



---

# Einzelhandelskonzept

Soest 2010



---

**Stadt Soest  
Abteilung Stadtentwicklung**

**Unter Mitwirkung der Gesellschaft  
für Wirtschaftsförderung Soest GmbH**

**Dezember 2010**



<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
<u>1. Einleitung</u>	
<u>2. Bestands- und Strukturdaten</u>	
2.1 Bestandsdaten des Soester Einzelhandels	7
2.2 Bestehende räumliche und städtebauliche Strukturen	9
2.3 Demographische Entwicklung	13
2.4 Einzelhandelszentralität und Kaufkraftniveau	14
2.5 Zusammenfassung Stärken/Schwächenübersicht	15
<u>3. Grundsätze und Ziele der Einzelhandelsentwicklung</u>	
3.1 Allgemeine Entwicklung im Einzelhandel	16
3.2 Grundsätzliche Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Soest	17
3.3 Zentrenkonzept	19
3.4 Anforderungen an die Bauleitplanung	21
<u>4. Festlegung zentraler Versorgungsbereiche (ZVB)</u>	
4.1 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt Soest“	24
4.2 Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Soest-Ost“	27
4.3 ZVB „Nahversorgungszentrum Niederbergheimer Straße“	30
4.4 ZVB „Nahversorgungszentrum Herzog-Adolf-Weg“	31
<u>5. Nahversorgungskonzept</u>	
5.1 Grundlagen zur Nahversorgung	34
5.2 Nahversorgungsstandorte in Soest	37
<u>6. Sondergebietsstandorte</u>	
6.1 Sondergebietsstandort „Soest-West“	39
6.2 Baumärkte und Gartencenter	42
6.3 Möbel- und Einrichtungshäuser	43
6.4 Sonstige Sondergebiete	43
<u>7. Sortimentsgliederung</u>	43
<u>8. Schlussbemerkung</u>	44



---

Anlagen:

1.     Übersichtsplan der Soester Einzelhandelsstruktur
2.     Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt Soest“
3.     Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Soest-Ost“
4.     Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum  
Niederbergheimer Straße“
5.     Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Herzog-Adolf-Weg“
6.     „Sondergebietsstandort Soest-West“
7.     Übersichtskarte zum Nahversorgungskonzept
8.     Sortimentsgliederung



---

## 1. Einleitung

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Soest ist letztmalig im Jahre 2004 überarbeitet worden. Im Sinne dieses Einzelhandelskonzeptes sind in der Stadt Soest in der Zwischenzeit verschiedene Projekte und Maßnahmen umgesetzt worden. Neben der Entwicklung des Einkaufszentrums „City-Center“ im Bereich des Bahnhofes und der Umstrukturierung des Einkaufszentrums „Kaufland“ hat sich vor allem auch die Soester Innenstadt mit der Hauptfußgängerzone positiv entwickelt.

Gleichwohl gibt es Objekte und Standorte, die unter Zugrundelegung des Konzeptes aus dem Jahre 2004 bisher nicht realisiert werden konnten. Hierzu gehört u.a. die Entwicklungsfläche Ecke Arnsberger Straße/Lübecker Ring, oder die in der Zwischenzeit freigezogene Fläche des ehemaligen Finanzamtes. Zudem gibt es weiterhin Expansionswünsche im Lebensmittelbereich – und hier insbesondere bei Discountern –, obwohl mit dem o.g. City-Center ca. 5.000 qm Verkaufsfläche für Lebensmittel neu entstanden sind.

Handlungsbedarf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes besteht insbesondere auch aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro). Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2004 basierte im Wesentlichen auf dem so genannten Zentrenkonzept mit der Innenstadt als Hauptzentrum und den Nebenzentren West und Ost sowie den so genannten „Entwicklungsflächen“. Die Darstellungen dieser jeweiligen Bereiche waren eher grob und schematisch angelegt. Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms sind diese Einkaufsbereiche räumlich und funktional abzugrenzen und parzellenscharf festzulegen. Ein besonderes Augenmerk wird zudem auf die künftige wohnungsnaher Versorgung mit Lebensmitteln, d.h. Gütern des täglichen/periodischen Bedarfs gelegt. Diese Einkaufsbereiche, die künftig als „Zentrale Versorgungsbereiche“ festzulegen sind, sollen nach Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden vom Rat beschlossen und somit verbindlich festgelegt werden.

Unter Berücksichtigung der o.g. Entwicklungen und der Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben soll das bestehende Zentrenkonzept überarbeitet und fortgeschrieben werden. Hierzu soll das Einzelhandelskonzept 2004 um aktuelle Einzelhandelsdaten und Entwicklungen ergänzt und aktualisiert werden sowie insbesondere Antwort darauf gegeben werden, wie die Attraktivität der Soester Innenstadt weiter gesteigert und die Nahversorgung für alle Bevölkerungsteile gesichert werden kann. Weiterhin soll es vordringliches Ziel sein, die wesentlichen Aktivitäten und Entwicklungspotentiale des Einzelhandels auf den „zentralen Versorgungsbereich“ in der Soester Innenstadt zu lenken und somit die Funktion eines Mittelzentrums im Hinblick auf den Einzelhandel zu stärken.



---

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes 2004 konnten in den letzten Jahren beabsichtigte Einzelhandelsentwicklungen gesteuert und unerwünschte Ansiedlungen abgewendet werden. Insofern soll dieses Instrument weiter entwickelt werden und aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zusätzlich durch die Beteiligung der Bürger und durch Beschluss des Rates legitimiert werden. Hierdurch wird es zu einer verbindlichen Zielaussage der Stadt Soest für die künftige Einzelhandelsentwicklung und gibt damit auch dem Einzelhandel selbst eine wichtige Investitions- und Planungssicherheit.

Wie bereits oben erwähnt, soll das neue Einzelhandelskonzept die bestehenden Daten und Entwicklungen aus dem Jahre 2004 fortschreiben und aktualisieren sowie künftige Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels initiieren und steuern. Aufbauend auf den vorhandenen Daten ist das Konzept eher pragmatisch angelegt. Dennoch entspricht es den gesetzlichen Vorgaben der Landesregierung zur Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche. Künftige Einzelhandelsansiedlungen sind mit den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes in Einklang zu bringen. Aufgrund der Dynamik des Einzelhandels sind die diesem Konzept zugrunde liegenden Daten und Zielvorgaben in geeigneten Zeitabständen zu überprüfen und ggf. anzupassen.



---

## 2. Bestands- und Strukturdaten

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahre 2004 sind eine Reihe von Basisdaten sowie Grundlagen zu den Einzelhandelsstrukturen der Stadt Soest aufgelistet und aktualisiert worden, wobei die geplante Ansiedlung des Einkaufszentrums am Bahnhof noch nicht Gegenstand dieser Erhebung war. Neben der zusätzlichen Verkaufsfläche des „City-Centers“ werden daher vor allem innerhalb dieses Einzelhandelskonzeptes die Veränderungen in der Innenstadt sowie in den Einkaufsbereichen an der Werler Landstraße und am Rigaring fortgeschrieben und ergänzt. Neben den reinen Verkaufsflächen etc. werden zusätzlich Angaben zur Einwohnerentwicklung, Kaufkraft, Kaufkraftniveau und Zentralität dargestellt.

### 2.1 Bestandsdaten des Soester Einzelhandels

Im Rahmen der bisherigen Einzelhandelsentwicklung in Soest sind eine Reihe von Basisdaten sowie Grundlagen zu den wichtigsten Kennzahlen des Handels in der Stadt Soest erarbeitet worden. Zuletzt wurden die Einzelhandelsstrukturen im Jahre 2004 aus den vorigen Gutachten fortgeschrieben und entsprechend aktualisiert.

Aufbauend auf diesem Konzept sind die Daten für das Einzelhandelskonzept Soest 2010 unter Mitwirkung der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH Soest sowie durch eigene Erhebungen und Bestandsüberprüfungen auf den aktuellen Stand gebracht worden.

Die Gliederung der Erhebung ist u.a. nach einzelnen Branchen, Sortimenten, Art der Betriebe und Größe der Verkaufsflächen aufgestellt. Die Inhaltsstruktur des Einzelhandels und damit Aufteilung der Verkaufsflächen ist folgendermaßen gegliedert:

- Periodischer Bedarf:  
(mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränke und Tabakwaren, Wasch- und Putzmittel, Drogeriewaren, Hygiene- und Körperpflegeartikel, Zeitschriften).  
Diese Sortimente umfassen die regelmäßige Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Kioske, das Bahnhofsgebäude und Tankstellen sind nicht Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes.
- Zentrenrelevanter Bedarf:  
(mit Bekleidung/Schuhe, Lederwaren/Geschenke, Parfümeriewaren, Uhren/Schmuck, Hausrat/Wohnaccessoires, Elektro, Musikalien, Computer, Spielwaren, Sportartikel, Bücher/Schreibwaren/Papier, Foto/Film, übriger Freizeitbedarf/Sonstiges).



---

Zentrenrelevante Sortimente sind dadurch gekennzeichnet, dass sie viele Innenstadtbesucher in die Stadt ziehen und häufig zu Koppelungseffekten mit anderen Sortimenten oder Dienstleistungen führen. Ihre Existenz in der Innenstadt ist daher für die Gesamtattraktivität und einen funktionierenden Branchenmix extrem wichtig. Aufgrund ihres geringen Flächenanspruchs und ihrer hohen Frequenzwirkung sind sie häufig auch in kleinteilige Strukturen integrierbar. Die vergleichsweise hohe Flächenproduktivität ermöglicht die Tragfähigkeit innenstadttypischer Mietpreise. Die entsprechenden Waren können zudem überwiegend ohne PKW transportiert werden.

- Nicht zentrenrelevanter Bedarf:  
(mit Wohnmöbeln, Antiquitäten, Teppiche, Heimwerker- und Gartenbedarf).  
Nicht zentrenrelevante Sortimente haben spiegelbildlich zu den zentrenrelevanten Sortimenten geringe Frequenzwirkung, niedrige Koppelungseffekte, einen hohen Flächenanspruch, in der Regel niedrige Flächenproduktivitäten und sind überwiegend nur mit dem PKW transportierbar.

Unter Zugrundelegung dieser Sortimentsgliederung wurden die wichtigsten einzelhandelsrelevanten Daten fortgeschrieben und komprimiert dargestellt. Sie beziehen sich auf den Stand vom 01.12.2009. Sie sind sortimentsbezogen für die Einkaufsbereiche der Soester Innenstadt, Soest-Ost und Soest-West sowie das übrige Stadtgebiet zusammenfassend dargestellt und der Tabelle 1 zu entnehmen.



Tabelle 1: Einzelhandelsstruktur in Soest nach Branchen, Verkaufsflächen (VK) und Einkaufsbereichen

Branchen	Innenstadt Soest		Soest „West“		Soest „Ost“		Übriges Stadtgebiet		Gesamtstadt	
	Betriebe	VK in qm	Betriebe	VK in qm	Betriebe	VK in qm	Betriebe	VK in qm	Betriebe	VK in qm
Nahrungs- u. Genussmittel, Getränke, Tab.	23	7.900	6	7.600	5	4.400	28	10.100	62	30.000
Wasch- u. Putzmittel, Drogeriewaren,	7	2.600	1	600	1	400	1	100	10	3.700
Bäcker, Fleischer	53	4.900	4	300	5	280	19	320	81	5.800
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>83</b>	<b>15.400</b>	<b>11</b>	<b>8.500</b>	<b>11</b>	<b>5.080</b>	<b>48</b>	<b>10.520</b>	<b>153</b>	<b>39.500</b>
Bekleidung	57	15.000	3	2.500	1	500	-	-	61	18.000
Schuhe	9	2.000	2	800	-	-	-	-	11	2.800
Lederwaren/Geschenke	8	800	1	150	-	-	1	50	10	1.000
Parfümeriewaren	3	300	-	-	-	-	-	-	3	300
Uhren/Schmuck	11	600	1	50	-	-	-	-	12	650
Hausrat/Wohnaccessoires	8	3.300	1	500	1	850	-	-	9	3.800
Elektro, Musikalien, Computer	24	4.000	2	1.440	-	-	3	210	30	6.500
Spielwaren	2	520	-	-	1	150	-	-	2	520
Sportartikel	7	1.900	1	200	-	-	2	100	11	2.350
Bücher/Schreibwaren/Papier	13	2.180	-	-	-	-	2	670	15	1.850
Foto/Film	4	450	-	-	2	700	-	-	4	450
übriger Freizeitbedarf/Sonstiges	19	1.600	1	450	-	-	1	100	23	2.850
<b>Zentrenrelevanter Bedarf</b>	<b>165</b>	<b>32.650</b>	<b>12</b>	<b>6.090</b>	<b>5</b>	<b>2.200</b>	<b>9</b>	<b>1.130</b>	<b>191</b>	<b>42.070</b>
Möbel, Antiquitäten./Teppiche, Heimtext.	12	2.400	1	2.200	3	1.900	7	24.750	23	31.250
Do-it-Yorself,	-	-	3	9.700	-	-	9	9.800	12	19.500
Gartenbedarf (ohne Außen-VK)	-	-	1	50	1	4.200	6	4.350	8	8.600
<b>Nicht-zentrenrelevanter Bedarf</b>	<b>12</b>	<b>2.400</b>	<b>5</b>	<b>11.950</b>	<b>4</b>	<b>6.100</b>	<b>22</b>	<b>38.900</b>	<b>43</b>	<b>59.350</b>
<b>Summe:</b>	<b>260</b>	<b>50.450</b>	<b>28</b>	<b>26.540</b>	<b>20</b>	<b>13.380</b>	<b>79</b>	<b>50.550</b>	<b>387</b>	<b>140.920</b>
<b>Leerstand:</b>	<b>20</b>	<b>1.900</b>	<b>--</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>1.900</b>

Quelle: Stadt Soest, Stand: 01.12.2009

Ersichtlich ist, dass sich der Einzelhandel flächenmäßig über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Die derzeit vorhandene Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 140.000 qm.

Von den 387 Betrieben in der Gesamtstadt befinden sich derzeit 260 Betriebe in der Soester Innenstadt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 50.450 qm. Mit 32.650 qm hiervon bildet der zentrenrelevante Bedarf den eindeutigen Schwerpunkt.

Im Bereich Soest-West befinden sich 28 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 26.540 qm. Für das Gebiet am Rigaring sind derzeit 20 Betriebe mit 13.380 qm einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche vorhanden. Für das übrige Stadtgebiet von Soest sind weitere 79 Betriebe gezählt worden mit einer Einzelhandelsverkaufsfläche von 50.550 qm.

Bezüglich der Leerstände sind insgesamt 20 Betriebseinheiten mit einer Fläche von 1.900 qm registriert, die insgesamt in der Innenstadt anzufinden sind.

Vergleicht man diese Zahlen mit den Verkaufsflächen aus dem Jahre 2004, so werden insbesondere folgende Veränderungen deutlich.

Die Gesamtverkaufsfläche von 118.447 qm aus dem Jahre 2004 ist um ca. 22.500 qm auf nunmehr insgesamt ca. 141.000 qm angestiegen. Hierbei sind insbesondere die Entwicklungen durch die Ansiedlung des City-Centers im Bereich des Soester Bahnhofs, die Erweiterungen im Baumarktbereich (Bau- und Gartenmarkt Toom) sowie die Neuansiedlungen im Bereich des Einkaufsstandortes Rigaring (Ansiedlung Getränkemarkt Toom und Baby- und Bettenwelt) zu nennen.

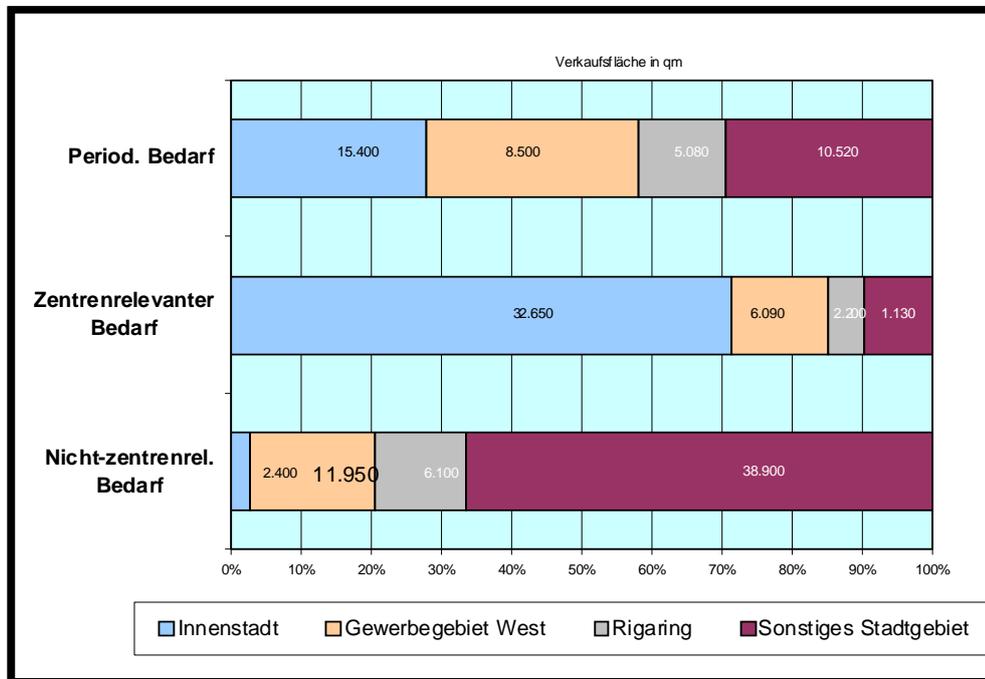
## 2.2 Bestehende räumliche und städtebauliche Strukturen

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels in Soest basiert aufgrund der historischen Entwicklung der Stadt im Wesentlichen auf dem Hauptzentrum mit seiner Fußgängerzone in der Soester Innenstadt und unterschiedlich stark ausgeprägten Einkaufsbereichen im übrigen Stadtgebiet. Neben den eher großflächigen Bereichen am Standort Rigaring bzw. Werler Landstraße existieren zusätzlich einzelne Nahversorgungsstandorte, teilweise mit Ergänzungsfunktionen sowie weitere Sondergebietsstandorte im Wesentlichen für Bau- und Gartenmärkte sowie ein Möbel- und Einrichtungshaus. Die räumliche Verteilung dieser Angebotsstrukturen ist in der Übersichtskarte (**Anlage 1**) entsprechend dargestellt.

Die Größenordnungen der Verkaufsflächen einzelner Branchengruppen in räumlich funktionaler Zuordnung zu den Hauptgeschäftsbereichen bzw. zum übrigen Stadtgebiet ist der nachfolgenden Tabelle 2 zu entnehmen:



**Tabelle 2: Räumlich-funktionale Struktur des Soester Einzelhandels**



Die Gesamtverkaufsfläche für den periodischen Bedarf beläuft sich dabei auf ca. 39.500 qm, was einem Anteil von 28 % an der Gesamtverkaufsfläche entspricht. Der Anteil des zentrenrelevanten Bedarfs mit einer Größe von 42.070 qm entspricht einem Anteil von 30 %, während für den nicht zentrenrelevanten Bedarf die Verkaufsfläche von 59.350 qm einem Anteil von 42 % entspricht. Als Ergebnis dieser Tabelle wird für den periodischen Bedarf interpretiert, dass die Verteilung der diesbezüglichen Verkaufsflächen auf die einzelnen Standortbereiche gegenüber den Zahlen aus dem Jahr 2004 differieren, wobei die Verkaufsfläche in der Innenstadt mit 15.400 qm nach oben am Standort Soest-Ost mit 5.080 qm nach unten abweicht. Als weitere auffällige Größenordnung wird im Bereich des zentrenrelevanten Bedarfs ersichtlich, dass mit ca. 32.650 qm ca. 78 % dieser Verkaufsflächen im Bereich der Innenstadt angesiedelt sind. Demgegenüber sind ca. 2.400 qm des so genannten nicht zentrenrelevanten Bedarfs, d.h. nur ca. 4 % von 59.350 qm Verkaufsfläche in der Innenstadt angesiedelt.

Die Attraktivität eines Handelsstandortes wird neben der Erreichbarkeit, der Aufenthaltsqualität und dem Ambiente vor allem durch den Angebotsmix in der Innenstadt geprägt. Das Angebot im Bereich Bekleidung, Schuhe und Lederwaren ist dabei für die Anziehungskraft von Innenstädten mit seiner Funktion als Leitsortiment besonders wichtig.



Hier zeigt sich, dass mit der Ansiedlung des City-Centers die Verkaufsfläche für Textil in der Soester Innenstadt zwar zugenommen hat, jedoch mit ca. 46 % an der innerstädtischen Verkaufsfläche noch gegenüber den Städten, mit denen Soest in direktem Wettbewerb steht, ein unterdurchschnittliches Angebot ausweist. Dies bedeutet, dass im Leitsegment ein zusätzliches Angebot an Verkaufsflächen geschaffen werden muss, damit Textileinzelhändler mit zeitgemäßen Ladenlokalen versorgt werden können. Weiterhin muss auch die Qualität und Auswahl im Leitsegment Textil erwähnt werden. So werden einigen Zielgruppen kaum Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung gestellt. Ein Angebotslücke lässt sich beispielsweise im Bereich Herrenbekleidung feststellen. Aber auch in anderen Textilbereichen ist Soest im Vergleich zu den konkurrierenden Zentren unterentwickelt.

Hinsichtlich der Nahversorgung ist seit dem Zeitraum zur Aufstellung des Konzeptes aus dem Jahr 2004 mit dem City-Center am Soester Bahnhof auch eine deutliche Verkaufsflächenzunahme (plus 7.568 qm VK) im Bereich des periodischen Bedarfs, d. h. Lebensmittel und Drogeriewaren etc. eingetreten. Insgesamt kann mit dem REWE-Center in der Altstadt sowie dem City-Center am Bahnhof einschließlich der übrigen kleinteiligen Nahversorger, Drogeriemärkte, Bioläden etc. von einem ausreichenden Angebot in der Soester Innenstadt ausgegangen werden.

Die Anziehungskraft von Innenstädten wird auch von großflächigen, d.h. so genannten Magnetbetrieben zwischen 1.000 qm und 2.500 qm Verkaufsfläche geprägt. Diese befinden sich neben den zuvor genannten Lebensmittelmärkten im REWE-Center bzw. im City-Center vornehmlich in der Brüderstraße und sind größtenteils durch Neubauten bzw. auch durch Zusammenlegung von Grundstückseinheiten geschaffen worden. Hierbei sind insbesondere zu nennen:

- Saturn, Elektrofachmarkt
- Drogerie Kaufhaus Müller
- Hennes & Mauritz, Bekleidungshaus
- C&A, Bekleidungshaus
- KIK, Bekleidung und Waren aller Art
- Lobenstein, Sportfachmarkt
- Vögele, City-Center, Bekleidungshaus
- Esprit
- Gerry Weber

Auch wenn die eher großflächigen Betriebe innerhalb des City-Centers die durchschnittliche Ladengröße in der Haupteinkaufslage in Soest erhöht hat, zeigt ein Vergleich mit den konkurrierenden Nachbarstädten, dass die durchschnittlichen Ladengrößen durchweg niedriger liegen, im Bereich



Textilverkaufsflächen sogar deutlich niedriger. Gegenüber 2004 mit 189 qm Verkaufsfläche (VK) liegt die durchschnittliche Ladengröße für Textil im Jahre 2009 bei 263 qm VK, bei der Gesamtanzahl der Läden liegt die durchschnittliche Größe 2004 bei 159 qm VK und 2009 bei 194. qm VK. In vergleichbaren Gemeinden liegen die Durchschnittswerte (aus dem Jahr 2004) z. T. bei über 200 qm für die Gesamtanzahl der Läden und bei mehr als 350 qm für die Textilgeschäfte.

Ein weiterer wichtiger Parameter für die Situation des Einzelhandels in Soest ist die Verkaufsflächendichte mit einer Größenordnung von rd. 2.700 qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner. Diese relativ hohe Flächendichte im Vergleich zu anderen Städten bzw. auch zum Bundesdurchschnitt (1.400 qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner) resultiert aus der Flächenausstattung vor allem im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente und ist weiterhin Ausdruck der hohen mittelzentralen Bedeutung der Stadt Soest.

Es zeigt sich zudem, dass Soest trotz einer hohen pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung vor allem im Angebot an Textilien eine unterproportionale Verkaufsfläche aufweist. Das heißt, dass die Gesamtverkaufsfläche bzw. auch die Verkaufsflächendichte nur bedingt als Gradmesser für die Attraktivität des Einzelhandels einer Stadt dienen kann. Zur weiteren Attraktivitätssteigerung sind daher auch in ausgesuchten Sortimenten (insbesondere Textil) weitere Potentiale für eine künftige Ansiedlung denkbar.

Neben der Erhöhung des o. g. Verkaufsflächenangebotes sind für die Attraktivität der Soester Innenstadt auch die sonstigen gerade abgeschlossenen Maßnahmen zu nennen. Nach Einführung des Stadtbussystems ist die zentrale Haltestelle am Hansaplatz als so genannte Rendezvous Haltestelle qualitativ ausgebaut worden. Hierdurch wird eine gute Erreichbarkeit des nicht motorisierten Verkehrsteilnehmers in direkter Anbindung zur Fußgängerzone gewährleistet. Neben den öffentlichen Verkehrsmitteln dient das Parkleitsystem den auswärtigen Besuchern als große Hilfe. Auch in diesem Bereich und im Bereich Fahrradabstellmöglichkeiten sind jedoch noch Entwicklungspotentiale offen.

Im Bereich des ottonischen Stadtkerns sind der Vreithof und die Straße Am Seel in Abstimmung mit den dortigen Bürgern ebenfalls in Anpassung an die historische Umgebung neu gestaltet worden. Neben den gastronomischen Betrieben in diesem Bereich findet auf dieser Fläche dreimal wöchentlich der Markt statt, der auch die Rathausstraße mit einbezieht und somit die Fußgängerzone zusätzlich beleben kann.

Um die Erneuerungsmaßnahmen im ottonischen Stadtkern zu komplettieren, ist in einem nächsten Schritt vorgesehen, den Platz zwischen Patroklidom und Rathaus ebenfalls in Anlehnung an die Ausbauqualität des Vreithofes zu



erneuern und in einem weiteren Schritt auch den nördlichen Petrikirchhof in diesem Sinne umzugestalten

### 2.3 Demographische Entwicklung

Zur demographischen Entwicklung wird mit Blick auf das zukünftige Kundenpotential von einer gleich bleibenden Einwohnerentwicklung (derzeitiger Stand: ca. 48.500 Einwohner) ausgegangen. In der nachfolgenden Tabelle 3 ist die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Soest mit ihren Hauptwohnsitzen in den letzten 10 Jahren dargestellt.

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Soest

Jahr	Anzahl der Hauptwohnsitze
31.12.1998	48.381
31.12.1999	48.533
31.12.2000	48.520
31.12.2001	48.361
31.12.2002	48.453
31.12.2003	48.223
31.12.2004	48.335
31.12.2005	48.534
31.12.2006	48.442
31.12.2007	48.526
31.12.2008	48.529

Quelle: IT.NRW

Aus der v.g. Tabelle wird ersichtlich, dass die Wohnbevölkerung in Soest seit 1998 mit Berücksichtigung von unwesentlichen Schwankungen als gleich bleibend bezeichnet werden kann. Mit Blick auf die Altersstrukturen ist aber auch hierbei der bundesweite Trend einer Zunahme der älteren Mitbürger, Zunahme kinderloser Ehen, Rückgang von Familien mit Kindern und Trend zu den Ein-Personen-Haushalten zu beobachten. Für das Einzelhandelskonzept wird zugrunde gelegt, dass sich diese Zahlen aufgrund der mittelfristigen demographischen Entwicklungstendenzen für Soest bis zum Jahre 2015/2020 nicht wesentlich verändern werden. So zeigt eine im September 2009 vorgelegte Einwohnerprognose für Soest, dass bis 2030 die Anzahl der Hauptwohnsitze nur unwesentlich auf dann ca. 47.600, das sind - 1,9 % weniger als heute, sinken wird. Damit steht die Stadt Soest wesentlich besser da als der Kreis Soest (- 6,2 % bis 2030) oder der Hochsauerlandkreis (- 13,4 % bis 2030). Die relativ günstige Entwicklung der Stadt Soest beruht dabei im Wesentlichen auf einer positiven Wanderungsentwicklung. Diese ist umso mehr von der Attraktivität des Lebensumfeldes abhängig, wozu insbesondere auch ein attraktives und breit gefächertes Einzelhandelsangebot gehört.



Für die Stadt Soest bedeutet dies, sich auf die negativen Bevölkerungsentwicklungen im Umland einzustellen und sich durch ein verbessertes Warenangebot und insbesondere durch eine verbesserte Erreichbarkeit zu positionieren.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bevölkerungsentwicklungen und der damit verbundenen Chance und Bedeutung der Stadt Soest mit seiner mittelzentralen Funktion wird für den künftigen Einzugsbereich eine Einwohnerzahl von ca. 190.000 zu Grunde gelegt

#### 2.4 Einzelhandelszentralität und Kaufkraftniveau

Die Betrachtung der Einzelhandels – Kaufkraftkennziffer 2009 zeigt das Soest mit 97,1 lt. IHK-Angaben (beruhend auf Gfk-Daten) knapp unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Dies fällt vor allem im Vergleich zu Lippstadt und Arnsberg auf, die jeweils eine EH –Kaufkraftkennziffer von knapp über 100 verfügen. Im Gegensatz dazu verfügt Soest über eine immens hohe Zentralitätskennziffer von 143,6 und ist mit diesem Wert Spitzenreiter in der Region. So weist beispielsweise Lippstadt nur eine Zentralitätskennziffer von 118 auf, Arnsberg eine von 95. Die Einzelhandelszentralität ist das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage bezogen auf den Einzelhandel. Nimmt diese Prozentzahl einen Wert über 100 an, ist dies per Saldo mit einem Nachfragezufluss aus dem Umland gleichzusetzen. Liegt dieser Wert unter 100, ergeben sich Nachfrageabflüsse in das Umland.

Aus diesen Werten kann man u.a. folgende Schlussfolgerungen ziehen:  
Der wirtschaftliche Erfolg des Soester Einzelhandels hängt neben der Kaufkraft der Einwohner maßgeblich von Käufern aus dem Umland ab. Hierbei ist anzunehmen dass gerade aus dem HSK zusätzliche Kaufkraft gewonnen werden könnte. Aber auch die steigende Touristenzahl sowie auswärtige Gäste bei überregional angenommenen Stadtfesten (Weihnachtsmarkt etc.) tragen zur außergewöhnlichen Handelszentralität bei. Während unter Betrachtung der demographischen Entwicklung die EH – Kaufkraftkennziffer sich unwesentlich verändern dürfte (stabile Einwohnerzahl – stabile Einkommensverhältnisse) und positiv insbesondere durch einen Ausbau des Wohnungsbaus im hochwertigen Segment beeinflusst werden kann, hat die Lage von Soest in einer schrumpfenden Region (HSK: -13.4% bis 2030) erheblich negativen Einfluss auf den Standort. Umsatzeinbußen und ein Rückgang der Zentralitätskennziffer könnten die Folge sein. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sind insbesondere folgende Aspekte wichtig: Erstens müssen weitere Käufer und der regionale Wettbewerb um die attraktivste Einkaufsstadt gewonnen



werden. Hierzu sind die Ansiedlung weiterer Textilanbieter, eine hohe Qualität der Stadtfeste und eine erfolgreiche Vermarktung an Touristen wichtige Maßnahmen. Zweitens ist eine altersgruppenspezifische Betrachtung wichtig. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wird der Anteil der Altersgruppe „60 plus“ von aktuell etwa 25% auf etwa 29% im Jahre 2016 steigen. Infolge dieser Entwicklung werden sich Sortimente und präferierte Einkaufsstätten verändern. Ein weiterer Risikofaktor generell wird die Zunahme von Versandhandel und Onlineshopping sein.

Diese Faktoren des demographischen Wandels haben enorme Auswirkungen auf die Ausrichtung der Soester Innenstadt. Die Nachfragestruktur wird sich unweigerlich verändern.

## 2.5 Zusammenfassung Stärken/Schwächenübersicht

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Starkes Hauptzentrum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunehmende Leerstände und hohe Fluktuation in den Nebenlagen (s. Jakobihofe, Grandweg, Waisenhausstr., Ulricherstr.)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sehr gute Lage an der A44/B1, im Dreieck Dortmund, Paderborn, Münster</li> <li>• Gute ÖPNV-Anbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbaufähiges Angebot im Leitsegment Textil aufgrund unterdurchschnittlicher Ladengrößen (z.B. Herrenausrüstung)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumlich ausgeprägte Quartiere aufgrund der städtebaulichen Situation (Brüderstr./Marktstr./Rathausstr.- Vreithof- Jakobihofe/Jakobistr.- Grandweg- Ulricherstr.- Waisenhausstr.- City Center/Bahnhof)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweise fehlende Investitionsbereitschaft in den Nebenlagen und dadurch drohende Beeinträchtigung des optischen Erscheinungsbildes (z.B. Waisenhausstr., Petrikirchplatz)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Starke Handelszentralität mit 143,6 im Vergleich zu Lippstadt mit 114,14 und Arnsberg mit 95</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbaufähige Stellplatzmöglichkeiten für Fahrzeuge und Fahrräder</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktives Stadtbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage in einer schrumpfenden Region (demographischer Wandel im HSK)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweise niedrige Aufenthaltsqualität des</li> </ul>



	öffentlichen Raumes (wenige und zum Teil in die Jahre gekommene Spielgeräte, Sitzmöglichkeiten, Ruheräume, Kulturräume)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartiere weisen keine klare Zielgruppenorientierung auf</li> </ul>

### **3. Grundsätze und Ziele der Einzelhandelsentwicklung**

#### **3.1 Allgemeine Entwicklungen im Einzelhandel**

Die im Einzelhandelskonzept 2004 dargestellten allgemeinen Entwicklungen und Tendenzen im Einzelfall haben im Wesentlichen auch zum heutigen Zeitpunkt noch ihre Gültigkeit. Neben den o.g. demographischen Faktoren wird der Einzelhandel einerseits durch veränderte Angebotsstrukturen wie auch maßgeblich durch veränderte Wertigkeiten im Konsumverhalten beeinflusst. Der traditionelle Einkauf mit dem Erwerb von Ge- und Verbrauchsgütern, d.h. Produkten der persönlichen Ausstattung, nimmt an Bedeutung ab, während Produkte der Sport-, Freizeit-, Informations- und Dienstleistungsangebote in Zukunft an Bedeutung gewinnen werden. Dies korrespondiert auch mit dem Verhältnis zwischen dem so genannten „Versorgungseinkauf“ und dem so genannten „Erlebniseinkauf“. Die reine Bedarfsdeckung wird dabei möglichst zeitbegrenzt und preisbewusst getätigt, während auf der anderen Seite das Einkaufen als Freizeitbeschäftigung, d.h. als Erlebnis angesehen wird. Den typischen, d.h. treuen Kunden, wird es in Zukunft auch aufgrund einer gesteigerten Mobilität mit einer weiteren Motorisierungserhöhung und einem gesteigerten Motorisierungsgrad auch im Alter immer weniger geben. Die Erwartungen der Kunden an die künftigen Einkaufsmöglichkeiten orientieren sich dabei insbesondere an folgenden Kriterien: Angebotsvielfalt, Erreichbarkeit, Öffnungszeiten, Qualität.

Hinsichtlich der Flächenentwicklung im Einzelhandel hat sich die Tendenz des Flächenzuwachses je Ladengeschäft in Folge der Zunahme von Filialbetrieben, Discountmärkten und sonstigen großflächigen Handelsanbietern weiter erhöht. Aufgrund dieser Entwicklung mit einem erhöhten Flächenbedarf haben sich die Standortfaktoren verändert und eine Ansiedlung vornehmlich in den Randbereichen der Kernstädte mit dem erhöhten preiswerten Flächenangebot sowie einer optimalen Pkw-Anbindung entwickelt. Dies bedeutet letztlich eine Schwächung der Innenstädte und erfordert geeignete Gegenmaßnahmen. Letztes Beispiel einer Schwächung der Innenstädte bedeutet die Schließung vieler Warenhäuser der Kaufhausketten in den Innenstädten.

Auch für die Nahversorgung ist eine weitere Vergrößerung und Konzentration der Betriebe auf Pkw-orientierte und gut angebundene



Standorte festzustellen. Neben der rechtlichen Anpassung der Verkaufsflächengröße von 800 qm (früher 700 qm) für eine Großflächigkeit beanspruchen die Vollsortimenter mittlerweile eine erheblich größere Fläche, um ihre über 10.000 Artikel kunden- und zukunftsgerichtet präsentieren zu können. Auch die zunehmende Bedeutung des Internethandels wirkt sich auf die Einzelhandelsentwicklung der unterschiedlichen Betriebsformen aus. Bedeutung hat dieser Zweig vor allem bei Büchern, Computern, CDs und elektronischen Erzeugnissen.

Neben diesen eher kritischen Tendenzen werden künftige Angebotsschwerpunkte sich noch stärker dem o.g. erlebnisorientierten Einkauf öffnen und sich wenn möglich an integrierten Standorten entwickeln. In diesem Sinne werden durch einzelne Unternehmen die Standortvorteile der Innenstadt wieder stärker in die Unternehmensentscheidung zu einer Standortauswahl gerückt. Erkennbar ist dies beispielsweise an der immer noch wachsenden Zahl neuer ECE-Einkaufszentren.

Die o.g. allgemeinen Entwicklungen zum Einzelhandel treffen auch auf die Perspektiven der wohnungsnahen Versorgung in den Städten und Gemeinden zu. Die Konzentration auf der Angebotsseite hat kleinere Verkaufseinheiten zum Schließen gebracht und somit insgesamt die Nahversorgungsstrukturen mit ihren ergänzenden Dienstleistungsangeboten weiter ausgedünnt. Neben der Zunahme der Mobilität der Kunden und Haushalte hat sich vielfach aufgrund der wirtschaftlichen Situation ein enormer Preiskampf bei den einzelnen Anbietern durchgesetzt, da bei stagnierenden Umsätzen der Verdrängungswettbewerb erhöht wird.

### 3.2 Grundsätzliche Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Soest

Die Entwicklung des Einzelhandels in Soest ist in den letzten Jahren durch einige bedeutende Einzelhandelsprojekte aber auch durch flankierende Maßnahmen stark geprägt worden. Neben der Umstrukturierung im Bereich des Kauflandkomplexes ist hier vor allem der Bau des City-Centers mit ca. 10.000 qm Verkaufsfläche zu nennen. Ergänzend dazu sind erhebliche Aufwertungen im Innenstadtbereich initiiert und umgesetzt worden. Nach dem Ausbau der Fußgängerzone und des Marktplatzbereiches ist auch die Neugestaltung des Hansaplatzes als zentraler Rendezvousplatz zu nennen.

Hinzu kommt der fast fertige Umbau des Bahnhofsquartiers mit seiner neuen fußläufigen Verbindung zum Soester Norden. Ein zusätzliches künftiges Entwicklungspotential liegt in den aufgegebenen Flächen des ehemaligen Finanzamtsbereiches an der Waisenhausstraße. Hier ist eine dem Standort gerechte und an die Umgebung angepasste Entwicklung zu fördern. Städtebauliches Ziel ist es, eine maßstabsgerechte Gebäudestruktur zu entwickeln, die großflächige Geschäftseinheiten zulässt. Darüber hinaus



besteht die einmalige Chance, in diesem zentralen Einkaufsbereich in der Soester Innenstadt ein Stück Stadtrepatur zu betreiben und die sog. Kaufhausarchitektur aus den 70-iger Jahren in einem größeren Stadtraum zu optimieren.

Zur Unterstützung dieser Initiativen soll das Einzelhandelskonzept die unterschiedlichen Begabungen und Entwicklungspotentiale der einzelnen Standorte aufzeigen und festlegen. Vordringlichstes Ziel ist es dabei, die Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum zu sichern und zu stärken. Die übrigen Einkaufsbereiche sollen in ihrem Bestand ebenfalls gesichert und im Hinblick auf die Nahversorgungssituation, sofern erforderlich, ergänzt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sollen außerhalb der Innenstadt mit Ausnahme der Funktion als Randsortiment nicht zulässig sein. Die Standorte für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb und außerhalb der Haupteinkaufsbereiche sowie die jeweiligen Einzelstandorte zur Nahversorgung sind ebenfalls in das Konzept integriert worden.

Ziel ist es, keine weiteren Sondergebietsflächen oder Nebenzentren zu ermöglichen. Hinsichtlich der Nahversorgung sollen nach der Entwicklung des City-Centers außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche keine zusätzlichen Standorte entwickelt werden. Zusätzliche Lebensmittelgeschäfte oder auch Discounter sind restriktiv zu beurteilen und sollen nur in den vorhandenen Nahversorgungsstandorten im Soester Süden und an der Niederbergheimer Straße als Ergänzung zugelassen werden. Hierdurch soll die Nahversorgungssituation nachhaltig und langfristig für das zu versorgende Einzugsgebiet gesichert werden.

Hierzu werden folgende Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Soest formuliert:

- Entwicklung eines Zentrenkonzeptes mit Festlegung der „Zentralen Versorgungsbereiche“
- Sicherung und Stärkung der bestehenden differenzierten Angebotsstrukturen
- Entwicklung von Flächenpotentialen in der Innenstadt zur Ansiedlung von Fachgeschäften (z.B. Bereich des ehem. Finanzamtes)
- Sicherung einer hochwertigen Nahversorgungsqualität für alle Bereiche der Stadt
- Bindung der Kaufkraftpotentiale aus der Stadt Soest und dem Umland
- Beschränkung der Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsnutzungen außerhalb der festzulegenden zentralen Versorgungsbereiche



- Realisierung neuer Einzelhandelsgroßformen mit regionaler Ausstrahlung nur an städtebaulich und verkehrlich prädestinierten Standorten unter Wahrung der Interessen der Innenstadt Soest.

Vordringlich soll es jedoch sein, die Entwicklungspotentiale des Einzelhandels auf das Hauptzentrum der Soester Innenstadt zu lenken und hierbei die bisherigen privaten Initiativen und Ideen im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Soest aufzugreifen und zu unterstützen. Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot der Stadt Soest in seiner Funktion als Mittelzentrum optimal zu entwickeln, um eine hohe Attraktivität und größtmögliche Kaufkraftbindung im Marktbereich der Stadt Soest zu erreichen.

### 3.4 Zentrenkonzept

Entsprechend dem Einzelhandelskonzept Soest 2004 greift auch diese Fortschreibung die vorgegebene Zentrenstruktur der Hauptgeschäftsbereiche in der Stadt Soest auf. Gegenüber dem ursprünglichen Konzept werden die einzelnen Einkaufsbereiche gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) entsprechend neu definiert. Dieses Gesetz sieht vor, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in Nordrhein-Westfalen in Zukunft grundsätzlich nur noch in so genannten „zentralen Versorgungsbereichen“ angesiedelt werden kann. In Abs. 1 des § 24 a LEPro heißt es unter anderem, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Die in ihnen zulässigen Nutzungen richten sich nach Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen.

In Abs. 2 heißt es u.a., dass zentrale Versorgungsbereiche von den Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional festzulegen sind. Standorte für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die sich auszeichnen durch

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und



- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereichs und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

In Abs. 3 heißt es u.a., dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen, wenn

- der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und
- der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 qm, beträgt.

Die Kernpunkte dieser Vorgaben sind daher wie folgt zu beschreiben:

- Zum Schutz und zur Stärkung der Zentren kann künftig großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, die von der Gemeinde festzulegen sind, nur noch in „zentralen Versorgungsbereichen“ angesiedelt werden.
- Außerhalb der festgelegten Zentren sollen nur noch großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die für die Entwicklung der Innenstädte nicht unbedingt erforderlich sind, d.h. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Solche Betriebe dürfen dabei max. 10 % der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente aufweisen, insgesamt jedoch nicht mehr als 2.500 qm Verkaufsfläche.

Darüber hinaus müssen nach den Vorgaben des Einzelhandelserlasses vom 22.09.2008 Standorte für großflächigen Einzelhandel (u.a. Sondergebiete) nach Art, Lage und Umfang der zugewiesenen zentralörtlichen Gliederung mit der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen sowie räumlich und funktional dem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet sein. Ausnahmen sind nur bei Märkten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich, wenn der Umfang zentrenrelevante Randsortimente auf nicht mehr als 700-800 qm Verkaufsfläche begrenzt ist und Auswirkungen auf das innergemeindliche Zentrensystem zu keinen wesentlichen Auswirkungen führen. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist zu gewährleisten.

Unter Beachtung der o.g. gesetzlichen Vorgaben werden unmittelbare Rechtswirkungen ausgelöst, da durch die Ausschlusswirkung bestimmter Einzelhandelsvorhaben nach § 24 a Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen eigentumsrechtliche Belange berührt werden. Zur Rechtssicherheit soll daher die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche als Teil des Einzelhandelskonzeptes Soest 2010 zur



Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und durch den Rat der Stadt Soest beschlossen werden. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen auch in den Flächennutzungsplan übernommen und entsprechend dargestellt werden.

### 3.5 Anforderungen an die Bauleitplanung

Neben den Ansatzpunkten zu einer Weiterentwicklung und Flächenausweisung von zusätzlichen Verkaufsflächen ist es auf der anderen Seite auch erforderlich, in Bereichen, in denen eine Einzelhandelsnutzung nach bestehendem Planungsrecht zwar möglich ist, aber im Sinne dieses Einzelhandelskonzeptes nicht gewollt und gewünscht ist, diese auch durch entsprechende einschränkende Vorgaben mit einer Änderung des Planungsrechts zu unterbinden. Dies bedeutet nicht, dass durch die Einschränkung von bisher zulässigen Nutzungen bestehende Betriebe vor Wettbewerb und Konkurrenz geschützt werden sollen. Beschränkungen bzw. Restriktionen von Sortimenten und Verkaufsflächen an bestimmten Standorten haben allein städtebauliche Zielsetzungen.

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung sollen dabei an geeigneten Standorten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entsprechende Sondergebiete für die Ansiedlung oder Erweiterung von Discountern oder auch Vollsortimentern festgesetzt werden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollte zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen oder zumindest weitgehend eingeschränkt werden. Die vorhandenen Bauleitpläne sind hieraufhin zu überprüfen, um insbesondere zentrenschädigende Einzelhandelsgroßprojekte unterbinden zu können.

## 4. Festlegung zentraler Versorgungsbereiche (ZVB)

Das bisherige Einzelhandelskonzept der Stadt Soest aus dem Jahre 2004 hat als Zentrenstruktur die Hauptgeschäftsbereiche in der Stadt Soest differenziert dargestellt. Neben der Innenstadt als Hauptzentrum waren dies die Nebenzentren West (Werler Landstraße / Senator-Schwartz-Ring) und Ost (Rigaring / Opmünder Weg). Außerhalb dieser Zentren wurden die großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (Baumärkte und Einrichtungshaus) sowie die vorhandenen Lebensmittelgeschäfte zur Nahversorgung/Discounters entsprechend ihrer Größenordnung dargestellt. Hinzu kamen vier so genannte Entwicklungsflächen, die jedoch im Hinblick auf ihre Sortimentsstruktur und Flächengröße eingegrenzt waren. Vorrangiges Ziel war es, bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben die Innenstadt und somit das Hauptzentrum zu stärken und im Wesentlichen in den Nebenzentren und Entwicklungsflächen keine zusätzlichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zuzulassen.



Diese vorgegebenen Strukturen haben sich in den letzten Jahren bei der Ansiedlung von Einzelhandelsprojekten bewährt und sollen unter Zugrundelegung der veränderten gesetzlichen Vorgaben weiter entwickelt werden. Dabei sind insbesondere die Vorschriften des § 24 a Landesentwicklungsprogramm vom 19.06.2007 und der Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 von Bedeutung. Nach diesen Vorgaben legen die Gemeinden ihre zentralen Versorgungsbereiche als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest. Dabei dürfen Standorte für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) mit zentrenrelevanten Sortimenten künftig nur in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die sich durch eine vielschichtiges innenstadadäquates Angebot mit einer städtebaulich integrierten Lage und einer guten verkehrlichen Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz auszeichnet. Neben einem vielfältigen und dichten Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit und der Freizeit sind dies vor allem Angebote des Einzelhandels. Die Erhaltung und Festlegung zentraler Versorgungsbereiche sollen insbesondere einer Stärkung der Innenentwicklung und Förderung des urbanen Lebens in der Soester Innenstadt beitragen.

Zentrale Versorgungsbereiche sind daher aufgrund ihrer Rechtswirkung räumlich abzugrenzende Bereiche, denen aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen, ergänzt um Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Dies trifft insbesondere auf die Soester Innenstadt zu, da sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner aus der Altstadt dient, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet ist. Hinzu kommt das für Innenstädte typische Angebot von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf.

Versorgungsbereiche sind jedoch nicht nur dann „zentral“, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der gemeindeweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen, sondern auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung können zentrale Versorgungsbereiche sein. Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ umfasst somit Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen. Gemeinden können neben dem Hauptzentrum auch über Neben- und Nahversorgungszentren verfügen. Das Hauptzentrum einer Gemeinde besitzt eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im gesamten Gemeindegebiet bzw. auch für die übergemeindliche Versorgung. Den Neben- und Nahversorgungszentren kommt eine ergänzende



Versorgungsfunktion – insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs – zu. Angesichts der demographischen Entwicklung bedarf die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung eines besonderen Schutzes auch im Hinblick auf die geringer werdende Mobilität älterer Menschen. Da Haupt- und Nebenzentren auch eine Nahversorgungsfunktion haben, sollte auch dort ein angemessenes Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgehalten werden.

Zur Festlegung dieser Vorgaben aus dem Einzelhandelserlass NRW wird daher für die Stadt Soest eine funktional gegliederte Zentrenhierarchie entwickelt, die insbesondere die gewachsenen städtischen Strukturen berücksichtigt. Auf der Grundlage der fortgeschriebenen Bestandserhebung und Analyse der vorhandenen Einzelhandelsituation sowie der städtebaulichen Zielkonzeption für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden die „Zentralen Versorgungsbereiche“ einschließlich der Entwicklungsflächen räumlich festgelegt. Neben der Einzelhandelsdichte, der großflächigen Einzelhandelsanbieter, der verkehrlichen Erreichbarkeit und dem Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie Gastronomie werden auch städtebauliche Kriterien wie siedlungsräumliche Lage im Stadtgebiet sowie Bebauungs- und Verkehrsstruktur in die Beurteilung einbezogen. Hinzu kommen Gemeinbedarfsflächen und bereits festgesetzte Sondergebietsflächen in Bebauungsplänen.

Wie oben bereits ausgeführt, werden unter dem Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ unterschiedliche Zentrenstufen subsumiert. Gemäß § 24 a LEPro NRW besitzt das Hauptzentrum eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet. Für die Stadt Soest bedeutet dies, dass das Hauptgeschäftszentrum in Anlehnung an das bisherige Einzelhandelskonzept 2004 künftig als Hauptzentrum im Sinne von 24 a LEPro NRW eingestuft wird. Gegenüber der ursprünglich eher groben Abgrenzung wird das künftige Hauptzentrum parzellenscharf abgegrenzt.

Nach § 24 a LEPro NRW sollen „Nebenzentren“ eine Versorgungsfunktion für mehrere funktional zugeordnete Stadtteile besitzen. Aufgrund der Vielschichtigkeit und Unterschiedlichkeit der Angebotsstrukturen in den ursprünglichen Nebenzentren aus dem Konzept 2004 sollen diese Einkaufsbereiche künftig unterschiedlich definiert werden. Aufgrund der vorhandenen Strukturen soll der Einkaufsbereich am Riga Ring künftig weiterhin als Nebenzentrum räumlich abgegrenzt werden. Dieser Einkaufsbereich übernimmt insbesondere eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete, umfasst jedoch auch ein Angebot mit Warengruppen des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs, insbesondere im Bereich Möbel und Einrichtungen sowie Gartenbedarf und Elektronik. Im Gegensatz zu Nebenzentren sollen in diesem Bereich für großflächige Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevante Sortimente mit Ausnahme der Randsortimente nicht zugelassen werden. Dies wird auch durch die entsprechende Bauleitplanung gesichert.



Der Einkaufsbereich an der Werler Landstraße / Senator-Schwartz-Ring ist durch das vorhandene SB-Warenhaus vornehmlich als Sondergebietsstandort mit einem Angebot für einen über die Nahversorgung hinausgehenden Einzugsbereich ausgelegt, während er bei der Nahversorgung aufgrund der stadträumlichen Lage lediglich den nördlich gelegenen Wohnbereich versorgt.

Neben diesen Sonderformen werden für einzelne Einkaufsbereiche zusätzlich Nahversorgungszentren im Sinne des § 24 a LEPro festgelegt, die durch ein ausschließliches Angebot auf die Nahversorgung des umliegenden Siedlungsbereichs mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet sind. Hierzu zählen der Einkaufsbereich an der Niederbergheimer Straße und der zu entwickelnde Einkaufsbereich am Herzog-Adolf-Weg.

Diese für Soest festzulegenden zentralen Versorgungsbereiche werden in der Übersichtskarte Nr. 1 zu den Soester Einzelhandelsstrukturen entsprechend dargestellt. Die räumliche Abgrenzung der genannten zentralen Versorgungsbereiche wird in den nachfolgenden Kapiteln detailliert beschrieben.

Neben diesen zentralen Versorgungsbereichen gibt es zur wohnungsnahen Versorgung weitere Einzelstandorte, die eine lokale Bedeutung für die Nahversorgung und das umliegende Wohnquartier haben. Diese Standorte werden innerhalb des nächsten Abschnittes im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes zur Entwicklung und Sicherstellung einer wohnungsnahen Versorgung behandelt. Für die funktionsfähige Versorgungsstruktur innerhalb des Stadtgebietes werden zudem die vorhandenen Sondergebietsstandorte, wie Bau- und Gartenmärkte, Möbel- und Einrichtungshaus sowie der Sondergebietsstandort „Soest-West“ in einem weiteren Abschnitt behandelt.

#### 4.1 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt Soest“

Vordringlichstes Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Soest ist vor allem, die Soester Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken. Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes Soest 2004 konnten einige der in diesem Konzept genannten Empfehlungen entwickelt und umgesetzt werden. Für den Bereich des Einzelhandels ist hier insbesondere die Errichtung des Einkaufszentrums am Bahnhof „City-Center“ mit einem hohen Besatz an Textil und Nahversorgungsgeschäften zu nennen. Hinzu kommen ergänzende Einzelhandelsangebote sowie Gastronomie und Freizeiteinrichtungen (Bowlingbahn). Neben diesem neuen Einzelhandelsangebot mit ca. 10.000 qm Verkaufsfläche hat sich auch die Erreichbarkeit der Innenstadt und die Bereitstellung von Parkplätzen wesentlich verbessert. Hier ist insbesondere



der im Jahr 2009 ausgebaute Hansaplatz als Rendezvousplatz, d.h. Umsteigeplatz für alle Citybuslinien zu nennen, sowie die im Bereich des City-Centers zusätzlich angebotenen ca. 450 Stellplätze.

Als weitere positive Entwicklung im Bereich des Bahnhofs ist die Umstrukturierung des Bahnhofsgebäudes mit zusätzlichen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten sowie die Unterführung der Bahngleise mit fußläufiger Anbindung an den Soester Norden zu nennen. Weitere Maßnahmen zur Attraktivierung des Bahnhofsbereichs werden durch zusätzliche Fahrradstellplätze, Verbesserung der fußläufigen Anbindung der Fußgängerzone an den Bahnhofsbereich etc. zur Zeit entwickelt.

Als weiterer Punkt ist die verbesserte Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Soester Altstadt im Bereich des ottonischen Kerns zu nennen. Hier ist im Jahr 2009 der Vreithof hochwertig ausgebaut worden und lädt somit durch die vorhandenen Gaststätten und Cafes vornehmlich zum Verweilen ein. Entwicklungspotentiale sind vor allem im Bereich der Aufenthaltsqualität gegeben, um den Platz auch neben den Tagen am Wochenmarkt zu beleben. Weitere Sitzmöglichkeiten oder einzelne Spielmöglichkeiten für Kinder wären erste Ansatzpunkte. Ein weiterer wäre der Ausbau der Außengastronomie, um ein Pendant zum Marktplatz zu schaffen. Die Angebotstiefe und die –qualität auf dem Wochenmarkt muss verbessert werden, um eine über die örtliche Nahversorgung hinausreichende Attraktivität zu erreichen.

Als nächster Schritt ist der Ausbau des Domplatzes zwischen Rathaus und Patroklidom und danach der nördliche Kirchplatz vorgesehen, um insgesamt den ottonischen Kern einer städtebaulich dem historischen Ensemble angepassten einheitlichen Gestaltung zuzuführen. Zielsetzung dieser Umbaumaßnahmen muss einerseits eine Steigerung der Aufenthaltsqualität – auch unter speziellen Themen (Ausruhen, Spielen) -sein. Andererseits sollen die Plätze bei Stadtveranstaltungen intensiver miteingebunden werden.

Während nach dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2004 die Soester Innenstadt als Hauptzentrum mit der Hauptfußgängerzone, dem ottonischen Kern, dem Markt und dem Bahnhofsbereich unterschiedlich differenziert wurde, ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in den Gemeinden ein zentraler Versorgungsbereich als Hauptzentrum aufgrund seiner räumlichen und funktionalen Gegebenheiten parzellenscharf festzulegen. Unter Berücksichtigung der o.g. positiven Entwicklungen sind für die Soester Innenstadt die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, Gewerbe- und Gastronomiebetriebe sowie wichtige öffentliche Institutionen erfasst worden. Neben den Hauptnutzungen einzelner Grundstücksbereiche sind zudem im Sinne einer differenzierten Betrachtungsweise für einzelne Grundstücke ergänzende Teilnutzungen in die Nutzungsstruktur aufgenommen worden. Eine Differenzierung hinsichtlich unterschiedlicher Sortimente bei Einzelhandelsnutzungen ist nicht erforderlich, da es im Wesentlichen auf die



zusammenhängende Einzelhandelsstruktur und nicht auf die einzelnen Anbieter ankommt. Es zeigt sich deutlich, dass im Bereich der Fußgängerzone zwischen Marktplatz und Brüdertor großflächige Geschäftseinheiten angesiedelt sind, während im Bereich des ottonischen Stadtkernes und der Jakobistraße, im Grandweg und in der Ulricherstraße eher kleinteilige Geschäfte und Gewerbebetriebe mit Ausnahme des Rewe-Marktes am Isenacker angesiedelt sind. Hinzu kommt das bereits erwähnte großflächige Einkaufszentrum am Bahnhof.

Unter Einbeziehung der o.g. Grundstückseinheiten für Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie ist der zentrale Versorgungsbereich für das Hauptzentrum Innenstadt Soest in **Anlage 2** abgebildet. Als Hauptzentrum eines landesplanerisch ausgewiesenen Mittelzentrums hat es eine über die Stadtgrenzen hinausgehende Versorgungsfunktion und ist städtebaulicher Mittelpunkt der Gesamtstadt mit wichtigen zentralen innerstädtischen Funktionen.

Ergänzend zu den vorhandenen Nutzungen innerhalb des „zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt-Soest“ ist die Fläche des Finanzamtes an der Waisenhausstraße als potentielle Entwicklungsfläche für den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen worden. Entsprechend den unter Punkt 3.2 genannten städtebaulichen Zielen bietet sich hier die Chance, Stadtreparatur in einem größeren Zusammenhang zu realisieren bzw. zu initiieren. Neben der Entwicklung der Finanzamtsfläche ist eine Neugestaltung des gesamten Bereiches zwischen Waisenhaus- und Stiftstraße denkbar.

Wichtig bleibt vor allem, dass der Bereich der Fußgängerzone mit seinen schon vorhandenen großflächigen Läden in seinen zentralen Lagen gestärkt, d.h. verdichtet werden soll, wobei zusätzliche Geschäfte, z.B. am Finanzamtsstandort eine direkte Anbindung an die Fußgängerzone aufweisen sollten. Maßstab und Ziel sollte hierbei sein, die Qualität des Bestandes zu sichern und die Potentiale für eine zukunftsorientierte Entwicklung offen zu halten. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten und Vorgaben in der Soester Innenstadt, sind Erweiterungen von Verkaufsflächen gerade in der Brüderstraße nur bedingt möglich. Um jedoch weitere Magnetbetriebe, die die zukünftige Soester Einzelhandelsstruktur sichern sollen, in Soest anzusiedeln, müssen zusätzlich großflächige Verkaufsflächen in der Soester Innenstadt geschaffen werden. Hier ist eine Neuordnung im Bereich des ehemaligen Finanzamts sinnvoll.

Gegenüber den eher großflächigen und filialisierten Betrieben in der Hauptfußgängerzone ist der Bereich des ottonischen Stadtkernes einschließlich der auf ihn zuführenden Straßen wie Jakobistraße, Ulricherstraße und Grandweg eher durch seine Kleinteiligkeit geprägt. Hier sind eher die so genannten „Spezialisten“, d.h. Fachgeschäfte mit einem speziellen Sortiment anzutreffen. Ergänzend zu den kleinteiligen



Fachgeschäften sind in diesen „Nebenlagen“ durchaus auch größere Einzelhandelsbetriebe möglich, die jedoch ein höherwertiges Fachsortiment anbieten müssen. Discounter- und großflächige Fachmärkte sind hier nicht zulässig.

Nach dem Ausbau des Vreithofes gilt es für diesen Bereich, die vorhandenen hohen Qualitäten der einzelnen Funktionen zu erhalten und auszubauen. Der zwischen Hauptfußgängerzone und dem ottonischen Bereich gelegene Markt ist ein lebendiger Aufenthalts- und Kommunikationsplatz vielfältiger Art. Den hochwertigen, eher kleinteiligen Fachgeschäften und Dienstleistungsbetrieben hat sich eine hohe Dichte und Differenzierung an unterschiedlicher Gastronomie entwickelt und etabliert. In diesem Sinne übernimmt der Markt einschließlich Umgebungsbereich mit seiner Aufenthaltsqualität eine wichtige Verknüpfungsfunktion zwischen der Hauptfußgängerzone und dem eher kleinteilig geprägten ottonischen Stadtkern.

Neben diesen traditionellen Einkaufsbereichen ist im Jahre 2006 im Bereich des Bahnhofs ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.000 qm errichtet worden. Es ist wichtig, diesen Standort aktiv zu begleiten, um eine gegenseitige Stärkung zwischen der Altstadt und dem neuen Einkaufszentrum zu bewirken.

#### 4.2 Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Soest-Ost“

Neben dem zentralen Versorgungsbereich als Hauptzentrum in der Soester Innenstadt haben sich, wie aus der Übersichtskarte (Anlage Nr. 1) deutlich wird, zwei unterschiedlich geprägte Geschäftsbereiche entwickelt, die sich zum einen am Senator-Schwartz-Ring / Werler Landstraße im Soester Westen und zum anderen am Rigaring / Opmünder Weg im Soester Osten etabliert haben. Vornehmliches Ziel für diese Einkaufsbereiche ist es, den dort vorhandenen Bestand zu sichern, Umstrukturierungsmaßnahmen bzw. Entwicklungsmaßnahmen nach dem vorhandenen Baurecht zu ermöglichen, ohne hierdurch negative und schädliche Auswirkungen für den Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt hervorzurufen. Zudem nehmen diese Einkaufsbereiche eine wichtige Funktion für die Nahversorgung der angrenzenden Wohnbereiche mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen wahr. Da nach der Definition des Landesentwicklungsprogramms bzw. des Einzelhandelserlasses für diese Bereiche die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches als Nebenzentrum nur unter bestimmten Voraussetzungen in Frage kommt, sollen unterschiedliche Kategorien für diese Einkaufsbereiche entwickelt werden. Der Einkaufsbereich im Soester Osten ist neben den vorhandenen Nahversorgungsangeboten auch geprägt durch einige großflächige Märkte und sonstige Dienstleistungsangebote, sodass dieser Bereich als Nebenzentrum festgelegt werden soll.



Das Nebenzentrum am Rigaring liegt im Osten des Siedlungskörpers der Stadt Soest. Es grenzt im Süden und Westen an Wohngebiete. Im Norden schließen der Osthofen-Friedhof und der Stadtpark an, die eine städtebauliche Zäsur darstellen. Im Osten des Nahversorgungszentrums wird derzeit das neue Baugebiet „An der Schledde“ angeboten, so dass davon auszugehen ist, dass das Nahversorgungszentrum zukünftig städtebaulich integriert und von Wohngebieten umschlossen liegen wird. Erschlossen wird das Nebenzentrum durch die B 1, hier durch den genannten Rigaring als einer der Haupterschließungsstraßen der Stadt Soest. In unmittelbarer Nähe des Nahversorgungszentrums Rigaring befinden sich zwei Bushaltestellen, die das Center und das östlich davon liegende Wohngebiet „Dortmund-Weg“ im Stundentakt mit der Innenstadt verbindet. Fünf mal pro Tag verkehrt eine Regionalbuslinie zusätzlich zwischen Hauptbahnhof und Rigaring. Für Fußgänger und Radfahrer wird das Nahversorgungszentrum über parallel zum Rigaring verlaufende Fuß- und Radwege erschlossen.

Bei dem Nebenzentrum Soest-Ost handelt es sich um einen durch Planungsrecht vorgegebenen Sondergebietsstandort für großflächigen Einzelhandel, sowohl für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs als auch für Güter des aperiodischen Bedarfs. Das Nebenzentrum untergliedert sich in zwei Teilbereiche: Im Süden befinden sich die Betriebe für die Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs, während im nördlichen Bereich eher Fachmärkte und sonstige nicht-zentrenrelevante großflächige Einzelhändler zu finden sind. Die Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs weisen mit 5.080 qm eine hohe Verkaufsflächenausstattung auf.

In diesem Nebenzentrum findet der Kunde eine Vielzahl von Betrieben und Dienstleistern vor, die typisch für die Versorgungssituation in einem Nebenzentrum sind. Die zentralen Nahversorger Aldi, Lidl und Rewe werden ergänzt durch einen Getränkemarkt, eine Drogerie, eine Apotheke, verschiedene Bäckereien und ein Tierfutterhaus. Zusätzlich lassen sich noch nahversorgungsaffine Dienstleister wie ein Friseur, ein Tabak- und Lottogeschäft, eine Postzweigstelle, ein Schlüsseldienst, ein EC-Geldautomat, ein Bürohaus, ein Hundefriseur, ein Imbiss, ein Videoverleih und ein in den Rewe integriertes Café in dem Nahversorgungsbereich nachweisen. Eine wichtige Rolle im Riga Center spielen zudem ein Fitness-Center und ein Ärztehaus, welches sich im 1. Obergeschoss des Riga Centers befindet. Die Einzelhandelsnutzung wird nördlich des eigentlichen Riga Centers und des Bereichs des Lidls und des Fitness-Studios ergänzt durch diverse Gewerbebetriebe wie beispielsweise Kfz-Betriebe und Autohändler, eine Tankstelle, einen Großhandel für Gastronomiebedarf, einen Großhandel



für Wein, eine Spielhalle und zwei Nachtclubs. Weiterhin schaffen insbesondere der Getränkemarkt, das Fitnessstudio, der Gartenmarkt Risse, der Elektrofachmarkt Berlet, ein Bettenhaus und das Bekleidungsgeschäft Takko eine zusätzliche Attraktivität, auch durch ihr teilweise zentrenrelevantes Sortiment.

Auf einer noch freien Fläche zwischen dem Getränkemarkt und Warsteiner Weg ist im Bebauungsplan Nr. 139 B der Stadt Soest ein Sondergebiet für Möbel festgesetzt, in dem die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 8.000 qm begrenzt wird. Hier ist im Dezember 2009 ein Bauantrag für einen Möbeldiscounter mit rd. 4.000 qm Verkaufsfläche eingereicht worden. Auf der gegenüberliegenden Seite der B 1 ist im Herbst 2009 ein Bettenmarkt mit rd. 1.800 qm Verkaufsfläche eröffnet worden. Diese Entwicklung zeigt, dass der Einzelhandel am Rigaring auch eine Kompetenz im Bereich Möbel entwickelt.

Im Einzugsbereich mit einem Radius von 700 m um das Einkaufszentrum am Rigaring leben ca. 3.400 Menschen.

Zur Stärkung des Rigarings als Nebenzentrum ist der Beibehalt der derzeitigen breiten Nutzungsmischung anzustreben. Gerade diese Nutzungsmischung entspricht den Vorgaben der nordrhein-westfälischen Landesplanung zur Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 24 a LEPro und untermauert die Integration eines Nebenzentrums in den Stadtkörper und das Einkaufsverhalten der Bevölkerung. Der Standort ist als integriert anzusehen und somit positiv zu bewerten. Aufgrund der umliegenden Wohngebiete ist im Hinblick auf eine wohnungsnah Versorgung insbesondere die Sicherung des Nahversorgungsangebotes zu gewährleisten. Des Weiteren ist zur Stärkung des Nahversorgungszentrums eine Verbesserung der Erreichbarkeit anzustreben. Die Schaffung einer zusätzlichen Querungsmöglichkeit nördlich des Opmünder Wegs, eine städtebaulich ansprechende Fassadengestaltung und breitere Fuß- und Radwege können die Attraktivität des Nahversorgungszentrums Rigaring für die Bevölkerung erhöhen.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Nebenzentrum Soest-Ost“ ist in der **Anlage 3** parzellenscharf festgelegt und entsprechend dargestellt.



#### 4.3 ZVB „Nahversorgungszentrum Niederbergheimer Straße“

Der vorhandene Einkaufsbereich an der Niederbergheimer Straße mit seinen unterschiedlichen Nutzungen soll künftig als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) „Nahversorgungszentrum Niederbergheimer Straße“ festgelegt werden. Dieses Gebiet grenzt im Westen an bestehende Wohngebiete und im Osten an das Gewerbegebiet Süd-Ost. Nördlich des Nahversorgungszentrums Niederbergheimer Straße liegen eine Grund-, eine Real- und eine Hauptschule, Verwaltungseinrichtungen wie das Rathaus II und im Westen auf der Fläche einer ehemaligen Kaserne befindet sich der Fachhochschulcampus. Nördlich daran angrenzend auf der Fläche der ehemaligen Kaserne Steenstraete ist in den letzten Jahren ein neues Wohngebiet entwickelt worden.

Das Nahversorgungszentrum liegt verkehrsgünstig an der Haupteinfahrtsstraße Niederbergheimer Straße. Für die automobile Kundschaft fällt auf, dass der Parkplatz des Edekamarktes über ein unzureichendes Stellplatzangebot verfügt. Die Niederbergheimer Straße ist mit Mitteln des ÖPNV durch zwei Buslinien erschlossen. Die Linien verbinden die Innenstadt mit den Wohngebieten der Südostsiedlung und den südlichen Stadtteilen im Halbstundentakt. Durch die städtebaulich integrierte und zentrale Lage ist der Edekamarkt als Mittelpunkt des Nahversorgungszentrums für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen.

Das Nahversorgungszentrum Niederbergheimer Straße liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Es liegt städtebaulich integriert und zentral, umringt von verschiedenen weiteren nahversorgungsrelevanten Nutzungen. Das Nahversorgungszentrum besteht hauptsächlich aus dem Lebensmittel-Supermarkt Edeka als Frequenzbringer, der in seinem Gebäude noch eine Bäckerei und einen integrierten Getränkemarkt aufweist. Der Supermarkt wird ergänzt durch eine Sparkasse und eine Volksbank. Entlang der Niederbergheimer Straße befinden sich des Weiteren nahversorgungsaffine Einzelhändler, Dienstleister und Gewerbebetriebe wie ein Florist, ein Arzt, ein Friseur, mehrere Änderungsschneidereien, eine Bäckerei mit Café, verschiedene Restaurants und Imbisse, ein Zeitschriften-, Lotto- und Tabakladen, ein Elektrofachhandel und ein Spieltreff. Die Dienstleister und Einzelhändler befinden sich integriert in einem Wohnumfeld bzw. in den einzelnen Wohngebäuden. Für das Nahversorgungszentrum Niederbergheimer Straße sind Vielfalt und Kleinteiligkeit maßgeblich. Diese Nutzungsdurchmischung macht die hohe Qualität des Standortes aus.

Insbesondere im Hinblick auf die Entstehung des neuen Wohngebietes auf dem ehemaligen Kasernengelände Steenstraete ist evtl. ein weitergehender



Entwicklungsbereich für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuweisen. Hier kann an die Erweiterung mit einem Discounter gedacht werden. Die räumlich nahe Unterbringung eines Vollsortimenters und eines Discounters führt zu Kopplungskäufen, so dass die beiden Betriebe sich gegenseitig stärken können.

Das derzeit gut funktionierende Nahversorgungszentrum ist in seinem Bestand zu sichern und weiterzuentwickeln. Zur weiteren Entwicklung ist der Bestand großzügig in die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums aufzunehmen. Es sind weitere Entwicklungsflächen auszuweisen. Die Ausweisung des Nahversorgungszentrums schließt sowohl die Bestandsflächen westlich der Niederbergheimer Straße als auch Ergänzungsflächen östlich der Niederbergheimer Straße ein. Aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung ist die Ausweisung einer weiteren Entwicklungsfläche nicht einfach. Das angrenzende Gewerbegebiet im Osten ermöglicht es jedoch, dass bei Betriebsveränderungen des metallverarbeitenden Betriebes eine weitere Einzelhandelsnutzung planerisch ermöglicht werden kann.

Zur planerischen Sicherung des Nahversorgungszentrums ist langfristig eine Bebauungsplanung zu betreiben, insbesondere wenn eine behutsame Ergänzung beispielsweise in Form eines Discounters angestrebt wird. Hierfür ist der Bebauungsplan Nr. 13 in seiner 3. Änderung an die Darstellungen des Einzelhandelskonzepts anzupassen und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist zuzulassen. Die bisherige Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche der Vorhaben von 300 qm ist daher zu erhöhen.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs für das Nahversorgungszentrum „Niederbergheimer Straße“ ist in der **Anlage 4** dargestellt.

#### 4.4 ZVB „Nahversorgungszentrum Herzog-Adolf-Weg“

Der geplante zentrale Versorgungsbereich (ZVB) für dieses Nahversorgungszentrum liegt in dem verdichteten Wohnquartier des Soester Südens. Es liegt zentral zwischen den verschiedenen Wohnvierteln, die vornehmlich aus den 1950er Jahren stammen und grenzt an den Herzog-Adolf-Weg und den Kaiser-Otto-Weg. Für den motorisierten Individualverkehr wird das Nahversorgungszentrum über den Kaiser-Otto-Weg und den Herzog-Adolf-Weg erschlossen. Hierbei handelt es sich lediglich um für ein Wohngebiet typische Sammel- und



Erschließungsstraßen. An der Haltestelle Kaiser-Otto-Weg und an der Haltestelle an der Hiddingser Straße verkehren die Busse im Halbstundentakt und binden den Soester Süden an die Innenstadt an. Für Fußgänger ist der Soester Süden gut erschlossen. Die städtebauliche Form der Umgebung erleichtert eine Orientierung in dem Gebiet. Zudem sind die Straßen verkehrsberuhigt und erlauben zusammen mit den Querungshilfen an der Kreuzung Herzog-Adolf-Weg und Kaiser-Otto-Weg ein sicheres und ruhiges Vorankommen zu Fuß und per Rad.

Das Nahversorgungszentrum Soester Süden gliedert sich in zwei Teilbereiche. Zum einen findet sich im Norden der Aldi, vor dem sich auch freitags der Wochenmarkt befindet. Dieser Teilbereich ist im Bebauungsplan Nr. 148 der Stadt Soest als Sondergebiet für die Nahversorgung bereits ausgewiesen und abgesichert, wobei die maximal zulässige Verkaufsfläche 1.300 qm umfasst. Ein Stück weiter nördlich am Kaiser-Otto-Weg befinden sich noch ein türkischer Lebensmittel-SB-Laden für Obst und Gemüse und ein Imbiss gegenüber der Hannah-Arendt-Gesamtschule Soest. Zum anderen liegt im Süden der Penny-Markt. Dieser wird flankiert von einer Sparkasse, zwei Bäckereien, einem Lotto-Tabak-Laden und einem Video-Verleih. An der Ecke Hiddingser Weg/Herzog-Adolf-Weg befindet sich zudem ein China-Restaurant, welches auf die Zentralität des Standortes hinweist. Bauplanungsrechtlich ist der Bereich um den Penny-Markt herum als Mischgebiet und als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Soest ausgewiesen.

Das Nahversorgungszentrum Soester Süden dient vornehmlich der Versorgung der Bevölkerung der verdichteten südlichen Stadtteile. Das Warenangebot ist durch Discounter gekennzeichnet, die nur über ein begrenztes Sortiment verfügen. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot durch einen Wochenmarkt (Freitagsmarkt) an dem Kaiser-Otto-Weg in direkter Nachbarschaft zu dem Aldi-Markt. Dieser kann insbesondere das Angebot an Frischwaren und an spezialisierten Waren der Nahversorgung ergänzen.

Es fällt allerdings auf, dass sich innerhalb der gebauten Struktur kein wirkliches zusammenhängendes Versorgungszentrum herausbilden konnte. Zwischen dem Aldi und dem Wochenmarkt am Kaiser-Otto-Weg und dem Penny-Markt an der Herzog-Adolf-Straße liegen ca. 400 m. Diese Entfernung ist jedoch fußläufig und per Rad auch für mobilitätseingeschränkte Personen zurücklegbar, so dass Kopplungsgeschäfte prinzipiell zu realisieren sind.



Um die Versorgungssituation des Soester Südens zu verbessern, wird ein Entwicklungsbereich für die Nahversorgung zur Ansiedlung eines Vollsortimenters festgelegt. Der Standort dieses Entwicklungsbereichs liegt gegenüber dem Penny-Markt am Herzog-Adolf-Weg. Hier ist über den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV die Anbindung am besten und es finden sich noch vermehrt Freiflächen in der Umgebung, die bei Bedarf einer weiteren baulichen Entwicklung zugeführt werden könnten.

Die Bebauungsplanung ist an der Ausweisung des Nahversorgungsbereichs Soester Süden zu orientieren. Derzeit ist lediglich der Bereich des Aldi-Marktes als Sondergebietsstandort festgesetzt (Bebauungsplan Nr. 148), während der Bereich des Penny-Marktes aufgeteilt ist in ein Mischgebiet im Westen um die Sparkasse herum und ein allgemeines Wohngebiet am Standort des Penny-Marktes. Dieser Bereich ist zur Sicherung des Standortes für den großflächigen Einzelhandel langfristig als Sondergebietsstandort festzusetzen. In diese Planung ist der nördlich des Herzog-Adolf-Weges gelegene Entwicklungsbereich aufzunehmen, für den derzeit kein Baurecht besteht. Die z. Z. vorhandenen Sportflächen könnten auf die ehemaligen Kasernenflächen am Hiddingser Weg verlegt werden.

Diese Maßnahmen dienen auch der Deckung des Nahversorgungsbedarfs der Bevölkerung westlich der Arnsberger Straße und der Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrums Soester Süden. Als zusätzlicher Effekt kann auf diese Art und Weise auch die Isolation des Stadtteils Soester Süden zumindest ansatzweise durchbrochen werden. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums sind evtl. Fuß- und Radwegeverbindungen über oder unter die Arnsberger Straße hinweg zu schaffen.

Die parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs für das Nahversorgungszentrum Herzog-Adolf-Weg ist der **Anlage 5** zu entnehmen.

## **5. Nahversorgungskonzept**

Zur Sicherung und Entwicklung einer angemessenen wohnungsnahen Versorgung der Soester Bürger wird das Nahversorgungskonzept als Bestandteil des Einzelhandelskonzepts Soest 2010 aufgestellt. Ein wichtiger Grundsatz in der Regional- und Landesplanung sowie ein existentielles Ziel in der Stadtplanung ist es, eine wohnungsnah Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit den entsprechenden Dienstleistungen in allen Kommunen dauerhaft zu sichern. Unter Nahversorgung wird dabei die



Deckung mit Gütern des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel, Getränke sowie Gesundheits- und Drogerieartikel wohnortnah verstanden. Aufgrund der eingeschränkten Mobilität immer mehr älter werdender Menschen kommt einer wohnortnahen Versorgung künftig eine wachsende Bedeutung zu. Mit Hilfe des Nahversorgungskonzeptes werden die Bereiche der Stadt Soest identifiziert, in dem sich Einzelhandelsbetriebe finden oder ansiedeln sollen, die der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

Die Einzelhandelsbetriebe, welche Güter des täglichen Bedarfs anbieten, sollen dabei von einem möglichen großen Teil der Bevölkerung fußläufig erreichbar sein. Somit wird eine Abhängigkeit vom privaten Pkw vermieden. Die fußläufige Erreichbarkeit ist vor allem im Hinblick auf den demographischen Wandel sicherzustellen. Der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter steigt stetig an und gerade diese Menschen sind häufig nicht automobil. Ebenso gilt es im Hinblick auf andere Bevölkerungsgruppen, wie Frauen mit Kindern, Studierende und Schüler, eine Nahversorgung nachhaltig zu bewahren. Da davon auszugehen ist, dass auch die soziale Schere in den kommenden Jahren weiter auseinander gehen wird, sind auch einkommensschwache Haushalte in die Überlegung mit einzubeziehen. Häufig verfügen diese über keinen Pkw und sind besonders auf fußläufig erreichbare Einzelhandelsanbieter angewiesen.

In der Stadt Soest wird ein dezentrales Netz von Einzelhandelsstandorten bereitgehalten bzw. geschaffen, um für die lokale Bevölkerung eine möglichst nahe und gut erreichbare Versorgung sicherzustellen. Über die Standorte mit den zentralen Versorgungsbereichen für die Nahversorgung bzw. dem Haupt- und Nebenzentrum von Soest mit den darin liegenden Nahversorgungsanbietern gibt es in der Stadt weitere dezentrale großflächige Lebensmitteleinzelhandelbetriebe, die nicht einem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet sind. Gegenstand des Nahversorgungskonzeptes sind daher sowohl die Lebensmitteleinzelhändler innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie die vorhandenen Einzelstandorte. Hierdurch kann eine weitgehende fußläufige Erreichbarkeit zur Nahversorgung erreicht werden. Zur Optimierung der Nahversorgungssituation tragen kleinere Lebensmittelmärkte, Wochenmärkte und fahrende Lebensmittelanbieter bei. Eine ergänzende Rolle für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs übernehmen mittlerweile auch Tankstellen.

### 5.1 Grundlagen zur Nahversorgung

Im Rahmen dieses Nahversorgungskonzeptes werden die Daten bezüglich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene analysiert. Die Ermittlung der vorhandenen Verkaufsflächen des heutigen Einzelhandelsbestandes basiert weitestgehend auf den Daten des Einzelhandelskonzeptes 2004, die jedoch für die veränderten



Verkaufsflächen fortgeschrieben wurden. Gegenüber den ursprünglichen Verkaufsflächen haben sich insbesondere durch den Fortfall eines Lebensmittelgeschäftes am Ulrichertor und die Entwicklung von zusätzlichen Verkaufsflächen im Bereich des City-Centers am Soester Bahnhof Veränderungen ergeben. Damit konnte für den Bereich der Innenstadt das vorhandene erhebliche Defizit für den periodischen Bedarf entschärft werden.

Durch die Betrachtung der Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben auf gesamtstädtischer Ebene wird ein Überblick über die Nahversorgungssituation der Stadt und der Bevölkerung gegeben. Die Verkaufsflächenausstattung der Betriebe, die Güter des täglichen Bedarfs anbieten, beträgt demnach heute ca. 39.500 qm, während im Jahre 2004 eine Verkaufsfläche von ca. 28.265 qm summiert wurde. Im Vergleich zum Jahr 2004, aus dem das letzte Einzelhandelskonzept datiert, bedeutet dies eine Zunahme der Verkaufsflächen um ca. 11.235 qm, die im Wesentlichen durch das neu geschaffene Angebot im Bereich des City-Centers hervorgerufen worden ist.

Die gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung des täglichen Bedarfs verteilt sich heute mit ca. 30.000 qm zu 76 % auf Betriebe, die Nahrungs- und Genussmittel und Getränke anbieten. Mit 3.700 qm entfallen ca. 9 % der Verkaufsfläche auf Drogeriemärkte, die hauptsächlich für die Versorgung mit Gütern der Körper- und Gesundheitspflege verantwortlich sind, während 5.800 qm Verkaufsfläche, d.h. 15 % auf Bäcker, Fleischer und sonstigen periodischen Bedarf entfallen.

Die einzelhandelsrelevante GfK-Kaufkraft, d.h. die Kaufkraft, die der Soester durchschnittlich für den Einzelhandel zur Verfügung hat, hat sich von 2004 bis 2009 positiv entwickelt und ist auf 96,8 angestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer ermöglicht einen Vergleich der Kaufkraft der Einwohner verschiedener Städte. Durch den leichten Anstieg hat die GfK-einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer wieder das Niveau von 2001 erreicht. Dies bedeutet allerdings, dass sich das Kaufkraftniveau in Soest immer noch leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 100 bewegt. Beim Vergleich des Kaufkraftniveaus der Stadt Soest mit den umliegenden Gemeinden Bad Sassendorf, Lippstadt, Meschede, Möhnesee, Warstein und Werl fällt auf, dass Soest auch hier leicht unter dem regionalen Durchschnitt von 98,5 liegt. Allerdings ist regional die GfK-einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in den letzten Jahren leicht rückläufig gewesen, was für die davon abweichende positive Entwicklung in der Stadt Soest spricht. Absolut liegt die Kaufkraft der Bevölkerung in Soest für Güter des periodischen, d.h. des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, bei 1.845,- € für Nahrungs- und Genussmittel und bei 761,- € für Produkte der Gesundheits- und Körperpflege. Dies ergibt eine Summe von 2.606,- € pro Person, die als spezifische Kaufkraft für die Deckung des Bedarfs im Bereich der Nahversorgung aufgebracht werden können. Multipliziert man die Zahl der



---

Einwohner von 48.442 (Stand: 12/2006), ergibt dies eine Gesamtsumme der Kaufkraft von 126 Mio. €.

Stellt man dieser Kaufkraft den zu erwartenden Umsatz der Betriebe gegenüber wird deutlich, dass diese Umsatzerwartung mit ca. 128 Mio. € etwa der Kaufkraft der Soester Bürger für die Nahversorgung entspricht. Bei der Berechnung des zu erwartenden Umsatzes der Soester Nahversorgungsbetriebe insgesamt wurden die Getränkemärkte hinzugezählt. Sie sind aufgrund ihrer Pkw-Orientierung keine Nahversorger im eigentlichen Sinne, obwohl sie nahversorgungsrelevante Güter anbieten. Des Weiteren kann man diesem Vergleich entnehmen, dass der Markt für Anbieter von Produkten im Bereich der Nahversorgung gesättigt ist. Eine weitere Zunahme der Verkaufsflächen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels und der Drogerien würde unweigerlich zu einer Konkurrenz zu den bestehenden Betrieben und Standorten führen. Dies bedeutet, dass die Tragfähigkeit der Nahversorgungsbetriebe auf gesamtstädtischer Ebene gegeben ist. Eine diesbezügliche Untersuchung für die einzelnen Standorte mit den jeweiligen Einzugsbereichen ist aufgrund der unterschiedlichen Angebotsformen und Größenordnungen mit den daraus resultierenden "Sogwirkungen" nicht vorgenommen worden.

Die Abgrenzung der Einzugsbereiche der einzelnen Nahversorgungszentren und der Einzelstandorte der Lebensmittelanbieter bildet dennoch einen Indikator für die Versorgungssituation in dem jeweiligen Stadtteilbereich. Durch Festlegung eines 700 m Radius um die wichtigsten Nahversorger eines Nahversorgungsbereichs kann modellhaft geschaut werden, welche Stadtteile und welche Wohnflächen, die sich aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplans ergeben, durch diesen Nahversorgungsbereich versorgt sind. Analog können durch das Legen eines 700 m Radius um die ausgewiesenen Nahversorgungsbetriebe Bereiche in der Stadt identifiziert werden, für die eine fußläufig erreichbare Nahversorgung nicht gewährleistet ist. Eine Entfernung von 700 m auf dem Plan bedeutet bereits eine Wegstrecke von ca. 10 Minuten zu Fuß und ist daher für mobilitätseingeschränkte Personenkreise wie alte Menschen oder auch Mütter mit Kinderwagen als eine max. zumutbare Fußwegeentfernung anzusehen.

Insgesamt betrachtet liegt der überwiegende Teil der Soester Kernstadt innerhalb der verschiedenen 700 m Radien um die Nahversorger herum. Einige Wohnviertel im Süden, Westen und Norden werden allerdings nicht von dem Nahversorgungsnetz erfasst. Hierbei handelt es sich um die Wohnbebauung im Bereich der Lippstädter Straße, sowie um Wohnbereiche innerhalb des Baugebietes Nr.50. Besonders betroffen sind die Wohnviertel im Westen der Stadt, westlich des Kölner Rings. Hier wird sich die Situation in den kommenden Jahren noch verschärfen, wenn die Neubaugebiete am Ardey sukzessiv bebaut werden, was sich allerdings durch die direkte



Anbindung über den Senator-Schwartz-Ring an das Versorgungszentrum Werler Landstraße etwas relativiert. Nördlich der Bahngleise ist die Versorgung insbesondere im Osten zwischen Hepper Weg und Hermannstraße sowie Grimmelshausenweg fußläufig nur unzureichend.

Qualitativ wohnen ca. 39.700 Personen innerhalb der 700 m Radien um die Nahversorgungszentren. Dies bedeutet, dass etwa 94,5 % der gut 42.000 Einwohner der Soester Kernstadt innerhalb von ca. 10 Minuten einen Nahversorger zu Fuß erreichen können.

Die entsprechenden Nahversorgungsstandorte innerhalb der Kernstadt Soest sind in der Übersichtskarte **Anlage 7** dargestellt und mit einem 700 m Radius versehen. Zusätzlich sind innerhalb dieser Karte die im Flächennutzungsplan dargestellten bzw. künftig vorgesehenen Wohngebiete farblich gekennzeichnet.

## 5.2 Nahversorgungsstandorte in Soest

Die Darstellung und Untersuchung der einzelnen Nahversorgungsbereiche lässt sich einerseits in die Einzelhandelsbetriebe gliedern, die innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowohl des Hauptzentrums, des Nebenzentrums und der Nahversorgungszentren liegen und die andererseits als Solitärstandorte zu definieren und zu betrachten sind.

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind folgende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe zu nennen:

- **Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt Soest“**
  - Lebensmittelmarkt am Isenacker.
  - SB Warenhaus und
  - Discounter im City-Center
- **Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Soest-Ost“.**
  - Vollsortimenter
  - zwei Discounter
  - Getränkemarkt
- **Nahversorgungszentrum „Niederbergheimer Straße“.**
  - Vollsortimenter
- **Nahversorgungszentrum „Herzog-Adolf-Weg“.**
  - Discounter am Herzog-Adolf-Weg
  - Discounter am Kaiser-Otto-Weg

Außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche sind folgende großflächige Nahversorgungsbetriebe als Vollsortimenter bzw. Discounter zu nennen:



- SB Warenhaus am Sonderstandort Soest-West
- Vollsortimenter an der Werler Landstraße.
- Discounter an der Walburger Unterführung.
- Discounter am Bergenring.
- Discounter am Boleweg

Die Ausweisung der o.g. Bereiche für die Nahversorgung orientiert sich insbesondere am Bestand der vorhandenen heutigen Einzelhändler. Diese Standorte verfügen über eine große Akzeptanz bei der Soester Bevölkerung. Zusätzlich befinden sich die Standorte entweder in zentraler oder gut fußläufig erreichbarer Lage oder sie liegen andererseits für die automobilen Bevölkerung zentral und sind leicht zu erreichen. Diese leichte automobilen Erreichbarkeit schließt eine einfache Orientierung und eine ausreichende Zahl an Stellplätzen ein. Neue Standorte für die Nahversorgung werden nicht als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Die Einzelstandorte verfügen über ein unzureichendes Angebot an weiteren Geschäftseinheiten, die eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum rechtfertigen würde. Für die künftige Entwicklung wurde bereits dargelegt, dass rein rechnerisch die Kaufkraft der Soester Bevölkerung für die Nahversorgung und der zu erwartende Umsatz der Soester Nahversorger weitestgehend deckungsgleich sind. Entwicklungsmöglichkeiten für den großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel werden daher nur in den bestehenden bzw. ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen als Nahversorgungszentren gesehen.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass die ländlichen Soester Ortsteile nicht in die Betrachtung der Tragfähigkeitsuntersuchung mit einbezogen wurden. In keinem der Ortsteile befindet sich ein Nahversorger, der über eine nennenswerte Größe verfügt. Lediglich Bäckereien und ähnliche Betriebe dienen in den Ortsteilen der Nahversorgung. Ansonsten sind die Bewohner des ländlichen Teils von Soest auf den Pkw angewiesen, um sich adäquat zu versorgen. Aus diesem Grund werden die Einwohner auch keinen der im Folgenden beschriebenen Nahversorgungszentren zugeordnet.

Gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2004, das die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Anbieters im Bereich der Entwicklungsfläche an der Arnsberger Straße/Lübecker Ring ermöglichen sollte, wird künftig auf diese Entwicklungsmöglichkeit verzichtet und im Bereich des Nahversorgungszentrums „Herzog-Adolf-Weg“ eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelanbieters im Vollsortiment- oder im Discountbereich angeboten. Hierdurch können die bestehenden Strukturen in diesem Bereich gestärkt und unterstützt werden und die geforderte wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung dauerhaft gesichert werden. Der Bereich an der Arnsberger Straße/Lübecker Ring soll anderweitig entwickelt werden.



Zur Gesamtbetrachtung der Nahversorgung sind auch die kleineren Lebensmittelanbieter, wie Bioläden, Reformhäuser, Gefriergut-Hausverkauf, Essen auf Rädern und die sonstigen Anbieter wie Kioske, Tankstellen etc. zu nennen. Hinzu kommen Direktvermarkter, sowohl vor Ort als auch außer Haus, biologisch oder auch konventionell. Insgesamt kann von einer guten Nahversorgung für den überwiegenden Teil der Soester Bevölkerung ausgegangen werden.

## **6. Sondergebietsstandorte**

Außerhalb der unter Nr. 4 aufgeführten zentralen Versorgungsbereiche gibt es innerhalb der Kernstadt bestehende Einzelhandelsstandorte mit unterschiedlichen räumlichen und funktionalen Ausprägungen. Dies sind vornehmlich nicht zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsvorhaben (z.B. Bau- und Heimwerkermärkte, Möbelhäuser, Gartencenter), die für die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen nicht zwingend erforderlich sind und die sich dort aufgrund ihrer benötigten Grundstücksfläche nicht stadtverträglich unterbringen lassen. Sie beschränken sich auf die Versorgung der Bevölkerung mit langfristigen Gütern, besitzen einen hohen Flächenbedarf für die Präsentation und Lagerung ihrer Waren und erzeugen in der Regel einen erheblichen Liefer- und Kundenverkehr. Unter Begrenzung der Randsortimente wirken sie sich in der Regel nicht nachteilig auf das Zentrengefüge aus. Neben diesen Standorten wird unter Punkt 6.1 der Standort „Soest-West“ aufgeführt, der sich nach den gesetzlichen Vorgaben des LEPro nicht als „Zentraler Versorgungsbereich“ und auch nicht als klassisches „Nahversorgungszentrum“ darstellen lässt.

### **6.1 Sondergebietsstandort „Soest-West“**

Der Sondergebietsstandort Werler Landstraße liegt im Westen der Stadt Soest und wird von der Werler Landstraße, d. h. von der B 1 sowie dem Senator-Schwarz-Ring erschlossen. Er liegt in dem Gewerbegebiet West. Im Norden schließen Wohngebiete an, während im Westen die freie Landschaft beginnt. Östlich des Gewerbegebiets schließt ein Wohngebiet und mit der Bem-Adam-Kaserne eine Konversionsfläche an, die derzeit im Rahmen der REGIONALE 2013 entwickelt wird. Der Sondergebietsstandort befindet sich im Kreuzungsbereich zweier Stadtbuslinien, welche im Stundentakt die Innenstadt mit den Ortsteilen Meinigsen, Deiringsen, Ostönnen und Günne verbindet. Für Fußgänger ist der Sondergebietsstandort kaum erschlossen. Sie müssen große Entfernungen über den Parkplatz zurücklegen. Einzig aus den Wohngebieten nördlich der Werler Landstraße gibt es einzelne Fußwegeverbindungen.

Der Kernbereich dieses bestehenden Einzelhandelsstandortes ist durch mehrere Fachmärkte, insbesondere aber durch das großflächige SB-



Warenhaus „Kaufland“ geprägt. Nach Übernahme des ehemaligen Familienmarktes durch die Kauflandgruppe ist das Einkaufszentrum durch die direkte Verbindung des Warenhauses mit der Einkaufspassage optisch und funktional aufgewertet worden. Ziel ist es, die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente nicht über das vorgesehene und nach Bebauungsplan zulässige Gesamtmaß hinaus auszudehnen und auf weitere Flächenausweisungen zu verzichten (entsprechend § 24 a Abs. 5 LEPro).

Die weitere Umgebung des Sondergebietsstandorts Werler Landstraße ist geprägt durch Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art, die von einem Verlagshaus (Soester Anzeiger) über diverse Autohändler bis zu zentrenrelevantem Einzelhandel in Form von einem Schuh- und einem Bekleidungsgeschäft reichen. Insgesamt weist das Gebiet einen gewerbegebietsartigen Charakter auf.

Der Bebauungsplan Nr. 45 in der 4. Änderung der Stadt Soest weist für den nördlichen Bereich des Gewerbegebiets West ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ mit maximal 16.500 qm Verkaufsfläche aus. Die Verkaufsfläche wird begrenzt auf das Erdgeschoss. Der Bebauungsplan lässt zentrenrelevante Sortimente zu, wobei diese in ihrer Verkaufsflächenzahl limitiert werden.

Das Einkaufszentrum ist auf ein SB-Warenhaus ausgerichtet. In dem gleichen Gebäude unter einem Dach befinden sich zudem zahlreiche ergänzende nahversorgungs- und auch zentrenrelevante kleine Einzelhandelsläden und Dienstleister. Zu den nahversorgungsaffinen Dienstleistern und Einzelhändlern zählen mit Stand von Dezember 2009 eine Änderungsschneiderei, ein Optiker, eine Apotheke, ein Drogeriemarkt, ein EC-Automat, ein Blumengeschäft, ein Fleischer, ein Friseur, ein Bäcker, ein Schlüsseldienst und ein Lotto-, Zeitschriften- und Tabakladen. Zentrenrelevant sind ein Schuhgeschäft, ein Sportgeschäft, ein Optiker, zwei Bekleidungsfachgeschäfte, ein 1-€-Shop, ein Elektrofachmarkt und ein Goldschmied. Auf dem Gelände haben sich in einem zweiten Baukörper zudem ein Getränkemarkt, ein Tierfutterhandel und ein Schuhfilialist angesiedelt.

Das Nahversorgungsangebot im Gewerbegebiet West wird durch einen Aldi-Discountmarkt ergänzt. Dieser liegt am Boleweg inmitten des Gewerbegebiets und kann daher eine noch geringere Nahversorgungsfunktion wahrnehmen als das Kaufland-SB-Warenhaus. Aus diesem Grund wird der Aldi-Markt nicht in den Sondergebietsstandort einbezogen. Ansonsten



---

befinden sich in dem Gewerbegebiet West weitere Einzelhändler, wie z.B. ein großflächiger Baumarkt mit Gartencenter.

Für die Soester Innenstadt ist der Standort der Werler Landstraße ursprünglich als Ergänzung anzusehen gewesen, da im Bereich der Altstadt nur wenige großflächige Ladenlokale angeboten werden können. Durch die Eröffnung des City-Centers ist die Innenstadt in diesem Segment allerdings gestärkt worden. Daher ist die Entwicklung der Werler Landstraße als Sondergebiet mit zentrenrelevantem, großflächigem Einzelhandel auf den derzeitigen Bestand beschränkt.

Die isolierte Lage am Rand des Siedlungskörpers der Stadt Soest, die Barriere der B 1 und die umgebenden Gewerbegebiete führen dazu, dass der Sondergebietsstandort Werler Landstraße nur eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion im originären Sinne erfüllt. Eine Aufwertung der Nahversorgungsfunktion ist bei vollständiger Erschließung und Nutzung der neuen Wohngebiete am Ardey zu erwarten.

Die Verkaufsfläche für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel umfasst ohne den Getränkemarkt ca. 6.900 qm, wobei der Kaufland SB-Warenhaus nicht nur nahversorgungs-, sondern im begrenzten Umfang auch zentrenrelevante Sortimente umfasst. Daher wird empfohlen, die Entwicklungsmöglichkeiten für den großflächigen sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevanten Einzelhandel auf den Bestand zu beschränken.

Aufgrund der nicht eindeutigen und klaren Einstufung als Nebenzentrum oder auch als Nahversorgungszentrum, soll dieses Gebiet als „Sondergebietsstandort“ im Sinne des § 24a Abs. 5 LEPro festgelegt werden. Diese Einordnung entspricht auch dem Bebauungsplanes Nr. 45 mit den bestehenden Änderungen, die hier ein Sondergebiet mit sehr differenzierten Nutzungen und Flächengrößen festsetzen. Durch die engen Grenzen des Sondergebietsstandortes und die Orientierung am Bestand wird diesem Standort keine weitere, flächenintensive Entwicklung mehr zugestanden. Dies gilt nicht nur für den hier dargestellten Sondergebietsstandort, sondern für das komplette Gewerbegebiet West.

Für die Zukunft ist der innerhalb des Sondergebietsstandortes vorhandene Einzelhandelsbestand bezüglich seiner Nahversorgungsfunktion zu sichern. Insbesondere im Hinblick auf die neuen Wohngebiete „Am Ardey“ hat der Standort die Chance, für die Nahversorgung eine stärkere Bedeutung zu gewinnen. Um das Einkaufszentrum zu attraktiveren, ist die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern. Insbesondere ein gesonderter



Fuß- und Radweg entlang der B 1 führt zu einer erhöhten Verkehrssicherheit und damit Erreichbarkeit. Planungsrechtlich ist der Einzelhandel im Bereich des Bebauungsplans Nr. 45 derzeit auf seinen Bestand begrenzt.

Die Darstellung und parzellenscharfe Abbildung des zentralen Versorgungsbereichs „Sondergebietsstandort Soest-West“ ist der **Anlage 6** zu entnehmen.

## 6.2 Baumärkte und Gartencenter

Wie bereits im Einzelhandelskonzept 2004 vorgegeben, sollen die bestehenden Baumärkte (Baumarkt Toom am Senator-Schwartz-Ring, Baumarkt Torley am Seidenstückerweg und Baumarkt Hilchenbach an der Hammer Straße/Ecke Feldmühlenweg) nur im Rahmen der bestehenden Standorte weiter entwickelt werden. Die Entwicklungspotentiale des Baumarktes und Gartenzentrum am Boleweg/Senator-Schwartz-Ring sind bereits realisiert worden, während die Baumarktstandorte am Hammer Weg und am Seidenstückerweg ihre zugestandenen Entwicklungspotentiale noch nicht bzw. noch nicht voll ausgeschöpft haben. Hiernach hat der Baumarkt Toom mit einer Innenverkaufsfläche von 7.700 qm und einer Außenverkaufsfläche von 2.000 qm die nach B-Plan zugestandenen Verkaufsflächen voll ausgeschöpft. Der Hagebaumarkt mit einer Innenverkaufsfläche von 4.000 qm und einer Außenverkaufsfläche von 1.400 qm hat demgegenüber noch ein Potential von ca. 1.500 qm zusätzlicher Verkaufsfläche. Auch der Baumarkt Hilchenbach hat noch weiteres Verkaufsflächenpotential mit einer max. Gesamtgröße von ca. 6.000 qm Verkaufsfläche. Diese Größenordnungen, die bereits in der Klausurtagung zu den Baumärkten aus dem Jahre 2000 festgelegt wurden, sind auch heute noch zu rechtfertigen und von daher nicht zu verändern. Aus diesem Grund sollen keine weiteren Standorte und keine zusätzlichen Flächen über die o.g. max. Flächengrößen hinaus entwickelt werden. Aufgrund der eher eingeschränkten Lage des Baumarktes Hilchenbach an der Hammer Landstraße/Feldmühlenweg mit dem eher störenden Baustoffhandel ist eine Verlagerung dieses Betriebes an einen anderen Standort bei Aufgabe des jetzigen Standortes unter Einhaltung der o.g. Verkaufsflächen jedoch denkbar.

## 6.3 Möbel- und Einrichtungshäuser

Auch das vorhandene Einrichtungshaus am Elfser Weg/Niederbergheimer Straße hat sein geplantes Verkaufsflächenpotential nahezu ausgeschöpft. Weitere Nutzungen, z.B. für Saisonartikel, die nicht nur befristet, sondern auch z.B. über einen längeren Zeitraum angeboten werden sollen, sind durch entsprechendes Planungsrecht zu sichern. Weitere Verkaufsflächen für das Sortiment Möbel, auch ggf. an einem anderen Standort, sind zur Überprüfung der stadträumlichen und regionalräumlichen Verträglichkeit zu überprüfen und gutachterlich nachzuweisen.



Hierzu hat die neueste Entwicklung im Nov. 2009 ergeben, dass ein bedeutender regionaler Möbelanbieter im Bereich der Entwicklungsfläche an der Arnsberger Str./Lübecker Ring zwei großflächige Möbelhäuser mit ca. 30.000 qm bzw. 9.000 qm Verkaufsfläche errichten will. Voraussetzung ist, dass die Verträglichkeit im Hinblick auf die städtischen und regionalen Auswirkungen gutachterlich nachgewiesen wird. Generell ist dieser Standort für eine derartige Ansiedlung sehr gut geeignet und kann im Nahbereich zur Altstadt die Stadt Soest in ihrer mittelzentralen Funktion weiter stärken.

#### 6.4 Sonstige Sondergebiete

Der in dem ursprünglichen Einzelhandelskonzept vorgesehene Entwicklungsbereich am Nottebohmweg für das so genannte Kornhaus ist zwischenzeitlich im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit entwickelt worden. Auch hier sind ggf. Ergänzungen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich denkbar. Die einzelnen Sortimente sowie deren Verkaufsflächengrößen sind ggf. durch entsprechende Bauleitplanung zu überprüfen und auch im Hinblick auf die Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

### 7. Sortimentsgliederung

Die Soester Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept Soest 2004 wurde untergliedert in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Nach § 24 a Abs. 2 Satz 3 LEPro sind insbesondere die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von der Gemeinde festzulegen. Bei der Festlegung der ortsspezifischen Sortimentssortimente sind die in der Anlage zu § 24 a LEPro aufgeführten folgenden zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren
2. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
3. Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohauswaren (Kleingeräte)
4. Foto/Optik
5. Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
6. Uhren/Schmuck
7. Spielwaren, Sportartikel

Auch wenn die Zentrenrelevanz der vorgegebenen Leitsortimente in der Regel unstrittig ist, sind einzelne Sortimente bzw. Artikel aus diesen Sortimentsbereichen im Hinblick auf die kommunalen Einzelhandelsstrukturen und ihre spezifische Zentrenrelevanz zu überprüfen.



Gegenüber den o.g. Leitsortimenten sind bereits zum Einzelhandelskonzept 2004 die einzelnen Sortimente bzw. Teilsortimente im Einzelnen spezifiziert worden. Aus dieser Liste soll lediglich das Sortiment „Kinderwagen“ herausgenommen werden, da es nur eine geringe Zentrenrelevanz besitzt und in der Soester Innenstadt nicht angeboten wird. Darüber hinaus werden zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusätzlich Zeitungen und Zeitschriften ergänzend eingefügt. Ansonsten bleibt die Soester Liste aus dem Jahre 2004 unverändert.

Zur Klarstellung und Vereinheitlichung werden auch künftig die Sortimente entsprechend dem **W**arenverzeichnis für die **B**innenhandelsstatistik nach den so genannten zweiteiligen WB-Nummern dargestellt. Die Liste entspricht im Wesentlichen der bisher angewandten Systematik und soll in Zukunft bei allen bauleitplanerischen Verfahren mit Bezug zum Einzelhandel zugrunde gelegt werden. Wie bereits in der Vergangenheit, so sollen auch in Zukunft zentren- und ggf. auch nahversorgungsrelevante Sortimente an solchen Standorten, an denen ihre Ansiedlung für die Funktionsfähigkeit der Soester Innenstadt oder auch für die Nahversorgungsfunktion schädlich wäre, ausgeschlossen werden. Dabei sind im Zuge späterer Bauleitplanverfahren diese Sortimente einzelfallbezogen zu bestimmen bzw. gegebenenfalls zusammenzufassen. Die Zulassung, Einschränkung oder der Ausschluss bestimmter Sortimente ist unter Einbeziehung dieser Systematik im Hinblick auf die speziellen örtlichen Verhältnisse zu begründen.

In der **Anlage 8** ist die geänderte Abgrenzung der Sortimente dargestellt.

## **8. Schlussbemerkung**

Auf der Grundlage des Konzepts aus dem Jahr 2004 hat sich die Einzelhandelsstruktur in Soest insgesamt positiv entwickelt. Dieser Ansatz soll durch die Fortschreibung des Konzepts gefestigt und Soest in seiner Funktion als Mittelzentrum ausbauen und stärken.

Hierzu sind insbesondere die städtebaulichen Maßnahmen umzusetzen, die die Stadt Soest aufgrund direkter Einflussmöglichkeit (Eigentum, Finanzierung durch städtischen Haushalt und öffentliche Förderprogramme) eigenverantwortlich und relativ zeitnah realisieren kann:

- Ausbau des Domplatzes
- Ausbau der Thomästraße
- Erneuerung des nördlichen Petrikirchhofes
- Entwicklung des Finanzamtquartiers
- Entwicklung des Grundstücks Arnsberger Straße/Lübecker Ring

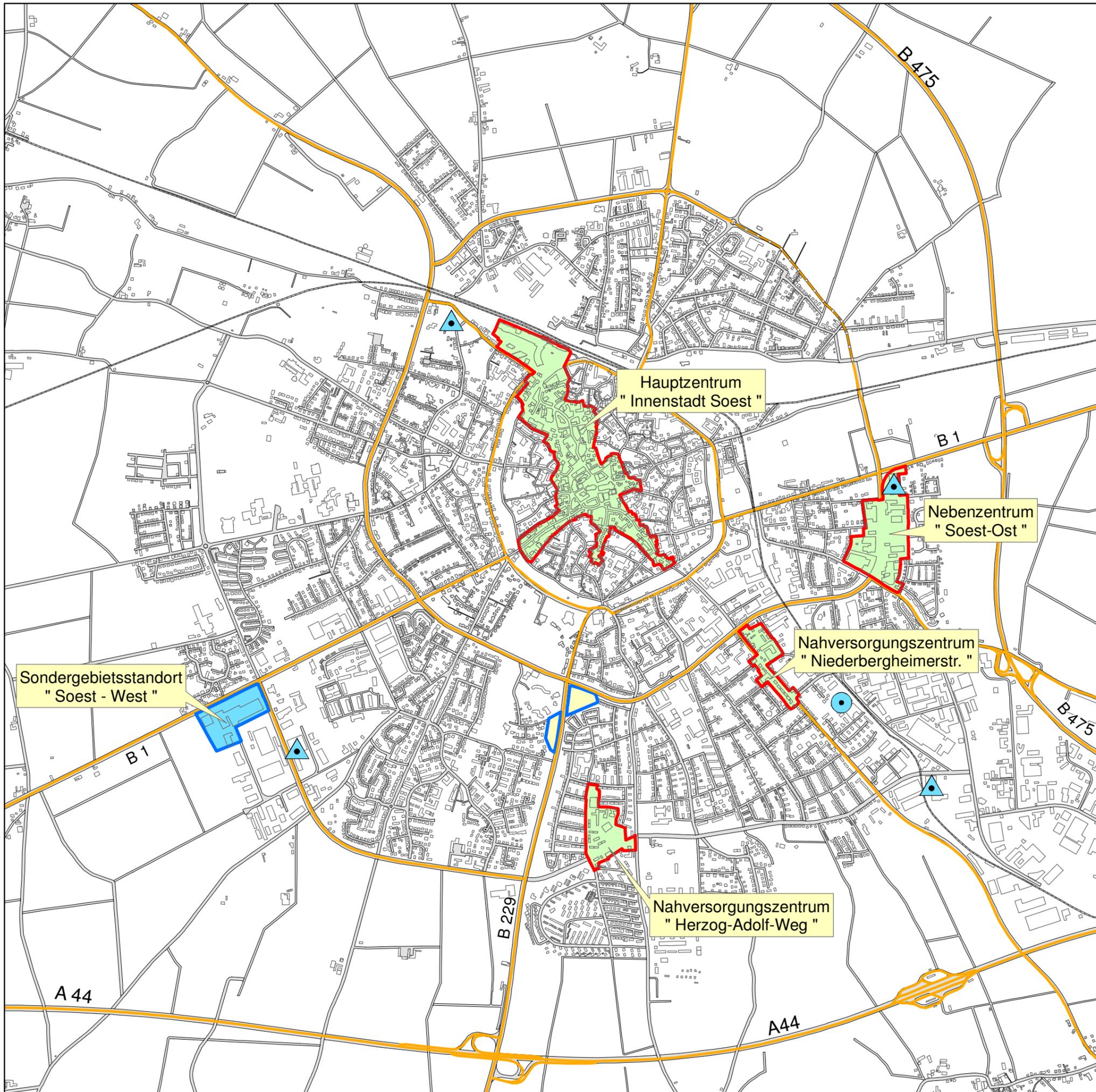


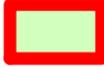
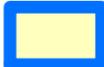
Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen kann einerseits die Erreichbarkeit und die Aufenthaltsqualität der Innenstadt deutlich gesteigert werden. Möglicherweise bieten die Umgestaltung des Domplatzes, des Petrikirchhofes oder des Finanzamtquartiers sogar die Möglichkeit, die Familienfreundlichkeit der Stadt Soest durch moderne und interessante Spielgeräte und Bepflanzung so zu steigern, dass sich Soest in dieser Beziehung ein Alleinstellungsmerkmal erarbeiten kann. Andererseits ist gerade durch die Entwicklung des Finanzamtquartiers die Chance gegeben, großflächige Ladenlokale zu schaffen und damit die Defizite im Bereich des Textilangebots zu minimieren sowie dem drohenden Kundenverlust aufgrund der Großprojekte in Dortmund und Lippstadt entgegenzutreten.

Zu diesen eher standortbezogenen, d.h. städtebaulichen Entwicklungen sind zur Attraktivitätssteigerung des Einzelhandels in Soest weitere begleitende Maßnahmen und Aktivitäten erforderlich. Diesbezüglich muss der Stadtmarketingprozess mit dem Ziel intensiviert werden, Immobilieneigentümer und Ladenlokalbetreiber zu einem kontinuierlichen Quartiersmanagement zu bewegen. Beispielsweise durch eine weitgehend gemeinsame Zielgruppenorientierung, aber auch durch notwendige Investitionen in die bauliche Substanz können eine hohe Fluktuation und Leerstand in den Nebenlagen vermieden werden (Leerstandsmanagement) und nachhaltige adressbildende Quartiere erzeugt werden, die dem aktuellem Einkaufsverhalten (Erlebnis, Qualität, Exquisites, Schnäppchen) entsprechen (Quartiersbildung). Weiterhin müssen die Veranstaltungen (bspw. Weihnachtsmarkt, Allerheiligenkirmes) qualitativ ausgebaut werden, um einen Mehrwert für Einzelhandel und Gastronomie (hohe Frequenz in der Innenstadt) auch zukünftig zu gewährleisten. Gleiches gilt für die Aufwertung bestehender Kultur- (Morgnerhaus, BEM Adam Kaserne etc.) und Tourismusangebote, die Aufwertung markanter Gebäude und Plätze durch Illumination, die Auslobung von Wettbewerben zur Fassaden- und Schaufenstergestaltung sowie auch zur Aufwertung der Soester Einkaufsbereiche im Rahmen der Landesgartenschau 2017.

Insgesamt ist die Stadt Soest auf einem guten Weg, sich als attraktive Einkaufstadt in der Region Südwestfalen zu behaupten. Gelingt es den öffentlichen und privaten Akteuren, oben beschriebene Maßnahmen umzusetzen, Kräfte zu bündeln und damit dem steigenden Standortwettbewerb und demographischem Wandel zu begegnen, besitzt die Stadt Soest insgesamt gute Zukunftsperspektiven.

# Übersichtsplan der Soester Einzelhandelsstruktur



-  zentrale Versorgungsbereiche
-  Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gem. § 24 a LEPro NRW
-  Entwicklungsflächen für nichtzentrumsrelevante Sortimente

## Sonderstandorte

-  Sondergebietsstandort "Soest - West"
-  Bau - Gartenmarkt
-  Möbelmarkt

## Einzelhandelskonzept Soest 2010

Anlage

**1**

N



1:20.000

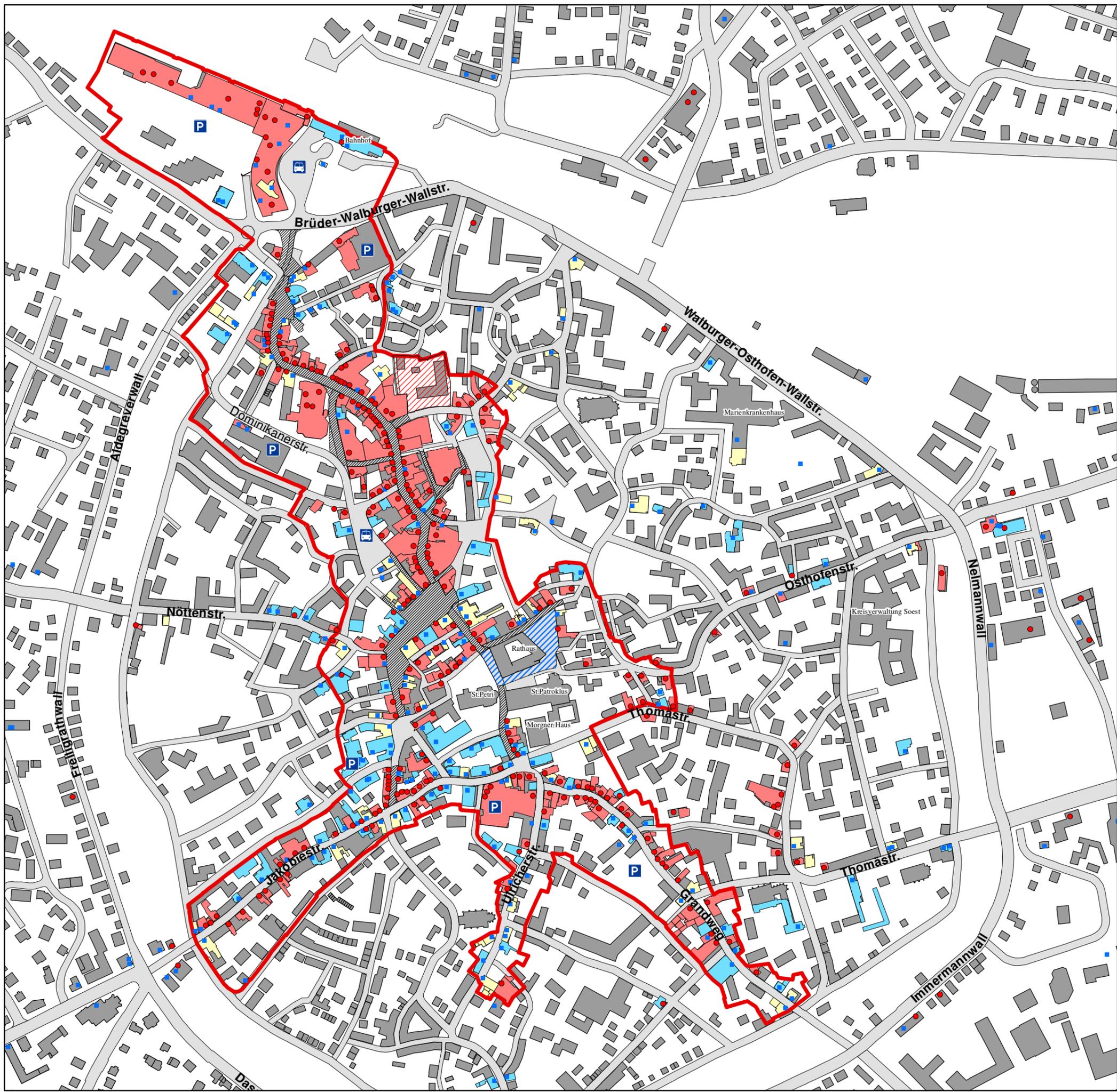


der bürgermeister soest

Abt. Stadtentwicklung

Soest im Jan. 2010

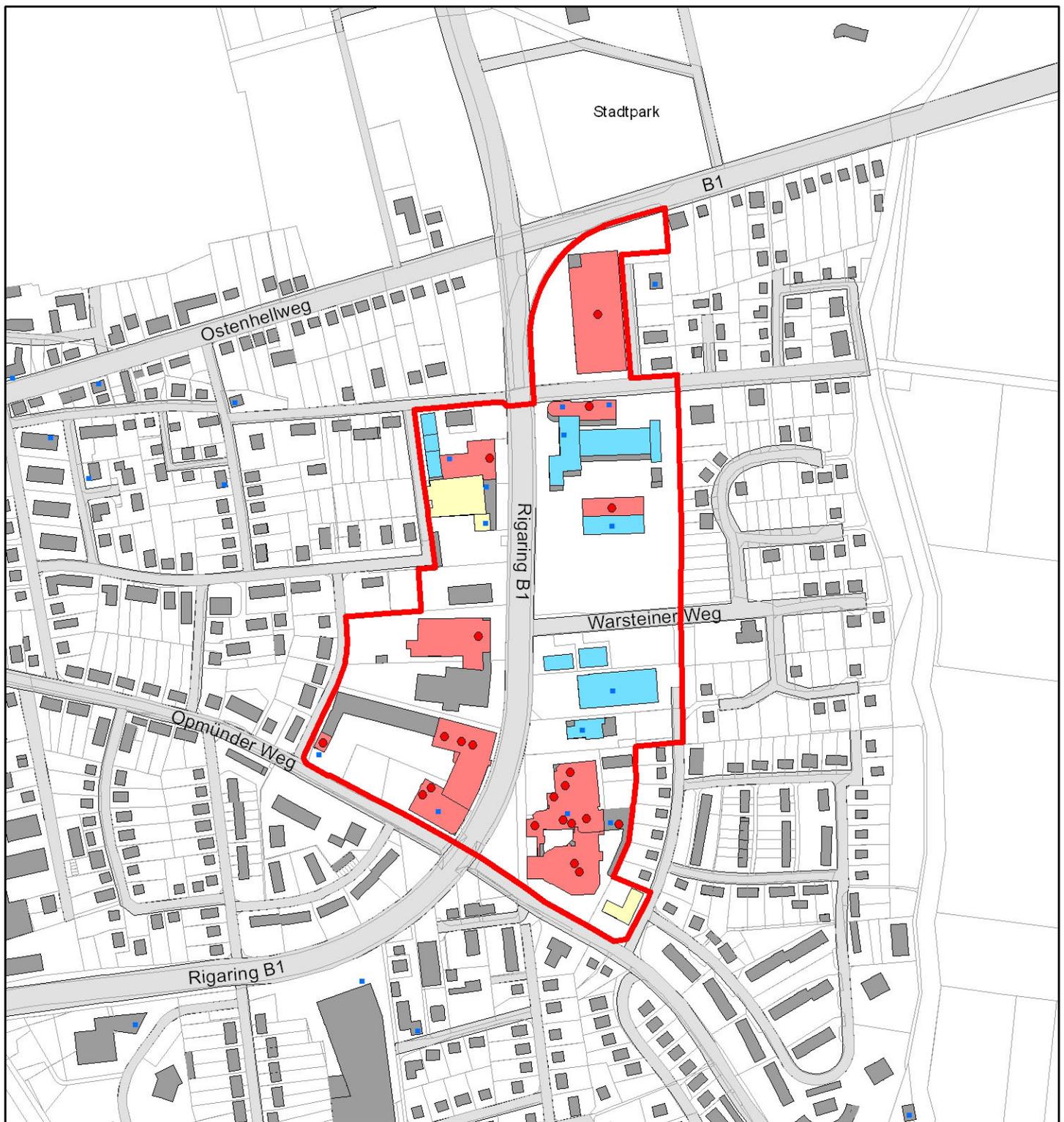
# Zentraler Versorgungsbereich : " Hauptzentrum Innenstadt Soest "



-  Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches
-  Hauptnutzung Einzelhandel
-  Dienstleistungen, Apotheken, Banken etc.
-  Gastronomie
-  Einzelhandelsbetriebe
-  Gewerbebetriebe
-  Entwicklungsfläche
-  Wochenmarkt
-  Fußgängerzone

## Einzelhandelskonzept Soest 2010

<p>Anlage <b>2</b></p>	<p>N ↑ 1:5.000</p>	 <p>der bürgermeister soest Abt. Stadtentwicklung Soest im Jan. 2010</p>
----------------------------	----------------------------	---

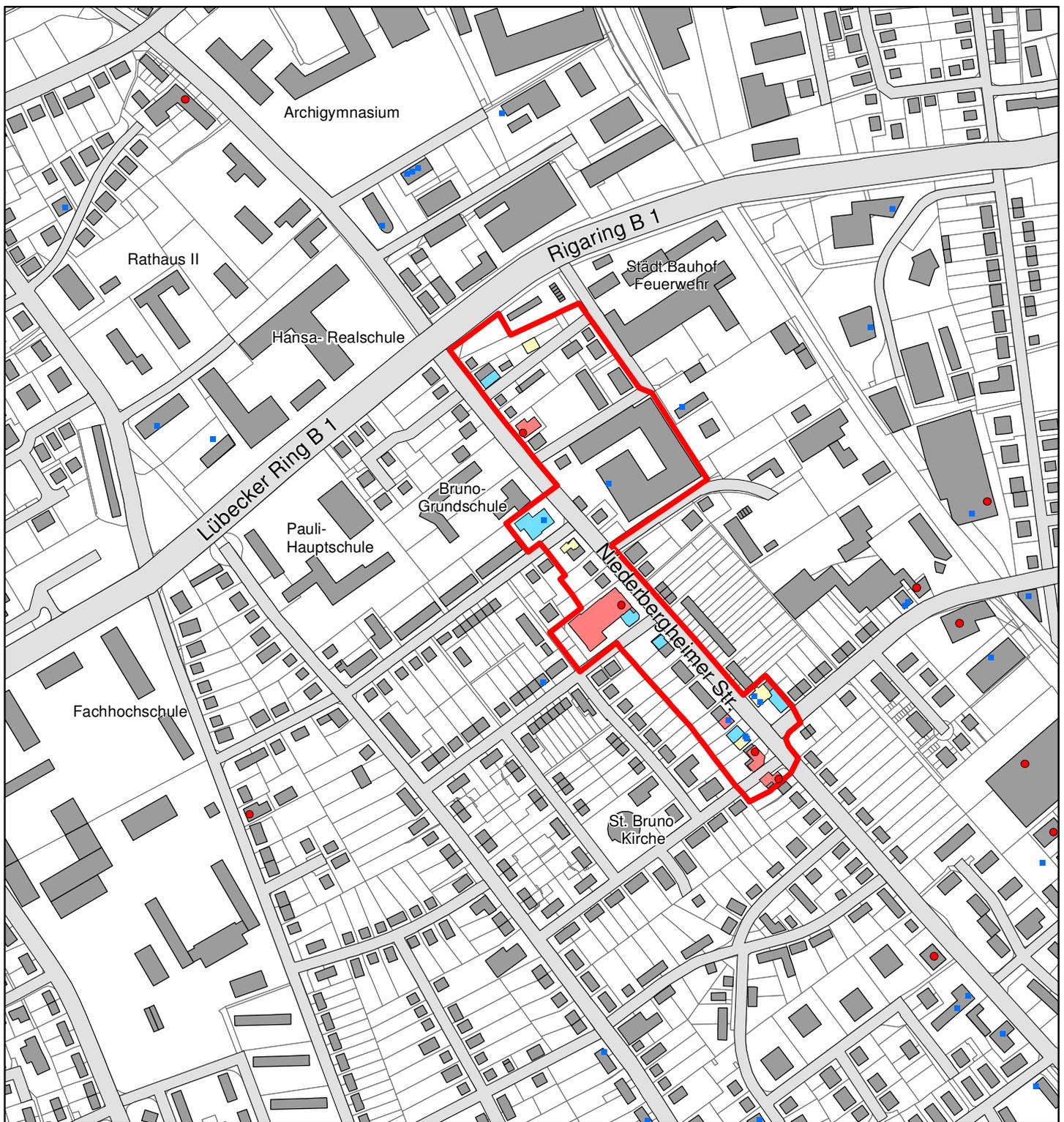


## Zentraler Versorgungsbereich :

### " Nebenzentrum Soest - Ost "

-  Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches
-  Hauptnutzung Einzelhandel
-  div. Gewerbe
-  Gastronomie
-  Einzelhandelsbetriebe
-  Gewerbebetriebe

<b>Einzelhandelskonzept Soest 2010</b>		
<b>Anlage</b> <span style="font-size: 2em;"><b>3</b></span>	 N 1:5.000	 <small>stadt</small> <b>der bürgermeister soest</b> <small>Abt. Stadtentwicklung Soest im Dez. 2009</small>
R:\Einzelhandel\Projekte_Konzept neu\Nebenzentrum_Ost\Karte_3.mxd		

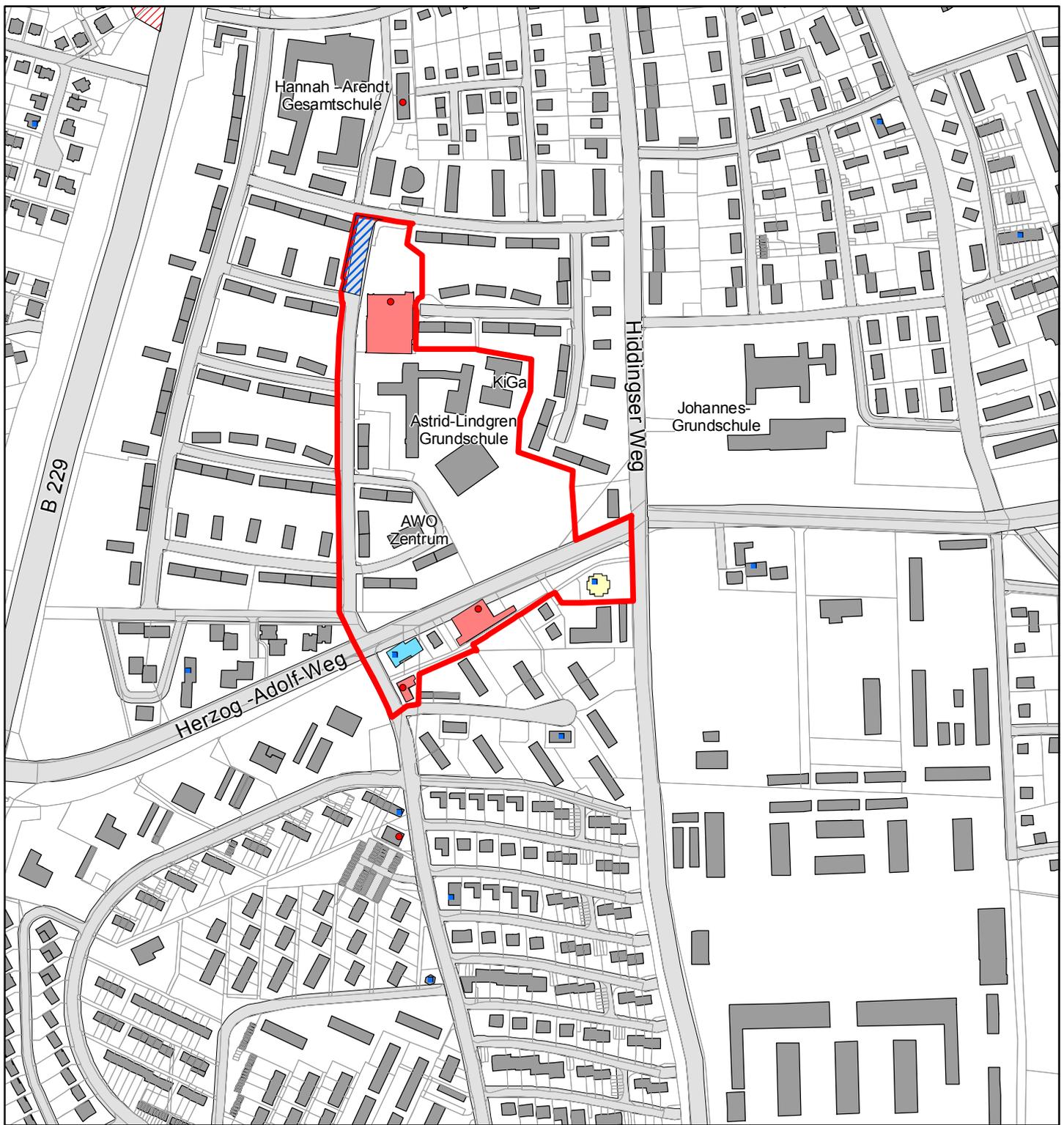


## Zentraler Versorgungsbereich :

### " Nahversorgungszentrum Niederbergheimer Straße "

- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches
- Hauptnutzung Einzelhandel
- div. Gewerbe
- Gastronomie
- Einzelhandelsbetriebe
- Gewerbebetriebe

<b>Einzelhandelskonzept Soest 2010</b>		
<b>Anlage</b>  <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">4</span>	 <b>N</b>  <b>1:5.000</b>	 <small>stadt</small> <b>der bürgermeister soest</b> Abt. Stadtentwicklung Soest im Nov. 2010
R:\Einzelhandel\Projekte_Konzept neu\Nahversorgungszentrum_NiederbKarte_4.mxd		



## Zentraler Versorgungsbereich : " Nahversorgungszentrum Herzog-Adolf-Weg "

- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches
- Hauptnutzung Einzelhandel
- div. Gewerbe
- Gastronomie
- Wochenmarkt
- Einzelhandelsbetriebe
- Gewerbebetriebe

<b>Einzelhandelskonzept Soest 2010</b>		
<b>Anlage</b>  <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">5</span>	<div style="text-align: center;"> <span>N</span>              1:5.000         </div>	 <small>stadt</small> <b>der bürgermeister soest</b> <small>Abt. Stadtentwicklung Soest im Jan. 2010</small>
<small>R:\Einzelhandel\Projekte_Konzept neu\Nahversorgungszentrum_SüdKarte_5.mxd</small>		



# " Sondergebietsstandort Soest - West "

-  Abgrenzung des Sondergebietsstandortes
-  Hauptnutzung Einzelhandel
-  div. Gewerbe
-  Gastronomie
-  Einzelhandelsbetriebe
-  Gewerbebetriebe

<b>Einzelhandelskonzept Soest 2010</b>		
<b>Anlage</b>  <span style="font-size: 2em;"><b>6</b></span>	 <b>1:5.000</b>	 <small>stadt</small> <b>der bürgermeister soest</b> Abt. Stadtentwicklung Soest im Jan. 2010
R:\Einzelhandel\Projekte_Konzept neu\Sonderstandort West\Karte_6.mxd		



## Übersichtskarte zum Nahversorgungskonzept

- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vollsortiment- und Discountbetriebe
- 700 m Radien
- Wohnbauflächen gem. Flächennutzungsplan

## Einzelhandelskonzept Soest 2010

Anlage :

**7**



der bürgermeister soest  
Abt. Stadtentwicklung  
Soest im Dez. 2009

## Sortimentsgliederung

<b>Gliederung und Abgrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente für Soest</b>	
<u>Anpassung an das Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) mit Gliederungsnummern als Grundlage für die Bauleitplanung</u>	<u>Zweistellige WB-Nummern</u>
<b>Zentrenrelevante Sortimente:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reformwaren, aus Nahrungsmittel und Getränke</li> <li>- Papier- und Schreibwaren, Zeichen- und Malgeräte, Lernmittel, Unterrichts- und Künstlerfarben, Druckereierzeugnisse (ohne Musikalien), Büroorganisationsmittel</li> <li>- Schnittblumen</li> <li>- Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Bettwaren, Heimtextilien</li> <li>- Bekleidung, Meterware für Bekleidung, Textilien, Pelzwaren, Hüte und Schirme</li> <li>- Schuhe, Leder- und Täschnerwaren</li> <li>- Spielwaren, Fest- und Scherzartikel</li> <li>- Bastelsätze</li> <li>- Sportbekleidung, Sportschuhe</li> <li>- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (ohne elektrische)</li> <li>- Bilderrahmen, Devotionalien, Raucherartikel, Galanteriewaren</li> <li>- Kunstgegenstände, Antiquitäten</li> <li>- Holz-, Korb-, Kork-, etc. Waren</li> <li>- Waffen- und Jagdbedarf</li> <li>- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren</li> <li>- Foto- und Kinogeräte</li> <li>- Feinmechanische- und optische Erzeugnisse</li> <li>- Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte</li> <li>- Heimcomputer und Zubehör</li> <li>- Musikinstrumente und Musikalien</li> <li>- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse</li> <li>- Orthopädische und medizinische Erzeugnisse, Krankenpflegeartikel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>aus 00 – 13</li> <li>52 – 57</li> <li>aus 97</li> <li>19 – 20</li> <li>22 – 30</li> <li>31 – 34</li> <li>45</li> <li>aus 65</li> <li>36</li> <li>66</li> <li>35</li> <li>50</li> <li>51</li> <li>aus 65</li> <li>42 – 43</li> <li>40</li> <li>41</li> <li>37</li> <li>aus 58</li> <li>47</li> <li>87</li> <li>aus 85</li> </ul>

## **Nahversorgungsrelevante Sortimente:**

- |   |         |
|---|---------|
| - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke (ohne Getränkemarkt),<br>Tabakwaren  | 00 – 13 |
| - Wasch- und Putzmittel, Drogeriewaren, Hygiene- und<br>Körperpflegeartikel | 15 – 18 |

## **Nicht zentrenrelevante Sortimente:**

- |   |             |
|---|-------------|
| - Eisenwaren, Werkzeuge, Beschläge  | 59 – 63     |
| - Elektrotechnische Erzeugnisse   | 38 - 39     |
| - Installationsgeräte, Baustoffe, Holz, Anstrichfarben, Lacke, Tapeten                                    | 68 – 76     |
| - Wohn- und Küchenmöbel, Schulmöbel   | 49          |
| - Büromaschinen, Datenverarbeitungsgeräte und Einrichtungen (ohne<br>Heimcomputer und Zubehör), Büromöbel | aus 58      |
| - Teppiche/Bodenbeläge  | 21          |
| - Heiz-, Koch-, Kühl-, Gefrier-, Wasch- und Geschirrspülmaschinen<br>für den Haushalt                     | 67          |
| - Lebende Tiere, Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel   | 95 - 96     |
| - Pflanzen (ohne Schnittblumen), Saaten, Futter- und Düngemittel  | 97 – 98     |
| - Garten-, Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgeräte  | 64          |
| - Campingartikel  | aus 65      |
| - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Gebrauchtwagen, Schrott,<br>Altmaterial                              | 90 – 94     |
| - Fahrzeuge, Zweiräder, Maschinen, technischer Bedarf   | 77 – 84     |
| - Boote, Bootszubehör, Sportgroßgeräte aus Sportartikel   | aus 65      |
| - Kinderwagen   | aus 51      |
| - Getränkemarkt   | aus 10 – 11 |