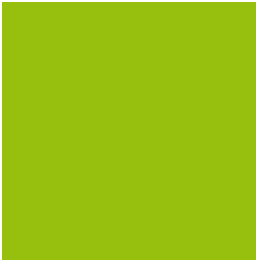




# Informationsveranstaltung zur VU Schötmar

Vorbereitende Untersuchungen zur  
Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit  
eines Gebiets im Ortsteil Schötmar,  
Bad Salzuflen

**Herzlich Willkommen!**





# Ablauf des heutigen Abends

## Begrüßung

- Begrüßung und Vorstellung des Ablaufs
- Willkommensgruß von Bürgermeister Dirk Tolkemitt
- Einleitende Worte von Bernd Zimmermann, Technischer Beigeordneter

## Impuls-Vortrag

- Vortrag zu den Vorbereitenden Untersuchungen in Schötmar; Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (Anlass, Ziele, Konsequenzen, Verfahren)

## Rückfragen und Diskussion im Plenum/Kleingruppen

- Fragen und Anregungen aus der Eigentümerschaft und den Nutzer:innen zu der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und den Chancen und Mängeln des Stadtteils

## Abschluss

- Zusammenfassung der Ergebnisse, Ausblick und Verabschiedung
- Dominik Geyer, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen
- Bürgermeister Dirk Tolkemitt



# Informationsveranstaltung zur VU Schötmar

Vorbereitende Untersuchungen zur  
Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit  
eines Gebiets im Ortsteil Schötmar,  
Bad Salzuflen

Begrüßung:

- Dirk Tolkemitt, Bürgermeister
- Bernd Zimmermann, Technischer Beigeordneter



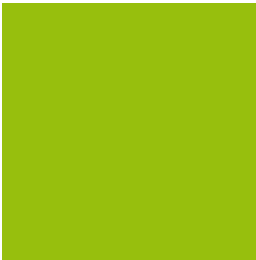


# Informationsveranstaltung zur VU Schötmar

Vorbereitende Untersuchungen zur  
Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit  
eines Gebiets im Ortsteil Schötmar,  
Bad Salzuflen

## Impuls-Vortrag

Dominik Geyer, Veronika Howe, Bettina Lelong  
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen





# Agenda

## Das möchten wir heute vorstellen

- Unser Büroprofil und Team
- Ausgangslage
- Was ist eine städtebauliche Sanierung?
  - Erforderlichkeit einer städtebaulichen Sanierung
  - Vorteile und Konsequenzen für Stadt und Eigentümerschaft
  - Vorteile und Konsequenzen für die Nutzer:innen
- Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB
  - Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen
  - Analyseergebnisse aus Schötmar
  - Beteiligungsprozess
- Fazit
- Zeitplan



# Unser Büroprofil und Team



# Unser Büroprofil

Seit 1972 in Köln ansässig

- Auftraggeber: Im Schwerpunkt Städte und Gemeinden sowie weitere öffentliche Auftraggeber und die Privatwirtschaft
- Unternehmensnachfolge im Jahre 2008
- 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den Bereichen Raumplanung, Landschaftsplanung Stadtplanung und Städtebau, sowie Architektur, Geografie und Volkswirtschaft plus Trainees und Studenten
- Breites Aufgabenspektrum und interdisziplinäre Bearbeitung





# Unser Team für Schötmar

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



Projektleitung  
Dominik Geyer



Projektteam  
Bettina Lelong



Projektteam  
Veronika Howe





Ausgangslage



# Aktuelle Situation in Untersuchungsgebiet

## Städtebauliche Stärken und Schwächen im Zentrum von Schötmar

- Attraktive, prägende historische Gebäude
- Bahnhof / ÖPNV
- Flüsse Bega und Werre
- Zentrale Freiräume Kirchplatz, Marktplatz, ...

### Aber

- Sanierungsstau bei vielen Gebäuden
- Leerstände in städtebaulich bedeutsamen Lagen
- Hoher Versiegelungsgrad
- Vermüllung auf den privaten Grundstücken, unansehnliche Rückseiten am Kirchplatz
- Geringer Anteil barrierefreier Zugänge
- Mangelhafte Sicherheit im Wohnumfeld
- Hohes Verkehrsaufkommen (MIV)
- Wenig Angebote in Freiraum und Grünflächen





# **Wann kann die Stadt Bad Salzuflen in Schötmar ein Sanierungsgebiet festlegen?**



# Ein Sanierungsgebiet ist erforderlich, wenn...

## ... Funktions- und/oder Substanzmängel auftreten

### Funktionsmängel

Gebiet kann seine Aufgaben nicht mehr richtig übernehmen (gemäß Lage und Funktion)

### Substanzmängel

Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet, Gefahren für die Sicherheit



Einrichtung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets

**Ziele: Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen im Stadtteil**





# Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Bad Salzuflen ...

## ... während der Vorbereitenden Untersuchungen:

- Prüfung aller Baugesuche in Hinblick auf die vorläufigen Sanierungsziele, ggf. Zurückstellen von Baugesuchen

## ... im Geltungsbereich eines Sanierungsgebiets:

- Besondere bodenrechtliche Instrumente zur Erreichung der Sanierungsziele sind u.a.
  - allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlichen Sanierungsgebiet
  - Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers
  - gemeindlicher Genehmigungsvorbehalt bei Vorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgängen an Grundstücken



**Bessere Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Bad Salzuflen bei der Entwicklung des Untersuchungsgebiets.**



# Vorteile einer städtebaulichen Sanierung...

## ... für die Eigentümerschaft

- Mit dem Erlass eines förmlichen Sanierungsgebiets sind gleichermaßen auch Vorteile für die betroffenen Eigentümer verbunden:
  - steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für aufgewendete Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Steuervergünstigungen nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz für Baumaßnahmen gemäß der Sanierungsziele)
  - Werterhaltung der eigenen Immobilie und Aufwertung des Umfelds infolge privater und öffentlicher Maßnahmen
  - Zusätzliche Unterstützung durch den Zugang zu Städtebaufördermitteln (Hof- und Fassadenprogramm, kostenlose Ersteinschätzung, Fördermittel- und Konzeptberatung durch Quartierarchitekten)
- Das Sanierungsrecht bietet somit zugleich einen Anreiz für die Eigentümer, in die eigenen Immobilien zu investieren.



# Vorteile einer städtebaulichen Sanierung...

## ... für die Nutzer:innen

- Mit dem Erlass eines förmlichen Sanierungsgebiets sind auch Vorteile für die betroffenen Nutzer:innen verbunden:
  - Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen
    - modernisierter Wohnraum
    - funktionierende sozial kontrollierte Nachbarschaften
    - angenehmes Wohnumfeld
    - Fördermittel zur Wohnumfeldverbesserung (Entsiegelung von Höfen)
  - Verbesserung der Arbeitsbedingungen
    - Modernisierte Gewerbe- und Büroräume
  - Erweiterter Kreis von Ansprechpartnern bei Problemen mit sanierungsbedürftigem Wohn- und Gewerberaum (Quartiersarchitekten, Sanierungsträger, Verwaltung)



## Vor der Festlegung eines Sanierungsgebiets müssen...

... „Vorbereitende Untersuchungen“  
nach § 141 BauGB  
durchgeführt werden.





# Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

## Inhalte

- **Bestandsaufnahme und Analyse (Statistiken, Konzepte, Ortsbegehung)**
  - **Bauzustandskartierung**
  - **Informationsveranstaltung für Eigentümer:innen und Nutzer:innen**
  - **Bewertung der städtebaulichen Missstände**
- 
- **Entwicklung von Leitbild, Sanierungszielen und Maßnahmen**
  - **Konkretisierung der Sanierungsziele in einem städtebaulichen Rahmenplan**
  - **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)**
  - **Bericht in den politischen Gremien**
  - **Beschluss des Rats**

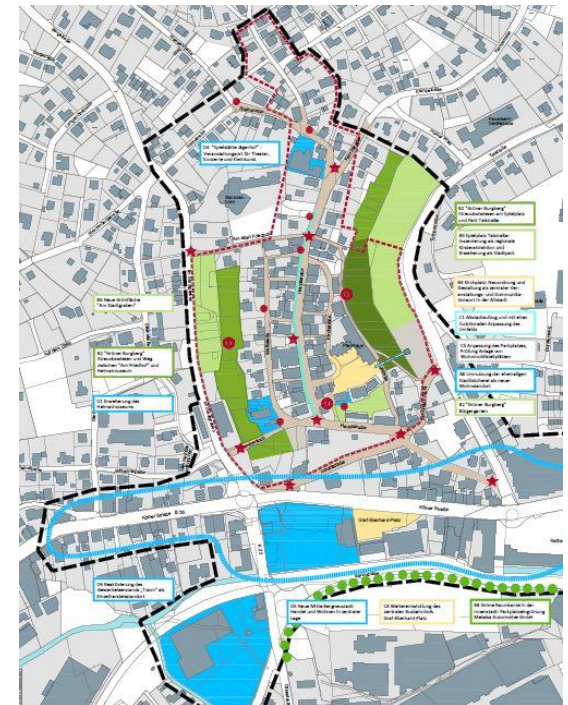
# Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

## Städtebaulicher Rahmenplan

- Räumliche Umsetzungsstrategie der Sanierungsziele
- Masterplan Schötmar mit verschiedenen Maßnahmenansätzen, z.B.:
  - Aufwertung zentraler öffentlicher Räume (Marktplatz, Kirchplatz, etc.)
  - Neugestaltung des Bahnhofsumfelds und Zugang zur Bega
  - Weitere Maßnahmen des Masterplans, die im Untersuchungsgebiet liegen

... sowie eigene Planungen und Konzepte

Beispiel: Bergneustadt

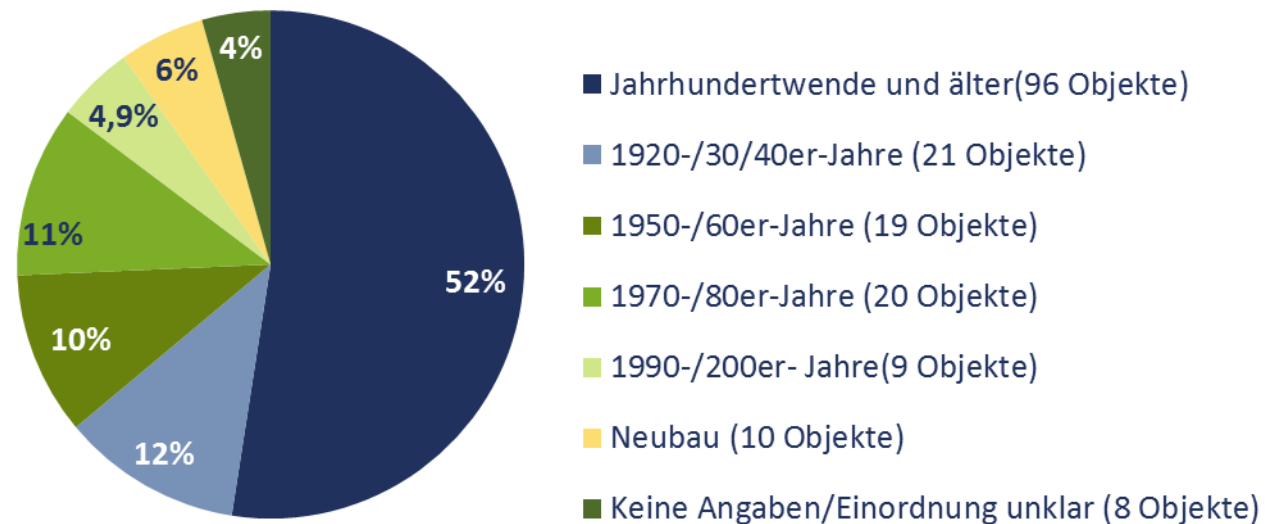


Quelle: eigene Darstellung



## Beispiel: Bauzustandskartierung

- **Baualter**
- Barrierefreiheit
- Bauzustand
- Sanierungsalter
- Versiegelungsgrad



# Legende

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünflächen
- Grünland
- Versiegelte Flächen

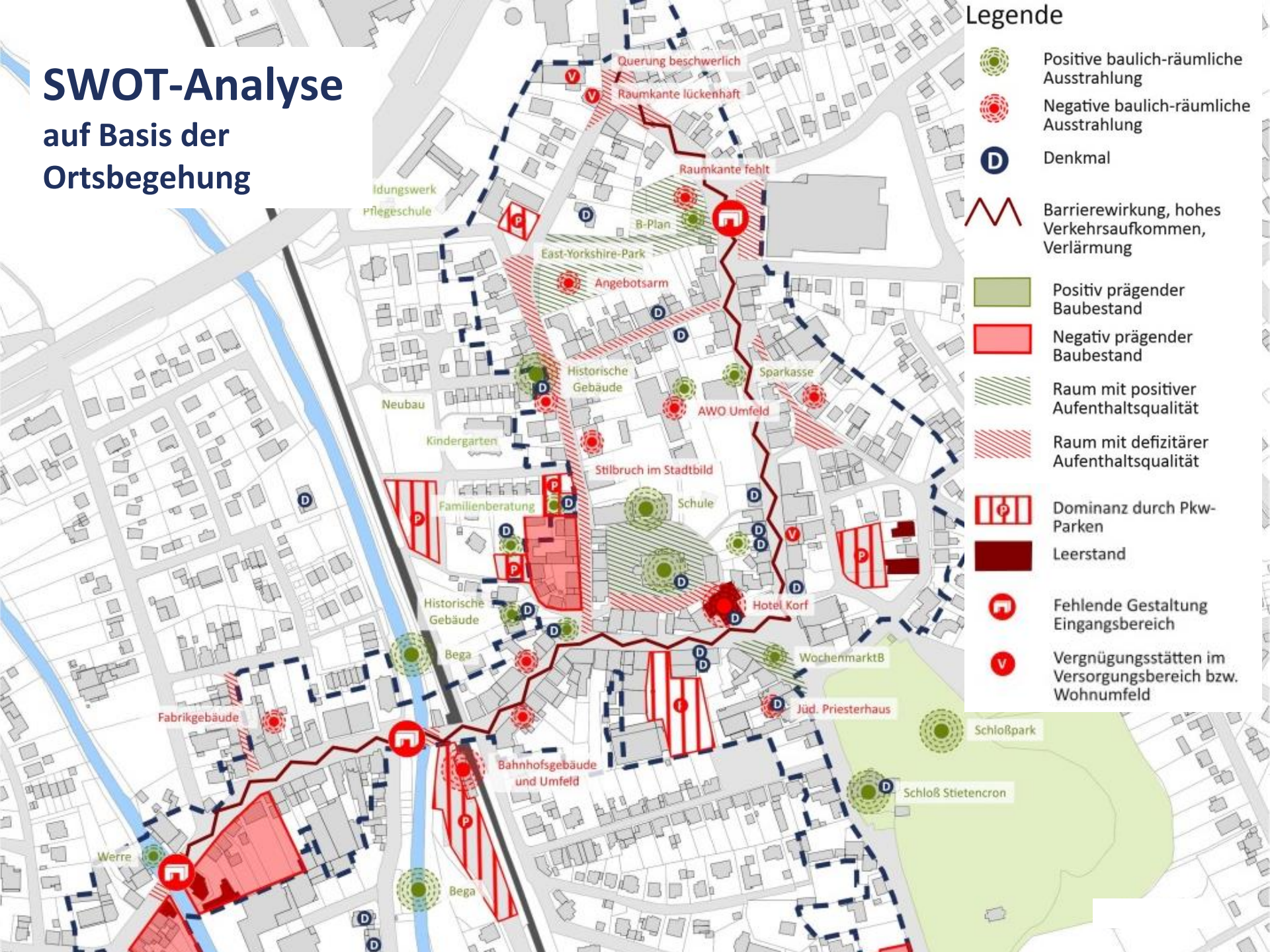
- P Parkplatz
- 🎡 Spielplatz

# Versiegelungsgrad

Gesamtfläche: ca. 20 ha. (100%)  
Grünfläche: ca. 4 ha. (20 %)  
Versiegelte Fläche: ca.16 ha. (80 %)



# SWOT-Analyse auf Basis der Ortsbegehung



## Legende

-  Positive baulich-räumliche Ausstrahlung
-  Negative baulich-räumliche Ausstrahlung
-  Denkmal
-  Barrierewirkung, hohes Verkehrsaufkommen, Verlärmung
-  Positiv prägender Baubestand
-  Negativ prägender Baubestand
-  Raum mit positiver Aufenthaltsqualität
-  Raum mit defizitärer Aufenthaltsqualität
-  Dominanz durch Pkw-Parken
-  Leerstand
-  Fehlende Gestaltung Eingangsbereich
-  Vergnügungsstätten im Versorgungsbereich bzw. Wohnumfeld



# Prüfung verfahrensrechtlicher Erfordernisse

## Sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich?

- Um städtebauliche Missstände identifizieren zu können, müssen die (baulichen) Zustände im Gebiet **sehr umfassend und detailliert** untersucht werden.
- Die Stadt Bad Salzuflen muss den **Nachweis erbringen**, dass zur Behebung der städtebaulichen Missstände eine städtebauliche Gesamtmaßnahme **erforderlich** ist und das öffentliche Interesse an der Sanierungsmaßnahme besteht.

# Beteiligungsprozess

## Mitwirkung der Eigentümerschaft, der Akteure vor Ort und der Bürgerschaft

- **Ziel:** Eine breite Öffentlichkeit soll ihre Meinungen und Anregungen in den Prozess einbringen können
- **Informationsveranstaltung** in Form einer allgemeinen Informations- und Beteiligungsveranstaltung als Start der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Durchführung der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 139 BauGB: Möglichkeit für Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit





milla  
HOOPLAH STORE

milla

ZUBEHÖR

Fazit



# Viel Potenzial im Zentrum von Schötmar!

- Historischer Gebäudebestand
- Öffentliche Plätze und Flüsse Bega und Werre
- Aufgrund seiner Stärken könnte der Stadtteil für viele Zielgruppen in Bad Salzuflen ein interessanter Wohnstandort sein

## Aber:

- Leerstände und sanierungsbedürftige Gebäude beeinträchtigen die Entwicklung des Stadtteils
- Hohe Versiegelung, Vermüllung privater Freiräume, unattraktive öffentliche Räume wirken zusätzlich negativ
- Stadt Bad Salzuflen investiert in den öffentlichen Raum, dies kann aber nur zum Teil dem negativen Stadtbild entgegenwirken





# Fazit

## Ein Sanierungsgebiet Schötmar?

Das Zentrum von Schötmar ...

1. ... braucht ein intensives Engagement der Stadt Bad Salzuflen, um dem Trend der Verwahrlosung durch leerstehende oder sanierungsbedürftige Gebäude entgegenzuwirken (Gebäude).
2. ... braucht eine Entsiegelung und Aufwertung privater Freiflächen und die Hebung der Schätze, die sich im Kontext der Flüsse Bega und Werre sowie in den zentralen öffentlichen Räumen umsetzen lassen (Freiflächen).

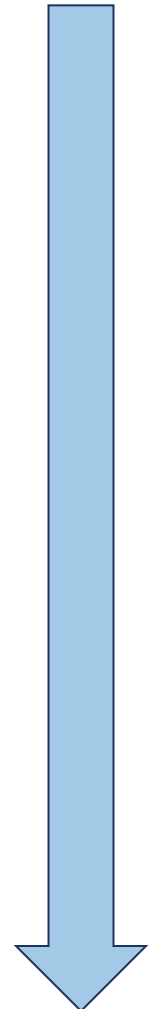


**Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme kann – zusätzlich zum Masterplan Schötmar - für diese Ziele eine wirkungsvolle Unterstützung sein.**



# Zeitplan

Feb 22	4	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aktualisierung Bestandsanalyse</li><li>▪ Bewertung städtebaulicher Missstände</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Informationsveranstaltung Eigentümerschaft u.a.</li></ul>
März 22	5 Osterferien	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sanierungsziele</li><li>▪ Maßnahmenplan/Rahmenplan</li></ul>	
April 22	4 Osterferien	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Einzelmaßnahmen</li><li>▪ Projekt- und Maßnahmenliste</li><li>▪ Kosten</li></ul>	
Mai 22	4 Feiertage	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sanierungsverfahren, Genehmigungsvorbehalte</li><li>▪ Abgrenzung Sanierungsgebiet</li><li>▪ Sanierungssatzung<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Fertigstellung Bericht (Entwurfsfassung)</li></ul></li></ul>	
Juni 22	5 Feiertage/Sommerferien ab 27.6.	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Beteiligung TÖB (4 Wochen)</b></li><li>▪ (Beratung Stadt Salzuflen zu Vorlage, Bekanntmachung, Begründung)</li></ul>	
Juli 22	4 Sommerf.	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Einarbeitung TÖB, Tabelle TÖB, Abwägung</li><li>▪ Endfassung Bericht</li><li>▪ (Stadt Bad Salzuflen: Vorlage, etc.)</li></ul>	
Aug 22	4,5 Sommerf. bis 9.8..	(Vorlauf Rat)	
Sep 22	4	Ratsbeschluss 1. Sitzung nach den Sommerferien	





**Vielen Dank für Ihre  
Teilnahme!**

**Schreiben Sie uns weitere  
Anregungen gerne unter  
[schoetmar@bad-salzuflen.de](mailto:schoetmar@bad-salzuflen.de)**