baumaßnahmen sind vornehmlich Aufgabe der privaten Eigentümer:innen im Gebiet (§ 148 BauGB). Baumaßnahmen der Stadt sind Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (im Sanierungskonzept nicht vorgesehen) sowie Maßnahmen auf kommunalen Grundstücken.

Zwischenerwerb von Immobilien

Die Stadt Bad Salzuflen kann mit dem Zwischenerwerb von Immobilien die Entwicklungen steuern. Sie kann diesbezüglich das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht nutzen, um städtebauliche Problemfelder und Potenzialflächen zu entwickeln. Damit bieten sich der Stadt Bad Salzuflen Chancen, gezielt Immobilien bzw. Grundstücke zu erwerben, die bislang negativ auf das Untersuchungsgebiet eingewirkt haben oder mit denen sich städtebauliche Neuordnungen erreichen lassen. Auch kann über den Zwischenerwerb versucht werden, auf die Nutzung des Erdgeschosses Einfluss zu nehmen, indem etwa Mindernutzungen oder Leerstände behoben werden. Mit dem Zwischenerwerb eines Wohnhauses kann die Stadt Bad Salzuflen außerdem auf die Zusammensetzung der Einwohnerschaft Einfluss nehmen.

Umsetzung des Sozialplans

Bei der Umsetzung des Sozialplans ist eine frühzeitige Information und Beratung der Einwohner:innen, der Eigentümer:innen und Gewerbetreibenden, Vereine und Institutionen essentiell. Die Betroffenen sollten über das Besondere Städtebaurecht, das Sanierungsrecht und seine Implikationen (Rechte, Pflichten, Genehmigungsvorbehalte etc.) informiert werden. Dabei ist auf eine enge Zusammenarbeit von lokalen Wohlfahrtsträgern, dem Quartiersmanagement und den jeweiligen Fachdiensten der Stadt Bad Salzuflen zu achten.



Städtische Sanierungsstelle in der Verwaltung

Die Sanierungsstelle in der Verwaltung ist die zentrale Koordinationseinheit bei der Umsetzung der städtebaulichen Sanierung. Die Aufgaben der Sanierungsstelle sind der Erwerb und die Verwaltung von Grundstücken und Liegenschaften, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach § 146 BauGB wie Abbruch, Sicherung nach Abbruch, Herstellung der Baureife des freigelegten Grundstücks, Beauftragung der Baumaßnahmen und ggf. die Abwicklung des erforderlichen Umzugs von Bewohner:innen sowie die Vorprüfung der Genehmigungstatbestände.

Die Sanierungsstelle übernimmt klassische Sanierungsaufgaben wie das Prüfen der Baugenehmigungen, die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts, die Prüfung aller Genehmigungsfälle im Sanierungsgebiet, das Aufsetzen von Immobilienkaufverträgen, die Liegenschaftsverwaltung, die treuhänderische Kassenführung, die Verwaltung der Fördermittel, das proaktive Vorgehen gegenüber Eigentümer:innen sowie die Ansprache und das Vermitteln von Investor:innen. Zum anderen ist sie der „Kümmerer“ für alle städtebaulichen Belange.

Zur Unterstützung kann die Sanierungsstelle externe Beratungsdienstleistungen einholen, sofern diese erforderlich sind.

10.2 Entwurf für eine Sanierungssatzung

Satzung

der Stadt Bad Salzuflen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Schötmar“

vom xx.xx.2022

Der Rat der Stadt Bad Salzuflen hat in seiner Sitzung am xx.xx.2022 aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit dem §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916), folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung und Abgrenzung des Sanierungsgebiets

1. In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Der Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Auf die Ausführungen der „Vorbereitenden Untersuchung zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets im Ortsteil Schötmar“ wird hingewiesen. Das in Absatz 2 näher bezeichnete Gebiet mit insgesamt rund 19 ha wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Ortskern Schötmar“.

2. Das Sanierungsgebiet liegt im Bereich der Gemarkung Schötmar. Die Grenze des Sanierungsgebiets verläuft wie folgt:

Die Grenze beginnt im Südwesten entlang der Kreuzung Krumme Weide und Otto-Hahn-Straße. Sie verläuft entlang der Rückseite der Flurstücke beiderseits der Straße Krumme Weide und quert dabei die Flüsse Werre und Bega. Anschließend überquert die Abgrenzung die Bahngleise nach Osten ohne das Bahnhofsgelände einzuschließen. Auch entlang der Begastraße gehören die beidseitig gelegenen Flurstücke in voller Tiefe zum Sanierungsgebiet. Im Übergang zum Marktplatz werden auch innenliegende Grundstücke in das Gebiet integriert, die Grenze wird von der Rückseite der Flurstücke an der Vehrilingstraße und der Schloßstraße bestimmt. Anschließend verspringt die Grenze nach Süden entlang der Rückseite der westlich gelegenen Flurstücke der Schloßstraße bis zur Kreuzung Schloßstraße/Eduard-Wolff-Straße. Sie umfasst nur die Flurstücke und bezieht die Schloßstraße nicht mit ein.

Auf der Höhe der Heldmannstraße biegt die Grenze nach Osten ab umfasst die Flurstücke nördlich der Heldmannstraße. Ab der Kreuzung mit der Steinstraße verspringt die Grenze und schließt auch die südlich der Heldmannstraße gelegenen Flurstücke mit ein. Sie folgt dann der südöstlichen Kante der Lehmkuhlenstraße, verläuft über die Kreuzung mit der Heldmannstraße und knickt nach Norden ab, um die Flurstücke entlang der Aechternstraße einzubinden. Sie verläuft auf der rückwärtigen Grenzlinie der nordöstlich gelegenen Flurstücke und integriert die angrenzenden Flurstücke der Schloßstraße. Die daran anschließende Gewerbefläche liegt nicht im Sanierungsgebiet, jedoch der Vorplatz vor dem Gebäude. Ab der Einmündung der Straße Am alten Teich verläuft die Grenze hinter den östlich der Schloßstraße gelegenen Grundstücken. Auf der Höhe des Flurstücks 618, welches im Sanierungsgebiet liegt, quert die Grenzziehung die Schloßstraße, um dann auf der Rückseite der westlich gelegenen Flurstücke entlang der Schülerstraße weiter nach Süden zu verlaufen. Sie umschließt auch die Flurstücke der Gebäude der Straße Pfarrkamp 2 bis 5.



3. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, die im als Anlage beigefügten Lageplan durch eine Umgrenzungslinie eingeschlossen sind. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich allein aus der Abgrenzung des Sanierungsgebiets gemäß Lageplan in der Anlage dieser Satzung.

Folgende Aufzählung dient lediglich zur Erläuterung der Satzung.

Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung soweit aktenkundig
Schötmar	20	215	Asper Straße 4
Schötmar	20	216	Krumme Weide 52
Schötmar	20	217	Krumme Weide 50
Schötmar	20	221	Krumme Weide 67
Schötmar	20	222	Krumme Weide 69
Schötmar	20	223	Krumme Weide 71
Schötmar	20	225	Krumme Weide 73
Schötmar	20	226	Krumme Weide 75
Schötmar	20	1619	Krumme Weide 65
Schötmar	20	1622	Krumme Weide 48
Schötmar	21	33	Schloßstraße 63
Schötmar	21	38	Schülerstraße 39
Schötmar	21	41	Schülerstraße 35
Schötmar	21	47	Schülerstraße 26
Schötmar	21	48	Schülerstraße 28
Schötmar	21	51	Schülerstraße 30
Schötmar	21	52	Schülerstraße 32
Schötmar	21	55	Schülerstraße 34
Schötmar	21	59	Schloßstraße 61
Schötmar	21	74	Schloßstraße 37
Schötmar	21	118	Schülerstraße 6, 6a
Schötmar	21	125	Schülerstraße 14
Schötmar	21	126	Schülerstraße 16
Schötmar	21	131	Schülerstraße 20
Schötmar	21	135	Neue Straße 9
Schötmar	21	136	Neue Straße 7
Schötmar	21	137	Neue Straße 5

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung soweit aktenkundig
Schötmar	21	139	Neue Straße 1
Schötmar	21	141	Neue Straße 2
Schötmar	21	142	Neue Straße 4
Schötmar	21	144	Neue Straße 8
Schötmar	21	145	Neue Straße 10
Schötmar	21	163	Schülerstraße 21
Schötmar	21	179	Schülerstraße 9
Schötmar	21	182	Schülerstraße 7
Schötmar	21	185	Schülerstraße 3
Schötmar	21	188	Pfarrkamp 2
Schötmar	21	189	Pfarrkamp 4
Schötmar	21	190	Pfarrkamp 6
Schötmar	21	195	Pfarrkamp 5
Schötmar	21	196	Pfarrkamp 3
Schötmar	21	199	Begastraße 18
Schötmar	21	200	Begastraße 20
Schötmar	21	201	Begastraße 18
Schötmar	21	238	Krumme Weide
Schötmar	21	242	Krumme Weide
Schötmar	21	246	Krumme Weide
Schötmar	21	254	Krumme Weide 42
Schötmar	21	269	Krumme Weide
Schötmar	21	367	Schloßstraße 25
Schötmar	21	370	Schloßstraße 31
Schötmar	21	373	Schloßstraße 45
Schötmar	21	374	Schloßstraße 47
Schötmar	21	435	Krumme Weide 32a
Schötmar	21	456	Schülerstraße 2
Schötmar	21	485	Krumme Weide 40
Schötmar	21	502	Neue Straße 14
Schötmar	21	503	Neue Straße 12
Schötmar	21	504	Schloßstraße 59
Schötmar	21	514	Schloßstraße 33
Schötmar	21	518	Schloßstraße 51



Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung soweit aktenkundig
Schötmar	21	558	Krumme Weide 34
Schötmar	21	662	Schülerstraße 41
Schötmar	21	664	Schülerstraße 15
Schötmar	21	693	Begastraße 26
Schötmar	21	695	Begastraße 22
Schötmar	21	696	Begastraße 20
Schötmar	21	697	Begastraße 18
Schötmar	21	698	Pfarrkamp 1
Schötmar	21	700	Schülerstraße
Schötmar	21	703	Begastraße 16
Schötmar	21	704	Begastraße 14
Schötmar	21	705	Begastraße 12
Schötmar	21	714	Begastraße 2
Schötmar	21	724	Begastraße
Schötmar	21	749	Begastraße
Schötmar	21	750	Begastraße
Schötmar	21	751	Begastraße
Schötmar	21	752	Begastraße
Schötmar	21	786	Neue Straße 6
Schötmar	21	789	Schloßstraße 49
Schötmar	21	790	Schülerstraße 22
Schötmar	21	791	Schülerstraße 4
Schötmar	21	794	Krumme Weide 30
Schötmar	21	795	Schülerstraße 18
Schötmar	21	796	Krumme Weide 34
Schötmar	21	816	Schülerstraße 29
Schötmar	21	824	Schülerstraße 37
Schötmar	21	948	Schülerstraße 12
Schötmar	21	950	Schülerstraße [10]
Schötmar	21	952	Schülerstraße 25
Schötmar	21	978	Schülerstraße 19
Schötmar	21	1048	Schülerstraße 27
Schötmar	21	1050	Schülerstraße 23
Schötmar	21	1059	Begastraße 24

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung soweit aktenkundig
Schötmar	21	1088	Schloßstraße 37
Schötmar	21	1089	Schloßstraße 25
Schötmar	21	1090	Schloßstraße 23
Schötmar	21	1091	Schloßstraße 21, 21a
Schötmar	21	1105	Schülerstraße 24
Schötmar	21	1117	Schülerstraße 31
Schötmar	21	1123	Schloßstraße
Schötmar	21	1144	Begastraße 4a
Schötmar	21	1147	Schülerstraße 13
Schötmar	21	1149	Schülerstraße 17
Schötmar	21	1152	Krumme Weide 32
Schötmar	21	1156	Schülerstraße 33
Schötmar	21	1180	Krumme Weide 38
Schötmar	21	1184	Begastraße 6
Schötmar	21	1185	Begastraße 6
Schötmar	21	1186	Begastraße 10
Schötmar	21	1215	Krumme Weide 28
Schötmar	21	1221	Begastraße
Schötmar	21	1226	Krumme Weide 4
Schötmar	21	1234	Krumme Weide 46
Schötmar	22	1	Aechternstraße 1
Schötmar	22	2	Aechternstraße
Schötmar	22	3	Aechternstraße
Schötmar	22	4	Aechternstraße 3
Schötmar	22	7	Aechternstraße 7
Schötmar	22	8	Aechternstraße 9
Schötmar	22	9	Aechternstraße 11
Schötmar	22	11	Aechternstraße 13
Schötmar	22	13	Aechternstraße
Schötmar	22	15	Aechternstraße 19
Schötmar	22	16	Aechternstraße 21
Schötmar	22	17	Aechternstraße 23
Schötmar	22	18	Aechternstraße
Schötmar	22	19	Aechternstraße 6



Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung soweit aktenkundig
Schötmar	22	20	Aechternstraße 20
Schötmar	22	23	Kurze Straße 3
Schötmar	22	24	Kurze Straße 5
Schötmar	22	26	Kurze Straße 2
Schötmar	22	27	Heldmanstraße 9
Schötmar	22	28	Heldmanstraße 7
Schötmar	22	35	Steinstraße 6
Schötmar	22	49	Schloßstraße 14
Schötmar	22	56	Schloßstraße 26
Schötmar	22	63	Schloßstraße 36
Schötmar	22	153	Schloßstraße 46
Schötmar	22	154	Schloßstraße 52
Schötmar	22	493	Heldmanstraße 13
Schötmar	22	601	Schloßstraße 16
Schötmar	22	602	Schloßstraße 18
Schötmar	22	603	Schloßstraße 20
Schötmar	22	604	Schloßstraße 22
Schötmar	22	605	Schloßstraße 24
Schötmar	22	606	Schloßstraße 28
Schötmar	22	607	Schloßstraße 30
Schötmar	22	608	Schloßstraße 32
Schötmar	22	610	Schloßstraße 38
Schötmar	22	614	Schloßstraße 48
Schötmar	22	615	Schloßstraße 50
Schötmar	22	616	Schloßstraße
Schötmar	22	617	Schloßstraße 54
Schötmar	22	618	Schloßstraße 56
Schötmar	22	643	
Schötmar	22	644	Schloßstraße
Schötmar	22	844	Aechternstraße 2
Schötmar	22	845	Kurze Straße 1
Schötmar	22	849	Steinstraße 8
Schötmar	22	862	Aechternstraße 5, 5b, 5c
Schötmar	22	863	Aechternstraße 3b, 5a

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung soweit aktenkundig
Schötmar	22	989	Aechternstraße 17
Schötmar	22	1087	Schloßstraße 6, 8
Schötmar	22	1223	Schloßstraße 34
Schötmar	22	1308	Heldmanstraße
Schötmar	22	1351	Schloßstraße 40
Schötmar	22	1352	Schloßstraße 42
Schötmar	22	1360	Schloßstraße 4
Schötmar	22	1361	Steinstraße 5
Schötmar	22	1390	Schloßstraße 12
Schötmar	22	1424	Schloßstraße 8
Schötmar	22	1455	Schloßstraße 10
Schötmar	22	1473	Steinstraße
Schötmar	22	1506	Schloßstraße 6, 8
Schötmar	22	1507	Schloßstraße 6, 8
Schötmar	22	1508	Steinstraße
Schötmar	22	1509	Heldmanstraße 1
Schötmar	22	1521	Aechternstraße 15
Schötmar	22	1523	Heldmanstraße 5
Schötmar	23	14	Heldmanstraße 8
Schötmar	23	15	Heldmanstraße 10
Schötmar	23	16	Heldmanstraße 12
Schötmar	23	1009	Heldmanstraße 4
Schötmar	23	1011	Heldmanstraße
Schötmar	23	1013	Heldmanstraße 4
Schötmar	23	1022	Heldmanstraße
Schötmar	24	3	Krumme Weide 59
Schötmar	24	4	Krumme Weide 57
Schötmar	24	5	Krumme Weide 55, 55a
Schötmar	24	6	Krumme Weide 53
Schötmar	24	7	Krumme Weide 51a
Schötmar	24	8	Krumme Weide 51
Schötmar	24	10	Krumme Weide 49
Schötmar	24	11	Krumme Weide 47, 47a
Schötmar	24	12	Krumme Weide 45



Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung soweit aktenkundig
Schötmar	24	13	Krumme Weide 43
Schötmar	24	14	Krumme Weide 41
Schötmar	24	15	Krumme Weide 39
Schötmar	24	334	Schloßstraße
Schötmar	24	335	Schloßstraße 3
Schötmar	24	336	Schloßstraße 5
Schötmar	24	338	Schloßstraße 11
Schötmar	24	339	Vehrlingstraße 1
Schötmar	24	340	Schloßstraße 13
Schötmar	24	341	Schloßstraße 15
Schötmar	24	343	Schloßstraße 19
Schötmar	24	429	Schloßstraße 1
Schötmar	24	459	Schloßstraße 9
Schötmar	24	474	Begastraße 37
Schötmar	24	475	Begastraße 35
Schötmar	24	477	Begastraße 33
Schötmar	24	478	Begastraße 31
Schötmar	24	479	Begastraße 29
Schötmar	24	480	Begastraße 27
Schötmar	24	482	Begastraße 23
Schötmar	24	490	Begastraße 7
Schötmar	24	491	Begastraße 5
Schötmar	24	492	Begastraße 3
Schötmar	24	493	Begastraße
Schötmar	24	545	Schloßstraße 5a
Schötmar	24	546	Schloßstraße 7
Schötmar	24	557	Begastraße 1
Schötmar	24	564	Begastraße 25
Schötmar	24	569	Krumme Weide 49a
Schötmar	24	570	Begastraße 19
Schötmar	24	586	Begastraße 21
Schötmar	24	593	Begastraße 11
Schötmar	24	602	Begastraße 13
Schötmar	24	627	Begastraße 17

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung soweit aktenkundig
Schötmar	24	647	Krumme Weide 63
Schötmar	24	648	Krumme Weide 63
Schötmar	24	657	Schloßstraße 17

§ 2

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Für das in § 1 näher bezeichnete Sanierungsgebiet „Ortskern Schötmar“ wird die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts des Baugesetzbuches (§§ 152 - 156a BauGB) wird ausgeschlossen, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

§ 3

Genehmigungspflichten

Für die in § 1 näher bezeichneten Bereiche finden die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung.

§ 4

Durchführungsfrist

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB befristet auf maximal 15 Jahre ab Inkrafttreten dieser Satzung.

§ 5

Inkrafttreten

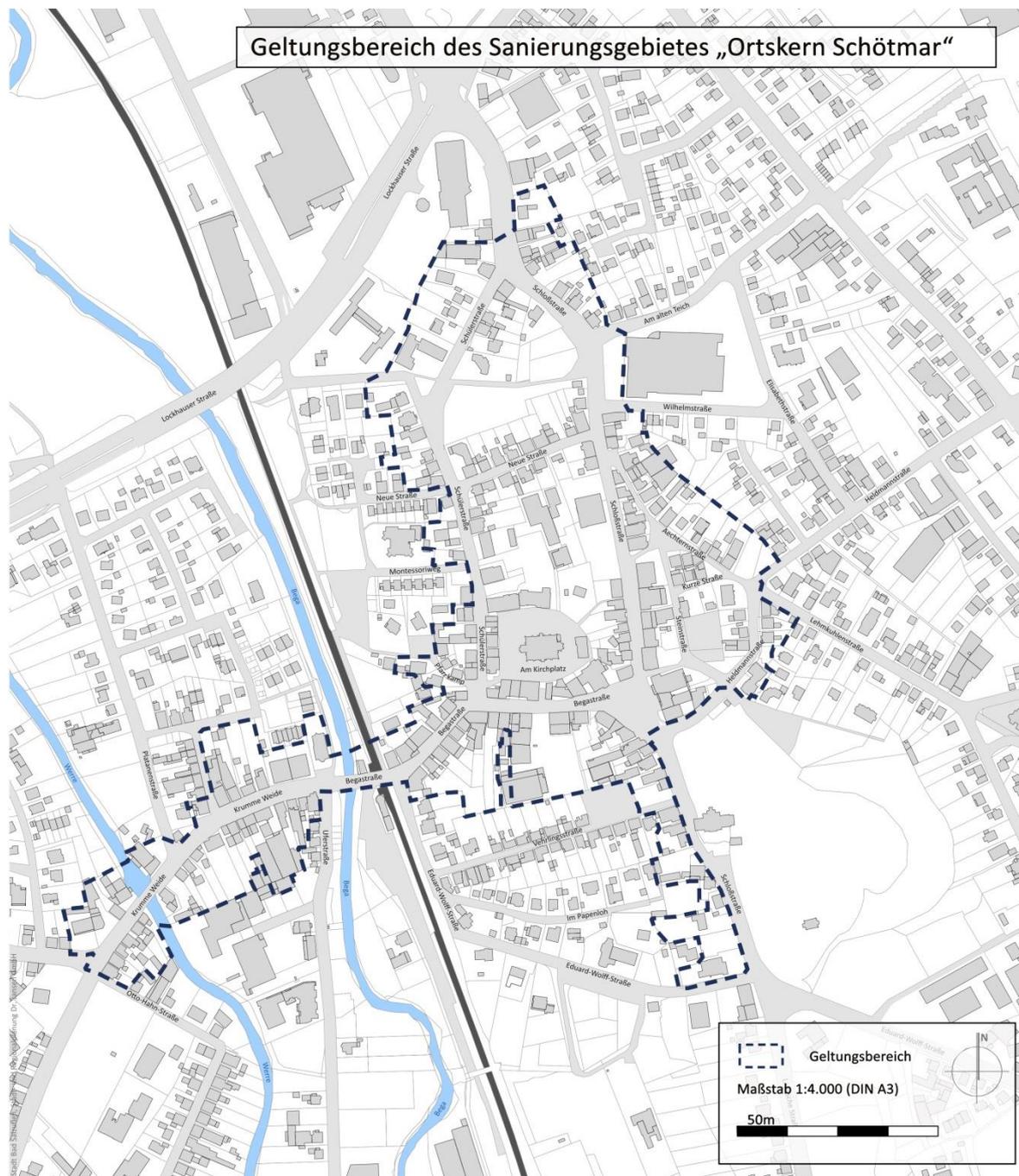
Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB nach entsprechendem Ratsbeschluss mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage

Lageplan Sanierungsgebiet „Ortskern Schötmar“



Anlage: Lageplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ortskern Schötmar“



Abbildungen

Abbildung 1: Blick in die Begastraße Richtung Kilianskirche	7
Abbildung 2: Abgrenzung des ehemaligen Sanierungsverfahrens	8
Abbildung 3: Maßnahmenplan des Masterplans Schötmar	10
Abbildung 4: Leerstände im Hauptzentrum Schötmar	11
Abbildung 5: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Schötmar	11
Abbildung 6: Abdeckung des Stadtteils mit einem Radius von 350 m bei Spielplätzen für 6- bis 12-Jährige	12
Abbildung 7: Lage des Stadtteils Schötmar im Stadtgebiet	15
Abbildung 8: Untersuchungsgebiet der VU Schötmar	16
Abbildung 9: Karte des Fürstentums Lippe (1881 bis 1883)	19
Abbildung 10: Preußische Neuaufnahme (1891 bis 1912)	20
Abbildung 11: Kilianskirche	20
Abbildung 12: Schloßstraße 27	20
Abbildung 13: Schloßstraße 10	21
Abbildung 14: Schloßstraße 29	21
Abbildung 15: Hotel Korf	21
Abbildung 16: Junkerhaus	21
Abbildung 17: Jüdisches Priesterhaus	22
Abbildung 18: Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen mit Ausschnitt von Schötmar (Stand Februar 2007)	22
Abbildung 19: 1. Anpassung	23
Abbildung 20: Bebauungsplan Nr. 0227	23
Abbildung 21: Bebauungsplan Nr. 0201/I	23



Abbildung 22: Bebauungsplan Nr. 0220/I	24
Abbildung 23: Bebauungsplan Nr. 0234/I	24
Abbildung 24: Bebauungsplan Nr. 0235	25
Abbildung 25: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 0235	25
Abbildung 26: Bebauungsplan Nr. 0230	25
Abbildung 27: Bebauungsplan Nr. 0216/I	26
Abbildung 28: Bebauungsplan Nr. 0247	26
Abbildung 29: Bebauungsplan Nr. 0210	26
Abbildung 30: Bebauungsplan Nr. 0231	27
Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils Schötmar seit 2010	28
Abbildung 32: Relative Bevölkerungsentwicklung in der Stadt und im Stadtteil seit 2010 (2010 = 100 %)	28
Abbildung 33: Bevölkerungsentwicklung und -prognose der Stadt Bad Salzuflen (Basisjahr 2018)	28
Abbildung 34: Altersstruktur in der Stadt und dem Stadtteil nach Gruppen im Vergleich (in %)	29
Abbildung 35: Anteil Nicht-Deutscher in der Stadt Salzuflen und im Stadtteil Schötmar seit 2010	29
Abbildung 36: Entwicklung der Arbeitslosen in Schötmar seit 2012	30
Abbildung 37: Relative Entwicklung der Arbeitslosen in der Stadt und im Stadtteil seit 2012 (2012 = 100 %)	30
Abbildung 38: Teilräume im Untersuchungsgebiet	35
Abbildung 39: Bauzustand im Untersuchungsgebiet (Stand Dezember 2021)	36
Abbildung 40: Vermüllung an Krumme Weide	47
Abbildung 41: Versiegelungsgrad und Grünflächen	53
Abbildung 42: Beispiel Handlungsbedarf Wohnumfeld im Seitenbereich (Beleuchtung, Beläge, Tore, Lagerung, Abfall, Beläge)	54

Abbildung 43: Beispiel Handlungsbedarf Wohnumfeld, Zugang Wohnen	54
Abbildung 44: Beispiel Teilsanierung mit Fassadenanstrich ohne energetisch wirksame Maßnahmen	55
Abbildung 45, 46, 47: Bahnhofsvorplatz und Rückseite Hotel Korf am Kirchplatz, Haus Krumme Weide	57
Abbildung 48: Verlauf der Bodenrichtwerte im Bereich der Begastraße und des Marktplatzes	61
Abbildung 49: Verlauf der Bodenrichtwerte im Bereich des Kirchplatzes	61
Abbildung 50: Verlauf der Bodenrichtwerte im westlichen Bereich von Krumme Weide	61
Abbildung 51: Verlauf der Bodenrichtwerte im Bereich der östlichen Krumme Weide	61
Abbildung 52: Bodenrichtwerte im Untersuchungsbereich 2017 bis 2021	62
Abbildung 53: Marktplatz	64
Abbildung 54, 55, 56: Aechternstraße, Schloßstraße und Schülerstraße	66
Abbildung 57: Verkehrsinfrastruktur im Untersuchungsraum	69
Abbildung 58: Stärken-Schwächen-Analyse	75
Abbildung 59: Baudenkmal Schloßstraße 29	76
Abbildung 60: Kirchplatz	81
Abbildung 61: Umgestaltung „Plätzchen“ Begastraße/Schülerstraße	82
Abbildung 62: Schauseite Hotel Korf zum Marktplatz	83
Abbildung 63: Mittlere Bodenpreisentwicklung im Untersuchungsgebiet je m ² erschlossenes Bauland bzw. bebautes Grundstück	99



Tabellen

Tabelle 1: Bewertungsschema Bauzustandskartierung

34