

# Kon- zept

01/2024

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts  
für die Stadt Soest



# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Führer Stadtplaner GmbH**  
info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer  
HRB 33826

### Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

### Standort Hamburg

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

### Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

### Standort Leipzig

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Soest  
Fachbereich Stadtentwicklung und  
Umwelt  
AG Stadtplanung**  
Windmühlenweg 21  
59494 Soest

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Führer  
Dipl. Geogr. Lucas Beyer  
Hannah Eschert, M. Sc.**

Dortmund, 10.01.2024

## FOTONACHWEIS

**Titelseite**  
Stadt + Handel

## BESCHLUSSFASSUNG

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner GmbH hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>6</b>
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>15</b>
4.1	Trends im Einzelhandel	15
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	24
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	26
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	32
4.5	Bewertung der Entwicklung seit 2010	38
4.6	Städtebauliche Analyse	39
4.7	Nahversorgungsanalyse	70
4.8	Sonderstandortanalyse	75
<b>5</b>	<b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>76</b>
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Soest	76
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für die Stadt Soest	77
<b>6</b>	<b>Zentrenkonzept</b>	<b>88</b>
6.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	88
6.2	Zentrenstruktur von Soest	93
<b>7</b>	<b>Nahversorgungskonzept</b>	<b>110</b>
7.1	Prüfung potenzieller Standorte für Lebensmittelmärkte	110
7.2	Nahversorgungsstandorte	112
7.3	Handlungsprioritäten	123
7.4	Nahversorgungsprüfschema	124
7.5	Empfehlungen für die Soester Ortsteile	127
<b>8</b>	<b>Sonderstandortkonzept</b>	<b>129</b>
8.1	Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten	129
8.2	Handlungsprioritäten	130
8.3	Sonderstandorte in Soest	130
<b>9</b>	<b>Sortimentsliste</b>	<b>134</b>
9.1	Methodische Herleitung	134
9.2	Sortimentsliste der Stadt Soest	135
<b>10</b>	<b>Steuerungsleitsätze</b>	<b>138</b>
10.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	138
10.2	Steuerungsleitsätze für die Stadt Soest	138
<b>11</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>143</b>

Die Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Soest erfolgte in den vergangenen Jahren über das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010. Seitdem haben sich in der Einzelhandelslandschaft jedoch weitreichende Veränderungen ergeben. Grund dafür ist insbesondere der umfassende Strukturwandel im Handel, welcher im Rahmen der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und des Ukraine-Krieges deutlich an Dynamik gewonnen hat. Anhaltende Konzentrations- und Konsolidierungsprozesse, das Wachstum des Online-Handels – nochmals forciert durch die Covid-19-Pandemie – sowie der demografische und gesellschaftliche Wandel inklusive der damit zusammenhängenden Individualisierungsprozesse zeigen sich in Mittelzentren wie Soest u. a. in rückläufigen Passantenfrequenzen, einem Rückgang innerstädtischer Betriebe und zunehmenden Leerständen sowie in einem gesamtstädtischen Bedeutungsgewinn flächenintensiver und filialisierter Betriebsformate.

Im Kontext dieser Wandlungsprozesse und veränderten Rahmenbedingungen wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Soest fortgeschrieben. Im Zuge der Fortschreibung wird die bisherige Zentren- und Standortstruktur anhand des aktuellen Einzelhandelsbesatzes und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben überprüft und – sofern erforderlich – angepasst. Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes ist es, den Einzelhandel im gesamten Stadtgebiet räumlich und funktional zu steuern und Einzelhandelsentwicklungen zielgerichtet an sinnvolle Standorte zu lenken. Ein besonderes Augenmerk des fortzuschreibenden Einzelhandelskonzeptes liegt dabei auf der Soester Innenstadt. Denn vor allem in den für die Imagebildung der Städte so wichtigen Innenstädten zeigt sich die negative Seite der aktuellen Transformationsprozesse. Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es daher auch, den Einzelhandel in der Innenstadt zukunftsfähig aufzustellen bzw. hierfür die konzeptionellen Grundlagen zu schaffen. Dafür wurde die Soester Innenstadt eingehend analysiert, einer ersten Profilierung unterzogen und für diese erste Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung formuliert. Gleichwohl ist festzustellen, dass die Ausführungen im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes keine umfassende Innenstadtstrategie ersetzen.

Ebenso relevant wie die Stärkung der Innenstadt ist auch eine Weiterentwicklung und Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet, welche insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels weiter an Bedeutung gewinnt. Das vorliegende Konzept spezifiziert daher Positivräume für Nahversorgungsstrukturen, um vor dem Hintergrund einer wohnortnahen Versorgung eine angemessene Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet sicherzustellen.

Zeitgleich zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte die Erarbeitung eines Gastronomiekonzeptes für die Stadt Soest, welches im Sinne einer starken und leistungsfähigen Innenstadt eine zielgerichtete konzeptionelle Steuerung der Entwicklung der Gastronomie in Soest ermöglicht.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Soest zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die

örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: Die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen zwischen dem Gutachterbüro Stadt + Handel und der Verwaltung eng abgestimmt und zusätzlich in einem begleitenden, breit besetzten Arbeitskreis sowie im politischen Ausschuss erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Soest Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandelskonzept auch die aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes.<sup>1</sup> Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (z. B. Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen sollen.

## 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung<sup>2</sup>. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung

<sup>1</sup> vergleiche Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

<sup>2</sup> Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.<sup>3</sup>

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

## 2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Soest wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

### Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Beschlussfassung vom 06. August 2019 finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Soest Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:** „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“
- **[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:** „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste). Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversor-

<sup>3</sup> Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

gungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

- **[6.5-3 Z] Beeinträchtungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- **[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

- **[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** „Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“
- **[6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:** „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP NRW in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 erarbeitet.

### Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Soest relevante Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis wurde am 23. März 2012 von der Bezirksregierung Arnsberg bekannt gemacht. Der Regionalplan enthält folgende regionalplanerische Ziele und Grundsätze, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes zu beachten bzw. berücksichtigen sind:

- **[10 G]** „Die Haupt- und Nebenzentren der Städte und Gemeinden, aber auch die ‚Ortsmitten‘ in kleineren Gemeindeteilen, sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden. Den Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in diesen Zentren und in den zentralen Versorgungsbereichen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.“
- **[11 G]** „Auf der Grundlage von kommunalen Einzelhandelskonzepten soll eine längerfristige Entwicklungsplanung erfolgen mit dem Ziel einer nachhaltigen Stärkung der Zentren. Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sollen nicht nur in Einzelhandels- und Zentrenkonzepten festgelegt sondern auch im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sollen von den Kommunen aktiv genutzt werden.“
- **[12.1 Z]** „Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i. S. v.

§ 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die Absätze 2 und 3 bleiben unberührt.“

- **[12.2 Z]** „Abweichend von der Vorgabe des Abs. 1 können Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn
  - der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und
  - der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nicht mehr als maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m<sup>2</sup> beträgt.“
- **[12.3 Z]** „Vorhandene Standorte können als Sondergebiete für Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, sofern es sich um eine Festschreibung des Bestandes handelt. Im Rahmen dieser Bestandsfestschreibung sind ausnahmsweise noch begrenzte Erweiterungen im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.“
- **[13.1 Z]** „Standorte für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels haben in Art und Umfang der Funktion des zentralörtlichen Versorgungsbereichs, in dem sie geplant werden, zu entsprechen (Kongruenzgebot).“
- **[13.2 Z]** „Bei Vorhaben, die aufgrund ihrer Verkaufsflächengröße oder speziellen Angebote auch Kaufkraft für diese Sortimente aus benachbarten Kommunen abschöpfen, kann von dem Kongruenzgebot abgewichen werden, sofern die im Einzugsbereich des Vorhabens liegenden Gemeinden dieser Planung zustimmen. Wird bei dem angestrebten Gesamtumsatz des Vorhabens zu der dem Vorhaben zuzuordnenden Kaufkraft der Kommune (oder des Stadt-/Ortsteiles) das Verhältnis von 2 : 1 überschritten, ist eine Zustimmung des Regionalrates erforderlich.“
- **[12 G]** „Eine wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen soll in allen Kommunen dauerhaft gesichert werden. Eine ausreichende verbraucher-nahe Versorgung soll auch bei langfristigen Bedarfsgütern durch entsprechende Angebote zumindest in den Mittelzentren sichergestellt werden.“
- **[13 G]** „Neben einem regelmäßigen interkommunalen Informationsaustausch und einer Abstimmung von einzelhandelsrelevanten Entwicklungen in der Region soll mittelfristig ein qualifiziertes regionales Einzelhandelskonzept auf der Grundlage eines entsprechenden Monitorings erstellt werden.“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung im Regierungsbezirk Arnsberg im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis und somit in der Stadt Soest sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

# 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene Erarbeitungsschritte erforderlich. In die einzelnen Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Bestandserhebung

Im April 2022 wurde eine flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Soest durchgeführt. Dabei wurden die Standortdaten in Zusammenhang mit der Verkaufsfläche und der Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe erfasst.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage und dem Namen der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurde die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter aufgenommen, zum anderen fand eine differenzierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche

und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der Geschäftsinhabenden in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden. Außerdem wurden weitere Funktionen wie ergänzende öffentliche und private Einrichtungen (bspw. Dienstleistungen, Verwaltungseinrichtungen, Gastronomie, Bildungseinrichtungen sowie kulturelle Angebote) in den Zentren erhoben, da sie wesentlich zur Multifunktionalität eines Zentrums beitragen und bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung sind.

### **Städtebauliche Analyse**

Für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgte eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

### **Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen**

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

**Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen**

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
<b>Bestands- erhebung</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	04/2022 <sup>4</sup>	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhan- delsbetriebe, städtebauliche Ana- lyse, zentrenergänzende Funktio- nen, Leerstände
<b>Onlinebefra- gung</b>	Befragung durch Stadt + Handel	06/2022	Standardisierte Online-Befragung der Haushalte und Besuchenden Soests (Stichprobengröße: n = 793)	Einkaufsverhalten, Angebotslück- en, Bewertung des Einzelhan- delsstandortes, Wünsche
<b>Telefonische Haushalts- befragung</b>	Befragung durch Stadt + Handel	05-06/2022	Standardisierte telefonische On- line-Befragung per zufälliger Kon- taktierung der Haushalte im Soes- ter Umland (Stichprobengröße: n = 400)	Einkaufsorientierung, Einschät- zung und Bewertung des Einzel- handelsstandort
<b>Kundenher- kunftserhe- bung</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	06/2022	Auslage von Zählformularen in 60 Einzelhandelsbetrieben in Soest	Kundenherkunft, Einzugsbereiche

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### Onlinebefragung

Die Online-Befragung fand im Juni 2022 statt und war sowohl an die Bevölkerung Soests als auch an die Besuchenden der Soester Altstadt gerichtet. Auf Basis eines überwiegend standardisierten Fragebogens hatten die Befragten die Möglichkeit, die Einzelhandelssituation zu bewerten. Dabei wurden verschiedene Angaben zum Einkaufsverhalten, zur Einkaufshäufigkeit und zu Angebotslücken abgefragt, wobei auch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie berücksichtigt wurden. Einen weiteren wichtigen Aspekt der Befragung nahm die Bewertung der Soester Altstadt anhand unterschiedlicher Bewertungskriterien ein. Zum einen wurden bestehende Angebote im Hinblick auf Qualität und Vielfalt und zum anderen Aspekte wie Atmosphäre, Sauberkeit, Parkmöglichkeiten und die Erreichbarkeit durch die Teilnehmenden beurteilt. Neben standardisierten Antwortmöglichkeiten enthielt der Fragebogen auch offene Antwortmöglichkeiten, bspw. bei der Identifizierung von Angebotslücken oder der Formulierung von eigenen Wünschen und Ideen für die zukünftige Entwicklung der Altstadt. Insgesamt nahmen über 793 Personen an der Befragung teil. Die Erkenntnisse, welche aus der Befragung gewonnen werden konnten, fließen direkt in den jeweiligen Kapiteln in die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ein und sind in Kapitel 4.6.1.1 dargestellt.

### Telefonische Haushaltsbefragung

Ergänzend zu den Einschätzungen aus der Onlinebefragung wurde im Mai und Juni 2022 eine telefonische Haushaltsbefragung der Haushalte im Soester Umland durchgeführt, um Einschätzungen zur Situation Soests als Einzelhandelsstandort zu erhalten. Dabei wurden zufällig ausgewählte Haushalte telefonisch

<sup>4</sup> Bei der Bestandserhebung handelt es sich um eine Stichtagserhebung. Aus methodischen Gründen können daher Entwicklungen, die zum Stichtag noch nicht eingetreten und planungsrechtlich absehbar waren, nicht im Rahmen der quantitativen Analyse berücksichtigt werden.

kontaktiert. Neben Fragen zur Einschätzung und Einkaufsverhalten in Bezug auf die Soester Altstadt beinhaltete die Befragung auch Fragestellungen zum Einkaufsverhalten im gesamten Soester Stadtgebiet. Insgesamt nahmen 400 Haushalte an der Befragung teil. Die Ergebnisse der Befragung fließen in die Ausarbeitung des Einzelhandelskonzeptes kontinuierlich mit ein.

### **Kundenherkunftsbefragung**

Im Rahmen einer Kundenherkunftserhebung im Juni 2022 wurden Zählformulare in 60 Einzelhandelsbetrieben in Soest ausgelegt. Dabei wurde konkret der Wohnort der Kunden (differenziert nach PLZ) abgefragt. Die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung bilden eine Grundlage für die weitere Einschätzung des Einzelhandelsstandortes Soest sowie zur Ableitung des Einzugsgebietes (s. Kapitel 4.3).

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts relevanten Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Soest. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

## 4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Neben der Skizzierung dieser wechselseitigen Trends werden ebenso die aus den dargestellten Trends hervorgehenden Herausforderungen für die Stadt Soest als Mittelzentrum sowie Rückschlüsse auf die örtliche Zentrenstruktur dargelegt.

### 4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

**Wertewandel:** Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit<sup>5</sup>, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesucher von morgen bewegen sich in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

**Individualisierung:** Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.<sup>6</sup> Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

**Demografischer Wandel:** Die Bevölkerung in Deutschland schrumpft insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – und wird durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem

<sup>5</sup> LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

<sup>6</sup> 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.<sup>7</sup> Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

**Online-/Sharing-Affinität:** Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv.

Für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs ist derzeit von eher geringen Auswirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel auszugehen. Im Gegensatz dazu sind in den innenstadtrelevanten Warengruppen bereits heute schon hohe Umsatzanteile in den Online-Handel abgeflossen. Prognosen sehen dabei in ausgewählten Warengruppen (insb. Bekleidung, Schuhe) in den nächsten fünf Jahren Umsatzanteile von mehr als einem Drittel bis zu der Hälfte der Umsätze in den Online-Handel abfließen. Ebenfalls ist die Sharing-Affinität in den nicht verbrauchbaren Warengruppen höher, wobei sich dies insbesondere im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik und im Bereich des Musik- und Videostreamings zeigt.

Insbesondere die Innenstadtzentren von Mittelzentren wie Soest befinden sich deshalb in stärkerer Konkurrenz zum Online-Handel. Im Gegensatz zu den Grundzentren weisen sie hohe Angebote in stark vom Online-Handel betroffenen Warengruppen auf (u. a. Bekleidung, Schuhe, Neue Medien/Unterhaltungselektronik). Im Vergleich zu Großstädten verfügen Mittelzentren allerdings nicht im gleichen Maße über wirksame Wettbewerbsvorteile, wie z. B. eine starke Erlebnisorientierung bzw. hohe Kopplungseffekte. Umso wichtiger ist daher vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie.

---

<sup>7</sup> 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).



**Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse**

Quelle: Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

**Kopplung und Entkopplung von Konsum:** Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

**Erlebnisorientierung:** Das Verbraucherverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesuchenden darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen – dazu gehören insbesondere Authentizität, Multikontextualität und Emotionalität. Aufgrund steigender Erwartungshaltungen in gewissen sozialen Milieus (auch durch den Vergleich auf nationaler und internationaler Ebene), erwartet die Kundschaft neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights zusätzliche Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Show-Rooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen, haptischen und olfaktorischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierter Beratung durch geschultes Personal.

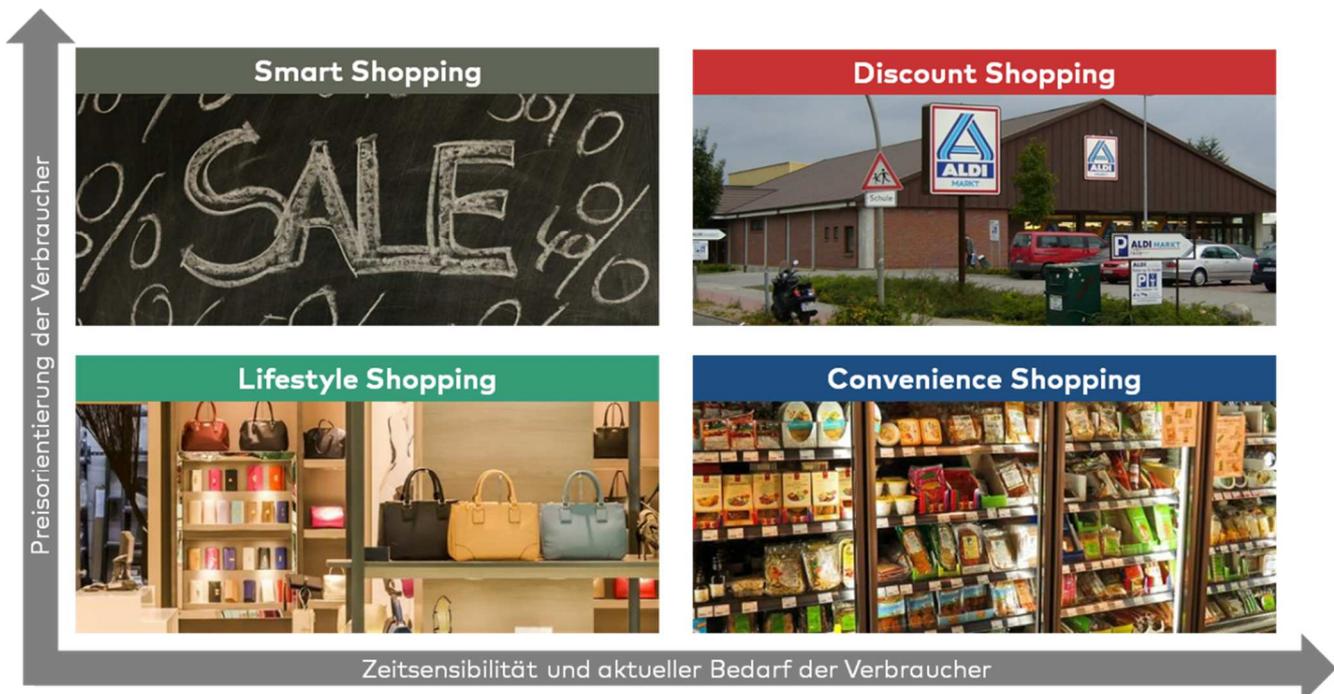
Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten

Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen. Insbesondere für Mittelstädte besteht aber die Gefahr, zwischen dem vielfältigen, spezialisierten und emotional aufgeladenen Angebot in Großstädten und der pragmatisch-räumlichen Nähe grundlegender Handels- und Dienstleistungsnutzungen in Kleinstädten aufgerieben zu werden. Zielgruppenorientierte attraktive Konsum- und Erlebniswelten in Shopping-Centern einerseits und ein breites preissensibles Warenangebot in großen Fachmarktzentren verstärken andererseits deutlich die Wettbewerbsintensität.

**Individualmobilität der Konsumenten:** Mit der wachsenden Motorisierung in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich im Zusammenspiel mit den Marktentwicklungen die fußläufige Nahversorgung vor allem im ländlichen Raum in eine motorisierte Fernversorgung. Die verbreitete Pkw-Verfügbarkeit ermöglicht heute vielen Konsumenten eine hohe räumliche Nachfrageflexibilität bei der Auswahl der Einkaufsstätten. Da gleichzeitig auch die Ansprüche der Verbraucher an die Einzelhandelseinrichtungen gestiegen sind, werden verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem großen Parkplatzangebot sowie einem gut sortierten Warenangebot häufig bevorzugt aufgesucht.

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsumenten nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf, welcher aufgrund der Menge an gekaufter Ware die Pkw-Nutzung voraussetzt. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

**Segmentierung der Nachfragemärkte:** Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (s. Abbildung 3).



**Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

**Preis-/Zielgruppenpolarisierung:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Die Entwicklungsdynamik konzentriert sich auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kodi, KiK, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

In Mittelstädten sind in den Innenstädten zum Teil qualitativ höherwertige Angebote vorzufinden, welche sich jedoch z. T. auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel beschränken. Neben den qualitativ höherwertigen Angebotsstrukturen fungieren discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Non-Food-Discounter, Sonderpostenmärkte, Bekleidungsfachmärkte mit Discount-Charakter) als Ankerbetriebe. Ein klarer Zielgruppenfokus ist oftmals nicht mehr gegeben. Bei eingeschränkter Warentvielfalt und fehlender, zielgruppenspezifischer Positionierung stehen zudem nachgeordnete zentrale Versorgungsbereiche nicht mehr oder nur nachrangig im Fokus von Einzelhandelsentwicklungen. Die Folge ist ein möglicher Verlust der Versorgungsfunktion und damit einhergehende Trading-Down-Prozesse.

#### 4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

**Filialisierung/Konzentration:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Dies betrifft auch kleinere Gemeinden und Ortszentren. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmittel Einzelhandel (s. Abbildung 4). Eine wohnungsnah (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.

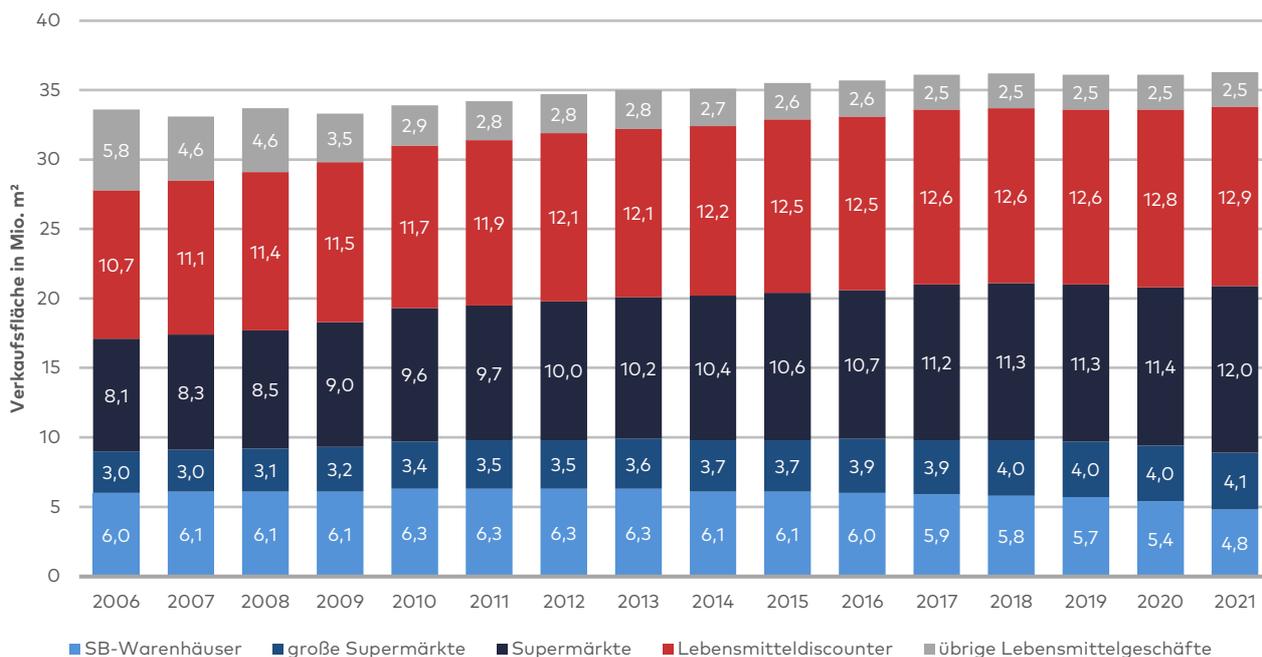


Abbildung 4: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen

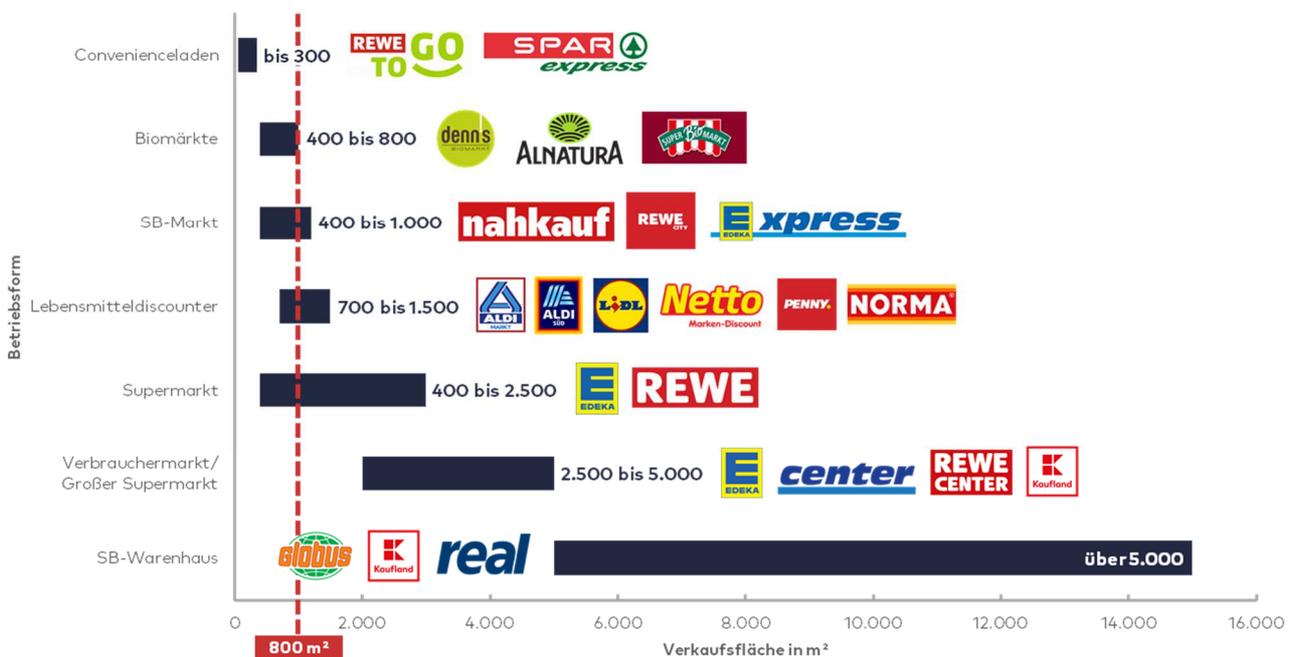
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute 2022.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Mittelstädte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten.

**Verkaufsflächenentwicklung:** Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m<sup>2</sup>, 2019 rd. 795 m<sup>2</sup>; (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m<sup>2</sup>, 2019 rd. 1.262 m<sup>2</sup>.

**Verkaufsflächen- und Standortansprüche:** Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.<sup>9</sup> Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, sind diese Entwicklungen in Mittelstädten aufgrund geringerer Passantenfrequenzen aktuell noch nicht zu realisieren. Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen (s. Abbildung 5).



**Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

<sup>9</sup> Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m<sup>2</sup>, 2021 rd. 811 m<sup>2</sup> (+15 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m<sup>2</sup>, 2021 rd. 1.333m<sup>2</sup> (+25 %).

**Wandel der Betriebsformen:** Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmittel-discounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen.

Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Waren-spektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig ab-zuwägen.

**Umsatzentwicklung:** Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flä-chenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen sta-tionärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben ei-nem verbesserten Konsumklima bis zum Jahr 2020 wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Droge-riewarenhandel bedingt.<sup>10</sup> Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsberei-chen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (sta-tionäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel. Besonders betroffen sind davon insbesondere kleinere Zen-tren.

**Nachfolgeproblematik:** In Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Ge-schäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Ge-schäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöff-nungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentü-merseitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten so-zioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zuneh-mend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizit (z. B. geringe Verkaufs-fläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau), erschweren die Situation weiter.

**Neue Handelsformen und -formate:** Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leit-betriebe der Stadtzentren größtenteils verloren. In kleineren Mittelstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Super-märkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK<sup>11</sup>/Hausrat/Einrichtungszubehör) oftmals wichtige Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zumeist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige

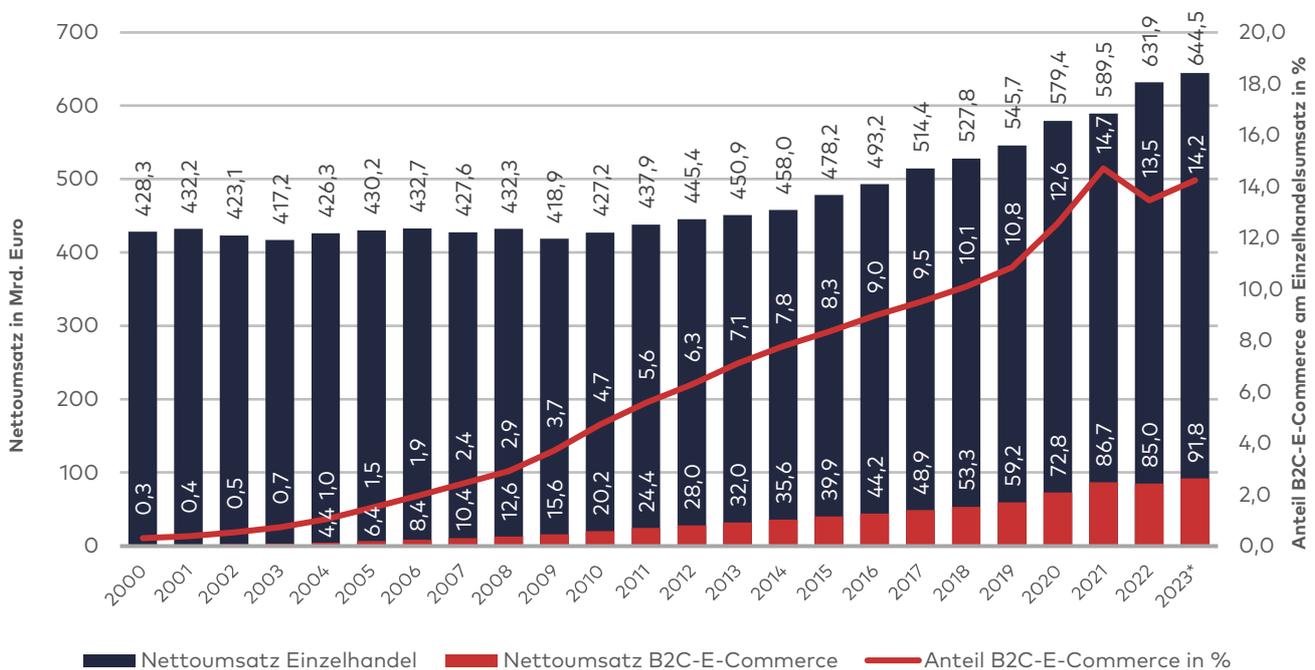
---

<sup>10</sup> In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzel-handelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2019).

<sup>11</sup> GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Handelsagglomeration in kleineren Mittelzentren dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

**Digitalisierung:** Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst nahezu kontinuierlich und lag im Jahr 2022 bereits bei rd. 13,5 % (s. Abbildung 6). Im Jahr 2021 ist ein deutlicher, durch die Covid-19-Pandemie und den damit verbundenen Beschränkungen hervorgerufener, Anstieg auf 86,7 Mio. Euro zu verzeichnen gewesen (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes), welcher 2022 bedingt durch die Rücknahme von pandemiebedingten Beschränkungen wieder rückläufig, jedoch im Trend weiterhin steigend ist. Für das Jahr 2023 wird erneut ein Anstieg des Online-Anteils um rd. 0,7 % auf rd. 14,2 % prognostiziert. Damit läge der Nettoumsatz des Online-Handels bei rd. 91,8 Mio. Euro und mehr rd. 60 Mio. Euro höher als noch 2013. Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.



**Abbildung 6: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist<sup>12</sup>, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,5 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen<sup>13</sup> (s. dazu auch Kapitel 4.1.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Mittelzentren wie Soest, werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung –

<sup>12</sup> Unterhaltungselektronik rd. 44,0 %, Fashion & Accessoires rd. 46,5 %, Freizeit & Hobby rd. 37,3 %, Büro & Schreibwaren rd. 36,9 %, Schmuck & Uhren rd. 26,5 %, Wohnen & Einrichten rd. 22,3 % Gesundheit % Wellness rd. 18,4 %, Heimwerken & Garten rd. 8,6 %, Waren des täglichen Bedarfs rd. 4,1 % (vgl. HDE/IFH 2022).

<sup>13</sup> Vgl. HDE/IFH 2020.

verstärkt durch die durch Covid-19 bedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

## **4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 und 4.4.

### **Einordnung in den regionalen Kontext**

Das Mittelzentrum Soest liegt in dem gleichnamigen Kreis Soest im Regierungsbezirk Arnsberg im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das direkte Umfeld Soests ist im Wesentlichen durch Grundzentren geprägt und kann demnach als überwiegend ländlich geprägt bezeichnet werden. Im weiteren Umland von Soest befinden sich weitere Mittelzentren sowie einige Oberzentren, welche in weniger als einer Stunde Fahrzeit erreichbar sind. Es ist davon auszugehen, dass die Angebotsstrukturen in Soest auch die umliegenden Kommunen – insbesondere die Grundzentren – mitversorgen. Im Hinblick auf die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen ergibt sich aus dem dargestellten Zentrengefüge das Wettbewerbsumfeld der Stadt Soest im regionalen Kontext.

# SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Mittelzentrum

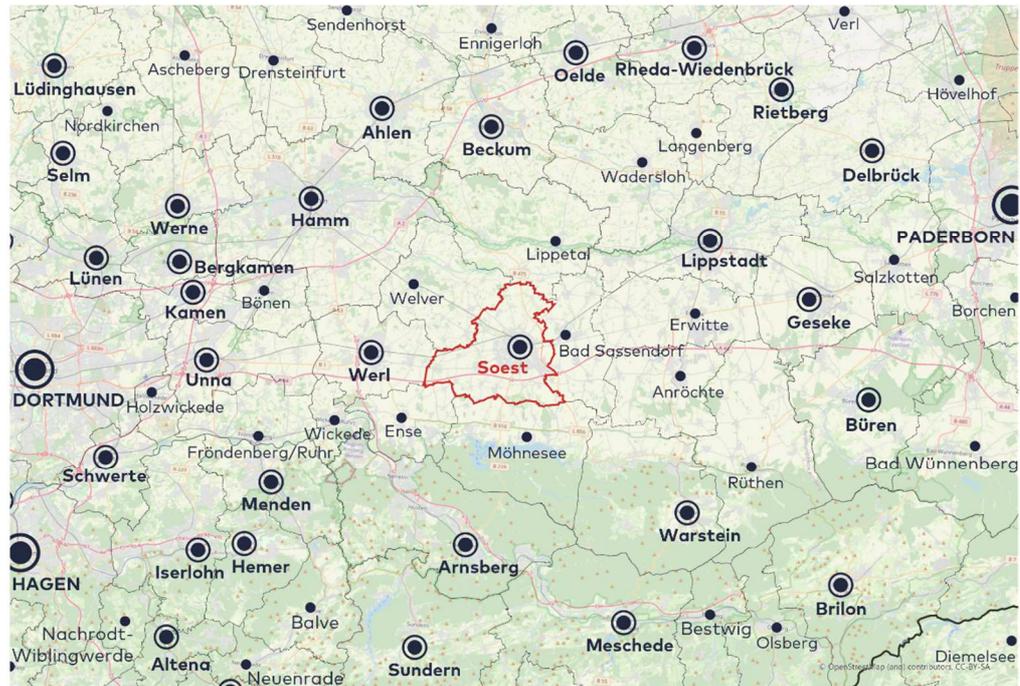
### Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Werl (20 min)  
Lippstadt (30 min)  
Warstein (30 min)  
Arnsberg (30 min)  
Beckum (35 min)

### Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

Dortmund (45 min)  
Paderborn (55 min)  
Hagen (55 min)  
Wuppertal (70 min)  
Essen (70 min)

- Administrative Grenzen**
- Untersuchungskommune
  - Bundesland
  - Kommune
- Zentralörtliche Funktion**
- Oberzentrum
  - Mittelzentrum
  - Grundzentrum



## Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner (Hauptwohnsitz)	49.658
Relative Einwohnerentwicklung bis 2028	- 0,7 %

## Einwohner nach Ortsteilen

Kernstadt Soest	42.690 (86 %)
Ampen	1.516 (3 %)
Deiringsen	1.225 (2%)
Ostönnen	1.083 (2%)
Übrige Ortsteile	3.144 (6 %)

## Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Gute verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über A 44, sowie B 475 in Nord-Süd-Richtung und B 516 in Ost-West-Richtung
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das überregionale Schienennetz (u. a. Münster, Dortmund und Paderborn)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Soest (Stand: 31.12.2021); ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

### 4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

#### Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Soest im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Kreis Soest dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Soest und den daraus resultierenden Kaufkraftströmen ziehen.

**Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Soest**

Stadt Soest	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	23.604	23.980	24.980	+ 2,3 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	18.891	19.205	19.068	+ 0,9 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	14.216 (60 %)	14.443 (60 %)	14.617 (61 %)	+ 2,8 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	9.510 (50 %)	9.680 (50 %)	9.535 (50 %)	+ 0,3 %
Pendlersaldo	4.706	4.763	5.082	+ 376

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

**Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreis Soests**

Kreis Soest	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	111.600	112.583	111.609	+/- 0,0 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	119.811	121.322	120.643	+ 0,7 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

Sowohl die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Arbeitsort Soest als auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Wohnort in Soest verzeichneten im Zeitverlauf eine positive Entwicklung. Dabei ist der Bedeutungszuwachs Soests als Arbeitsort stärker ausgeprägt. Im Vergleich zum Landkreis Soest hat die Stadt Soest ein stärkeres Wachstum hinsichtlich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einem Wohnort in Soest vorzuweisen, weshalb die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Soest als leicht überdurchschnittlich im Vergleich zum Kreis bewertet werden kann. Die wirtschaftliche Bedeutung Soests als Arbeitsort wird zudem durch ein positives Pendlersaldo verdeutlicht, welches ebenfalls im Betrachtungszeitraum gestiegen ist. Aufgrund der vorgenannten Dynamik sind im Ergebnis leichte Impulse für die Nachfrage des Einzelhandels in Soest anzunehmen.

## Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

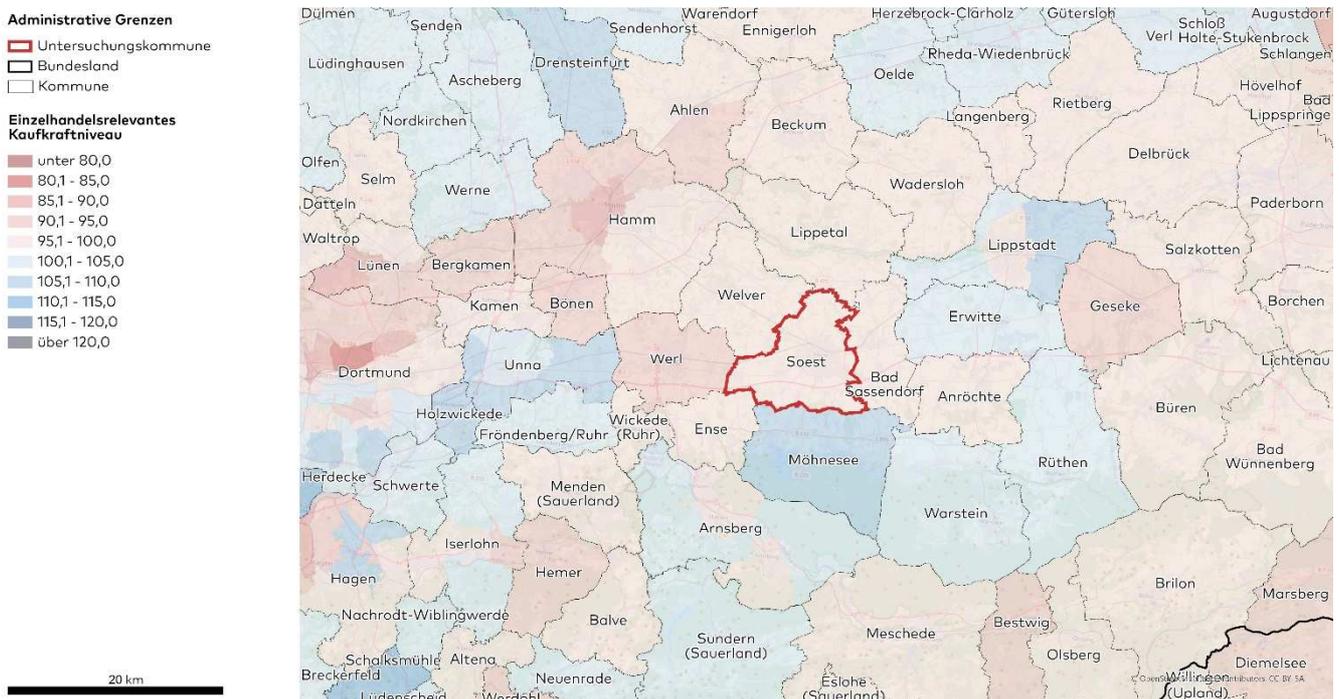
Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Soest beträgt rd. 331,4 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.672 Euro je Einwohner. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt mit 2.608 Euro je Einwohner den größten Anteil der Kaufkraft (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke).

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen**

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	129,5	2.608
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	22,2	447
Blumen, zoologischer Bedarf	6,1	123
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	8,3	166
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>166,1</b>	<b>3.345</b>
Bekleidung	25,7	517
Schuhe/Lederwaren	6,7	135
Pflanzen/Gartenbedarf	7,4	145
Baumarktsortiment i. e. S.	25,7	518
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	6,8	136
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	7,2	146
Sportartikel/Fahrräder/Camping	11,2	225
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>90,7</b>	<b>1.826</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	7,4	150
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	3,4	68
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	3,3	67
Möbel	19,0	382
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	11,5	231
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	23,3	470
Uhren/Schmuck	3,5	71
Sonstiges	3,1	63
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>74,5</b>	<b>1.501</b>
<b>Gesamt</b>	<b>331,3</b>	<b>6.672</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>14</sup> von Soest liegt mit rd. 97 geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt. Auch die Kaufkraftkennziffer Nordrhein-Westfalens liegt im Durchschnitt mit rd. 99 leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Während die im Süden angrenzenden Kommunen überwiegend über ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau verfügen, liegen die angrenzenden nördlichen, westlichen und östlichen Kommunen – ebenso wie die Stadt Soest – leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts (s. Abbildung 7). Laut dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Soest aus dem Jahr 2010 lag die Kaufkraftkennziffer im Jahr 2009 bei 97,1. Eine direkte Vergleichbarkeit der beiden Kennziffern ist aufgrund der verschiedenen Quellen und der damit zusammenhängenden gewählten Methodik nur bedingt möglich.



**Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Soest und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

### Einzugsgebiet der Stadt Soest

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Kommune stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen<sup>15</sup> zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

<sup>14</sup> Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

<sup>15</sup> diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

Bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** von Soest wurden die Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung herangezogen, welche im Anschluss anhand folgender Faktoren plausibilisiert wurden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Soest und dem Nahbereich (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften)
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Soest im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort)
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung im engeren und weiteren Umfeld
- die Versorgungsfunktion Soests
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

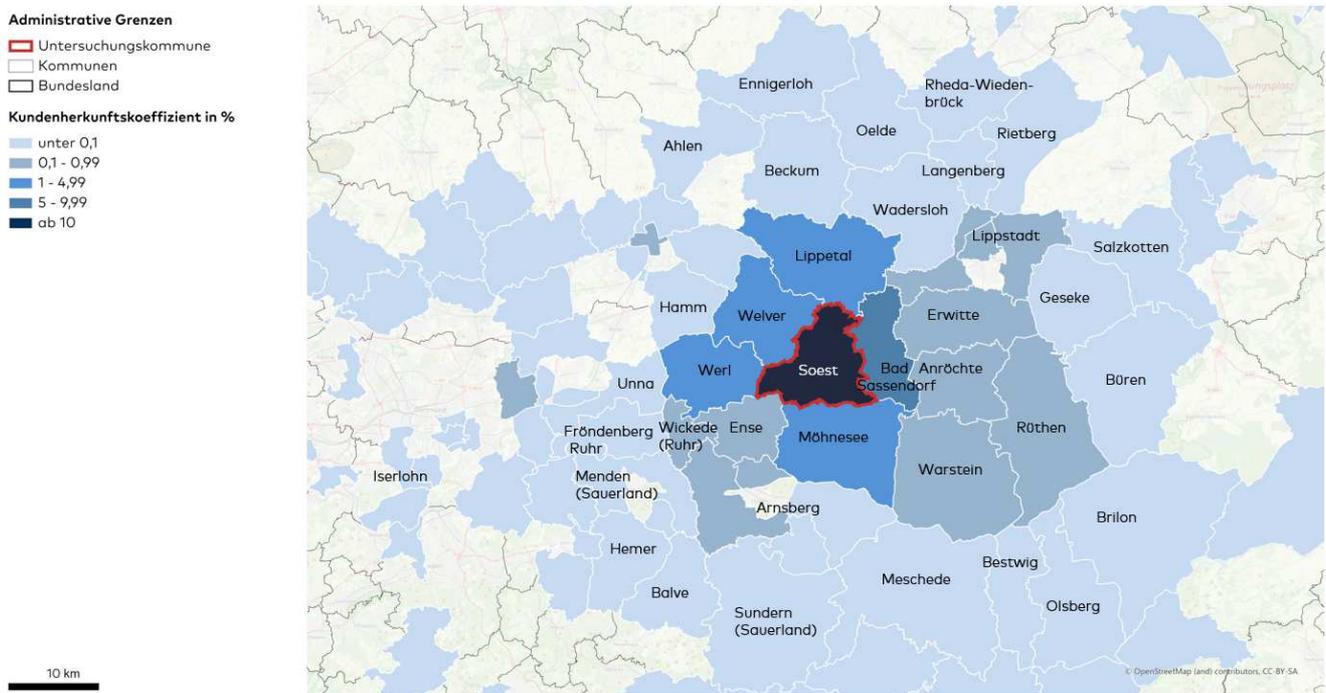
Dabei zeigen die Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung, dass mit rd. 94 % der überwiegende Anteil der erfassten Kunden aus Soest bzw. dem Kreis Soest stammt. Hiervon entstammen wiederum rd. 74 % auf die Stadt Soest und hier fast ausschließlich auf die Kernstadt Soests. Aus dem weiteren Kreis Soest speisen sich darüber hinaus nennenswerte Kundenströme insbesondere aus den benachbarten Kommunen Bad Sassendorf und Welver.



**Abbildung 8: Verteilung der Kundenherkunft**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Kundenherkunftserhebung Stadt + Handel 06/2022.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Soest das nachfolgend dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden, welches sich aus den Ergebnissen der Kundenherkunftsbefragung ergibt. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass je dunkler ein Postleitzahlgebiet gefärbt ist, desto höher ist der Marktanteil des Soester Einzelhandels in diesem Gebiet. Nicht eingefärbte Postleitzahlgebiete (z. B. in Arnsberg oder Lippstadt) bedeuten, dass im Zuge der Kundenherkunftserfassung keine Person angab, aus ebendieses Postleitzahlgebieten zu stammen.



**Abbildung 9: Einzugsgebiet der Stadt Soest**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kundenherkunftserhebung 06-07/2022 auf Basis von PLZ-Gebieten; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Soest überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

**Zone I** umfasst das Stadtgebiet von Soest. Wie die Kundenherkunftserhebung gezeigt hat, ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil des Einzelhandelsumsatzes von Soest aus dem Stadtgebiet selbst generiert wird.

Aufgrund der räumlichen Nähe, der eingeschränkten Angebotssituation vor Ort und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die L 856 umfasst **Zone II** die an Soest unmittelbar östlich angrenzende Kommune Bad Sassendorf. Dabei ist davon auszugehen, dass die angrenzende Gemeinde über eine höhere Einkaufsorientierung in Richtung Soest verfügt als die weiter entfernten Gemeinden.

Die Gemeinden Wewer, Lippetal und Möhnesee sowie die Stadt Werl sind aufgrund der räumlichen Nähe und verkehrlichen Anbindung der **Zone III** zuzuordnen. Hier ist von einer geringeren Marktdurchdringung des Soester Einzelhandels als in Zone I und Zone II auszugehen.

**Zone IV** umfasst die im Osten liegenden Städte Lippstadt, Erwitte, Rüthen und Warstein sowie die Gemeinde Anröchte. Im Kontext der Untersuchungsergebnisse

aus der Kundenherkunftserhebung werden im Westen zudem die Gemeinden Wickede (Ruhr) und Ense sowie die Stadt Arnsberg der Zone IV zugeordnet.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist u. a. aufgrund der umliegenden Mittel- und Oberzentren (insb. Dortmund und Paderborn) sowie von zunehmender Zeit-Distanz-Faktoren nicht gegeben.

#### 4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (04/2022) insgesamt 313 Einzelhandelsbetriebe erhoben. Die Gesamtverkaufsfläche der Betriebe beläuft sich auf rd. 153.400 m<sup>2</sup> VKF (s. Tabelle 5). Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl ergibt sich daraus eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 3,09m<sup>2</sup> VKF je Einwohner. Mit diesem Wert liegt die Stadt Soest deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 1,51 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner. Die hohe Verkaufsflächenausstattung lässt sich insbesondere auf die zahlreichen deutlich großflächigen Betriebe zurückführen, die sich in einem eher ländlich geprägten Umland insbesondere auf die zentralen Orte höherer Stufe (Mittel- und Oberzentren konzentrieren). Besonders hervorzuheben sind dabei die Betriebe Möbel Wiemer und der Baumarkt toom mit jeweils über 10.000 m<sup>2</sup> VKF sowie die Betriebe Roller, Kaufland, Modehaus Kress und Blumen Risse mit über 5.000 m<sup>2</sup> VKF.

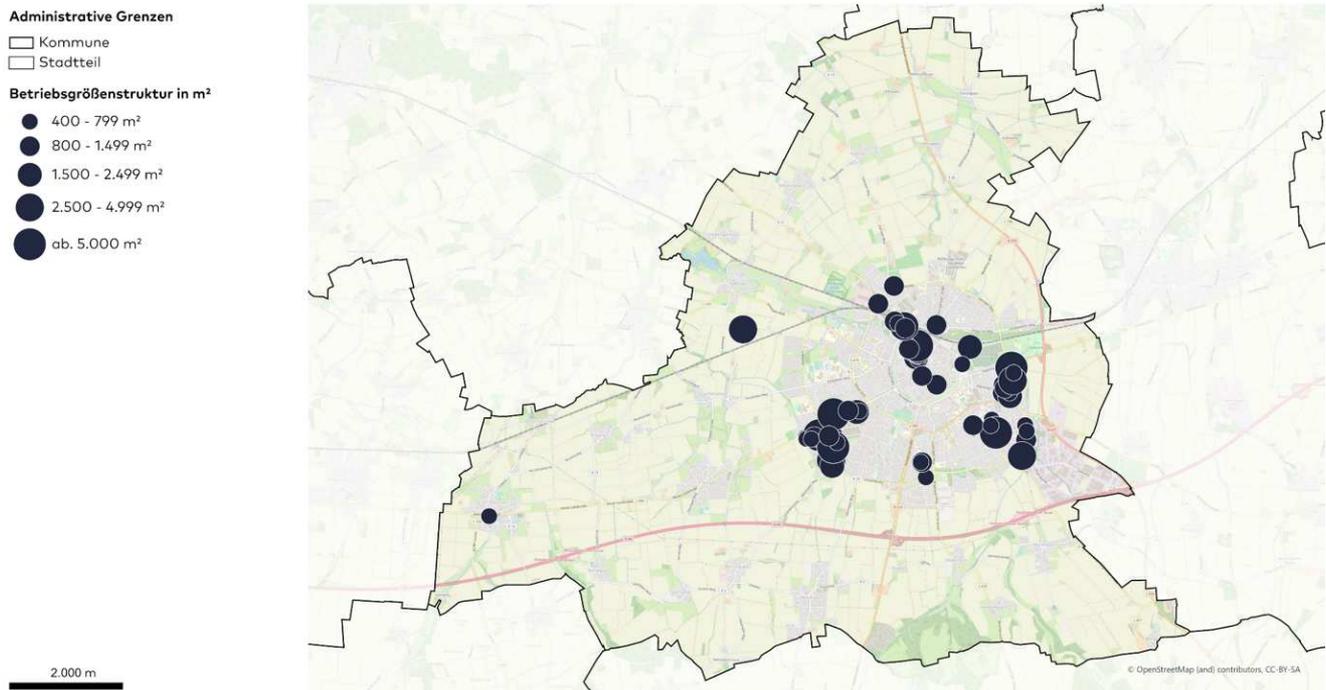
**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Soest**

Strukturdaten	Erhebung 04/2022
Einwohner	49.658
Anzahl der Betriebe	313
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	153.400
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	3,09

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Einwohner: Stadt Soest (Stand: 01/2022); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese fast ausschließlich in der Soester Kernstadt verortet sind. Einen Schwerpunktbereich bildet die zentral gelegene Innenstadt, welche durch eine hohe Einzelhandelsdichte mit zahlreichen groß- und kleinflächigen Betrieben geprägt ist. Weitere Einzelhandelsschwerpunkte finden sich im Südwesten der Kernstadt (Sondergebietsstandort West rund um Kaufland sowie Strukturen entlang der Werler Landstraße) und im Osten der Kernstadt (Fachmarktzentrum am Riga-Ring u. a. mit Lebensmittelmärkten, Möbelmarkt, Gartencenter) wieder. Südlich schließt sich ein größeres Gewerbegebiet an, in welchem u. a. Möbel Wiemer und Hagebaumarkt verortet sind. Im Süden des Stadtgebietes ist mit den nahversorgungsrelevanten Strukturen des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Herzog-Adolf-Weg ein weiterer Schwerpunkt lokalisiert. Abseits der Kernstadt sind räumlich abgesetzt mit einem Kü-

chenstudio im Ortsteil Östönnen sowie mit Blumen Klemke zwei strukturprägende Einzelstandorte gegeben. Das strukturprägende Einzelhandelsgefüge der Stadt Soest ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



**Abbildung 10: Strukturprägende Einzelhandelsstandorte in Soest**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02/2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die untenstehende Abbildung 11 verdeutlicht die Verteilung des Einzelhandels im Soester Stadtgebiet nach Warengruppen und Lagebereichen. Die Abbildung zeigt, dass die Verkaufsflächen in Soest sehr heterogen auf die verschiedenen Warengruppen verteilt sind. Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Soest rd. zwei Drittel der Verkaufsflächen in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 46 % in ZVB, rd. 23 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) verortet sind. Dementsprechend befindet sich ein verhältnismäßig hoher Anteil von rd. 31 % der Verkaufsflächen in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Soest ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Möbel und Bekleidung. Dies begründet sich v. a. durch mehrere großflächige bzw. strukturprägende Angebotsformen (u. a. Lebensmittelmärkte, Möbel Wiemer, Roller, Modehaus Kress).
- Prägnante Angebotsstrukturen bestehen darüber hinaus vor allem in den Sortimentsbereichen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S., was auf entsprechende großflächige Bestandsstrukturen im Soester Stadtgebiet zurückzuführen ist (u. a. Hagebaumarkt, Toom, Blumen Klemke). Die Verkaufsflächen der jeweiligen Betriebe sind vorwiegend in städtebaulich nicht integrierter Lage verortet, was auf den erhöhten Flä-

chenanspruch der Betreiber zurückzuführen ist, welcher in den Zentren sowie in städtebaulich integrierter Lage oftmals nicht verfügbar ist. Dies trifft auch auf die Warengruppe Möbel zu.

- Die klassischen innenstadtrelevanten Leitsortimente (insb. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck) sind vorwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen zu verorten, was als positiv zu bewerten ist.
- Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist hinsichtlich seiner Verkaufsfläche in weiten Teilen in den zentralen Versorgungsbereichen (u. a. Hit und Rewe im Innenstadtzentrum, Edeka und Lidl im Nebenzentrum Ost) verortet. Des Weiteren befinden sich einige Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (insb. Lebensmittelmärkte) in städtebaulich integrierter Lage wieder, welche die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung sicherstellen. Darüber hinaus ist ein nicht unwesentlicher Anteil der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich nicht integrierter Lage lokalisiert. Dieser Anteil ist v. a. auf die Angebotsstrukturen am Standort Kaufland im Südwesten der Kernstadt zurückzuführen.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Soest hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche insgesamt als überdurchschnittlich gut zu bewerten ist.

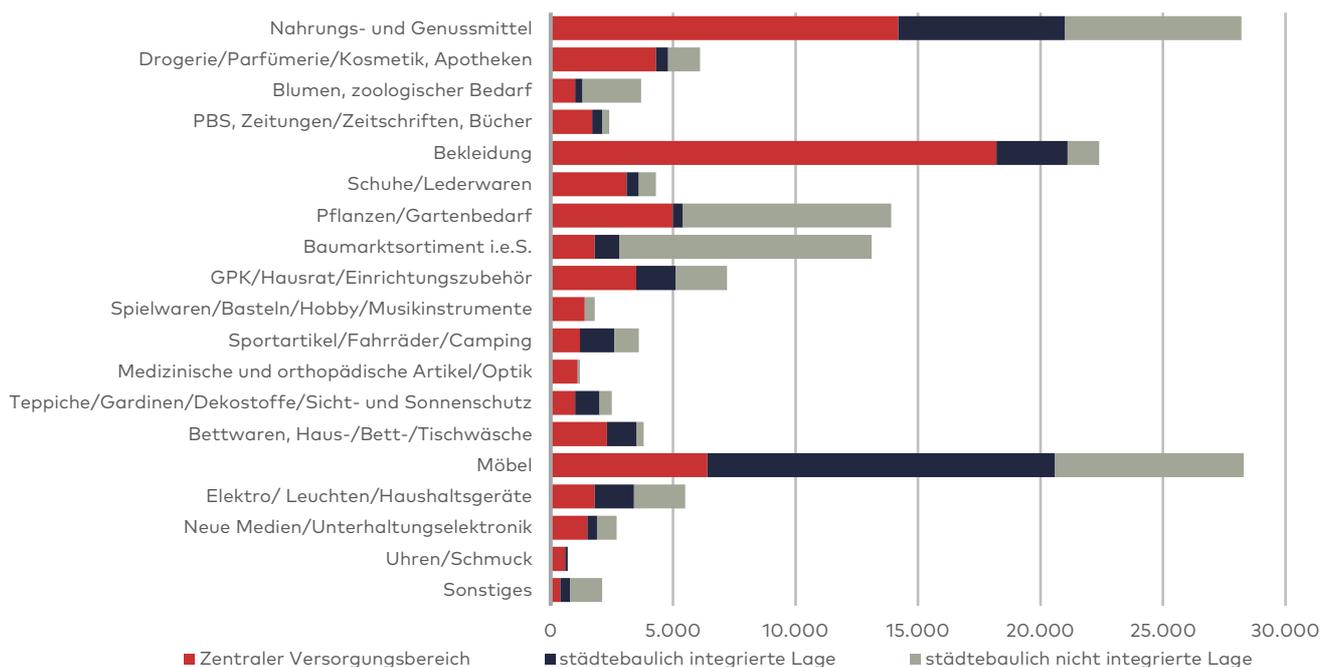


Abbildung 11: Einzelhandelsbestand in Soest nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Soest 2010; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

### Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>16</sup> im Einzelhandel der Stadt Soest basiert auf allgemein und für die Stadt Soest spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

<sup>16</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittliche Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden mit nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (s. dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Soest beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Parameter ist ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 420,5 Mio. Euro brutto je Jahr anzunehmen. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 331,4 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität<sup>17</sup> von rd. 127 %. Wie bei der Verkaufsflächenausstattung nach Warengruppe, stellen sich auch die sortimentspezifischen Zentralitäten differenziert dar (s. Tabelle 6). Bestehende Kaufkraftabflüsse bedingen sich insbesondere durch einen Kaufkraftabfluss in den Online-Handel, der je nach Sortimentsgruppe deutlich unterschiedlich stark ausgeprägt ist (s. dazu Kapitel 4.1.2).

---

<sup>17</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

**Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Soest**

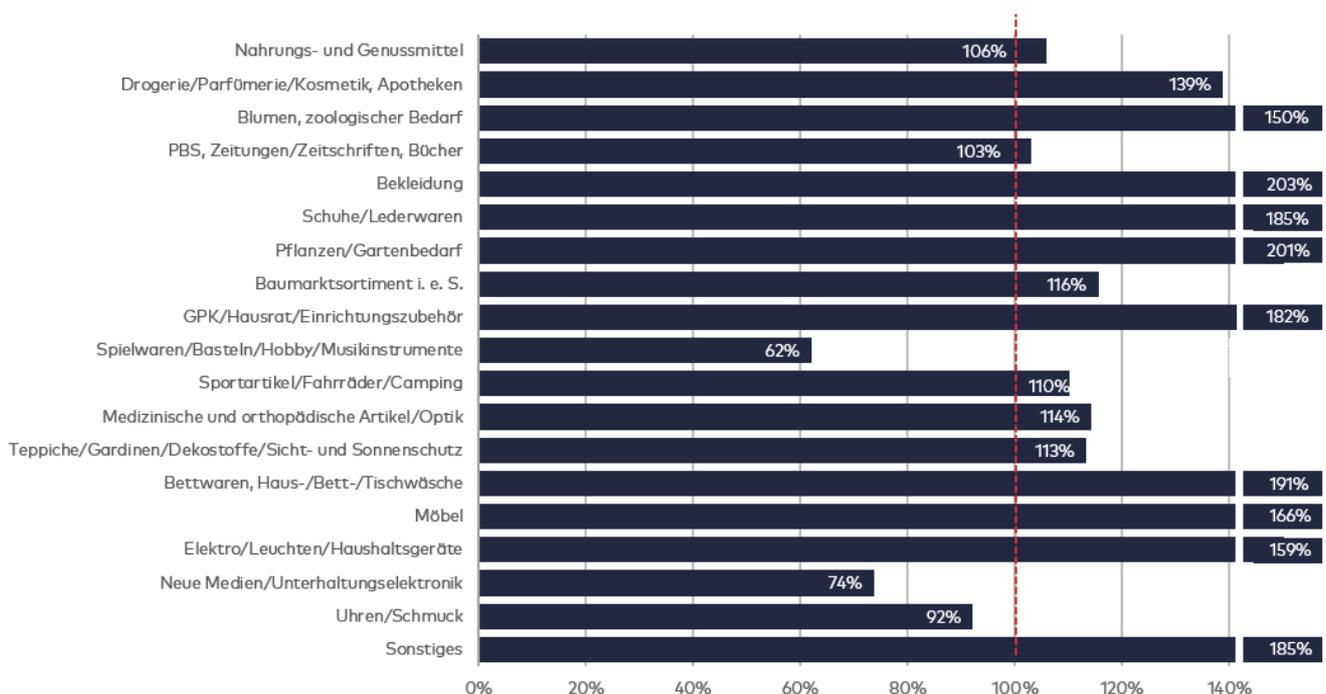
Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	27.700	137,3	129,6	106 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	6.000	30,8	22,2	139 %
Blumen, zoologischer Bedarf	3.600	9,2	6,1	150 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2.400	8,5	8,3	103 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>39.800</b>	<b>185,8</b>	<b>166,1</b>	<b>112 %</b>
Bekleidung	22.400	52,2	25,7	203 %
Schuhe/Lederwaren	4.300	12,4	6,7	185 %
Pflanzen/Gartenbedarf	13.800	14,9	7,4	201 %
Baumarktsortiment i. e. S.	13.000	29,7	25,7	116 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	7.200	12,3	6,8	182 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	1.800	4,5	7,3	62 %
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	3.500	12,3	11,2	110 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>66.000</b>	<b>138,3</b>	<b>90,7</b>	<b>152 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1.200	8,5	7,4	114 %
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	2.500	3,8	3,4	113 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	3.800	6,4	3,3	191 %
Möbel	28.300	31,4	19,0	166 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	5.500	18,2	11,5	159 %
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	2.700	17,2	23,3	74 %
Uhren/Schmuck	700	5,1	3,5	91 %
Sonstiges	2.100	5,8	3,1	185 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>46.700</b>	<b>96,4</b>	<b>74,6</b>	<b>129 %</b>
<b>Gesamt</b>	<b>152.400</b>	<b>420,5</b>	<b>331,4</b>	<b>127 %</b>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In nahezu allen Warengruppen können in Soest Kaufkraftzuflüsse im Saldo aus dem Umfeld ins Stadtgebiet festgestellt werden. Diese sind einerseits auf die umfassenden Angebotsstrukturen in Soest, auf das positive Pendlersaldo und damit einhergehenden Einkäufen von Einpendlern am Arbeitsort sowie andererseits auf die zentrale Lage in einem ländlich geprägten Umfeld und wenigen Wettbewerbsstandorten zurückzuführen.

In den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs bestehen in allen jeweiligen Sortimentsbereichen Zentralitätswerte von über 100 %. Die Stadt Soest kann folglich den kurzfristigen Bedarf des eigenen Stadtgebiets decken, vermag Kaufkraft aus dem Umland zu binden und erfüllt somit ihren mittelzentralen Versorgungsauftrag.

Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich differenzieren sich die Zentralitätswerte z. T. in einem hohen Maße aus. Durch das umfangreiche Angebot u. a. in den Warengruppen Bekleidung, Möbel (inkl. klassische Randsortimente der Möbelhäuser und -märkte) und Pflanzen/Gartenbedarf können wesentliche Kaufkraftanteile aus dem Umland in Soest gebunden werden. Kaufkraftabflüsse sind im Saldo hinsichtlich der Warengruppen Neue Medien/Unterhaltungstechnik und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente ersichtlich. Bei beiden Sortimentsbereichen handelt es sich um Waren mit einer hohen Online-Affinität. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass die Kaufkraftabflüsse nicht umfangreich in Angebotsstrukturen außerhalb Soests, sondern in den Online-Handel fließen.



**Abbildung 12: Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Soest**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Aufgrund der bereits hohen Zentralitätswerte und den steigenden Anteilen des Online-Handels ist davon auszugehen, dass sich aus versorgungstruktureller Perspektive lediglich geringfügige Entwicklungspotenziale für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen ergeben. Umso entscheidender wird daher die städtebauliche Eignung eines möglichen Standortes. Darauf wird in Kapitel 5.2 im Zuge der Betrachtung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven im Detail eingegangen.

## 4.5 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2010

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird die Entwicklung des Einzelhandels im Vergleich zum EHK Soest 2010 betrachtet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten verglichen (s. Tabelle 7).

- Die Einwohnerzahl der Stadt Soest ist in den letzten Jahren geringfügig (rd. - 2,3 %) gesunken. Dabei zu berücksichtigen ist der demografische Wandel.
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 74 Betriebe (rd. - 23,6 %) gesunken. Der Rückgang der Betriebszahl ist zu relativieren, da bundesweit ein Rückgang der Betriebszahlen feststellbar ist, welcher insbesondere auf den Strukturwandel im Einzelhandelssektor, den Online-Handel und den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie zurückzuführen ist. Es ist insbesondere ein Rückgang von Fachgeschäften, sowie in den Sortimentsbereichen Blumen, Zeitungen, Elektronik und Bekleidung zu erkennen.
- Gleichzeitig ergab die Erfassung der Gesamtverkaufsfläche einen Anstieg um rd. 3,3 %, von rd. 140.900 m<sup>2</sup> VKF auf rd. 152.400 m<sup>2</sup> VKF. Dies ist vor allem durch den Expansionsdruck in den vergangenen Jahren bedingt, welcher insbesondere in den Bereichen des Lebensmitteleinzelhandels, der Drogeriemärkte sowie hinsichtlich Bau- und Gartenmärkte zu beobachten ist.
- Die Einzelhandelszentralität ist seit 2010 um rd. 17 %-Punkte auf nun rd. 127 % gesunken. Dies ist v. a. mit einer wachsenden Konkurrenzsituation durch den Online-Handel zu erklären. Insgesamt ist ein Rückgang der Zentralität um rd. 17 %-Punkte bei einem Betrachtungszeitraum von über zehn Jahren als moderat zu bewerten.

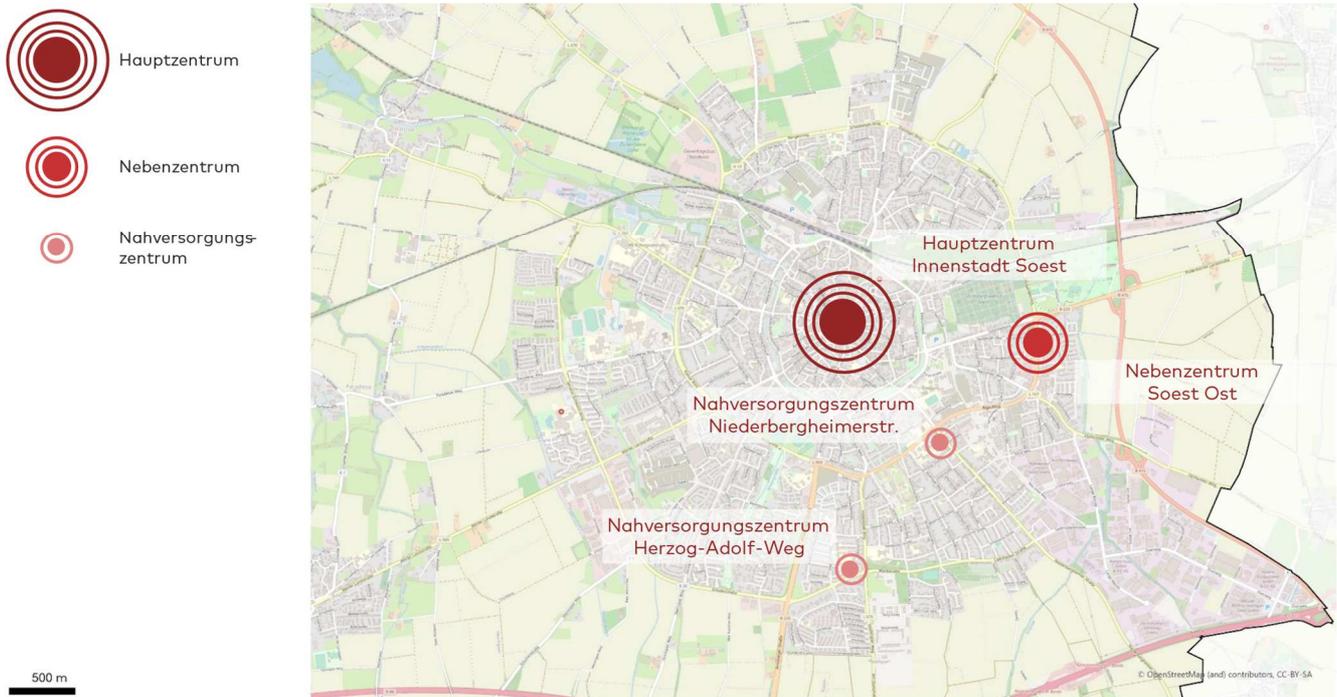
**Tabelle 7: Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	2010	2022	Entwicklung	
Einwohner	48.529	49.658	+ 2,3 %	
Anzahl Betriebe	387	313	- 19,1 %	
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	140.900	152.400	+ 8,1 %	
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	2,90	3,09	+ 0,19	
Zentralität	144 %	127 %	17 P.p.	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022, Einwohner: Stadt Soest (Stand: 31.12.2022), IFH Retail Consultants GmbH 2022; EHK Soest 2010; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet. P.p. = Prozentpunkte.

## 4.6 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen des EHK Soest 2010 wurden mit dem Hauptzentrum Innenstadt Soest, dem Nebenzentrum Soest-Ost, dem Nahversorgungszentrum Niederbergheimer Straße sowie dem Nahversorgungszentrum Herzog-Adolf-Weg vier zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet identifiziert. Diese vier zentralen Versorgungsbereiche werden nachfolgend hinsichtlich der städtebaulichen und funktionalen Merkmale analysiert und bewertet. Abbildung 13 veranschaulicht die Hierarchie- und Funktionsstufen sowie das Verhältnis der zentralen Versorgungsbereiche.



**Abbildung 13: Hierarchie- und Funktionsstufen der Zentralen Versorgungsbereiche**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## 4.6.1 ZVB Hauptzentrum Innenstadt Soest

### ZVB HAUPTZENTRUM INNENSTADT SOEST

#### Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadt Soest sowie angrenzende Kommunen (insb. Grundzentren)

##### Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

##### Funktion

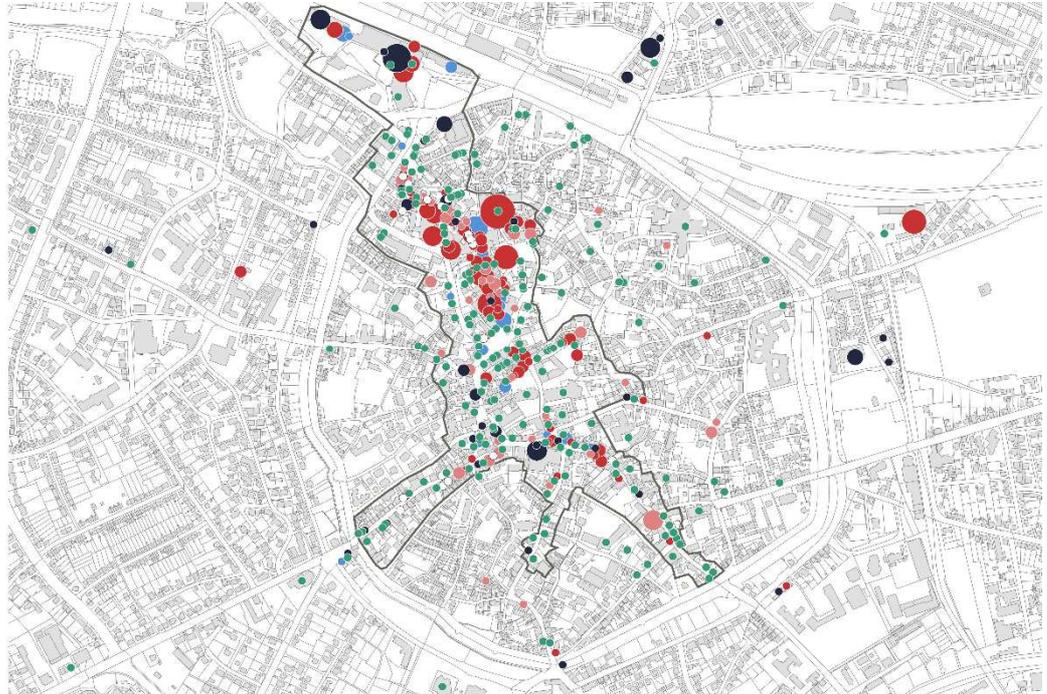
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

##### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

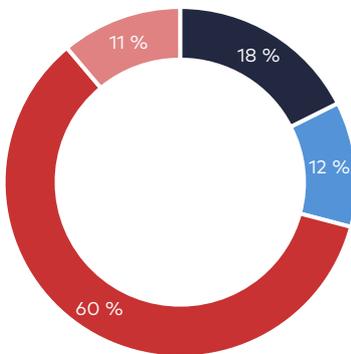
- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

##### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2010



#### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

#### Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	49.658
Relative Einwohnerentwicklung bis 2028	-0,7 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	155	50 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	41.000	28 %
Anzahl der Leerstände**	23	12 %
Zentrenergänzende Funktionen	159	-

#### Magnetbetriebe

Lidl, Hit, Kress, C&A, Rewe, H&M, Müller

#### Exemplarische städtebauliche Situation

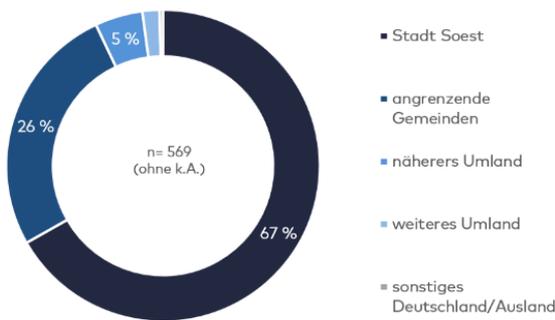


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

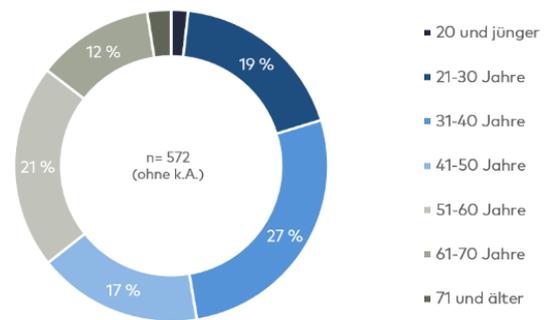
#### 4.6.1.1 Ergebnisse der Online-Befragung der Haushalte Soests

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurde eine Online-Befragung der Haushalte und der Besuchenden Soests durchgeführt, bei welcher 793 Personen teilnahmen. Da einige Fragebögen nicht vollständig ausgefüllt wurden, ergeben sich unterschiedliche Stichprobengrößen. Dabei stammte ein Großteil der Befragten aus der Stadt Soest. Lediglich rd. 26 % gaben an aus den angrenzenden Kommunen zu stammen, wobei insbesondere die Gemeinden Bad Sassendorf, Möhnesee und Welper genannt wurden (s. Abbildung 14). Erreicht wurde vor allem die Altersgruppe der 31-40-Jährigen mit rd. 27 % (s. Abbildung 14). Der Anteil an Teilnehmenden der 61-70-Jährigen fiel mit rd. 12 % hingegen eher gering aus.

Wohnort der Befragten



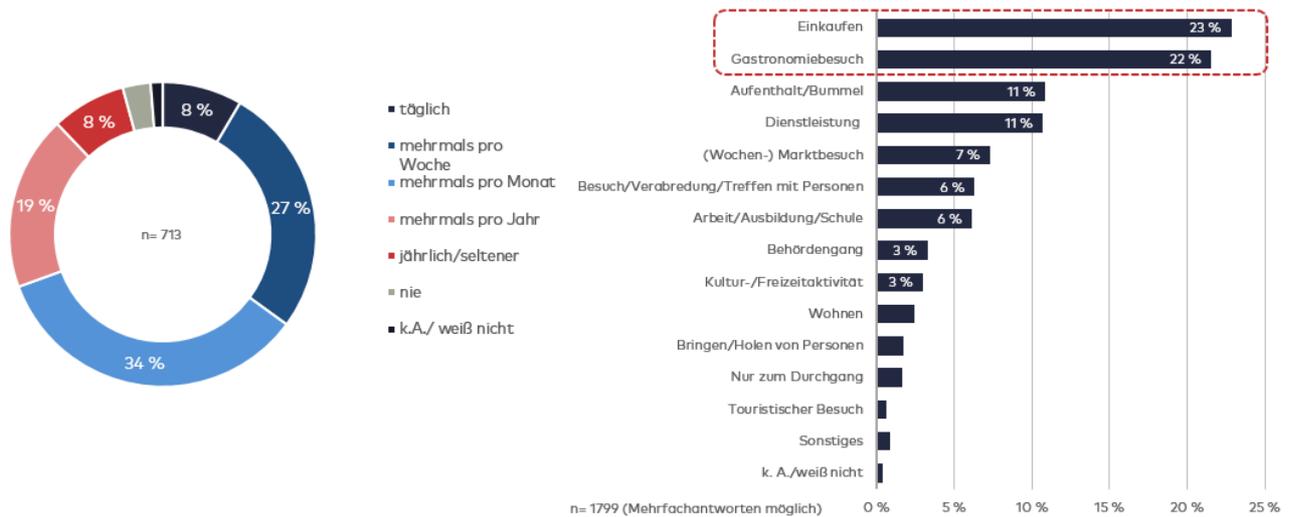
Altersstruktur der Befragten



**Abbildung 14: Wohnort und Altersstruktur**

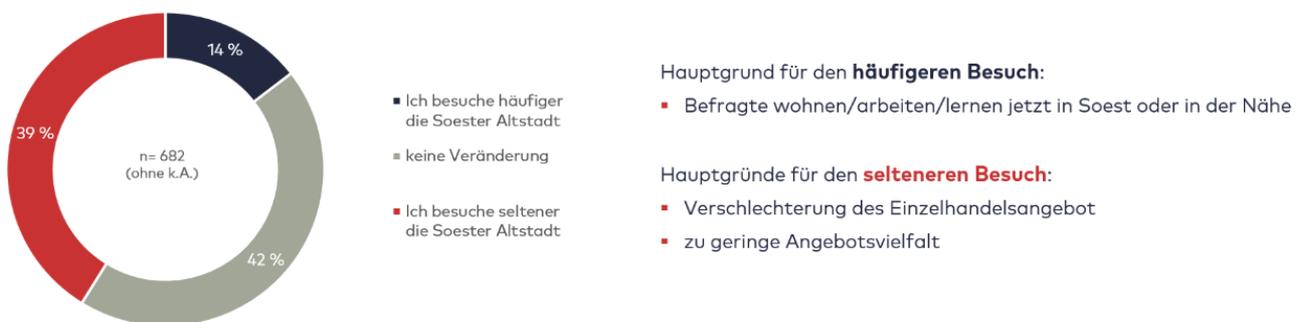
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Online-Befragung Stadt + Handel 06/2022.

Hinsichtlich der Besuchshäufigkeit der Innenstadt zeigt sich, dass knapp drei Viertel der Befragten diese mehrmals im Monat und häufiger besuchen (s. Abbildung 15). Die Hauptbesuchsgründe stellen dabei das Einkaufen und der Gastronomiebesuch dar. Darüber hinaus wird die Innenstadt durch einen gewissen Anteil der Befragten auch zum Aufenthalt/Bummel oder zum Aufsuchen einer Dienstleistung besucht (s. Abbildung 15). Dabei benutzen in der Regel die Hälfte der Befragten das Auto, um in die Innenstadt zu gelangen. Jeweils rd. ein Viertel der Befragten gab zudem an, die Innenstadt mit dem Fahrrad bzw. Pedelec oder zu Fuß zu besuchen.



**Abbildung 15: Besuchshäufigkeit und Besuchsgründe**  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Online-Befragung Stadt + Handel 06/2022.

Im Rahmen der Befragung wurde zudem deutlich, dass die Innenstadt zunehmend seltener besucht wird. So gaben lediglich rd. 14 % der Befragten an, die Soester Altstadt in den vergangenen drei bis fünf Jahren häufiger zu besuchen (s. Abbildung 16). Diese Entwicklung steht jedoch im Zusammenhang mit einer Änderung des Wohn-, Arbeits- oder Lernorts, der sich nun in der Soester Innenstadt befindet. Hingegen sagten rd. 39 % der Befragten aus, die Altstadt in den vergangenen Jahren seltener zu besuchen. Als Begründung gaben die Teilnehmenden insbesondere an, dass sich das Einzelhandelsangebot verschlechtert hat und die Angebotsvielfalt zu gering ist.



**Abbildung 16: Veränderung der Besuchshäufigkeit**  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Online-Befragung Stadt + Handel 06/2022.

Die nachfolgende Abbildung 17 zeigt die Bewertung unterschiedlicher Aspekte in der Soester Altstadt durch die Befragten. Vergleichsweise positiv wurde in der Soester Altstadt die Werbegestaltung bzw. Schaufenster, die Aufenthaltsqualität und Atmosphäre sowie das gastronomische Angebot bewertet. Auch der Gesamteindruck der Soester Altstadt wurde seitens der Befragten gut bewertet. Unterdurchschnittliche Bewertungen erhielten die Aspekte Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, Einzelhandelsangebot und Parkkosten.

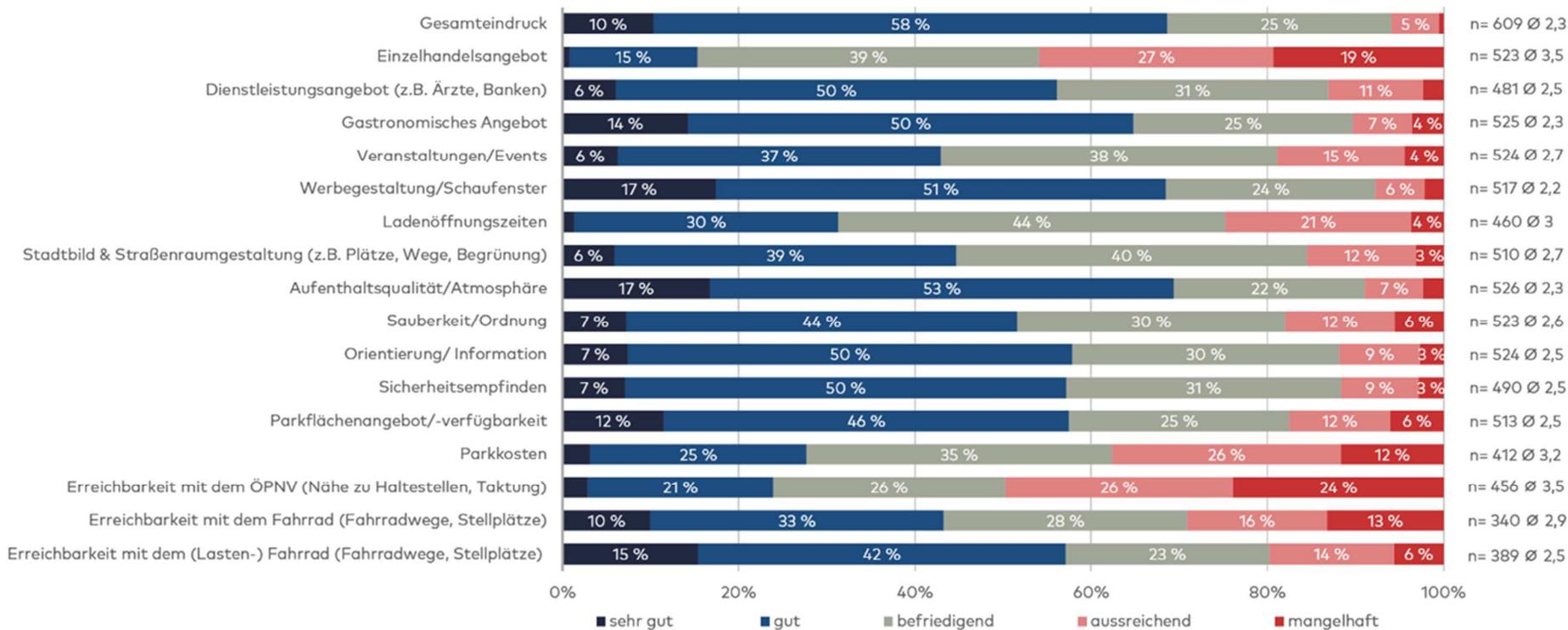


Abbildung 17: Bewertung Online Befragung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Online Befragung Stadt + Handel 06/2022.

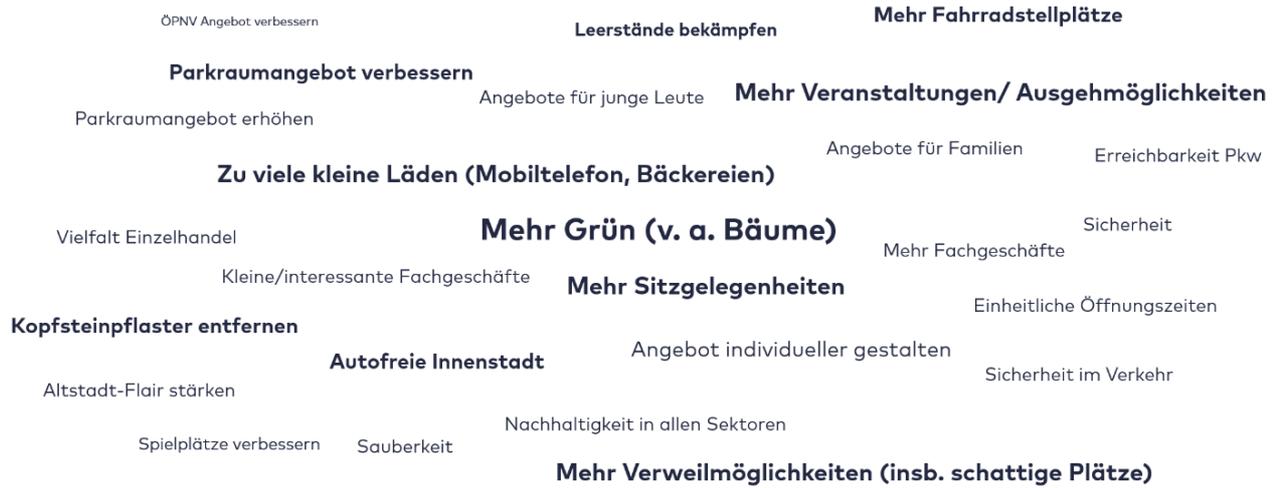
Hinsichtlich der Angebotsausstattung der Altstadt gaben rd. 38 % der Befragten an, bestimmte Artikel und Angebote zu vermissen. In Bezug auf bestimmte Warengruppen wurden besonders häufig Elektronik- und Haushaltswaren sowie nachgeordnet Spiel und Bastelwaren und Sport- und Outdoorbekleidung genannt (s. Abbildung 18). Auch vermissen die Befragten – trotz der überdurchschnittlichen Bewertung des gastronomischen Angebots – internationale und innovative Gastronomieangebote sowie weitere Ausgehmöglichkeiten. Ebenso waren individuellere Geschäfte, eine größere Einzelhändlervielfalt, Aufenthaltsqualität sowie Kultur- und Veranstaltungsmöglichkeiten weitere Aspekte, die die Befragten in der Altstadt vermissen. Die unterschiedlich großen Schriftgrößen in der untenstehenden Abbildung verdeutlichen die Bedeutung und genannten Häufigkeiten bestimmter vermisser Artikel und Angebote: Je größer ein Begriff dargestellt wird, desto häufiger wurde dieser von den Befragten genannt.



**Abbildung 18: Vermisste Artikel und Angebote**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Online-Befragung Stadt + Handel 06/2022; n= 349

Die Befragten hatten zudem die Möglichkeit Wünsche, Anregungen und Ideen für die weitere Entwicklung der Altstadt zu äußern. Hierbei wurde vor allem der Wunsch nach mehr Grün (v. a. Bäume), mehr Sitzgelegenheiten und mehr Verweilmöglichkeiten (insb. schattige Plätze) laut. Ebenso werden sich mehr Veranstaltungen/Ausgehmöglichkeiten, eine autofreie Innenstadt, mehr Fahrradabstellplätze, eine Verbesserung des Parkraumangebotes sowie die Entfernung des Kopfsteinpflasters gewünscht (s. Abbildung 19). Die unterschiedlichen Schriftgrößen geben Hinweise auf die Bedeutung und die Anzahl der genannten Wünschen und Ideen für die zukünftige Entwicklung.

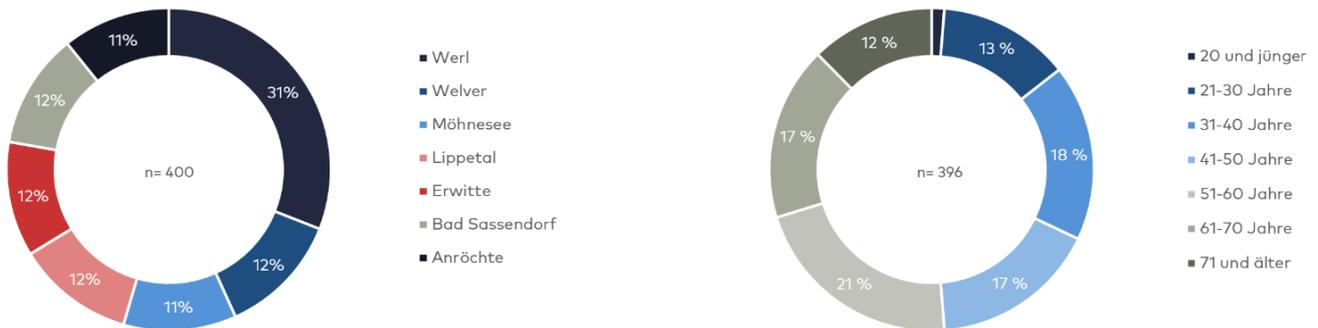


**Abbildung 19: Wünsche und Ideen für die zukünftige Entwicklung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Online-Befragung Stadt + Handel 06/2022; n= 349.

#### 4.6.1.2 Ergebnisse der telefonischen Umlandbefragung

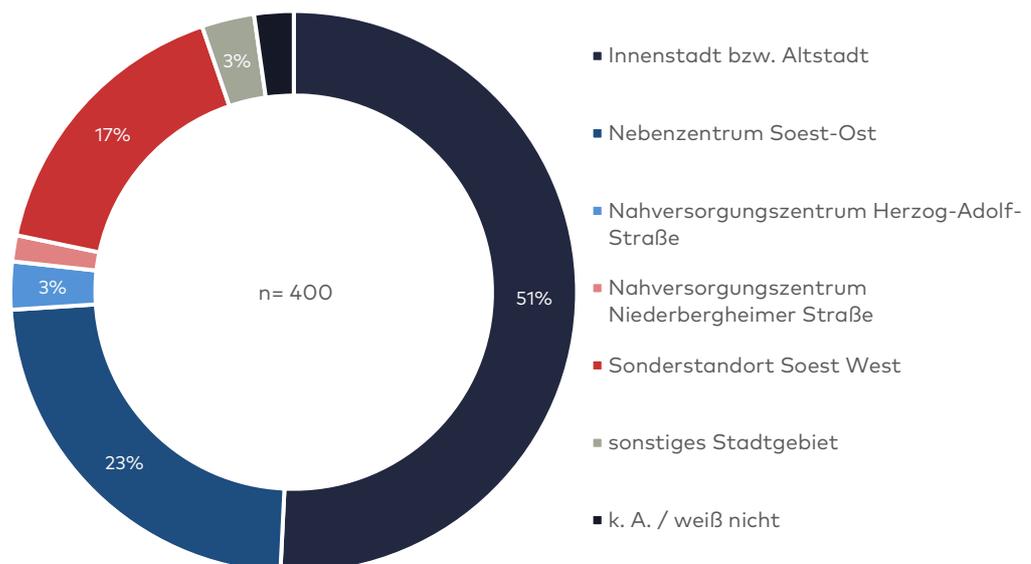
An der Befragung der Umlandbefragung nahmen insgesamt 400 Haushalte teil. Bei der Verteilung der Befragten hinsichtlich ihres Herkunftsorts wurde darauf geachtet, dass die Anzahl der Befragten aus einer Kommune im Verhältnis zur Bevölkerungsgröße dieser Kommune steht. Somit stammen knapp ein Drittel der befragten Haushalte aus Werl (s. Abbildung 20). Die restlichen Befragten stammen nahezu gleichermaßen aus den weiteren Kommunen des Umlandes. Der Schwerpunkt der Befragung lag dabei vor allem auf der älteren Bevölkerung, da diese erfahrungsgemäß vermehrt an entsprechenden telefonischen Befragungen teilnehmen (s. Abbildung 20).



**Abbildung 20: Herkunft und Altersstruktur**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Umlandbefragung Stadt + Handel 05-06/2022; n= 400

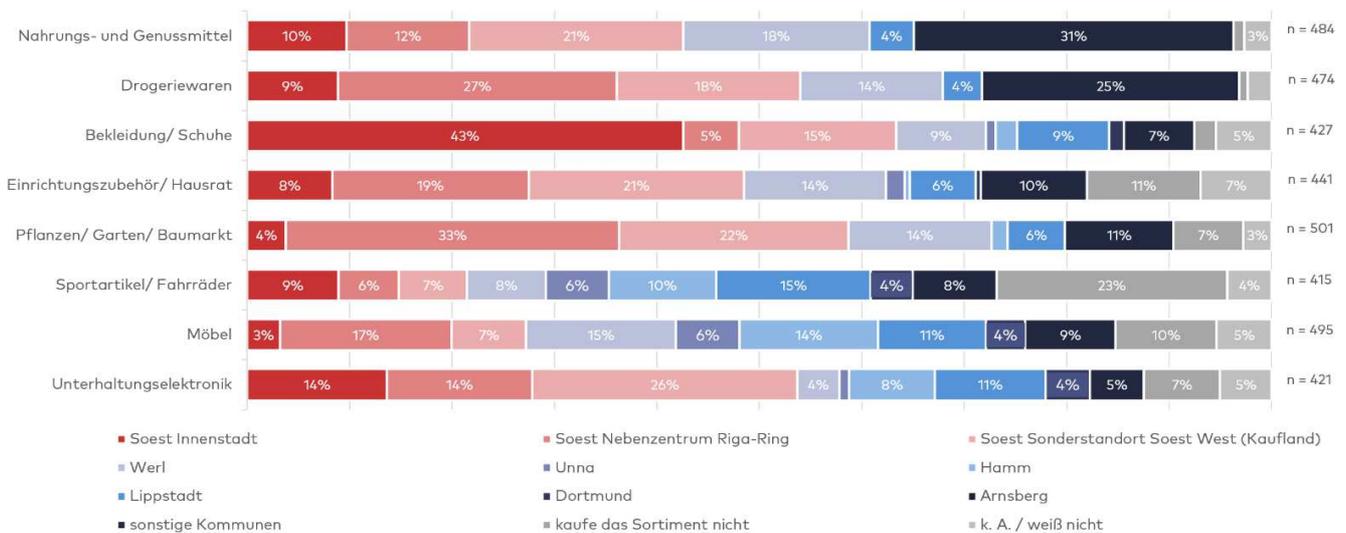
Besonders häufig besuchen die Befragten aus dem Umland die Soester Innenstadt. So gab rd. die Hälfte der Teilnehmenden an, die Innenstadt am häufigsten zu besuchen. Darüber hinaus wird zudem deutlich, dass auch das Nebenzentrum Soest-Ost am Riga-Ring sowie der Sonderstandort Soest-West (s. Kapitel 4.8) häufiger von den Befragten aufgesucht wird (s. Abbildung 21).



**Abbildung 21: Häufig aufgesuchte Standortbereiche in Soest**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Umlandbefragung Stadt + Handel 05-06/2022; n= 400

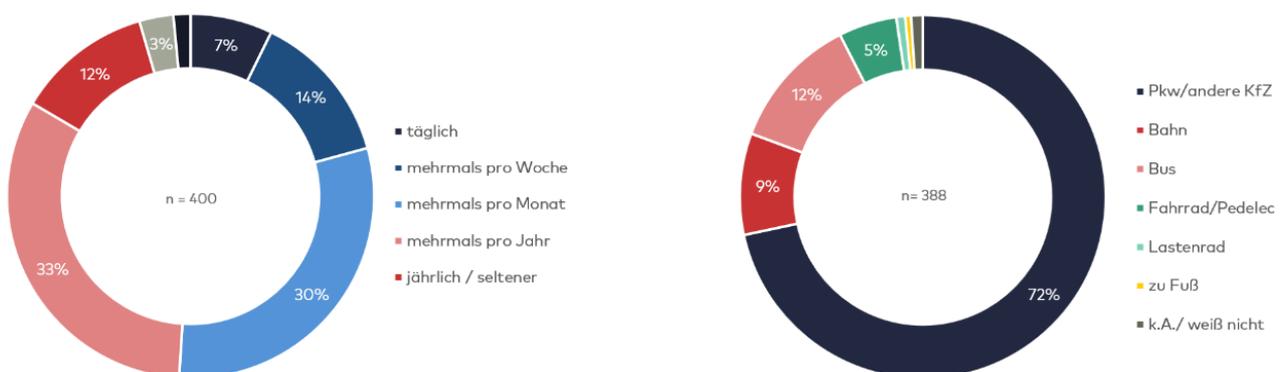
Die Teilnehmenden der telefonischen Umlandbefragung wurden zu ihren primären, sortimentspezifischen Einkaufsorten befragt. Positiv für die Soester Altstadt ist hervorzuheben, dass rd. 43 % der Befragten angaben, die Sortimente Bekleidung und Schuhe in der Soester Innenstadt zu erwerben (s. Abbildung 22). Das Nebenzentrum Riga-Ring wurde vor allem mit den Warengruppen Pflanzen/Garten/Baumarkt in Verbindung gebracht. Hier sind mit tedox und dem Gartencenter Risse entsprechende Anbieter verortet. Auch der Sonderstandort Soest-West wird für den Erwerb bestimmter Sortimente von den Befragten aus dem Umland aufgesucht. Vor allem die Sortimente Unterhaltungselektronik (expert) und Pflanzen/Garten/Baumarkt (toom) werden hier erstanden. Eine geringere Strahlkraft für das Umland weist Soest hinsichtlich der Sortimente Sportartikel/Fahrräder und Möbel auf.



**Abbildung 22: Primärer Einkaufsort nach Sortimenten**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Umlandbefragung Stadt + Handel 05-06/2022; n= 400

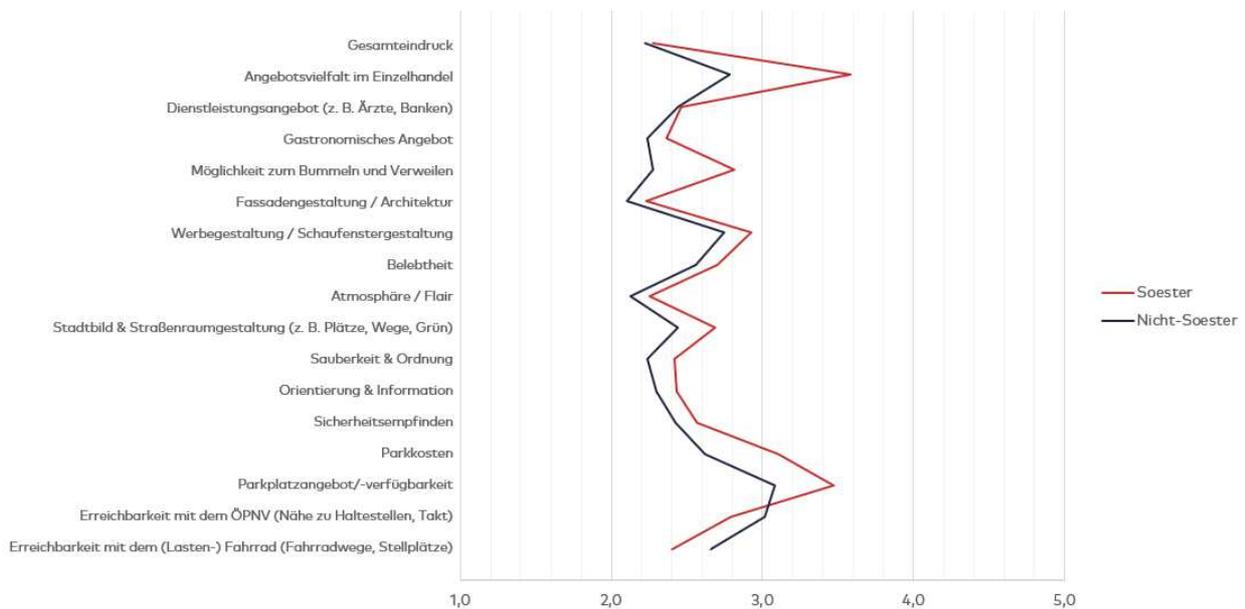
Wie auch die Soester Bevölkerung und die Besuchenden der Altstadt wurden die Teilnehmenden an der telefonischen Umlandbefragung vertieft zur Soester Innenstadt befragt. Dabei wurde ersichtlich, dass zu den häufigsten genannten Besuchsgründen der Soester Innenstadt der Gastronomiebesuch, das Einkaufen, der Aufenthalt und Bummel sowie das Aufsuchen von Dienstleistungen zählen. Rund die Hälfte der Befragten gab dabei an, die Innenstadt mindestens mehrmals im Monat zu besuchen. Dabei findet der Besuch in rd. 72 % der Fälle mit dem Pkw oder einem anderweitigen Kfz statt (s. Abbildung 23).



**Abbildung 23: Verkehrsmittelwahl und Standortwahl**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Umlandbefragung Stadt + Handel 06/2022; n= 400

Sowohl im Rahmen der telefonischen Umlandbefragung als auch der Online-Befragung wurden die Teilnehmenden gebeten, unterschiedliche Aspekte der Soester Altstadt zu bewerten, wobei die Bewertung der einzelnen Punkte in Schulnoten erfolgte. Die jeweilige Durchschnittsnote der erfassten Bewertungen ist in Abbildung 24 dargestellt. Der Gesamteindruck der Altstadt wird insgesamt sowohl von den Soestern als auch von den Nicht-Soestern als gut bewertet. Dies spiegelt sich auch in den einzelnen Aspekten (bspw. Dienstleistungsangebot, Belebtheit, Sauberkeit, Sicherheitsempfinden etc.) wider, welche durchschnittlich zwischen den Noten zwei und drei beurteilt wurden. Lediglich die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sowie die Parkkosten und das Parkplatzangebot erhalten im Durchschnitt eine negativere Bewertung und liegen zwischen den Noten drei und vier. Insgesamt wird ersichtlich, dass nicht Nicht-Soester die Altstadt in fast allen Punkten positiver bewerten als die Soester. Auffällig ist zudem vor allem die Wahrnehmung der Angebotsvielfalt im Einzelhandel, welche von den Soestern (Ø Note: 3,6) deutlich negativer beurteilt wird als von den Nicht-Soestern (Ø Note: 2,8). Gleiches gilt für die Möglichkeit zum Bummeln und Verweilen, welche ebenfalls von den Besuchenden der Umlandkommunen als positiver wahrgenommen wird.



**Abbildung 24: Bewertung der Altstadt durch die Soester und Nicht-Soester**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Umlandbefragung Stadt + Handel 05-06/2022 sowie Online-Befragung 06/2022; n= 568; n=364

#### 4.6.1.3 Vertiefende Altstadtanalyse

Die Altstadt wurde einer vertiefenden Analyse unterzogen. Die Analyse erfolgt hinsichtlich der funktionalen, städtebaulichen und Markenqualitäten der Altstadt, wobei sich die Qualitäten in insgesamt neun Handlungsfelder gliedern (s. Abbildung 25). Die Handlungsfelder bilden die einzelnen Bausteine, aus welchen sich eine Innenstadt zusammensetzt und stellen folglich eine geeignete Analysegrundlage dar. Die Analyse stützt sich im Wesentlichen auf die Erkenntnisse der Vor-Ort-Analyse sowie auf die Ergebnisse der durchgeführten empirischen Bausteine (Befragungen, Online-Check). Für einige der untenstehenden Handlungsfelder wurde zur Verdeutlichung der Inhalte eine Karte erstellt. Aus Platzgründen sind diese in die nachfolgenden textlichen Ausführungen integriert. Dem Anhang lassen sich die entsprechenden Karten in einer höheren Auflösung entnehmen.

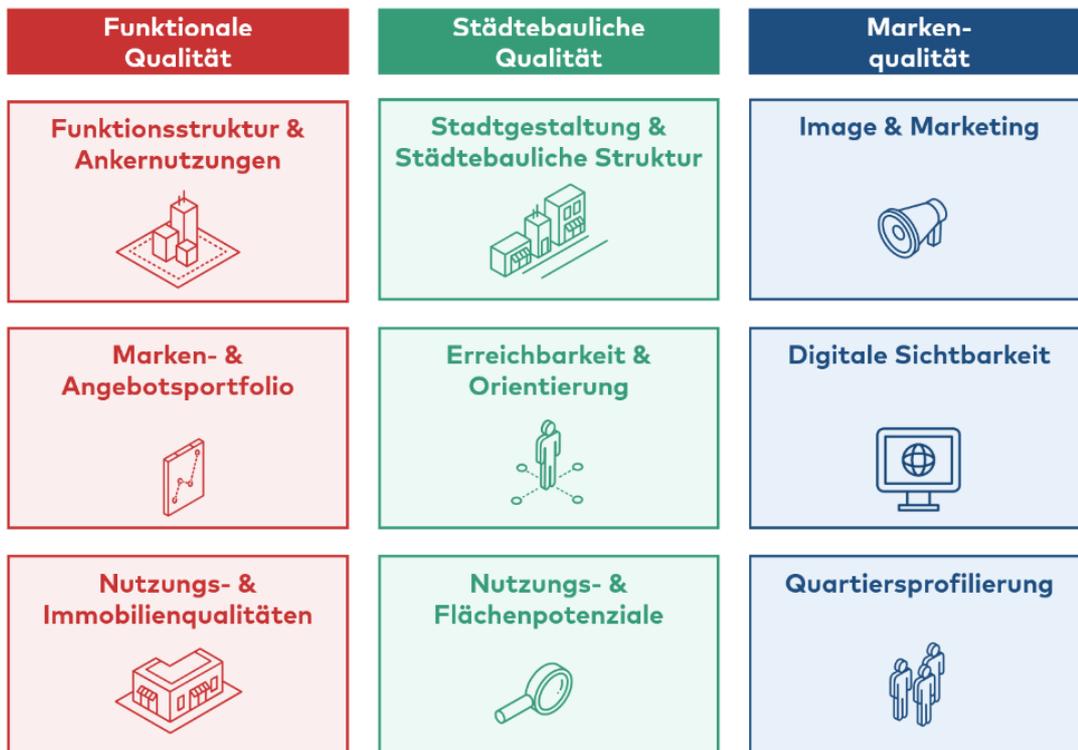


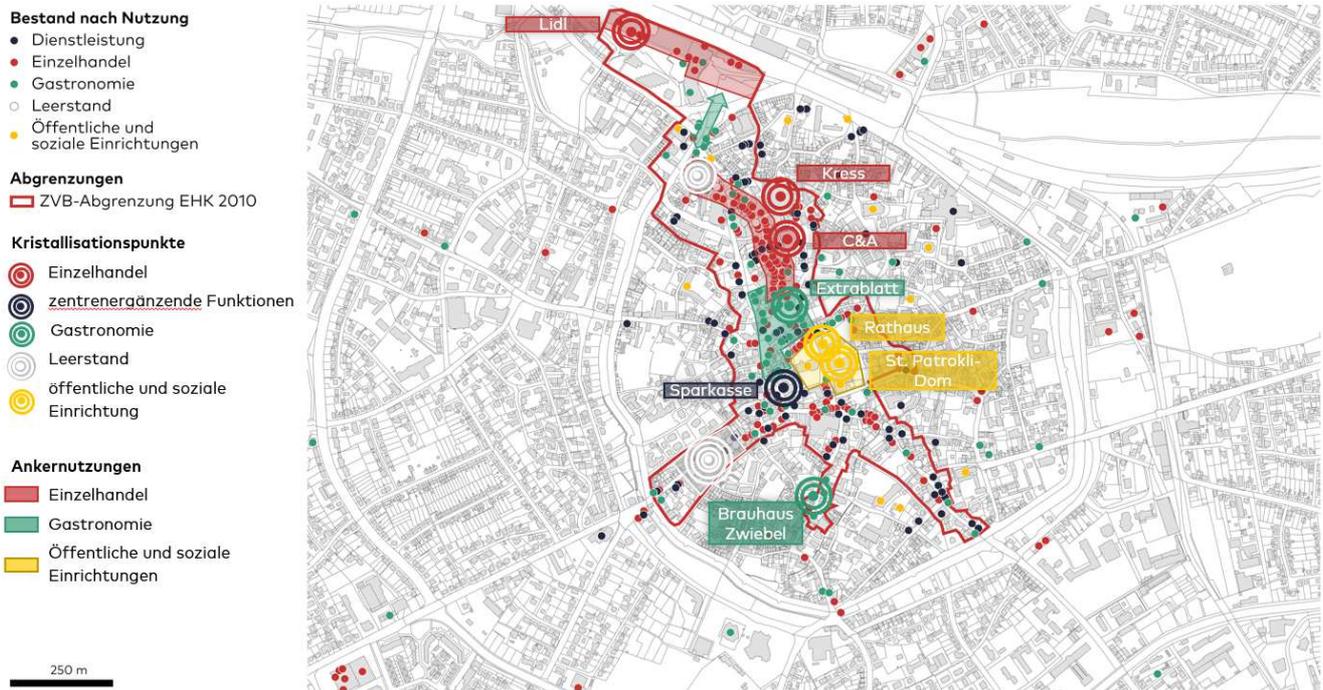
Abbildung 25: Neun Handlungsfelder der Altstadtanalyse

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

#### Funktionsstruktur und Anker nutzungen

Die Soester Altstadt gliedert sich in unterschiedliche Schwerpunktbereiche. Einzelhandelsschwerpunkte befinden sich u. a. mit den Lebensmittelmärkten Lidl und HIT am Fachmarktstandort im Norden der Innenstadt sowie entlang der Brüderstraße, welche als Fußgängerzone die Haupteinkaufslage der Soester Altstadt bildet (s. Abbildung 26). Hier reihen sich zahlreiche, oftmals namenhafte Einzelhandelsbetriebe aneinander (u. a. Rossmann, H&M). Räumlich etwas abgesetzt befinden sich zudem die Modekaufhäuser Kress und C&A, welche zentrale Anker nutzungen für das Zentrum darstellen. Der Marktplatz bildet den gastronomischen Schwerpunkt der Altstadt. Hier sind eine Vielzahl unterschiedlicher Gastronomiebetriebe mit entsprechenden Außenplätzen auf dem Marktplatz verortet (u. a. Extrablatt). Abseits dessen befindet sich im Süden der Altstadt mit dem touristisch beliebten Brauhaus Zwiebel eine weitere gastronomische Magnetnutzung. Des Weiteren stellen gastromische Nutzungen die Verbindung der Fachmarkt lage im Norden und der Brüderstraße im Süden in Teilen sicher. Öffentliche oder soziale

Einrichtungen sind vermehrt im Bereich des Petrikirchhof bzw. Am Vreithof vorzufinden. Stadtbildprägend und z. T. wichtige Anker der Altstadt sind dabei vor allem das Rathaus sowie der St. Patrokli-Dom. Eine eingeschränkte Funktionsstruktur ist im Bereich der Jakobstraße erkennbar, in welcher sich zahlreiche Leerstände befinden.



**Abbildung 26: Funktionsstruktur und Anker nutzungen Altstadt**  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt Soest

## Marken- und Angebotsportfolio

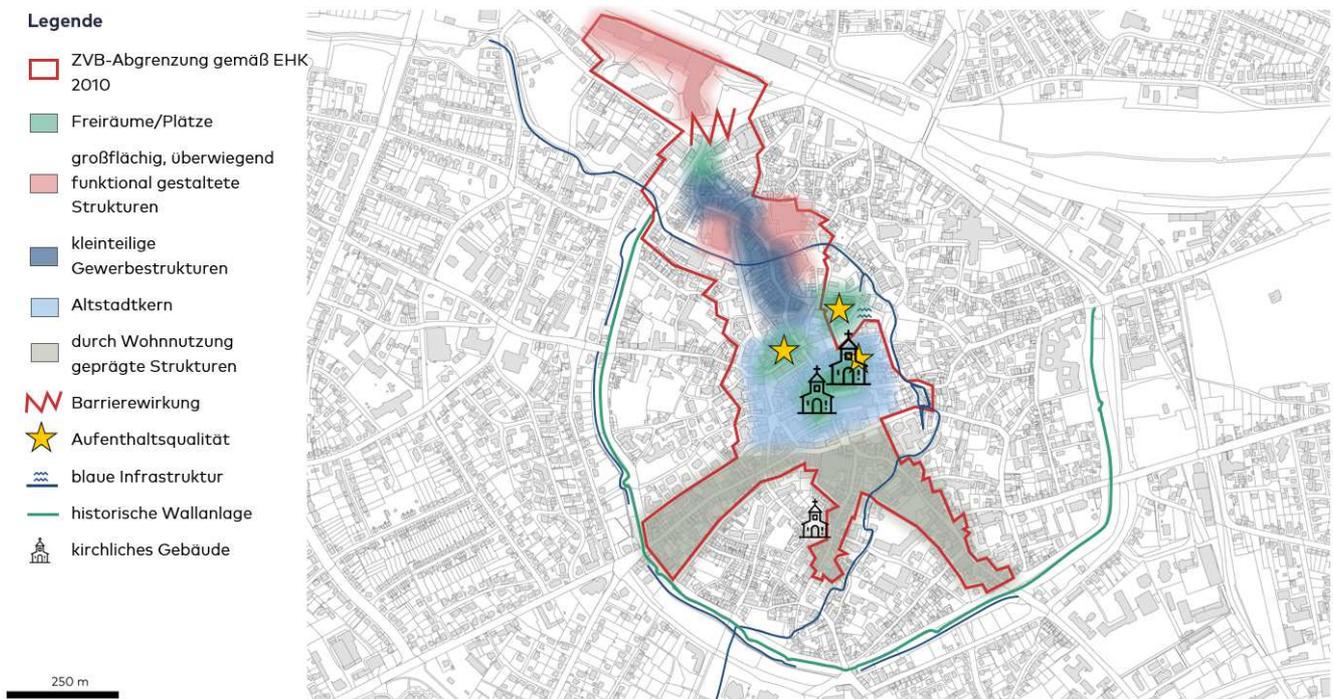
Der Angebotsschwerpunkt ist deutlich auf dem Sortiment Bekleidung auszumachen. Die entsprechenden Betriebe stellen dabei ein umfassendes Markenportfolio bereit. Nachrangig sind die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren/Parfümerie/Apotheken sowie Schuhe/Lederwaren zu nennen. Insgesamt kann das Einzelhandelsangebot in der Soester Altstadt als überwiegend filialisiert bezeichnet werden, wobei die räumlichen Schwerpunkte am Fachmarktzentrum im Norden in Bahnhofsnähe sowie entlang der Brüderstraße bestehen. Ergänzt wird das Marken- und Angebotsportfolio um einige inhabergeführte Geschäfte, die überwiegend im südlichen Bereich des ZVB verortet sind. Im Wesentlichen herrscht ein standardisiertes Preis- und Qualitätsniveau in der Soester Altstadt vor, wobei in Teilräumen auch eine discountorientierte Angebotsausrichtung festzustellen ist.

## Nutzungs- und Immobilienqualitäten

Insgesamt weist die Soester Altstadt variierende Nutzungs- und Immobilienqualitäten mit unterschiedlichen räumlichen Schwerpunkten auf. Der Norden wird durch ein funktional geprägtes und kompakt gestaltetes Fachmarktzentrum in direkter Bahnhofsnähe gebildet. Im Bereich der Brüderstraße liegen hingegen differenzierte Qualitäten vor, die sich aus einem Mix an Fachwerkhäusern sowie

großflächigen und funktional gestalteten Gebäuden zusammensetzen. Die Warenpräsentation und Werbegestaltung sind als überwiegend standardisiert zu bewerten. Neben Geschäften mit einladend gestalteten und dekorierten Kunden-erstkontaktzonen sowie ansprechenden Werbeanlagen sind auch deutlich schlichter gestaltete Betriebe verortet. Rund um den Markt und weiteren zentralen Plätzen sind attraktive Immobilienqualitäten durch sanierte Fachwerkbauung und ansprechender Präsentation der dort angebotenen Produkte gegeben. Auch die Nutzungen am Vreithof sind mit entsprechend positiven Nutzungsqualitäten versehen. Der südliche Teilbereich der Soester Altstadt ist z.T. durch einladende Schaufensterdekoration und Warenpräsentationen geprägt, weist jedoch in den meisten Teilen eine überwiegend funktionale Gestaltung auf. Defizite in Bezug auf die Immobilienqualität sind hier insbesondere durch z. B. eine unterbrochene Fassade oder fehlende Barrierefreiheit deutlich erkennbar.

### Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur



**Abbildung 27: Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur in der Soester Altstadt**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt Soest.

Die obenstehende Abbildung 27 fokussiert die Themen Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur im Bereich der Altstadt. Insgesamt ist die Altstadt von einer historischen Wallanlage umgeben, welche einen attraktiven grünen Ring bildet. Der Loerbach und der Soestbach durziehen die Altstadt und bieten gemeinsam mit dem östlich angrenzenden Großen Teich eine attraktive blaue Infrastruktur inmitten der Altstadt. Der nördliche Bereich der Soester Altstadt ist vorwiegend durch großflächig und funktional gestaltete Strukturen, die das Fachmarktzentrum prägen, gekennzeichnet. Um von ebendiesem Standort bzw. vom Soester Bahnhof in die zentrale Altstadt zu gelangen, ist die Überquerung der Brüder-Walburga-Wallstraße erforderlich. Diese stellt aktuell angesichts der ausgeprägten verkehrlichen Frequentierung eine Barrierewirkung dar. Die Unterführung der Brüder-Walburger-Straße wirkt der Barrierewirkung teilweise entgegen. Südlich schließt sich eine kleine Platzsituation an, welche die Haupteinkaufslage einleitet.

Diese erstreckt sich entlang der Brüderstraße und kann weitestgehend als kleinteilig strukturiert bezeichnet werden. Ausnahmen bilden die Strukturen im Bereich Brüderstraße/Hansastraße (Woolworth-/NKD-/Tedi-Immobilie) sowie die Strukturen entlang der Waisenhausstraße (Immobilien Müller und KRESS). Den Altstadtkern bildet der Marktplatz sowie der südöstlich angrenzende Standortbereich (u. a. Vreithof) rund um die stadtbildprägenden Kirchengebäude (St. Patrokli-Dom, St. Petri). Die in diesem Zusammenhang bestehenden Platzsituationen weisen eine ansprechende Aufenthaltsqualität in einem historischen Ambiente auf. Der südliche Abschnitt der Altstadt ist überwiegend kleinteilig strukturiert und weist in einem hohen Maße Wohnnutzungen auf.

Hinsichtlich der stadtgestalterischen Elemente ist festzuhalten, dass Grünelemente und Sitzgelegenheiten in regelmäßigen Abständen in der Altstadt verortet sind und die Attraktivität und Aufenthaltsqualität erhöhen.

### **Erreichbarkeit und Orientierung**

Die verkehrliche Erreichbarkeit mit dem ÖPNV wird durch den nördlich gelegenen Bahnhof sowie durch mehrere Bushaltestellen, welche sich über die Altstadt hinweg verteilen, gesichert (s. Abbildung 28). In zentraler Lage ist dabei der Bustreff Hansaplatz hervorzuheben, an welchem zahlreiche Buslinien verkehren und die zentrale Innenstadt mit den umliegenden Siedlungsbereichen der Stadt verbinden. Aus allen Himmelsrichtungen und insbesondere seitens der größeren Parkmöglichkeiten in und rund um die Altstadt ergeben sich zentrale Eingangssituationen. Die relevantesten Eingangstore sind jedoch aus nördlicher Richtung (Bahnhof sowie weiträumiges Parkplatzangebot am Fachmarktzentrum) und aus östlicher Richtung (Parkplatz am Großen Teich). Eine Fußgängerzone im zentralen Bereich des ZVB sorgt für eine sichere Erreichbarkeit der Fußgänger. Der Untergrund ist in südlicher Lage der Innenstadt, dem Altstadtkern, allerdings mit Kopfsteinpflaster ausgestattet, welches v. a. für in ihrer Mobilität eingeschränkte Personengruppen eine Herausforderung bedeuten kann. Aufgestellte Wegweiser mit der Beschilderung relevanter Orte verbessern die Orientierung in der Altstadt. Jedoch ist teilweise eine unklare Wegführung insbesondere im südlichen Teil der Altstadt erkennbar, welche die Orientierung in diesem Bereich erschwert und einschränkt. Für den Radverkehr werden insbesondere entlang der Fußgängerzone Fahrradabstellanlagen bereitgestellt, welche die verkehrliche Erreichbarkeit für Radfahrer garantieren.

### Legende

- ZVB-Abgrenzung gemäß EHK 2010
- autokundenorientierter Standort
- größere Parkmöglichkeiten
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Fußgängerzone
- zentrale Eingangssituation
- unklare Wegeführung

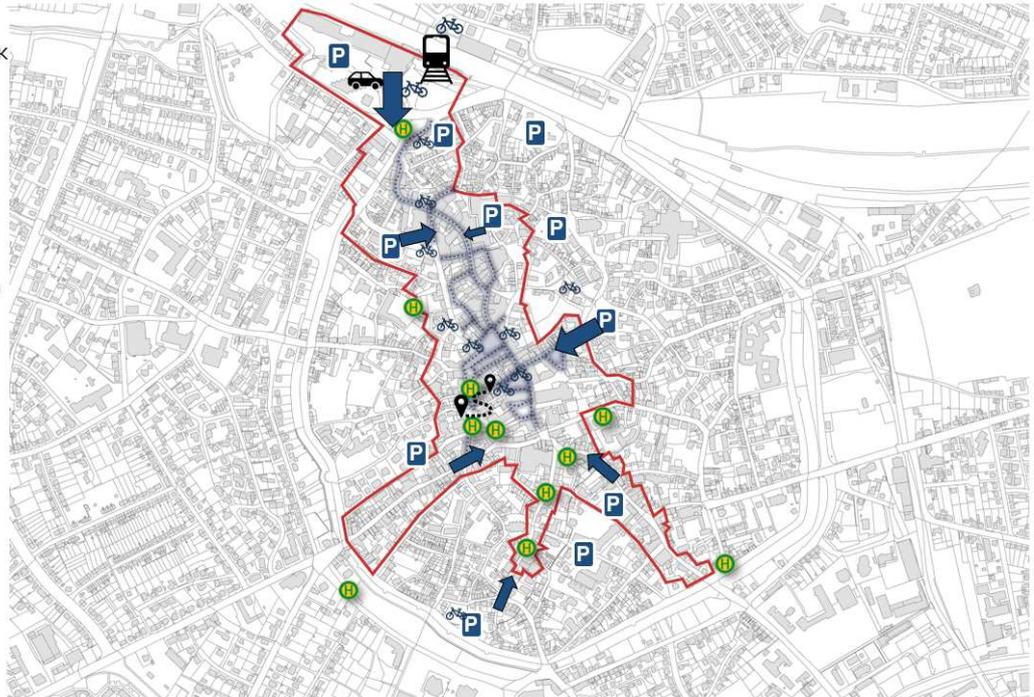


Abbildung 28: Erreichbarkeit und Orientierung in der Soester Altstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt Soest.

### Nutzungs- und Flächenpotenziale

Nutzungs- und Flächenpotenziale ergeben sich insbesondere im Zusammenhang mit den bestehenden Leerständen in der Altstadt (s. Abbildung 29). Diese sind räumlich v. a. im nördlichen Bereich der Brüderstraße sowie entlang der Jakobistraße konzentriert. Eine Flächenzusammenlegung zur Schaffung von großflächigeren und angebotsseitig nachgefragten Verkaufsflächendimensionierungen kommt ggf. bei einer Agglomeration der Leerstände infrage.

### Legende

- ZVB-Abgrenzung gemäß EHK 2010
- Leerstand
- Umstrukturierung

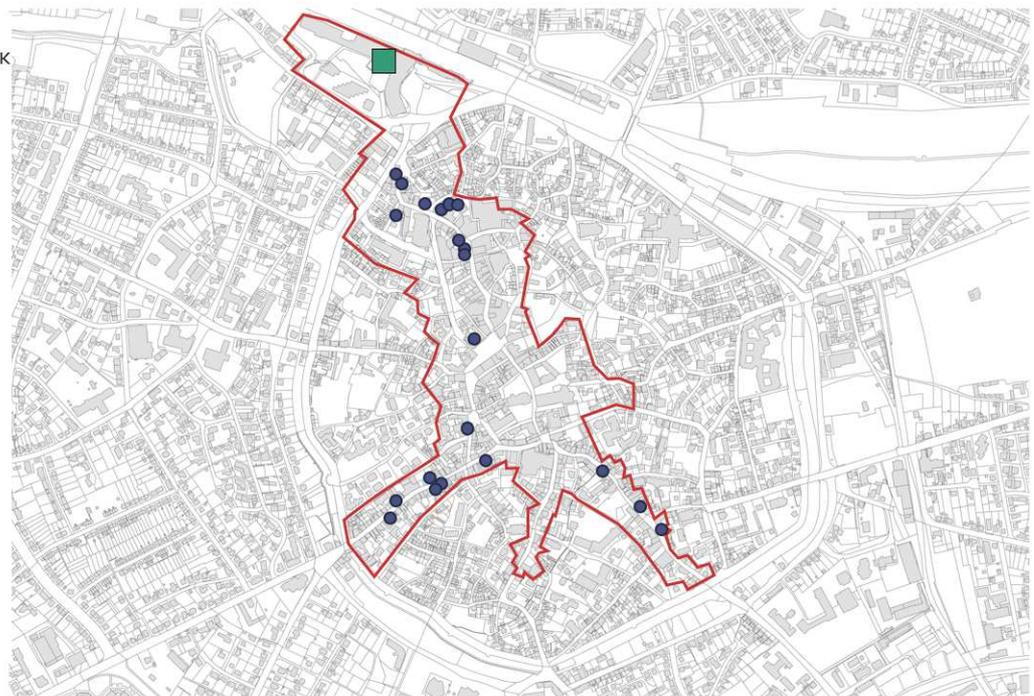


Abbildung 29: Nutzungs- und Flächenpotenziale

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt Soest.

## **Image und Marketing**

Imageprägend für die Soester Innenstadt ist insbesondere der historische Charakter der Altstadt, welcher sich in den zahlreichen, attraktiven Fachwerk- und Grünsandsteingebäuden zeigt. Der mittelalterliche Stadtwall und die einmalige Altstadtsilhouette runden das historische Erscheinungsbild der Altstadt ab.

Darüber hinaus ist die Soester Altstadt auch für ihre Events und Aktivitäten überregional bekannt. Die Allerheiligenkirmes gilt als größte Altstadtkirmes in Europa und lockt jährlich mehrere hunderttausend Besucher in die Altstadt. Aber auch weitere Veranstaltungen, wie das Mittelalter-Festival, Soester Fehde sowie zahlreiche thematische Stadtrundgänge und Museen greifen die Historie und den historischen Charakter Soests und seiner Altstadt auf und schaffen ein ansprechendes Veranstaltungsangebot.

Im Zusammenhang mit den Soester Sehenswürdigkeiten ist die kostenlose Tourismus-App SoesTour-individuelle Stadtführung hervorzuheben. Es handelt sich um eine digitale, GPS-geführte Entdeckungsreise durch die Stadt Soest. Durch die Einbindung von Augmented Reality (AR) Elementen wird z. B. in Teilen nicht existierender Gebäude, Orte zum Leben erweckt. Die App enthält interessante Fakten, die historische Geschichte sowie passende Bilder und Audioaufnahmen an vielen Standorten.

## **Digitale Sichtbarkeit – Ergebnisse des Online-Checks**

Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurde ein Online-Check durchgeführt, welcher die digitale Sichtbarkeit der Einzelhändler und Gastronomen in der Soester Altstadt erfasst und bewertet. Die Ergebnisse des Online-Checks im Bereich Einzelhandel sind in der nachfolgenden Abbildung 30 zusammengefasst. Es wird ersichtlich, dass rd. 79 % der Händler in Soest über eine eigene Website verfügen, wobei hiervon rd. 94 % der Websites ein Responsive Design anbieten und somit auch auf den mobilen Endgeräten ansprechend dargestellt werden. Rund zwei Drittel der Websites können dabei hinsichtlich ihrer Qualität (u. a. Nutzerfreundlichkeit, grafische Darstellung) als gut bewertet werden. Dabei ist anzumerken, dass die inhabergeführten Geschäfte seltener eine eigene Website aufweisen. Rund die Hälfte aller Einzelhandelsgeschäfte bieten einen Online-Shop an, wobei der Anteil der filialisierten Betriebe hierbei deutlich höher liegt.



Abbildung 30: Digitale Sichtbarkeit des Einzelhandels in der Soester Altstadt

Quelle: Darstellung und Erfassung Stadt + Handel 06/2022

Die digitale Sichtbarkeit der Betriebe ist allerdings nicht nur anhand von Websites messbar, sondern wird auch in einem hohen Maße durch die aktive Nutzung von Social-Media beeinflusst. Dabei lassen sich über unterschiedliche Social-Media-Kanäle verschiedene Altersgruppen erreichen (s. Abbildung 31). Insgesamt wird ersichtlich, dass die jüngere Bevölkerung häufiger die sozialen Medien nutzt und demnach auch eher auf die Social-Media-Präsenz oder Angebote der Geschäfte aufmerksam wird. Die jüngste Altersgruppe (14 bis 19 Jahre) ist vor allem über die Kanäle Youtube, Instagram, Snapchat und TikTok erreichbar. Die älteren Altersgruppen hingegen sind vermehrt über Facebook zu erreichen. Diese Nutzungsstruktur von Social-Media sollte im Sinne einer aktiven und passgenauen Zielgruppenansprache berücksichtigt werden.

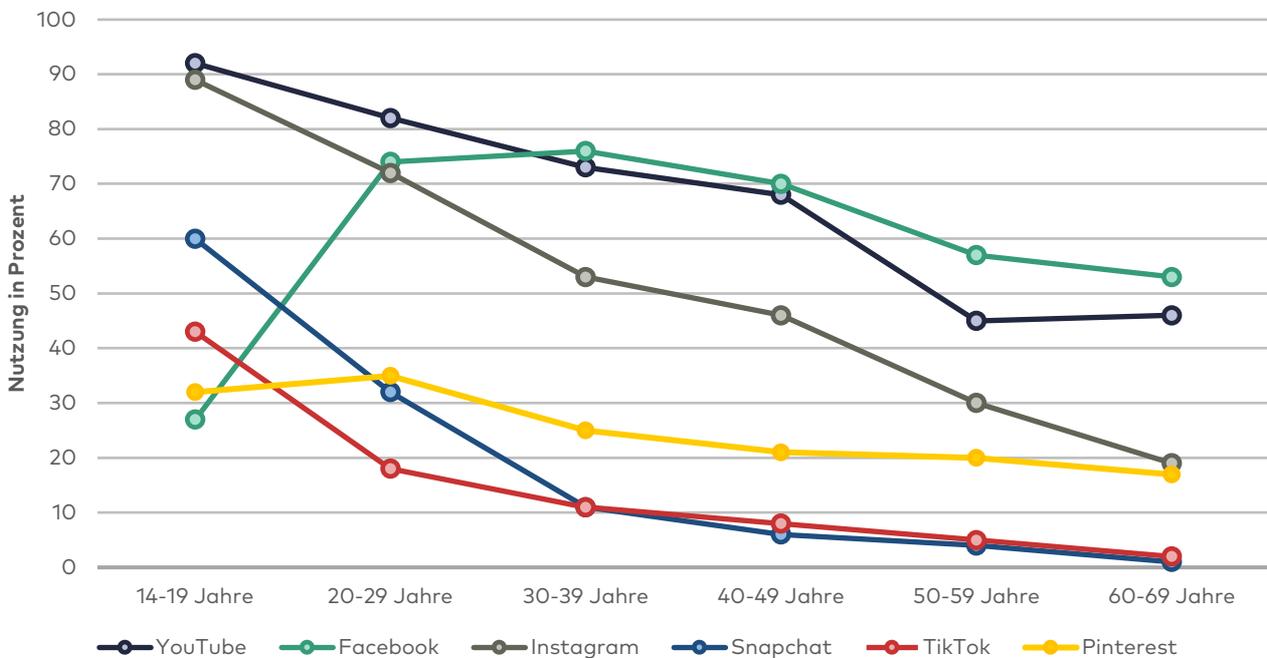
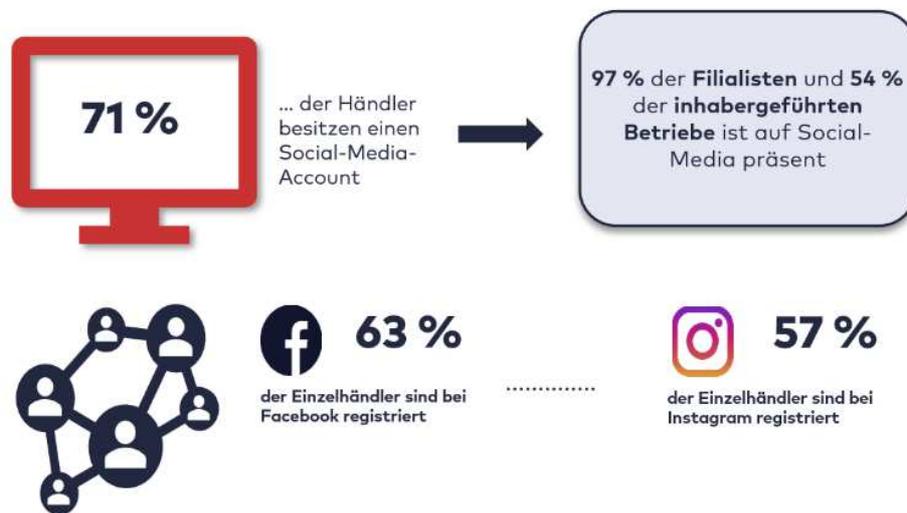


Abbildung 31: Nutzung von Social-Media (Auswahl) nach Altersgruppen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IFH Online-Monitor 2021.

In der Soester Altstadt besitzen rd. 71 % der Händler einen Social-Media-Account, wobei auch hier deutliche Unterschiede zwischen filialisierten und inhabergeführten Betriebskonzepten deutlich werden (s. Abbildung 32). Auch wurde im Rahmen des Online-Checks ersichtlich, dass ein geringfügig höherer Anteil der Einzelhändler der Soester Altstadt auf Facebook als auf Instagram vertreten ist.



**Abbildung 32: Social-Media-Präsenz der Einzelhändler der Soester Altstadt**

Quelle: Darstellung und Erfassung Stadt + Handel 06/2022.

Hinsichtlich der digitalen Sichtbarkeit der Gastronomiebetriebe der Soester Altstadt wird ersichtlich, dass rd. 74 % der Betriebe über eine eigene Website verfügen und damit im Vergleich zum Einzelhandel über eine leicht geringfügigere Online-Präsenz verfügen (s. Abbildung 33). Rund 90 % der Websites der Gastronomen bietet dabei ein Responsive Design an und sind demnach auch auf mobilen Endgeräten nutzerfreundlich dargestellt. Die Qualität der Websites der Gastronomiebetriebe ist im Vergleich zu den Websites der Einzelhandelsbetriebe der Soester Altstadt als unterdurchschnittlich zu bewerten. Hier können lediglich rd. 59 % der Websites als gut bewertet werden. Auch die verfügbaren Informationen sind in Teilen (insb. Geschäftsstandort) eingeschränkt. Mit der Covid-19-Pandemie und der fehlenden Möglichkeit des Aufsuchens von Gastronomie ging ein Boom der Außer-Haus-Gastronomie einher. Dies zeigt sich jedoch nicht vollständig in den Internetpräsenzen der Betriebe, da lediglich rd. 19 % der Gastronomiebetriebe der Soester Altstadt über eine eigene Bestellmöglichkeit verfügen. In Bezug auf die Social-Media-Präsenz der Gastronomiebetriebe ist festzuhalten, dass rd. 82 % der Betriebe über ein Facebook-Profil verfügen, was grundsätzlich als positiv zu bewerten ist. Aufholbedarf gibt es hinsichtlich der Präsenz auf Instagram. Hier verfügen lediglich rd. 44 % der Betriebe über ein eigenes Profil.



**Abbildung 33: Digitale Sichtbarkeit und Social-Media-Präsenz der Gastronomie in der Soester Altstadt**

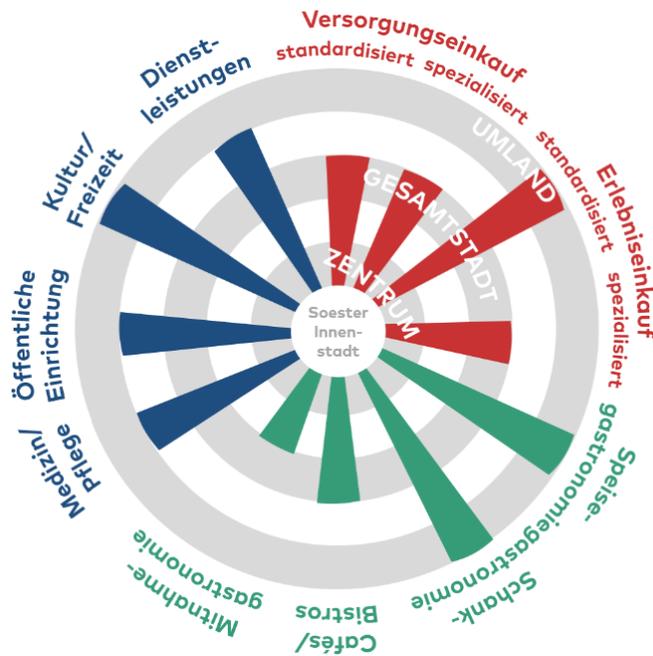
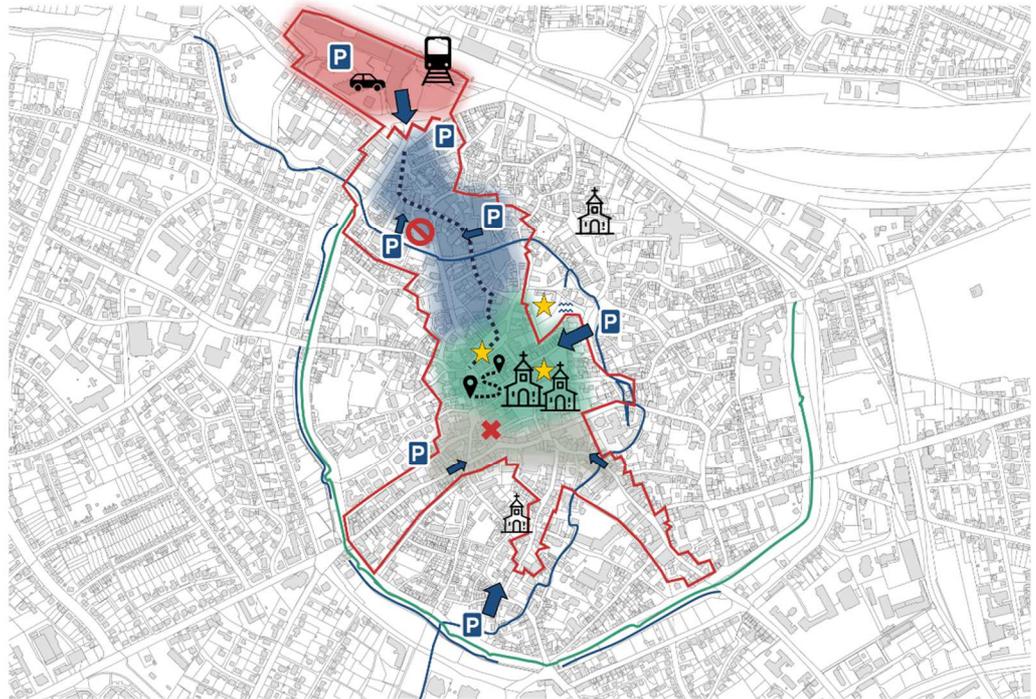
Quelle: Darstellung und Erfassung Stadt + Handel 06/2022

Die Ergebnisse der vorangegangenen Analyse werden in der nachfolgenden Darstellung zusammengefasst. Der Potenzial-Defizit-Plan zeigt kartografisch die wesentlichen Potenziale und Defizite bzw. Herausforderungen der Soester Altstadt auf. Neben einer Stärken-Schwächen-Darstellung wird zudem das Status-Quo-Profil der Altstadt in Form einer Strahlgrafik abgebildet. Dabei deuten längere Strahlen in den jeweiligen Kategorien (rot = Einzelhandel, grün = Gastronomie, blau = weitere zentrenergänzende Funktionen) auf eine höhere Strahlkraft in den einzelnen Angeboten hin, während kürzere Strahlen eine weniger ausgeprägte Strahlkraft bedeuten.

# ZUSAMMENFASSENDE ALTSTADTANALYSE

## Legende

- ZVB-Abgrenzung gemäß EHK 2010
- Fachmarktzentrum
- Einkaufslage
- attraktiv gestalteter Altstadtkern
- funktionale Angebots- und Stadtgestaltung
- ..... Hauptfrequenzlage
- M Barrierewirkung
- = blaue Infrastruktur
- historische Wallanlage
- autokundenorientierter Standort
- P größere Parkmöglichkeiten
- Bahnhof
- ➔ zentrale Eingangssituation
- ⊘ Defizitnutzung
- kirchliches Gebäude
- ★ Aufenthaltsqualität
- unklare Wegführung
- ✘ eingeschränkte städtebaulich-funktionale Verbindung  
250 m



Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ historischer Stadtkern mit attraktiven und ansprechend sanierten Fachwerkhäusern</li> <li>▪ stadtbildprägende Anlagen (z. B. kirchliche Gebäude, Wallanlage)</li> <li>▪ gute Anbindung und verkehrliche Erreichbarkeit via MIV und ÖPNV</li> <li>▪ überwiegend qualitätvolles Einzelhandelsangebot</li> <li>▪ Marktplatz und Vreithof als gastronomischer Anker</li> <li>▪ räumlich ausgedehnter Versorgungsbereich aufgrund des Status einer Kreisstadt und des ländlich geprägten Umlandes</li> <li>▪ überregional bekannte Veranstaltung mit Magnetwirkung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ z. T. Defizite hinsichtlich der Wegführung und der Orientierung</li> <li>▪ vereinzelt Immobilien mit erheblichem Aufwertungsbedarf</li> <li>▪ Agglomeration an Leerständen in der nördlichen Brüderstraße, Jakobstraße und Grandweg</li> <li>▪ geringe Funktionsdichte im südlichen Teilbereich des ZVB</li> </ul>

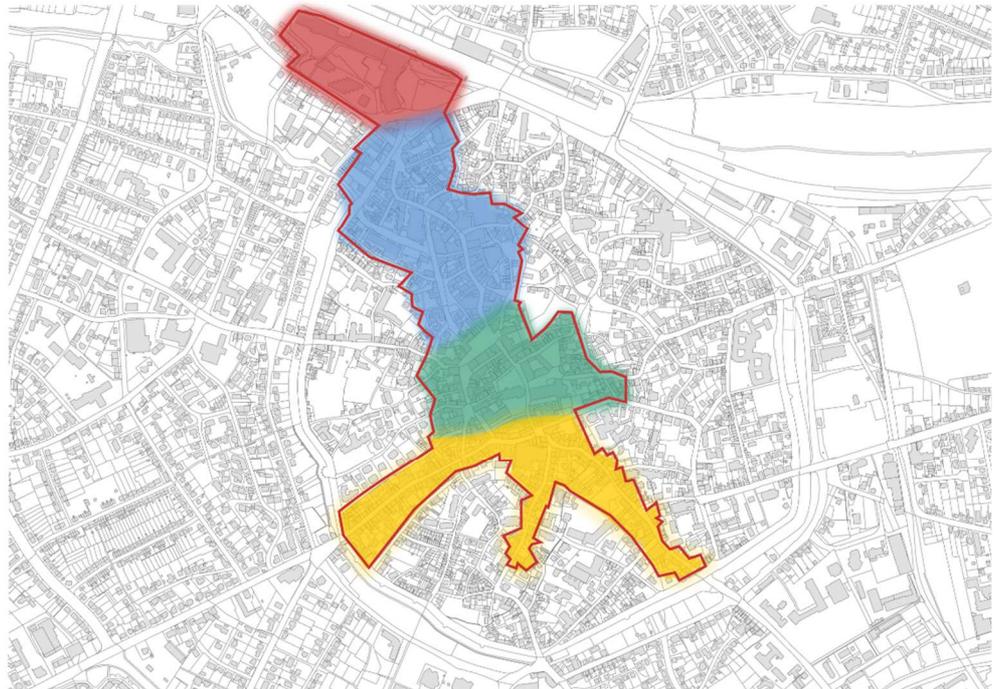
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Soest.

#### 4.6.1.4 Quartiere der Handelslagen

Auf Grundlage der Analyse der Soester Altstadt können insgesamt vier Quartiere definiert werden, welche sich insbesondere hinsichtlich ihrer Angebots- und Funktionsstruktur, Zielgruppenansprache und städtebaulicher Gestalt unterscheiden (s. Abbildung 34). Die vier Quartiere sind im Folgenden in Steckbriefform aufbereitet und schließen mit einer Stärken-Schwächen-Bewertung ab.

##### Legende

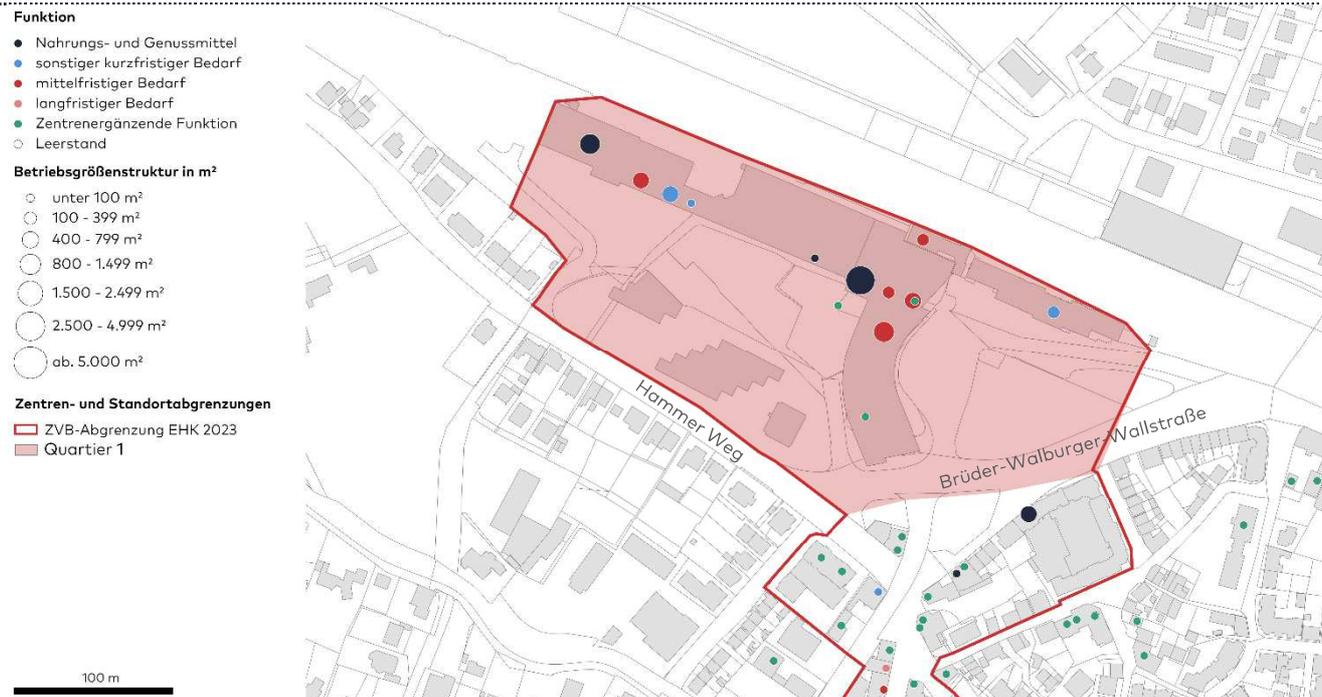
- Quartier 1 - Fachmarktlage
- Quartier 2 - Hauptfrequenzlage Brüderstraße
- Quartier 3 - Historische Altstadt
- Quartier 4 - Südliche Innenstadt



**Abbildung 34: Profilierung einzelner Quartiere in den Handelslagen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2022; Kartengrundlagen Stadt Soest.

## Quartier 1 – Fachmarktlage



## Funktionale Qualitäten

**Funktionsstruktur & Anker nutzungen** Autokundenorientierter Nahversorgungsstandort: Bahnhof als Verkehrsknotenpunkt des ÖPNV: Ergänzung um einzelhandelsbezogene Dienstleistungen

**Marken- & Angebotsportfolio** Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevantem Angebot; überwiegend filialisierte und discountorientierte Betriebe

**Nutzungs- & Immobilienqualitäten** Überwiegend durchlässige Fassadengestaltung: funktionale Werbegestaltung und Warenpräsentation

## Städtebauliche Qualitäten

**Stadtgestaltung & Stadtstruktur** Kompakte Stadtstruktur mit funktionaler Stadtgestaltung: räumlich ausgedehnter Parkplatz mit Gebäudeumrahmung: geringe Aufenthaltsqualität aufgrund starker Verkehrsbelastung; kleinere Grünelemente vorhanden

**Erreichbarkeit & Orientierung** Gute Erreichbarkeit via ÖPNV über den Bahnhof Soest und der daran anknüpfenden Bushaltestelle; breites Parkplatzangebot

**Nutzungs- und Flächenpotenziale** -

### Stärken

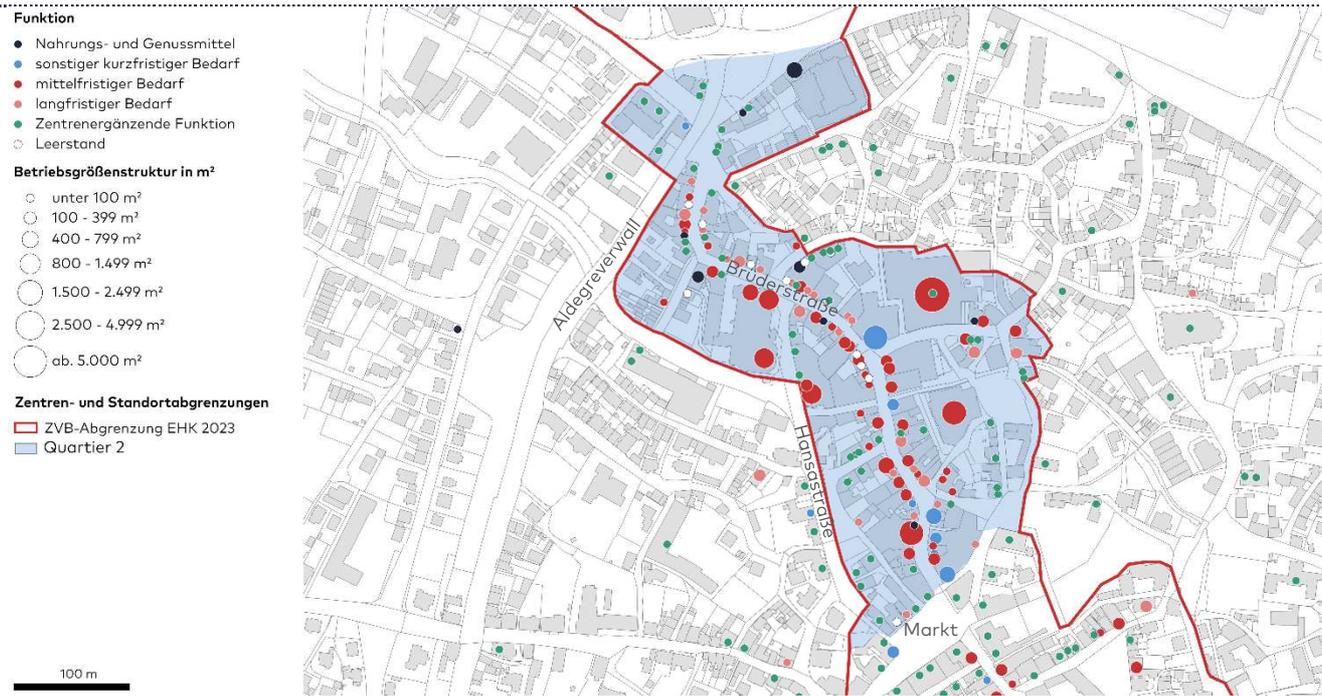
- Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung an den ÖPNV und MIV
- Wichtiger Nahversorgungsstandort für die Gesamtstadt durch breiten Angebotsmix
- Breites Angebot in Bezug auf den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich

### Schwächen

- Niedrigschwellige Gestaltungsqualität mit geringer Aufenthaltsqualität
- Räumliche Trennung: Barrierewirkung der Brüder-Walburger-Wallstraße und damit Hemmnis zu Kopplungstätigkeiten in der weiteren Innenstadt
- Bekleidungsangebot weitestgehend discountorientiert
- Geringe gastronomische Angebotsvielfalt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest.

## Quartier 2 – Hauptfrequenzlage Brüderstraße



### Funktionale Qualitäten

#### Funktionsstruktur & Anker nutzungen

Hauptansiedlungsbereich für Einzelhandelsnutzungen (Tedi, Woolworth, Müller, Rossmann, H&M, Modehaus Kress als Anker nutzungen); primäre Organisation entlang der Brüderstraße; abseits der Brüderstraße zunehmender Anteil an Wohnnutzungen

#### Marken- & Angebotsportfolio

Fokus auf innenstadtaffine Sortimente (v. a. Bekleidung, Schuhe); hoher Filialisierungsgrad; standardisiertes und überwiegend qualitatives Angebot

#### Nutzungs- & Immobilienqualitäten

Immobilien von Tedi/Woolworth und Müller angesichts der Werbeanlagen und der Immobiliengestalt mit Optimierungsbedarfen hinsichtlich einer marktgerechten Aufstellung überwiegend guter Zustand und angemessene Immobilienqualitäten der Gebäude; heterogene Qualität der Warenpräsentation und Werbegestaltung

### Städtebauliche Qualitäten

#### Stadtgestaltung & Stadtstruktur

Nebeneinander von Fachwerkhäusern und funktional gestalteten 70er-Jahre Bauten sowie Mix aus kleinteiligen und großflächigen Strukturen; Soestbach/Loerbach als innerstädtische Wasserflächen mit Alleinstellungsmerkmal; kleine Platzsituation mit Brunneninstallation im Bereich Brüderstraße/Salzbrink

#### Erreichbarkeit & Orientierung

Brüderstraße als Fußgängerzone ausgestaltet; mehrere Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld gelegen; Buslinie führt südlich des Quartiers entlang; Orientierung aufgrund der geschwungenen Wegeführung z. T. eingeschränkt

#### Nutzungs- und Flächenpotenziale

Potenzial durch Flächenzusammenlegung (z. B. Leerstände)

### Stärken

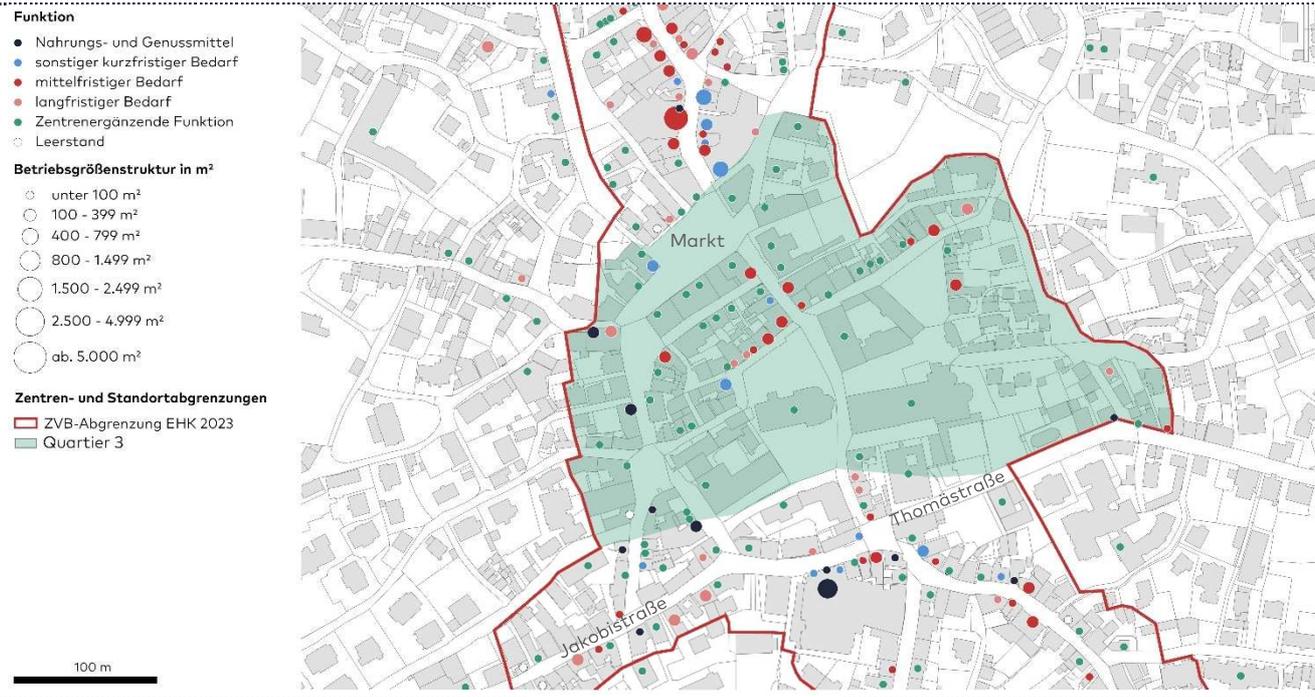
- Hohe Angebotsdichte durch Mix aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
- Überwiegend ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild
- Verortung der wichtigen Anker nutzungen der Soester Innenstadt (z. B. Modehaus Kress, Müller)
- Hohe Passantenfrequenz
- Breit aufgestellter Branchenmix (Schwerpunkt: Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Drogerie/Parfümerie, Bücher)
- Insgesamt qualitätsvolles Einzelhandelsangebot

### Schwächen

- Einzelne Schlüsselimmobilie aufgrund der gegebenen Nutzungs- und Immobilienqualität und der ausgeprägten discounterorientierten Ausrichtung mit negativer Auswirkung auf das Erscheinungsbild der gesamten Lage
- Abnehmende Funktionsdichte abseits der Brüderstraße
- Bekleidungsangebot weitestgehend discounterorientiert
- Agglomeration von Leerständen insb. in nördlicher und zentraler Lage

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest.

## Quartier 3 – Historische Altstadt



### Funktionale Qualitäten

**Funktionsstruktur & Ankernutzungen** Prägung insb. durch Gastronomie und zentrenergänzende Funktionen; Ergänzung um kleinteiligen Einzelhandel und Wohnnutzungen

**Marken- & Angebotsportfolio** Überwiegend inhabergeführter Facheinzelhandel; größere städtische Einrichtungen (Rathaus, Bürgerbüro) ergänzen das Angebot; touristische Anlaufpunkte (u. a. Museum)

**Nutzungs- & Immobilienqualitäten** Überwiegend ansprechende, auf die Nutzung abgestimmte Werbegestaltung; ansprechende sanierte Fachwerkhäuser im guten Zustand; insb. Nutzungen rund um die Platzsituationen mit attraktiver Gestaltung des öffentlichen, angrenzenden Raums

### Städtebauliche Qualitäten

**Stadtgestaltung & Stadtstruktur** Hoher Anteil an Fachwerkhäusern; Platzsituationen mit überwiegend hoher Aufenthaltsqualität; ansprechend historische Gebäudefassaden; Petrikerche; Patrokli-Dom und Marktplatz als historische und stadtbildprägende Strukturen; Installationen (z. B. Beschriftung, Wasserspiele) auf den größeren Plätzen verortet; Grünelemente erhöhen die Aufenthaltsqualität

**Erreichbarkeit & Orientierung** Plätze (Petrikerche, Vreithof) aufgrund ihrer rückwärtigen Lage von der Hauptfrequenzlage mit geringer Sichtbarkeit; direkt angrenzende Parkplätze stellen MIV-Erreichbarkeit sicher; nächstgelegener ÖPNV-Haltepunkt südlich angrenzend

**Nutzungs- und Flächenpotenziale** -

#### Stärken

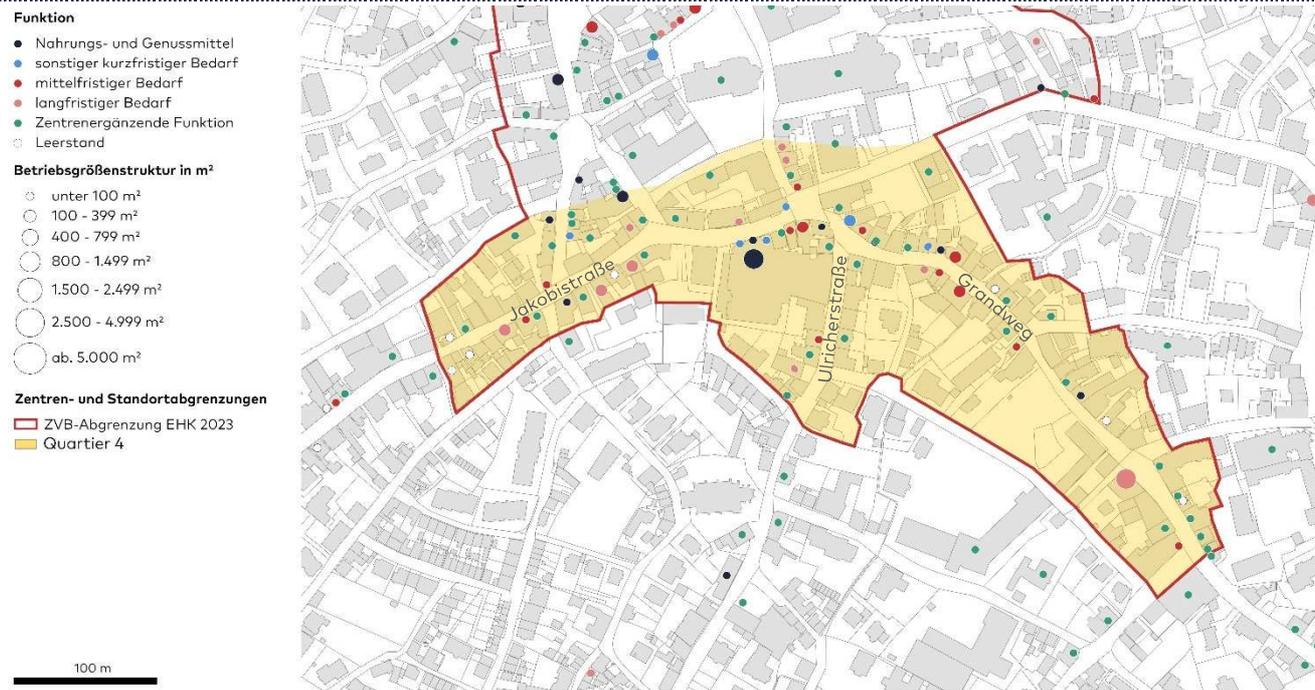
- Historischer Charakter der Altstadt mit ansprechendem Ambiente
- Attraktive Verweilmöglichkeiten mit hoher Aufenthaltsqualität
- Vielfältige Nutzungsstruktur
- Breites und qualitätsvolles gastronomisches Angebot
- Angebot u. a. auf die Zielgruppe der Touristen ausgerichtet

#### Schwächen

- In Teilen: fehlende Wegeführung und Orientierung
- z. T. eingeschränkte Barrierefreiheit durch historischen Baubestand
- Südlicher Petrikerchhof mit funktionaler Gestaltung und vergleichsweise geringer Aufenthaltsqualität

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest.

## Quartier 4 – Südliche Innenstadt



### Funktionale Qualitäten

<b>Funktionsstruktur &amp; Anker nutzungen</b>	Dichterer Besatz im Nordwesten; abseits dessen stark abnehmende Einzelhandelsdichte; hoher Anteil an zentrenergänzenden Funktionen und Wohnnutzungen; Rewe als frequenzerzeugende Einzelhandelsnutzung
<b>Marken- &amp; Angebotsportfolio</b>	Einzelhandel maßgeblich durch inhabergeführte Geschäfte geprägt; hohe Vielfalt an zentrenergänzenden Funktionen (z. B. Ärzte, Versicherung, Stadtlabor); Ausrichtung des Angebots primär auf die Soester Bevölkerung
<b>Nutzungs- &amp; Immobilienqualitäten</b>	Überwiegend funktionale Gestaltung (Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen); vereinzelt Nutzungen mit moderner und hochwertiger Werbe- und Schaufenstergestaltung

### Städtebauliche Qualitäten

<b>Stadtgestaltung &amp; Stadtstruktur</b>	Überwiegend historische Bausubstanz; enge Straßenführung und straßenbegleitendes Parken bedingen eine geringe Aufenthaltsqualität; neben ansprechenden und historischen Gebäuden auch funktional gestaltete Immobilien; maßgeblich kleinteilige Stadtstruktur
<b>Erreichbarkeit &amp; Orientierung</b>	Beschilderung zur Orientierung innerhalb der Innenstadt vorhanden; enge Straßenführung mit geringer Gehwegbreite; Radweg z. T. vorhanden; kleinere Parkplatzangebote verortet innerhalb des Quartiers sowie daran angrenzend vorhanden
<b>Nutzungs- und Flächenpotenziale</b>	Potenziale ausschließlich durch Umstrukturierungen im Bestand bzw. durch Zusammenlegung von Leerständen

#### Stärken

- Hoher Nutzungsmix durch Wohnnutzungen und zentrenergänzende Funktionen
- Lebensmittelmarkt Rewe als nahversorgungsrelevante Anker nutzung
- Ansprechende gastronomische Agglomerationen (Kneipen) in der Ulricherstraße
- Überwiegend individuelles und inhabergeführtes Einzelhandelsangebot, z. T. mit ansprechenden Nutzungsqualitäten

#### Schwächen

- Geringe Nutzungsdichte und damit Unterbrechung des Frequenzflusses
- Prägung durch laufenden und ruhenden MIV
- Z. T. geringe städtebauliche Qualität
- Überwiegend funktionale Gestaltung der dort vorhandenen Nutzungen
- Agglomeration an Leerständen in der Jakobstraße und am Grandweg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest.

## ZVB NEBENZENTRUM SOEST-OST

### Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadt Soest sowie in Teilen angrenzende Kommunen

**Administrative Grenzen**

- Kommune
- Stadtteil

**Funktion**

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

**Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>**

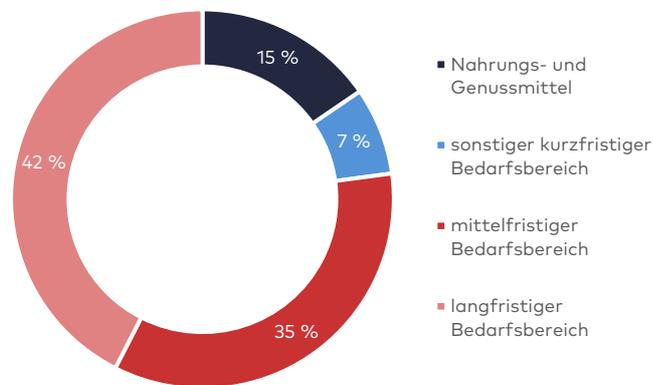
- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

**Zentren- und Standortabgrenzungen**

- ZVB-Abgrenzung EHK 2010



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



### Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	49.658
Relative Einwohnerentwicklung bis 2027	-0,7 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	27	8 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	24.300	16 %
Anzahl der Leerstände**	3	10 %
Zentrenergänzende Funktionen	16	-

### Magnetbetriebe

Blumen Risse, tedox, Edeka, Lidl, Aldi Nord

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; mittlerweile Betriebsaufgabe Möbel Boss.

## ZVB NEBENZENTRUM SOEST-OST

### Räumliche Integration



Im Osten der Kernstadt Soest gelegen; Straßenzug „Riga-Ring“ (B 229) durchzieht den gesamten Standortbereich entlang der Nord-Süd-Achse; nördlich grenzt der Stadtpark als großräumige Grünfläche an den Standortbereich; das Gebiet ist weitestgehend von einer Wohnbebauung umschlossen und damit gut räumlich integriert.

### Verkehrliche Erreichbarkeit



Verkehrliche Erreichbarkeit per MIV via Riga-Ring (B 229) gewährleistet; Parkflächen sind im Standortbereich vorhanden, wenn auch z. T. eng gefasst; die verkehrliche Anbindung mit dem ÖPNV ist mit den Haltestellen im Norden und im Süden gegeben; Fahrradweg führt durch den Standortbereich; insgesamt sehr gute verkehrliche Anbindung an die Stadt Soest sowie die angrenzende Kommune (v. a. Bad Sassendorf), jedoch damit einhergehend auch intensive Verkehrsbelastung des Standortbereichs.

### Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion für die Stadt Soest und in Teilen für umliegende, insb. östlich gelegene Kommunen (v. a. Bad Sassendorf); dem Hauptzentrum Innenstadt hierarchisch nachgeordnet, aufgrund der Angebotsbreite und -dichte jedoch ausgeprägtes städtebauliches Gewicht; demnach ist von einer gewissen sortimentsbezogenen Konkurrenzbeziehung zum Hauptzentrum auszugehen.

### Einzelhandelsbesatz



Dichter Einzelhandelsbesatz mit breitem Angebotsmix; überwiegend standardisierte Angebotsqualität und Preisniveau; südlicher Teilbereich aufgrund des überwiegend nahversorgungsrelevanten Besatzes als Frequenzschwerpunkt; Kundenläufe zwischen den unterschiedlichen Lagebereichen aufgrund der intensiven verkehrlichen Belastung eingeschränkt; Leerstände bestehen vereinzelt, sind aufgrund ihrer Dimensionierung jedoch prägend (z. B. Immobilien ehemals Aldi Nord und Möbel Boss); weitestgehend funktionales Erscheinungsbild der Handelsbetriebe.

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Fachmarktstandort mit überwiegend großflächigen Anbietern; Nahversorgungsschwerpunkt mit frequenzgenerierenden Magnetnutzungen und attraktiven Betriebstypenmix im Süden; Sortimente Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment im nördlichen Bereich; zentraler Bereich mit weiteren Fachmärkten (Schwerpunkt Möbel/Bettwaren/Matratzen); fast ausschließlich Filialisten

### Zentrenergänzende Funktionen



Schwerpunkt auf autospezifischen Dienstleistungen in zentraler Lage (v. a. Werkstätten); Gastronomie überwiegend im Süden gelegen und weitestgehend imbissorientiert; freizeitorientierte Dienstleistungen und Angebote im Norden des ZVB (u. a. Club, Kampfkunstschule).

### Städtebauliche Struktur



Erstreckt sich entlang des Riga-Rings, wobei Verkehrsachse eine erhebliche Barriere darstellt; setzt sich aus mehreren großflächigen und kompakten Baukörpern zusammen; aufgrund der funktionalen Nutzungsstruktur Wahrnehmung als ein Standortbereich; große Freiflächen in Form von Parkplätzen in regelmäßigen Abständen; Eingangssituation nicht klar erkennbar.

### Städtebauliches Erscheinungsbild



Sehr funktional gestaltetes, weiträumiges Fachmarktzentrum; aufgrund der hohen Verkehrsbelastung äußerst geringe Aufenthaltsqualität; oftmals unattraktive Fassadengestaltung sowie auffällige Werbeanlagen; kaum Verweilräume vorhanden.

### Markante Entwicklungen seit 2010



Zwischenzeitlich Ansiedlung eines Möbelmarktes, welcher jedoch wieder geschossen ist (aufgrund der Stichtagserhebung im Bestand jedoch enthalten); kleinere Umstrukturierungen im Bestand; Beibehalt der funktionalen Strukturen.

### Zukunftsfähigkeit (Fazit)



**Bedeutendes funktional geprägtes und autokundenorientiertes Fachmarktzentrum als wichtiger Einzelhandelspol im Osten des Stadtgebiets; aufgrund der umfassenden Angebotssituation und dem ausgeprägten städtebaulichen Gewicht ist von einer gewissen sortimentsbezogenen Konkurrenzsituation zum Hauptzentrum Innenstadt auszugehen.**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## 4.6.3 ZVB Nahversorgungszentrum Herzog-Adolf-Weg

### ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM HERZOG-ADOLF-WEG

#### Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Süden der Kernstadt Soests

##### Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

##### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

##### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

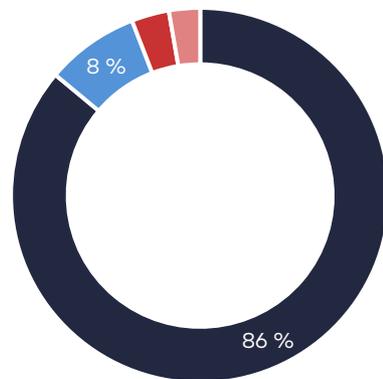
- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

##### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2010



#### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

#### Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 49.658

Relative Einwohnerentwicklung bis 2027 -0,7 %

##### Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	5	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	1.900	1 %
Anzahl der Leerstände**	0	0 %
Zentrenergänzende Funktionen	5	

#### Magnetbetriebe

Aldi, Mix Markt, Penny

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

### ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM HERZOG-ADOLF-WEG

#### Räumliche Integration



Stadtrandlage im Süden der Soester Kernstadt; weitestgehend umgeben von Wohnbebauung (überwiegend Zeilenbauten und Einfamilienhäuser); ehemaliges Kasernengelände südöstlich des ZVB (Wessem Kaserne); Johannesgrundschule östlich gelegen.

## Verkehrliche Erreichbarkeit



Erreichbarkeit über den namensgebenden Straßenzug Herzog-Adolf-Weg, welcher im Westen in die B 229 führt; B 229 mit direkter Anbindung an die A 44 führt westlich des Zentrums vorbei, wodurch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem MIV gegeben; Parkmöglichkeiten bestehen im Zusammenhang mit den jeweiligen Einzelhandelsnutzungen; Fußweg, Querungshilfen für Fußgänger und Radweg vorhanden.

## Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion mit Schwerpunkt Nahversorgung für den südlichen Lagebereich der Kernstadt Soest sowie der südlich gelegenen Ortsteile; Wochenmarkt unterstützt Nahversorgungsfunktion des Standortbereichs; weite räumliche Ausdehnung bei geringer Nutzungsdichte und geringem städtebaulichen Gewicht.

## Einzelhandelsbesatz



Sehr geringe Einzelhandelsdichte mit dem Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel; räumliche Angebotspole im Norden (Aldi Nord und Mix Markt) und Süden (Penny); eingeschränkte Kundenläufe zwischen den beiden Standortbereichen.

## Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Magnetbetriebe Penny, Mix Markt und Aldi als Lebensmitteldiscounter hinsichtlich ihrer Verkaufsflächendimensionierung nicht mehr marktgängig aufgestellt und durch ein negatives Erscheinungsbild geprägt; fast ausschließlich Filialisten des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel vertreten; einseitiger Branchenmix aufgrund der discountorientierten Ausrichtung.

## Zentrenergänzende Funktionen



Geringe Funktionsdichte; Schule und Stadtteilhaus zwischen den Einzelhandelslagen können funktionale Verbindung nicht allein sicherstellen; Wochenmarkt am Standort Aldi Nord/Mix Markt als funktionale Ergänzung und Frequenzbringer.

## Städtebauliche Struktur



Aufgelockerte Stadtstruktur mit zahlreichen Grünflächen; fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen den Einzelhandelspolen; in weiten Teilen durch kompakte Wohnbebauung geprägt.

## Städtebauliches Erscheinungsbild



Eingeschränkter Zentrumscharakter aufgrund der geringen Anzahl an Nutzungen und Nutzungsdichte; Magnetbetriebe mit eingeschränkter Immobilienqualität; Verbesserung des Erscheinungsbildes durch zahlreiche Grünflächen; Spielplatz im Zusammenhang mit der Astrid-Lindgren-Schule gegeben.

## Markante Entwicklungen seit 2010



Keine markanten Entwicklungen seit 2010

## Zukunftsfähigkeit (Fazit)



**Die beiden Magnetbetriebe Penny und Aldi Nord sind nicht mehr marktgängig aufgestellt und es fehlt an Flächenverfügbarkeit zur deutlichen Flächenerweiterung der entsprechenden Märkte. Die Nutzungsvielfalt und -dichte wird sich auch absehbar nicht erhöhen. Fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen beiden Standortbereichen innerhalb der alten ZVB-Abgrenzung (Standortbereich Aldi und Penny).**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## 4.6.4 ZVB Nahversorgungszentrum Niederbergheimer Straße

### ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM NIEDERBERGHEIMER STRAÙE

#### Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Südosten der Kernstadt Soests

##### Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

##### Funktion

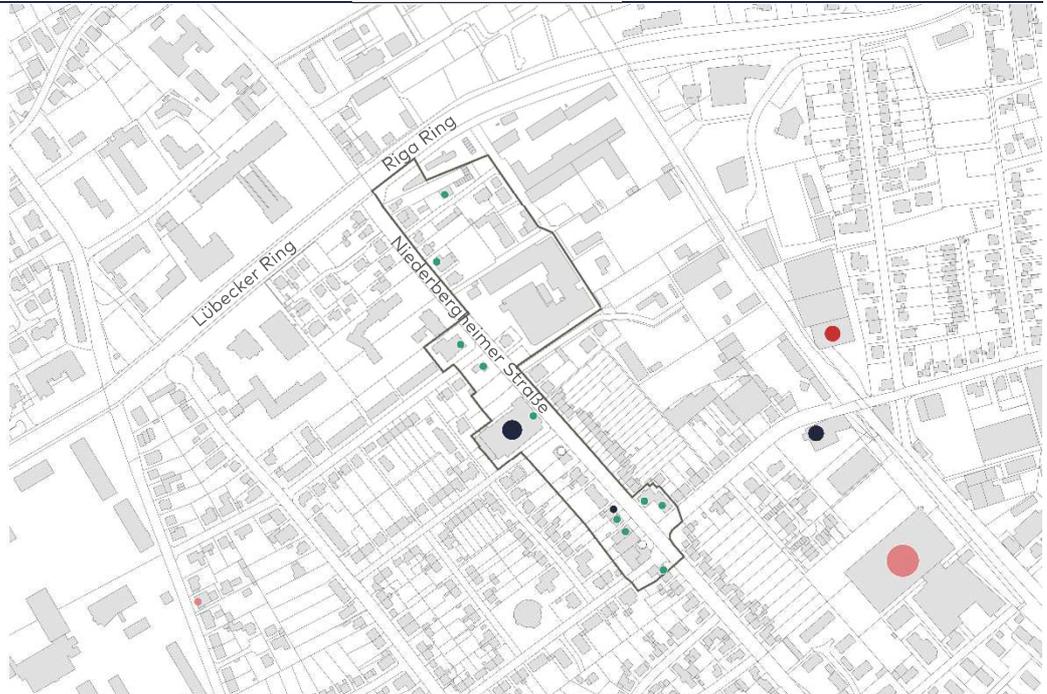
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

##### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

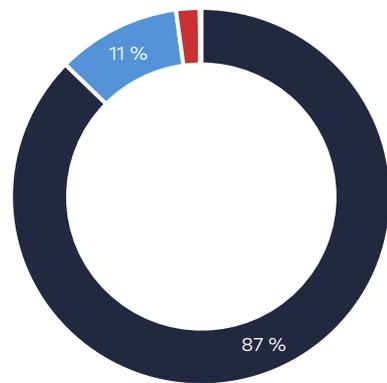
- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab. 5.000 m<sup>2</sup>

##### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2010



#### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

#### Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	49.658
Relative Einwohnerentwicklung bis 2027	-0,7 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	3	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	1.500	1 %
Anzahl der Leerstände**	2	40 %
Zentrenergänzende Funktionen	10	-

#### Magnetbetriebe

Rewe

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich

## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM NIEDERBERGHEIMER STRAÙE

### Räumliche Integration



Lage im Südosten der Soester Kernstadt; Umfeld maßgeblich durch dichte Wohnbebauung geprägt; nordöstlich schließt das weiträumige Gewerbegebiet an; im Nordwesten grenzt die B 229 bzw. der Lübecker Ring den ZVB ab.

### Verkehrliche Erreichbarkeit



Niederbergheimer Straße als Ein- und Ausfallstraße der Kernstadt Soests durchzieht den ZVB und sichert Erreichbarkeit für den MIV; straßenbegleitendes Parken sowie Parkplatz des Lebensmittelbetriebs gegeben; mehrere Bushaltepunkte entlang des ZVB verortet; Fuß- und Radweg vorhanden; wenig Querungsmöglichkeiten für Fußgänger über die Niederbergheimer Straße.

### Versorgungsfunktion



Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche und damit für den unmittelbaren Nahbereich; geringes städtebauliches Gewicht aufgrund der eingeschränkten Nutzungsdichte; lediglich bedingt gegebene Versorgungsfunktion für ein Nahversorgungszentrum.

### Einzelhandelsbesatz



Sehr schwach ausgeprägte Einzelhandelsdichte; Rewe als Magnetbetrieb in zentraler Lage als wesentlicher Frequenzbringer; deutliches Übergewicht der zentrenergänzenden Funktionen; gutes Erscheinungsbild der bestehenden Einzelhandelsbetriebe.

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Fast ausschließliche Ausrichtung des Einzelhandels auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel; lediglich geringe Angebots-ergänzungen insbesondere durch Randsortimente des Rewe-Marktes; grundsätzlich gute jedoch quantitativ sehr eingeschränkte Angebotsqualität des Einzelhandels.

### Zentrenergänzende Funktionen



Vielfältige Angebotsausstattung an zentrenergänzenden Funktionen gemessen an der vorhandenen Einzelhandelsdichte und räumlichen Ausdehnung des ZVB (u. a. Bank, Versicherung, Kosmetikstudio sowie gastronomische Betrieb); im Süden eine Spielhalle als Mindernutzung verortet; die zentrenergänzenden Funktionen erstrecken sich entlang des gesamten ZVB; keine Sicherstellung einer durchgehenden Nutzungsstruktur durch ergänzende Funktionen.

### Städtebauliche Struktur



ZVB entlang der Niederbergheimer Straße organisiert; überwiegend aufgelockerter Besatz, wobei keine größeren Freiflächen auszumachen sind (Ausnahme: Parkplatz des Lebensmittelmarkts); maßgeblich durch Wohnbebauung geprägt; Industrie- und Gewerbebetriebe im Norden sowie Rewe-Markt in zentraler Lage weichen deutlich von der sonstigen Struktur aufgrund ihrer Größe und Kompaktheit ab.

### Städtebauliches Erscheinungsbild



Überwiegend gepflegtes Erscheinungsbild sowie gute Immobilienqualität; geringe Einkaufsatmosphäre aufgrund fehlender Handlungsnutzungen; wenig Möglichkeiten zum Verweilen (Verweilmöglichkeit bestehen im Zusammenhang mit den gastronomischen Angeboten); Prägung durch verkehrliche Nutzung.

### Markante Entwicklungen seit 2010



Seit 2010 ist eine leicht rückläufige Nutzungsdichte festzustellen; zudem sind erste Trading-Down-Effekte (Spielhalle) im ZVB ersichtlich.

### Zukunftsfähigkeit (Fazit)



**Der ZVB weist einen weitestgehend qualitätvollen Besatz auf, jedoch sind angesichts der äußerst geringen Einzelhandelsdichte die Kriterien der Rechtsprechung zu den Anforderungen an einen ZVB nur bedingt erfüllt. Vor dem Hintergrund der Trends im Handel ist eine perspektivische Erfüllung der Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche durch Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben eher unwahrscheinlich.**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## 4.7 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Soester Bevölkerung, wird die Nahversorgungsstruktur der Stadt Soest nachfolgend aus mehreren Perspektiven analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

### Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Soest

Im Soester Stadtgebiet ist eine Verkaufsfläche von rd. 28.200 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel festzustellen. Das Sortiment Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken<sup>18</sup> umfasst rd. 6.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bezogen auf die Einwohnerzahl von Soest ergibt sich daraus eine Verkaufsflächenausstattung für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,57 m<sup>2</sup> je Einwohner. Damit liegt die Stadt Soest oberhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>19</sup>. Für die Warengruppe Drogeriewaren ergibt sich für die Stadt Soest ein Wert von rd. 0,12 m<sup>2</sup> je Einwohner. Dieser Wert liegt ebenso leicht oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>20</sup>. Wie bereits oben aufgeführt, wird die im Stadtgebiet bestehende Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nahezu vollständig gebunden und generiert zudem im Saldo Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland. Im Sortiment Drogeriewaren sind bei einer Zentralität von rd. 139 % im Saldo ebenfalls Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Die Kaufkraftzuflüsse in den beiden Sortimenten sind im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass sich in einem eher ländlich geprägten Umfeld die größeren, strukturprägenden Lebensmittelmärkte (Verbrauchermärkte, SB-Warenhaus) sowie die Drogeriemärkte in den größeren zentralen Orten konzentrieren, da sich nur hier eine hinreichende Mantelbevölkerung generieren lässt. Tabelle 8 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

<sup>18</sup> Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

<sup>19</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2021; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

<sup>20</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Hahn Retail Estate Report 2022/2023.

**Tabelle 8: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Soest**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Einwohner (Hauptwohnsitz, inkl. Entwicklung bis 2028)	49.290 (- 0,7 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	28.200	6.100
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,57	0,12
Sortimentspezifische Zentralität	106 %	139 %
Betriebstypenmix	2x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 4x Lebensmittelsupermarkt 8x Lebensmitteldiscounter 47x sonstige Lebensmittelgeschäfte	5x Drogeriefachmarkt 15x sonstige Drogeriewarengeschäfte*

**Quantitative Nahversorgungssituation**



**Qualitative Nahversorgungssituation**

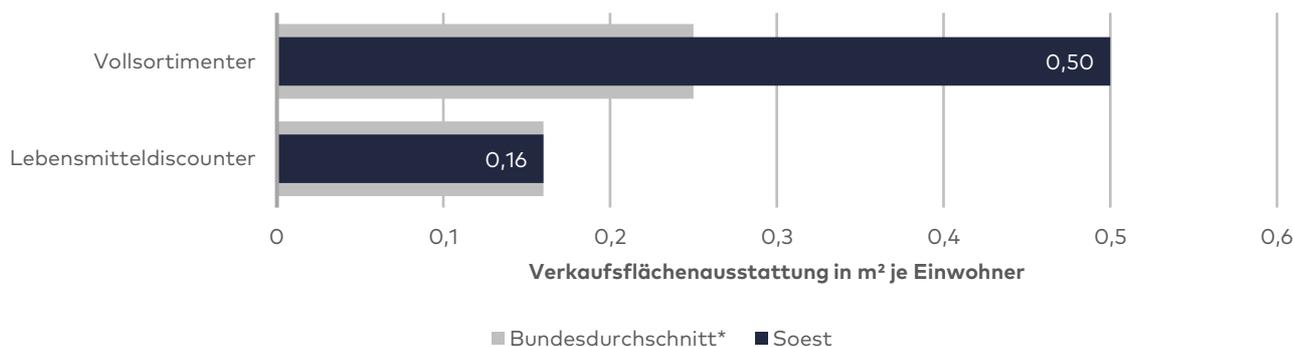


Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Einwohner: Stadt Soest (Stand: 31.12.2021) sowie IT.NRW 2022; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Aus der vorstehenden Tabelle ist zu entnehmen, dass in Soest 14 strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m<sup>2</sup> - zwei Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser, vier Lebensmittelvollsortimenter und acht Lebensmitteldiscounter) vorhanden sind. Das Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird ergänzt durch 47 sonstige Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, wovon z. B. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Hofläden, Kioske, ethnische Lebensmittelgeschäfte, Getränkemärkte, Fachgeschäfte oder Tankstellen zählen.

Hinsichtlich des Betriebstypenmixes der vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Soest positiv zu bewerten. Eine differenzierte Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung zeigt, dass der vollsortimentierte Angebotsbereich mit rd. 0,50 m<sup>2</sup> je Einwohner signifikant über dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,25 m<sup>2</sup> je Einwohner liegt. Diese überdurchschnittliche Ausstattung ist insbesondere auf die ausgeprägte Verkaufsflächendimensionierung des SB-Warenhauses Kaufland und des Verbrauchermarktes Hit zurückzuführen. Insbesondere das SB-Warenhaus Kaufland verfügt aufgrund seiner Lage am Stadtrand und seiner Angebotsbreite und -tiefe über ein Einzugsbereich, welches über die Stadtgrenze von Soest hinausragt. Somit ist die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im vollsortimentierten Bereich in Teilen zu relativieren. Der discountierte Angebotsbereich mit rd. 0,16 m<sup>2</sup> in Soest entspricht dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,16 m<sup>2</sup> je Einwohner (Lebensmitteldiscounter)<sup>21</sup>. Diesbezüglich ist anzumerken, dass gesamtstädtisch einige Lebensmitteldiscounter eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweisen und als nicht mehr marktgängig aufgestellt bezeichnet werden können. Daher ergibt sich v. a. in Bezug auf die Lebensmitteldiscounter Optimierungspotenzial hinsichtlich der Verbesserung des Marktauftritts.

<sup>21</sup> Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2021; inkl. Non-Food-Flächen.



**Abbildung 35: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt**

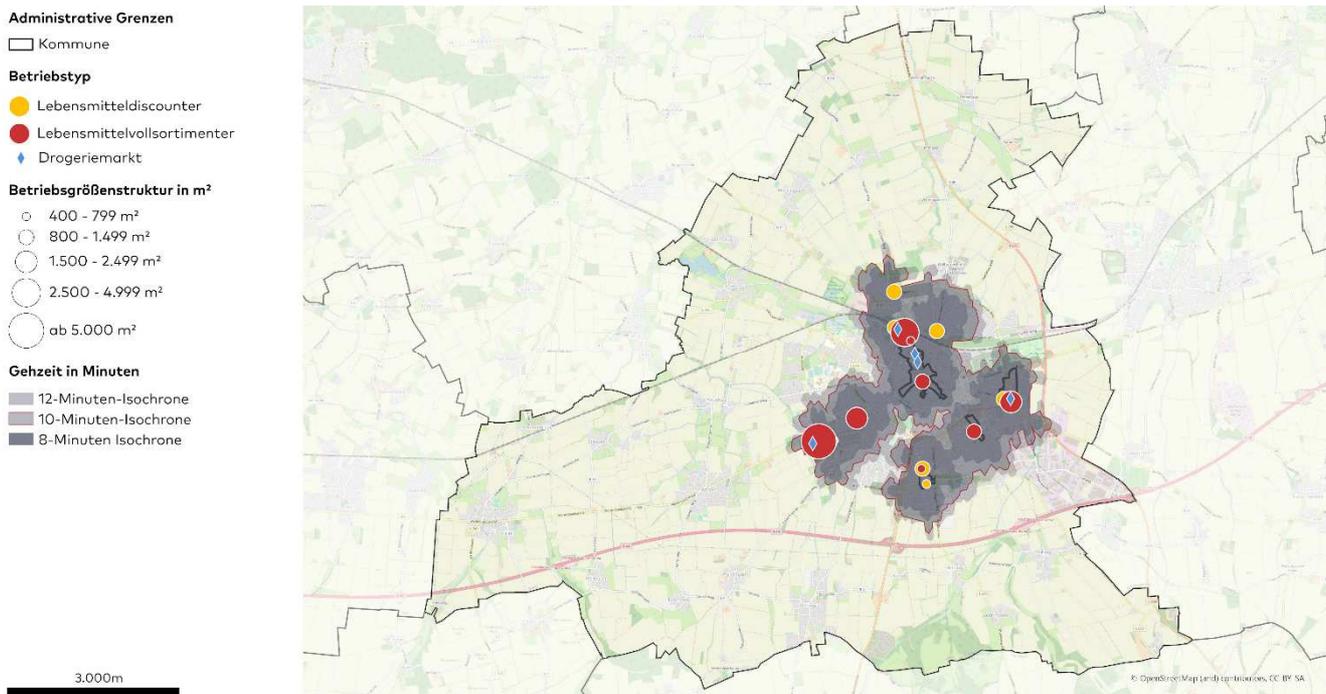
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2022, EHI Retail Institute; \* Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten hauptsächlich durch die fünf Drogeriefachmärkte im gesamten Stadtgebiet sichergestellt. Im Innenstadtzentrum befinden sich mit einem Müller und zwei Märkten des Betreibers Rossmann insgesamt drei Drogeriemärkte, welche ein umfassendes Angebot bereithalten. Zwei Drogeriemärkte des Betreibers dm befinden sich zudem jeweils am Sonderstandort Soest-West sowie im ZVB Nebenzentrum Soest-Ost. Ergänzt wird das Drogerieangebot durch zwei Parfümerien, elf Apotheken und einem weiteren Fachgeschäft. Angesichts der Verkaufsflächenausstattung und der Betriebstypenzusammensetzung kann das qualitative und quantitative Angebot an Drogeriewaren in Soest als gut bewertet werden.

Insgesamt ist die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in Soest derzeit als positiv zu bewerten. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 7.

### Räumliche Nahversorgungssituation in Soest

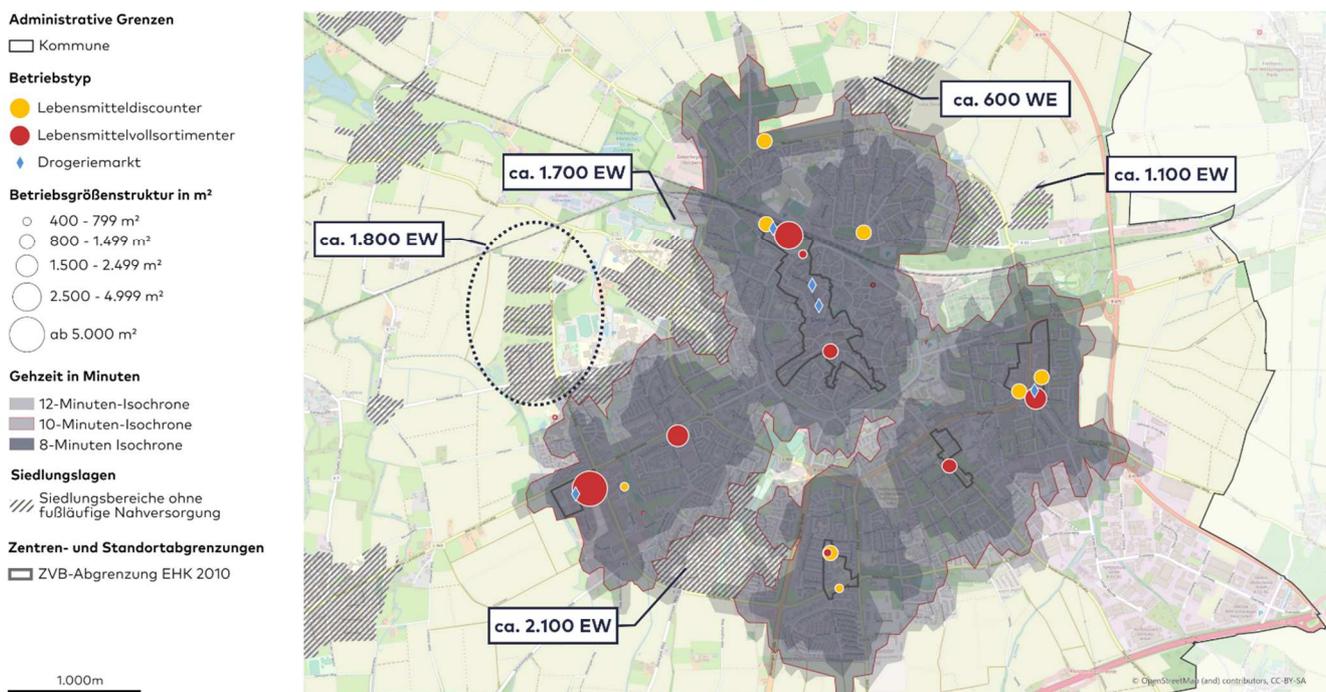
In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (s. Abbildung 36). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.



**Abbildung 36: Räumliche Nahversorgungssituation in Soest**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

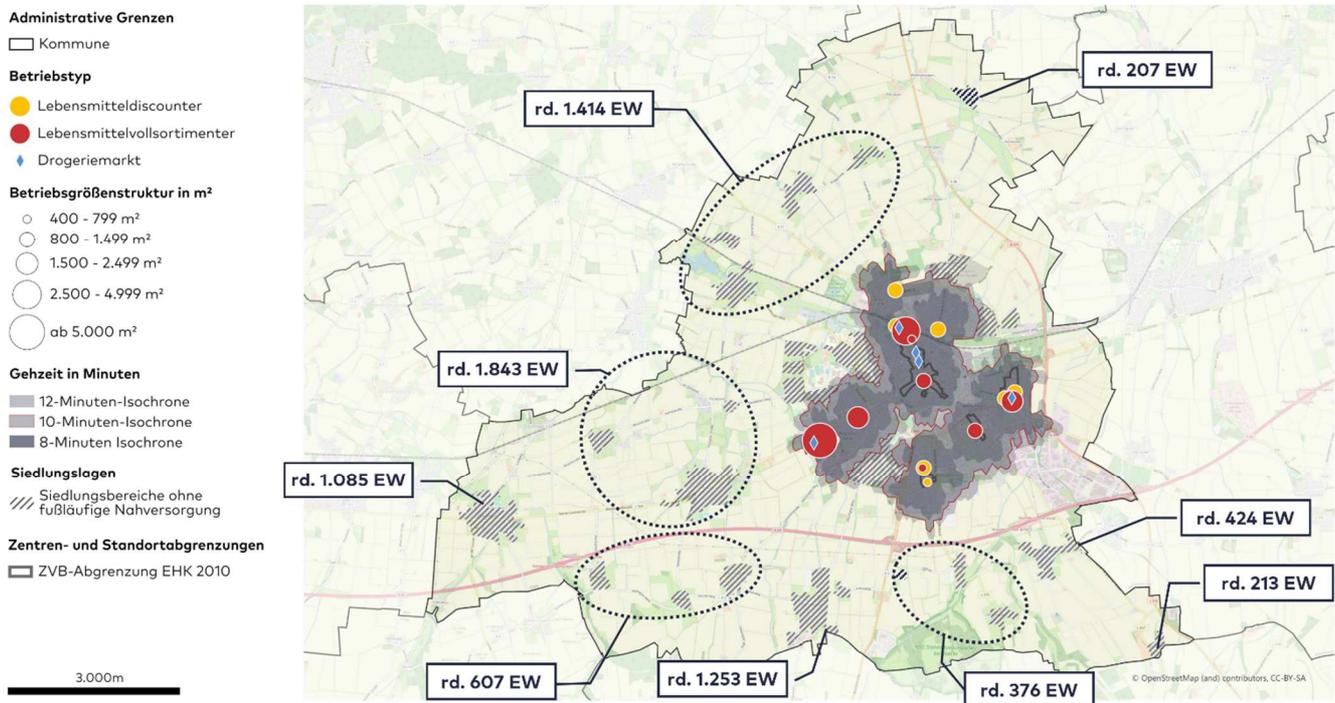
Abbildung 37 verdeutlicht, dass durch die strukturprägenden Lebensmittelanbieter für die Kernstadt von Soest eine nahezu flächendeckende räumliche Nahversorgung gewährleistet wird. Lediglich in den Siedlungsrandlagen bestehen Wohnbereiche, welche aktuell sowie perspektivisch (Wohnbauentwicklung im Soester Norden) über keine fußläufige Nahversorgung verfügen. Inwieweit eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation für ebendiese Siedlungsbereiche möglich ist, wird im Rahmen des Kapitels 7.1 erörtert.



**Abbildung 37: Räumliche Nahversorgungssituation in Soest - Kernstadt**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL (EW = Einwohner, WE = Wohneinheiten).

Auch abseits der Kernstadt sind Siedlungsbereiche aufzufinden, die eine fußläufige Nahversorgung nicht gewährleisten können. Dabei handelt es sich um die kleinteiligen Ortsteile, welche rund um die Kernstadt Soests angeordnet sind (s. Abbildung 38).



**Abbildung 38: Räumliche Nahversorgungssituation in Soest – Unterversorgte Ortsteile**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Einwohner: Stadt Soest (Stand: 2022); Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL (EW = Einwohner)

Die vorstehenden Karten sind im Anhang zur besseren Übersichtlichkeit nochmals vergrößert dargestellt.

## 4.8 SONDERSTANDORTANALYSE

Im Rahmen des EHK Soest 2010 wurde mit dem Sondergebietsstandort Soest-West ein Sonderstandort im Südwesten der Soester Kernstadt ausgewiesen. Mit der Ausweisung von Sonderstandorten kann großflächiger nicht zentrenrelevanter und nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in stadtentwicklungspolitisch gewünschte Standorte gelenkt werden. Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

### SONDERGEBIETSSTANDORT SOEST-WEST

#### Räumliche Analyse

##### Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

##### Funktion

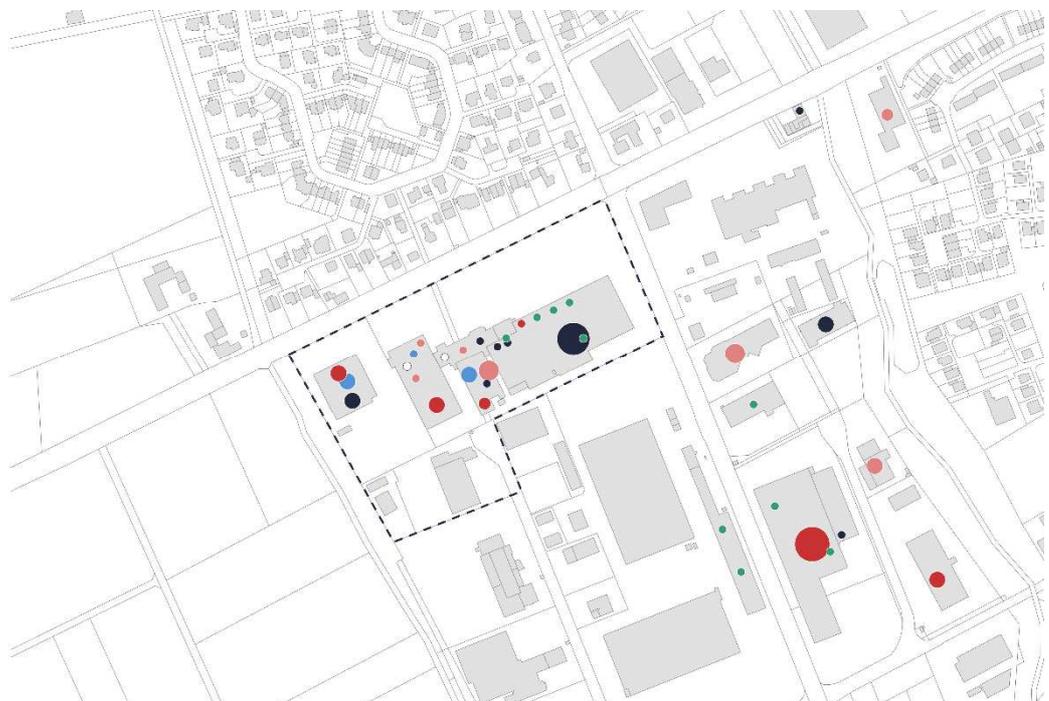
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

##### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

##### Zentren- und Standortabgrenzungen

- Sonderstandort EHK 2010



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest.

#### Magnetbetriebe

Kaufland, Medimax, Takko, Fressnapf

#### Wesentliche Rahmenbedingungen

- Fachmarktstandort am Stadtrand im Westen der Stadt Soest
- Überörtliches Einzugsgebiet
- Geprägt durch großflächige Betriebe mit einer breiten Angebotsvielfalt
- Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)
- Ergänzungen um weitere Fachmärkte insb. des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs
- Angebot (sowohl Einzelhandel als auch ZEF) insgesamt sowohl auf die Versorgung der Soester Bevölkerung als auch in Teilen auf die Versorgung der umliegenden Kommunen (insb. westlich der Stadt Soest verortete Kommunen) ausgelegt
- Autokundenorientierter und funktional gestalteter Standort mit geringer Aufenthaltsqualität und direkter Lage an der Ein- und Ausfallstraße Werler Landstraße

# 5

## Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst die übergeordneten Entwicklungszielstellungen und nachfolgend der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für die Stadt Soest zu erarbeiten.

### 5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR DIE STADT SOEST

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Soest bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

- 1. Stärkung der Gesamtstadt:** Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Soest. Dabei Sicherung der Einzelhandelszentralität sowie Erhöhung der Einkaufsqualität. Insgesamt soll der strukturprägende Einzelhandel in der Gesamtstadt über eine ÖPNV-Erreichbarkeit verfügen.
- 2. Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren:** Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebotes sowie Etablierung leistungsfähiger Strukturen gemäß ihres Versorgungsauftrags. Die Soester Innenstadt ist dabei als attraktiver Besuchsort zukunftsfähig aufzustellen und weiterzuentwickeln. Insgesamt sind negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.
- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung der Nahversorgung durch bedarfsgerechte Weiterentwicklung in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Nahversorgungsstandorten sowie qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen. Nach Möglichkeit ist auch die Nahversorgung in den Siedlungsrandlagen sicherzustellen. In den kleineren Ortsteilen ist ein ortsteilspezifisch angepasstes Nahversorgungsangebot zu gewährleisten. Insgesamt sind negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.
- 4. Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte:** Sinnvolle Ergänzung durch Sonderstandorte v. a. für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung zentrenrelevanter Sortimente an diesen Standorten sowie Vermeidung städtebaulich negativer Wechselwirkungen zwischen den Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur. Die Gewerbegebiete sind für das Handwerk und das produzierende Gewerbe zu sichern.

Abbildung 39 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Soest.

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Erhöhung der Einkaufsqualität</li> <li>▪ Sicherung der Einzelhandels-zentralität</li> <li>▪ Sicherung der Erreichbarkeit des Einzelhandels für den ÖPNV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebots sowie Etablierung leistungsfähiger Strukturen gemäß Versorgungsauftrag</li> <li>▪ Zukunftsfähige Aufstellung und Weiterentwicklung der Soester Innenstadt als attraktiver Besuchsort</li> <li>▪ Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen</li> <li>▪ Sicherung der Nahversorgung durch bedarfsgerechte Weiterentwicklung in den zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten</li> <li>▪ Nach Möglichkeit Gewährleistung der wohnortnahen Nahversorgung in den Siedlungsrandbereichen</li> <li>▪ Ermöglichung einer ortsteilspezifisch angepassten Nahversorgung in den kleinen Ortsteilen</li> <li>▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sinnvolle Ergänzung der Zentren durch vorhandene Sonderstandorte für (v. a. großflächigen) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment</li> <li>▪ Vermeidung städtebaulich negativer Wechselwirkungen zwischen den Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur</li> <li>▪ Zentrenrelevante Randsortimente nur im begrenzten Umfang an ergänzenden Standorten zulässig</li> <li>▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>

Abbildung 39: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Soest

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen, jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen gefährdet.

## 5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN FÜR DIE STADT SOEST

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven der Stadt Soest dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen im Stadtgebiet. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

### 5.2.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsperspektiven sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** in Soest auf der Basis zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam<sup>22</sup> sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.

<sup>22</sup> vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten, falls die neu geschaffenen Verkaufsflächen auch etwaige Entwicklungsperspektiven der Gesamtstadt überschreiten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der **Covid-19-Pandemie** und des **Ukraine-Kriegs** sind stark nach Warengruppe und Standort zu differenzieren und noch nicht abschließend zu prognostizieren.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Soest in die Innenstadt gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

### 5.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Soest werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.



Abbildung 40: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren wie die Stadt Soest z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zu gebilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die Stadt Soest aufgegriffen.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2027<sup>23</sup>** einzeln erläutert.

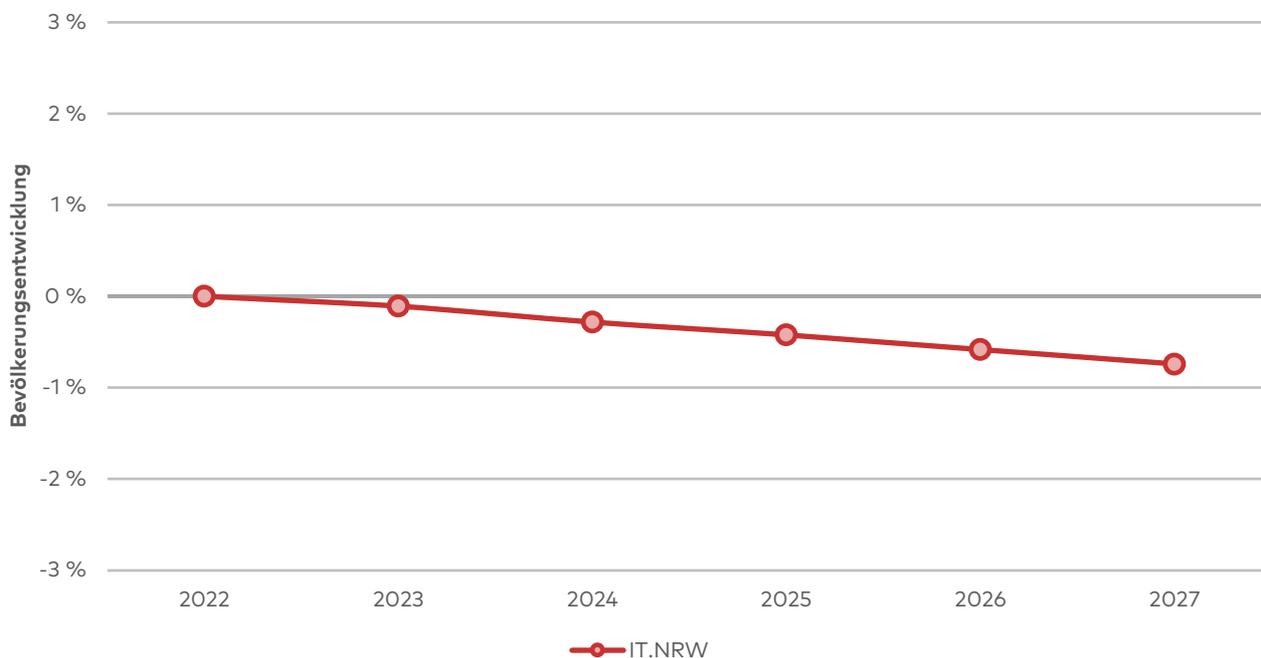
### Einwohnerentwicklung in Soest

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Soest werden Prognosedaten des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) zu Grunde gelegt<sup>24</sup>. Das Basisjahr bildet das Jahr 2022, in

<sup>23</sup> Ein Prognosezeitraum von vier Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten durch die Covid-19-Pandemie, die Inflation und den Ukraine-Krieg als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

<sup>24</sup> Im Rahmen der Erarbeitung wurden Stichtagsdaten herangezogen. Etwaige alternative Bevölkerungsprognosen mit ggf. geringfügigen Abweichungen führen im Normalfall zu keinen grundlegenden differenten Aussagen.

welchem die Einzelhandelserfassung sowie weitere empirische Erhebungen stattgefunden haben. Die Prognose ergibt für die Stadt Soest einen leichten Bevölkerungsrückgang von rd. -0,74 % bis zum Prognosejahr 2027. Dementsprechend sind bevölkerungsdynamisch kaum Impulse im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.



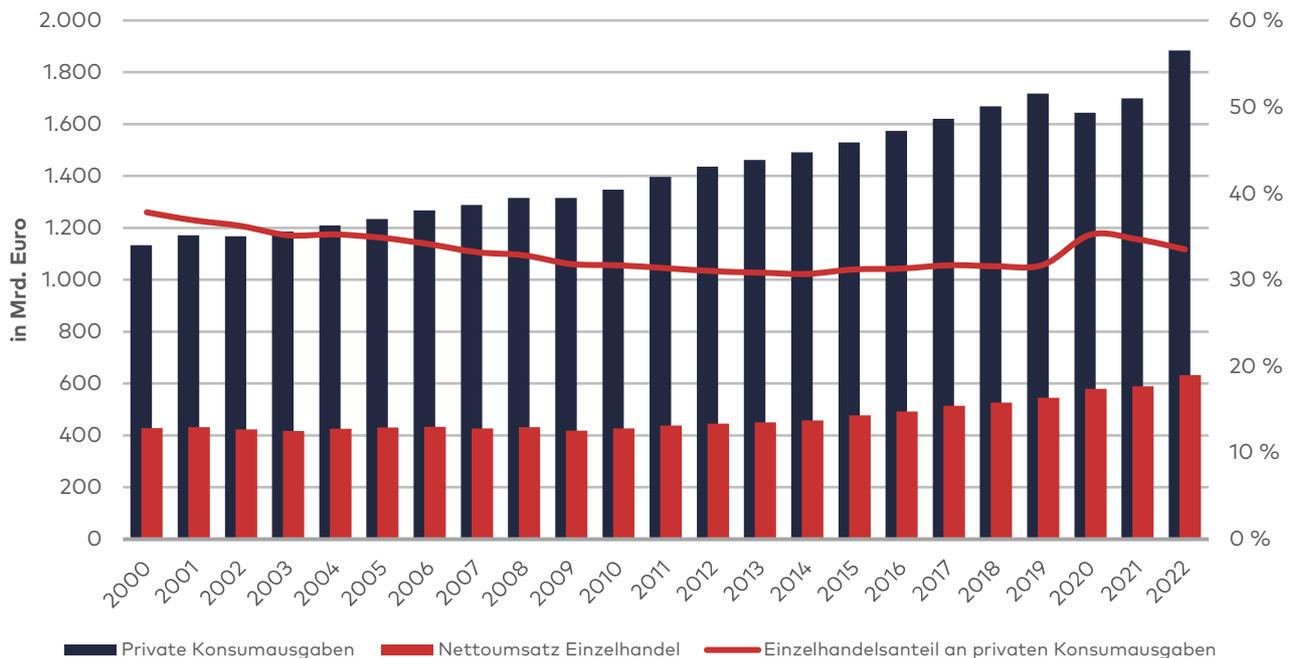
**Abbildung 41: Einwohnerprognosen für Soest**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: s. Legende.

### Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen (s. Abbildung 42). Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % zwischen 2014 und 2019. Während die privaten Konsumausgaben von 2000 bis 2019 stetig angestiegen sind, zeigt sich im Jahr 2020 ein durch die Covid-19-Pandemie bedingter Rückgang um rd. 7 % (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Im Jahr 2022 erreichten die privaten Konsumausgaben wieder einen neuen Höchststand und liegen mit rd. 1.884 Mrd. Euro oberhalb des Vor-Corona-Niveaus von 2019. Im Gegensatz zu den leicht rückläufigen privaten Konsumausgaben stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels 2020 und 2022 weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfänglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt stabil bei rd. 31 %. Nur während der Covid-19-Pandemie lag der Anteil mit zwischenzeitlich rd. 35 % deutlich höher. Seit 2021 sinkt dieser jedoch wieder und wird sich voraussichtlich auf dem ursprünglichen Niveau einpendeln. Der spürbar gestiegene absolute Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine deutliche Steigerung der Inflation, höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das bisher insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die

Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht.



**Abbildung 42: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland**

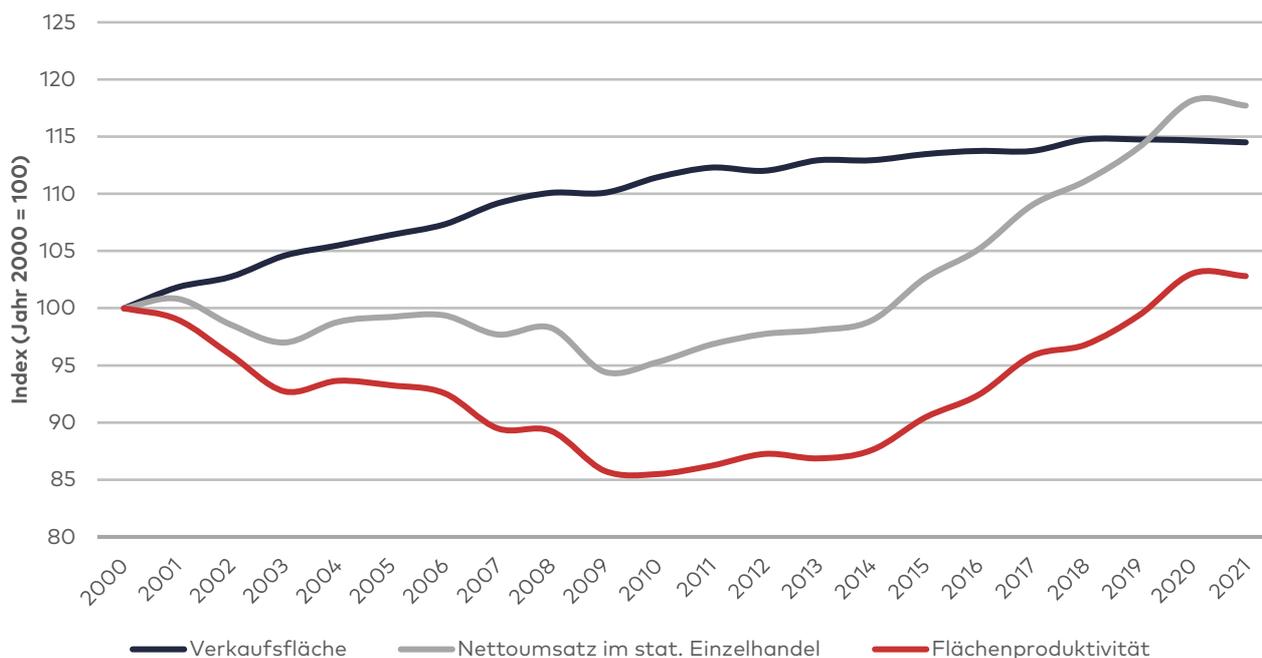
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Eine Prognose der privaten Konsumausgaben und des Ausgabeverhaltens ist angesichts der aktuellen Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges (Inflation, sinkende Reallöhne, Lieferengpässe) kaum valide möglich. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive wird davon ausgegangen, dass die absoluten Konsumausgaben deutlich ansteigen werden, das reale Einkommen jedoch stagnierend bis rückläufig ist. Der Einzelhandel wird seine gestiegenen Kosten (u. a. gestiegene Einkaufspreise) nur bedingt bzw. zeitverzögert an den Endkunden weitergeben können. Zudem zeigen jüngere Kundenbefragungen, dass insbesondere im Bereich der mittel- bis langfristigen Bedarfsgüter sich die zunehmende Preissensibilität des Kunden dahingehend niederschlägt, dass Einkäufe im Online-Handel getätigt werden, da dort bessere Preisvergleichsmöglichkeiten bestehen.

### Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar, zwischen 2020 und 2021 ist ein leichter Rückgang der Verkaufsfläche zu beobachten, der u. a. auf die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie zurückzuführen ist. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) und der aktuellen Rahmenbedingungen unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden

Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt. Zwischen 2020 und 2021 ist ein signifikanter Rückgang der Umsätze sowie der Flächenproduktivität festzustellen, welche insbesondere auf die zeitweisen Schließungen von Teilen des Einzelhandels infolge der behördlichen Maßnahmen gegen die Covid-19-Pandemie zurückzuführen sind.



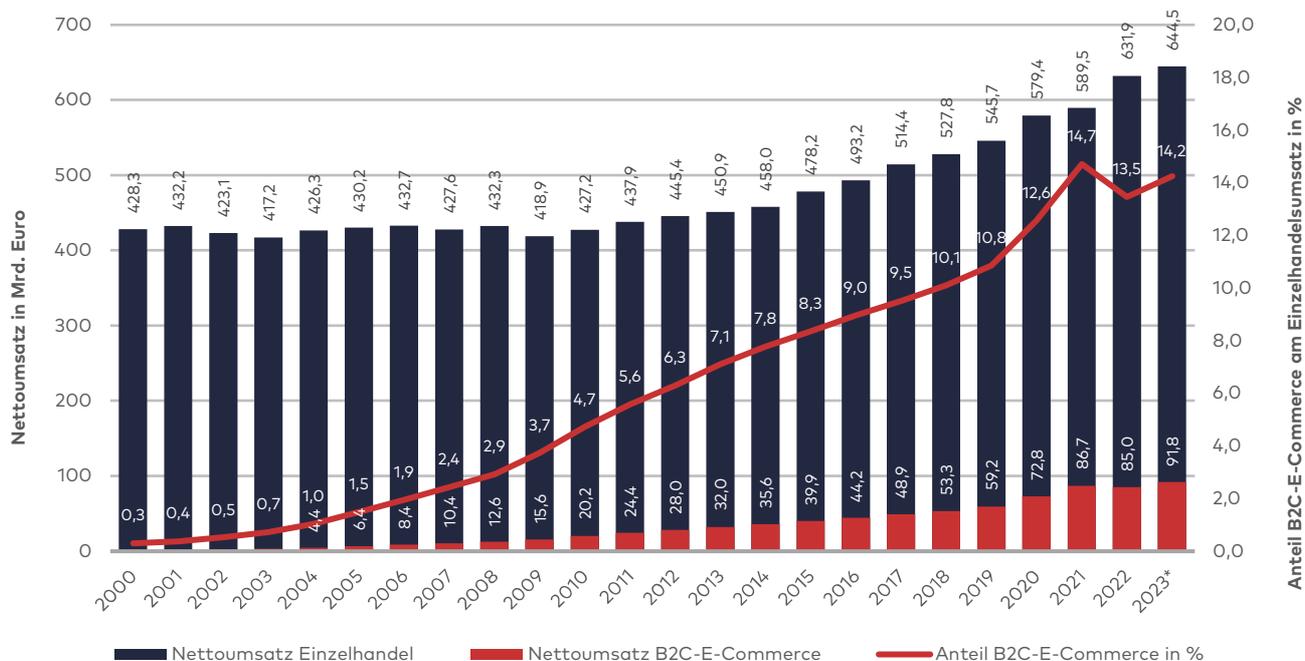
**Abbildung 43: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

### Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2021 erreichte der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment mit rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) seinen Höchststand. Nach einem Umsatzrückgang im Jahr 2022, der insbesondere mit der krisenbedingten allgemeinen Konsumzurückhaltung, steigenden Produktions- und Lieferkosten sowie einem gewissen „Nachholeffekt“ des stationären Handels nach den Lockdowns zu begründen ist, kann für das Jahr 2023 wieder ein Wachstum des Online-Segments erwartet werden.



**Abbildung 44: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); \* Prognose.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik ist der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel hoch und nimmt stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Auf Grundlage von Daten des Handelsverbandes Deutschland und des Instituts für Handelsforschung ist im Jahr 2021 von branchenspezifischen Online-Marktanteilen von rd. 37 bis 46 % in Segmenten wie z. B. Fashion & Accessoires, Unterhaltungselektronik und Freizeit & Hobby auszugehen. Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter ist ein noch dynamischeres Wachstum zu erwarten, allerdings von einem deutlich niedrigeren Ausgangsniveau aus.

Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der weltweiten Krisen zu beobachtende Konsumzurückhaltung in der Tendenz sowohl den stationären als auch den digitalen Einzelhandel trifft, dass jedoch der relative Anteil des Online-Handels am Einzelhandelsumsatz weiter steigen wird.

### Weltweite multiple Krisen

Die derzeit weltweit multiplen Krisen wirken sich voraussichtlich langfristig auf angebots- und nachfrageseitige Aspekte aus. Während angebotsseitig ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Bereichen des Einzelhandels zu beobachten ist, das v. a. auf steigende Energiekosten und Bauzinsen sowie auf die allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland zurückzuführen ist, ist nachfrageseitig v. a. aufgrund steigender Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkender Reallohne ein zurückhaltendes Konsumverhalten zu beobachten. Absehbar werden die oben genannten Aspekte (u a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Covid-19-Pandemie) das Konsumklima innerhalb des Prognosezeitraums bis 2027 deutlich negativ beeinflussen.

## **Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel**

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

## **Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse**

Die heutige Einzelhandelszentralität für die Stadt Soest beträgt rd. 127 %, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Stadtgebiet im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Die Stadt Soest verfügt im kurzfristigen Bedarfsbereich über sortimentsspezifischen Zentralitäten von über 100 %. Aufgrund der bestehenden Kaufkraftzuflüsse in das Stadtgebiet bestehen im Rahmen des mittelzentralen Versorgungsauftrages nur geringe Entwicklungsimpulse in der Stadt, die unter anderem durch eine marktgerechte Aufstellung der Märkte im Stadtgebiet gebunden werden können.

Auch in Bezug auf die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs sind angesichts der zum Teil deutlichen Kaufkraftzuflüssen mit entsprechend hohen Zentralitäten nur geringe Entwicklungsperspektiven begründbar. In diesem Kontext gilt es jedoch, den landesplanerischen Versorgungsauftrag als Mittelzentrum sowie das geänderte Konsumverhalten der Verbraucher zu würdigen.

Für die Stadt Soest lassen sich insgesamt geringe Expansionsbedarfe für die Mehrheit der Warengruppen ableiten. Im Fokus stehen dabei die Sortimente mit derzeitigen Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtgebiet seitens des stationären Einzelhandels, wie Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Neue Medien/Unterhaltungselektronik. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel nur ein Teil dieser Impulse im stationären Einzelhandel realisiert werden kann. Umso wichtiger werden ein attraktives Standortumfeld und eine proaktive Begleitung von Handelsentwicklungen an Standorten, die den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes entsprechen.

## **Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen**

Eine zusammenfassende Übersicht der zur Entwicklung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 9 zu entnehmen. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem Grund wird

im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen.

**Tabelle 9: Relevante Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Soest**

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Soest bis 2027
Demografische Entwicklung		nahezu gleichbleibende Einwohnerentwicklung bis 2027 bei gleichzeitig zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		stagnierende bis sinkende Reallöhne, Erhöhung des Online-Anteils mit sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse, teilweise abnehmend
Entwicklung der Flächenproduktivität		nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil (insb. mittel- bis langfristiger Bedarf) mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		aufgrund der gegebenen Zentralitäten und der Konkurrenz durch den Online-Handel keine wesentlichen Impulse
Weltweite multiple Krisen		Absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten (aktuell u. a. Energiekrise, Ukraine-Krieg, Covid-19-Pandemie)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### 5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Soest

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Soest bis 2027 warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven, die in Tabelle 10 in qualitativer Form dargestellt werden.

**Tabelle 10: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Soest bis 2027**

Warengruppe	Expansionsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ □ □	geringes Entwicklungspotenzial, Sicherung des Angebots sowie bedarfsgerechte, qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung; Verbesserung der räumlichen Nahversorgung in den Siedlungsrandlagen
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■ □ □	geringes Entwicklungspotenzial, Sicherung des Angebotes und des attraktiven Betriebstypenmixes der Warengruppe; qualitative Weiterentwicklung des Angebotes durch punktuelle Angebotsergänzungen
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	□ □ □	sehr geringes Entwicklungspotenzial aufgrund der breit aufgestellten Angebotsstrukturen und der Konkurrenz durch den Online-Handel insbesondere im Segment Bücher
Fashion & Accessoires	■ □ □	geringes Entwicklungspotenzial aufgrund der vorhandenen Bestandsstrukturen (z. B. Modehaus Kress, Textil-Discounter) und der hohen Online-Affinität des Angebotes; Weiterentwicklung des Angebotes bspw. durch spezialisierte Anbieter
Heimwerken & Garten	□ □ □	sehr geringes Entwicklungspotenzial, sehr gute Angebotsabdeckung insb. durch bestehende Baumärkte und Gartenmärkte
Freizeit & Hobby	■ □ □	geringes Entwicklungspotenzial, breit aufgestelltes Angebot hinsichtlich Fahrräder und Sportartikel; Angebotsergänzung im Bereich Spielwaren, Hobby, etc. städtebaulich wünschenswert, jedoch aufgrund der Online-Affinität der Warengruppe wenig realistisch
Gesundheit & Wellness	□ □ □	kaum Handlungsbedarf aufgrund der vorhandenen Angebotsstrukturen; Sicherung der gesundheitsorientierten Strukturen aufgrund der Relevanz des demografischen Wandels
Wohnen & Einrichten	□ □ □	sehr geringes Entwicklungspotenzial, sehr gute Angebotsabdeckung durch zahlreiche Möbelgeschäfte und -märkte
Elektronik & Haushaltsgeräte	■ □ □	geringes Entwicklungspotenzial insb. aufgrund hoher Online-Affinität der Warengruppe, qualitative Weiterentwicklung des Angebotes in der Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik; weitreichende Angebotsabdeckung in der Warengruppe Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte insb. durch Randsortimente der Möbelmärkte
Uhren & Schmuck	□ □ □	sehr geringes Entwicklungspotenzial, breit aufgestelltes Angebot im Innenstadtzentrum von Soest insb. als Randsortimente gegeben

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■■■ = hoher Handlungsbedarf vorhanden; □□□ = geringer Handlungsbedarf vorhanden.

Die Ermittlung der warenspezifischen Entwicklungsperspektiven für die Stadt Soest verdeutlicht geringe Entwicklungsspielräume in den verschiedenen Warengruppen. Für Soest bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Soest in allen Warengruppen durch Erhalt und Stärkung vorhandener Angebote gewährleistet werden kann;
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu);
- bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Handlungsbedarfe sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultieren kann;
- insbesondere in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sollten aufgrund des eher geringen Entwicklungspotenzials sowohl die Sicherung der Bestandsstrukturen als auch die qualitative und räumlicher Verbesserung der Nahversorgung in einzelfallbezogenen Prüfungen im Fokus stehen;
- bei Warengruppen mit einer begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des Einzelhandelsangebots in Soest beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Soest korrespondieren.

# 6 Zentrenkonzept

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentren-relevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Soest entwickelt.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden in Kapitel 6.1 detailliert vorgestellt.

## 6.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Innenstädte sowie Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung Zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essenzielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

## Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. Abbildung 45). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.



Abbildung 45: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:<sup>25</sup>

- 1. Innenstadtzentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Nebenzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- 3. Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

<sup>25</sup> Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>26</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>27</sup>

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>28</sup>

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.<sup>29</sup>

---

## **EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN**

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>30</sup>

---

<sup>26</sup> Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>27</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>28</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>29</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>30</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.<sup>31</sup>

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 46 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

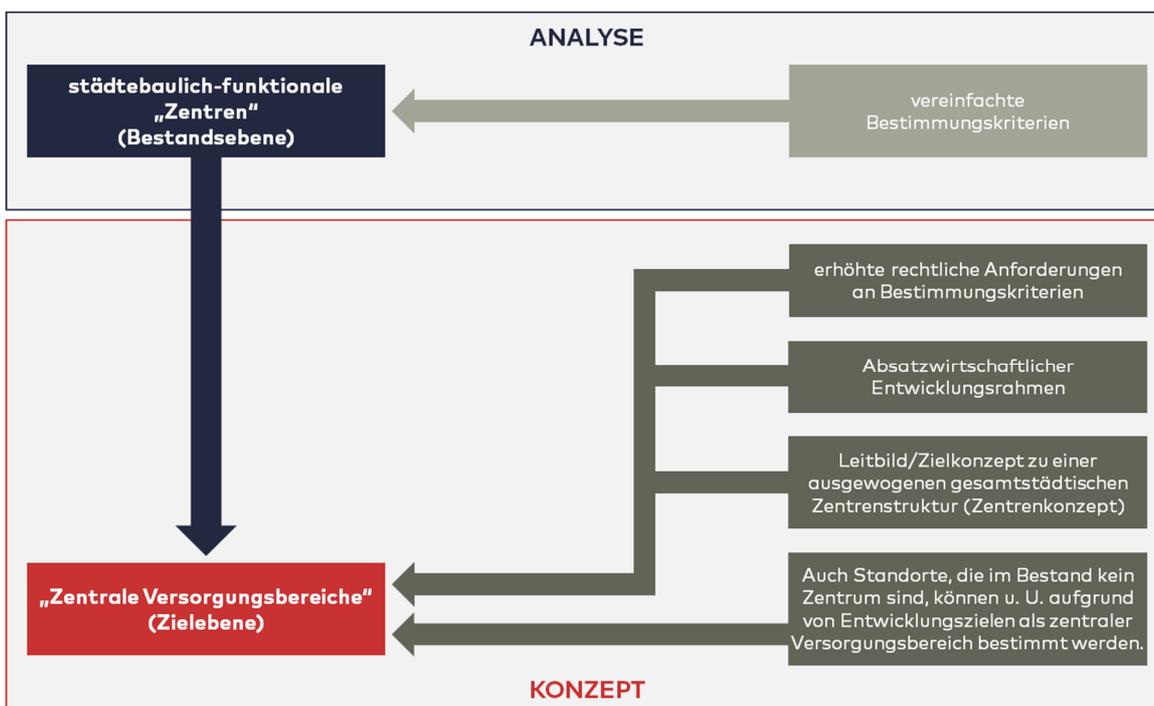


Abbildung 46: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

<sup>31</sup> Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

---

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

### Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, Stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>32</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>33</sup>

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

---

<sup>32</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein Zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

<sup>33</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstückerwartungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückerwartungen bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

## 6.2 ZENTRENSTRUKTUR VON SOEST

Das EHK Soest 2010 definiert mit dem Hauptzentrum Innenstadt, dem Nebenzentrum Soest-Ost und den Nahversorgungszentren Herzog-Adolf-Weg und Niederbergheimer Straße insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (s. Kapitel 4.6) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche, werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Stadt Soest die zwei folgenden zentralen Versorgungsbereiche fortgeschrieben bzw. ausgewiesen:

- Innenstadtzentrum Soest
- Nahversorgungszentrum Riga-Ring

Administrative Grenzen  
 □ Kommune  
 Zentren- und Standortabgrenzungen  
 □ ZVB-Abgrenzung EHK 2023

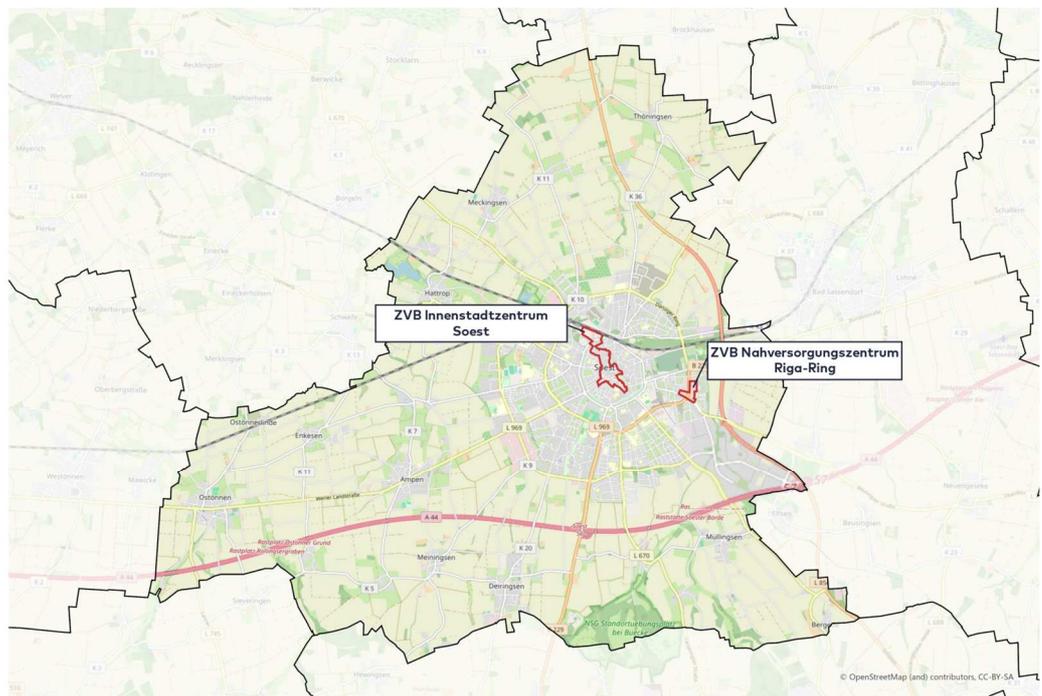


Abbildung 47: Zentrenstruktur der Stadt Soest

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird das im EHK Soest 2010 definierte Nahversorgungszentrum Herzog-Adolf-Weg im Süden des Stadtgebiets. Dieses entspricht aktuell nicht mehr den Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum. Zwar besteht eine städtebaulich integrierte Lage sowie mindestens ein größerer, frequenzbringender Nahversorgungsbetrieb am Standortbereich, allerdings ist das städtebauliche Gewicht im Kontext der Gesamtstadt

als gering zu bewerten. Darüber hinaus nehmen die Angebotsstrukturen eine Versorgungsfunktion ein, die den unmittelbaren Nahbereich kaum überschreiten. Auch ist innerhalb des Standortbereichs kaum ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang gegeben, sodass keine für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs erforderliche räumliche Dichte besteht. Da eine angebots- und nutzungsstrukturelle Verdichtung sowie eine wesentliche Weiterentwicklung des Einzelhandels vor Ort nicht zu erwarten ist, wird der Standortbereich nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Stattdessen erfolgt zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion die Ausweisung des Standortbereichs als Nahversorgungsstandort (s. Kapitel 7.2).

Auch das Nebenzentrum Soest-Ost wird im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Um die Standortkompetenzen zu bündeln, die Nahversorgung insbesondere für den Soester Osten zu sichern und den Wettbewerbsdruck für den ZVB Innenstadtzentrum nicht wesentlich zu steigern, wird der Standortbereich im Süden als Nahversorgungszentrum und im Norden als Sonderstandort ausgewiesen.

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch aktuell sowie perspektivisch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungs- sowie des Sonderstandortkonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (s. Kapitel 7 und 8).

### **6.2.1 Innenstadtzentrum Soest**

Das Innenstadtzentrum ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Soest. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine hohe städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.6. Das Innenstadtzentrum übernimmt die Versorgungsfunktion der Gesamtstadt und umliegende Kommunen im Einzugsgebiet.

#### **Räumliche Ausprägung**

Das Innenstadtstadtzentrum Soest umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Soest.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 6.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Parzellenscharfe Abgrenzung entsprechend den Anforderungen der Gesetzgebung.
- Weitestgehende Fortschreibung der bisherigen Zentrenabgrenzung in Anlehnung an das bewährte Konzept.
- Räumlich gut integriert und überwiegend von Wohnbebauung eingefasst erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich in Nord-Süd Ausdehnung und umfasst den historisch gewachsenen Innenstadtkern sowie die Fachmarkttagglomeration nahe des Bahnhofs im Norden.
- Eine Einkürzung des ZVB erfolgt in den südlichen Randbereichen (Jakobistraße und Ulricherstraße) aufgrund der fehlenden Dichte der Einzelhandelsfunktion. Die dort verorteten zentrenergänzenden Funktionen (insbesondere Gastronomie) weisen aufgrund der Entfernung und der Funktionsunterbrechung zu den Einkaufslagen nur noch eine geringe Kopplungsaffinität mit den Nutzungen des zentralen Versorgungsbereiches auf.
- Ebenso erfolgt im Bereich der Dominikanerstraße/Hansastraße eine Einkürzung des zentralen Versorgungsbereiches. In diesem Bereich befindet sich lediglich ein perforierter Besatz an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen. Eine mittel- bis langfristige Stärkung der Einzelhandelsfunktion sowie des Besatzes an zentrenergänzenden Funktionen erscheint aufgrund der aktuellen Entwicklungen und Trends unrealistisch. Stattdessen sollten entsprechende Anfragen insbesondere auf die Kernbereiche des zentralen Versorgungsbereiches gelenkt werden, um hier die attraktive Nutzungsmischung langfristig zu erhalten und zu stärken.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 48 für das Innenstadtzentrum Soest dargestellt.

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2023
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2010
- ▭ Sonderstandort EHK 2023
- ▭ Nahversorgungsstandort EHK 2023



**Abbildung 48: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Soest**

Quelle: Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Soest

Es ergeben sich anhand der dargestellten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches die folgenden Ausstattungskennwerte für das Innenstadtzentrum Soest (s. Tabelle 11). Durch die neue Abgrenzung befinden sich in Summe zwölf Betriebe fortan nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich.

**Tabelle 11: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Soest**

<b>Einzelhandelsstruktur</b>	<b>absolut</b>	<b>anteilig</b>
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	157	50 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	41.200	27 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	20	11 %
Zentrenergänzende Funktionen	132	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Soest 2010; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet

### Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen und z. T. historischen Strukturen im Innenstadtzentrum Soests bieten kaum verfügbare größere Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind. Aus diesem Grund könnten ggf. auch Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen geprüft werden. Solche Flächenzusammenlegungen sind allerdings nur bei entsprechender Investitionsbereitschaft der Immobilieneigentümer möglich. Sie rechnen sich somit nur bei der Entstehung größerer, marktfähiger Verkaufsflächen und führen meist zu erhöhten Mietpreisen. Daher sollte aufgrund der aktuellen und auch zukünftigen Situation und den dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen eher kleinere Ladenlokale und Leerstände in der Innenstadt mit einem hohen Anteil an inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften als wichtige Entwicklungsflächen angesehen werden. Dazu müssen sich entsprechende Immobilien in einem guten Zustand befinden und möglicherweise für kleinere Nutzungskonzepte renoviert werden. In diesem Fall bieten solche Immobilien auch Gründern eine gute Chance für Ansiedlungen im Innenstadtzentrum der Stadt Soest.

### Allgemeine Entwicklungsziele und -empfehlungen

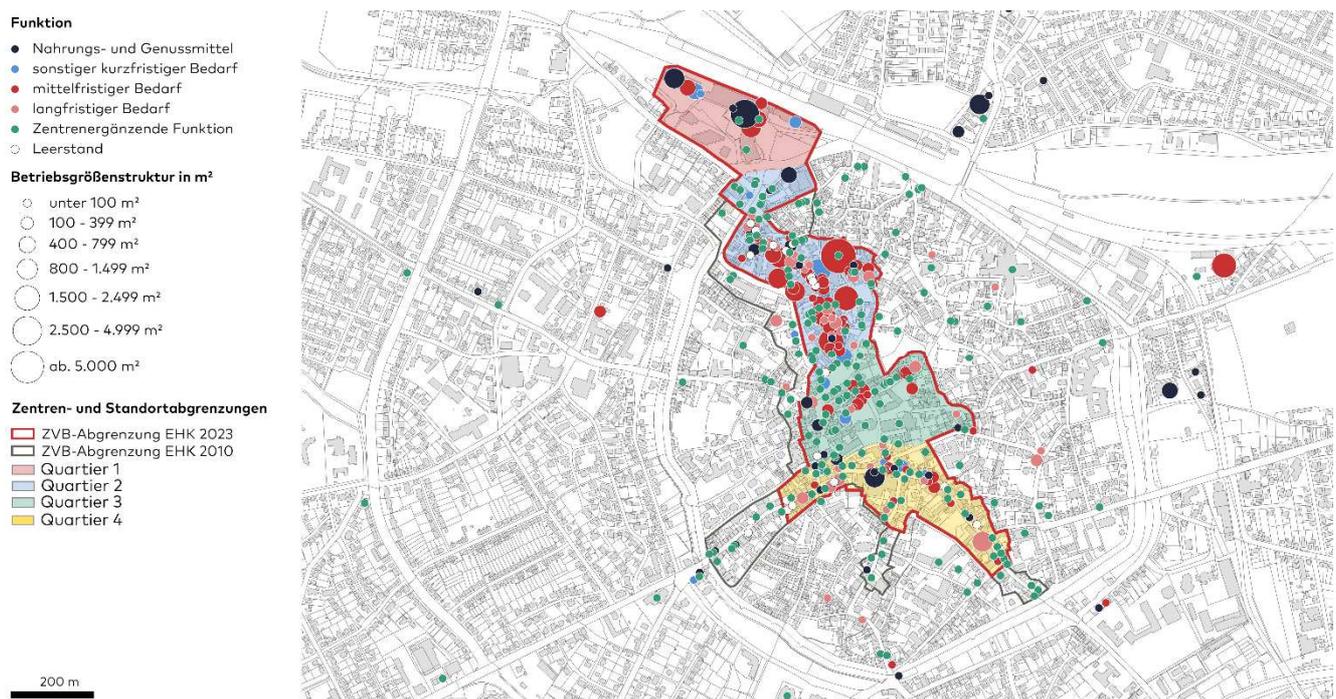
Aufgrund der Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums Soests für die Gesamtstadt und umliegende Kommunen ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer mittelzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Soest berücksichtigt werden.

## ENTWICKLUNGSZIELE INNENSTADTZENTRUM SOEST

- Fortschreibung des Innenstadtzentrums Soest als zentraler Versorgungsstandort für die Stadt Soest mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen zu einem attraktiven Nutzungsmix
- Sicherung und qualitative Weiterentwicklung des Angebots im Sortiment Drogeriewaren

- Herausbildung von unterschiedlichen Nutzungs- und Qualitätsschwerpunkten (Quartiersprofilierung)
- Verbesserung der Nutzungsverflechtungen und Verknüpfung der einzelnen Quartiere des Innenstadtzentrums
- Nachnutzung bestehender Leerstände zur Vermeidung von städtebaulichen Abwertungsprozessen (trading-down)

Die Abbildung 48 zeigt die Abgrenzung der vier innerstädtischen Quartiere auf. Das Quartier 1 – Fachmarktlage, als nördliches Eingangstor zur Innenstadt, dient als Fokusraum für den innerstädtischen Versorgungseinkauf und bündelt fachmarktorientierte, strukturprägende Einzelhandelsnutzungen. Das Quartier 2 – Hauptfrequenzlage Brüderstraße stellt den Schwerpunkt für den erlebnisorientierten und filialisierten Einzelhandel dar und verortet bedeutende einzelhandelsrelevante Magnetbetriebe diverser Sortimentsbereiche. Ergänzt wird das Quartier um Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Die Historische Altstadt als Quartier 3 ist der Fokusraum für innenstadtrelevante Gastronomie mit Verweilqualität und wird um spezialisierten, individuellen Einzelhandel sowie Freizeit- und Kulturmöglichkeiten ergänzt. Das Quartier 4 – Südliche Innenstadt ist in ihrer Zentrenfunktion deutlich untergeordnet (funktionale Ergänzung) und weist ein deutliches Übergewicht an handelsfernen Nutzungen gegenüber dem Handel auf.



**Abbildung 48: Abgrenzung und Entwicklungszielstellungen der Quartiere der Innenstadt**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest.

### Quartierspezifische Empfehlungen

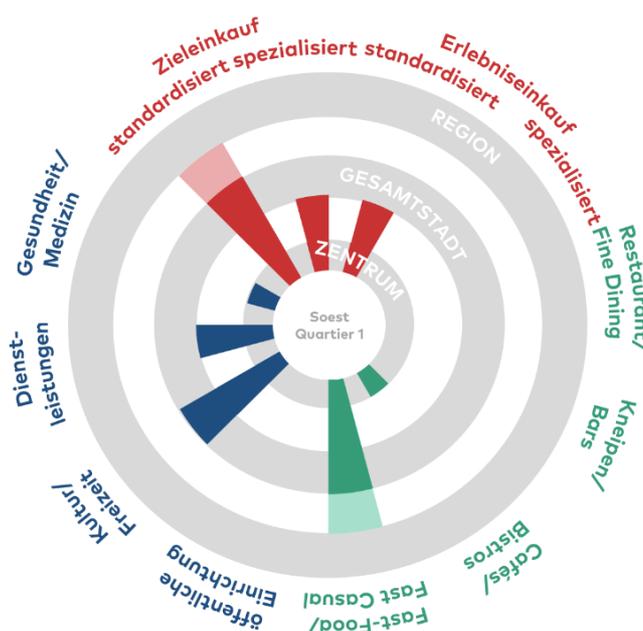
Neben den allgemeinen Entwicklungszielstellungen für das Innenstadtzentrum Soests können darüber hinaus auch quartierspezifische Empfehlungen getroffen werden. Hierfür werden sie in Kapitel 4.6 identifizierten Quartiere aufgegriffen und weiter profiliert.

## Quartier 1 – Fachmarktlage



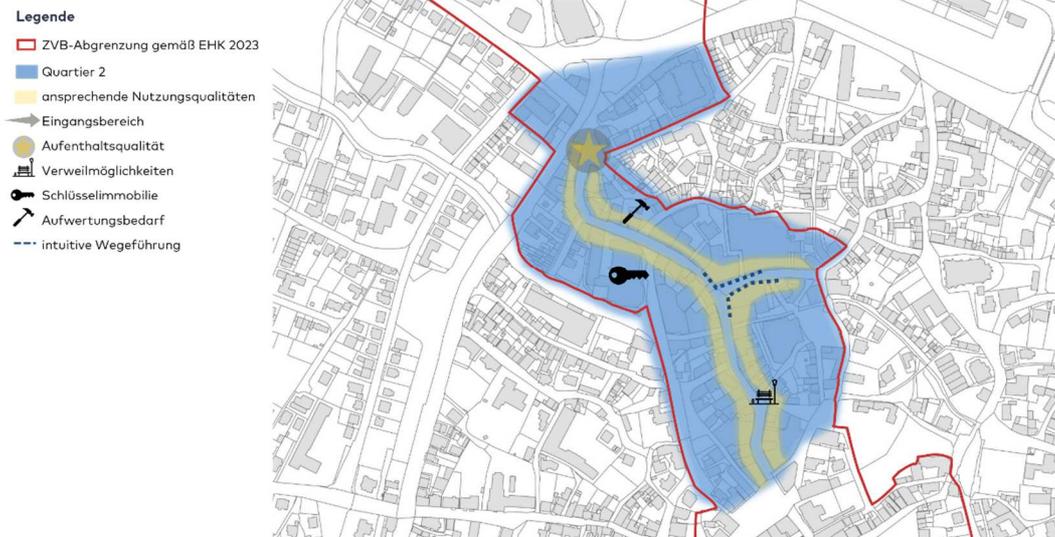
### Quartierspezifische Empfehlungen und Zielprofil

- Erhalt und Weiterentwicklung des standardisierten Zieleinkaufs (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) sowie Fokus auf Versorgungsfunktion des Quartiers
- Verbesserung der Wegeführung vom Bahnhof/Fachmarktstandort zur Fußgängerzone mittels optischer Highlights (z. B. farbliche Unterstützung der Wegeführung, Raumkanten, interesseweckende Beschilderung)
- Beschränkung der gastronomischen Entwicklung auf niedrigschwellige Versorgungsgastronomie (insb. Fast-Casual/Fast-Food mit To-Go-Option); dabei Berücksichtigung eines qualitativen Erscheinungsbilds
- Installation digitaler Services im Bereich des Bahnhofs (z. B. QR-Code mit Stadtführung oder Einkaufsführer, Wegweiser, aktuelle Angebote und Veranstaltungen)
- Bei Umstrukturierungen des Fachmarktstandorts nach Möglichkeit Verbesserung der Gestaltung der rückwärtigen Parkplatzlage (z. B. hinsichtlich der Fassadengestaltung, Sitzgelegenheiten, Eingangsbereiche)



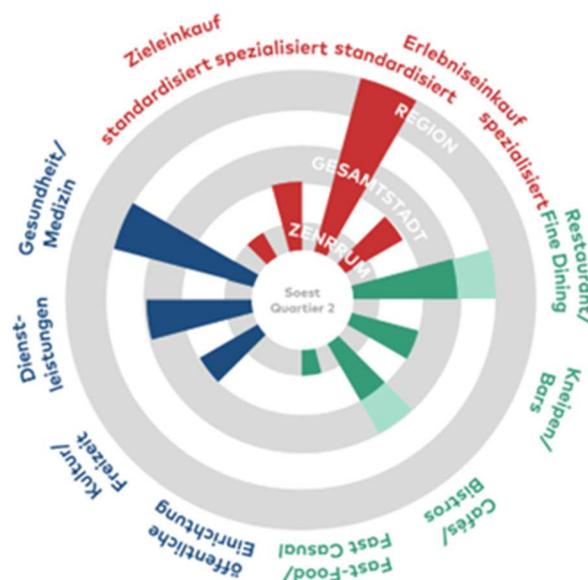
Quellen: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Soest.

## Quartier 2 – Hauptfrequenzlage Brüderstraße



### Quartierspezifische Empfehlungen und Zielprofil

- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion im Bereich standardisierten Erlebniseinkaufs (insb. filialisierte Betriebe des aperiodischen Bedarfs)
- proaktive Begleitung der Eigentümer bei der Suche nach Nachnutzungen
- Vermarktung von Immobilien und Stadt- bzw. Quartiersqualitäten bei Projektentwicklern, Investoren, Filialisten
- Schaffung von vermarktbar und ansprechenden Verkaufsräumen beispielsweise durch unkomplizierte Ermöglichung von Flächenzusammenlegungen, Modernisierung und umfassenden Umbauten
- in Teilen Verbesserung der Nutzungsqualitäten (insb. Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation) z. B. durch Beratungen und Workshops oder Schaufensterwettbewerbe
- Attraktivierung der Leerstände z. B. durch Ausstellungen (z. B. lokale Kreative, Schulen, Heimatverein, touristische Angebote)
- Pflege der (neu) installierten Verweilmöglichkeiten und Grünelemente
- Schaffung ansprechender (gastronomischer) Verweilmöglichkeiten im nördlichen Bereich
- Attraktivierung der Schlüsselimmobilie sowie Etablierung einer ansprechenden Nutzung



Quellen: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Soest.

Im Quartier 2 kann mit der Immobilie in der Brüderstraße 37-39 eine Schlüsselimmobilie ausgemacht werden. Diese Immobilie hebt sich hinsichtlich ihrer Fassadengestaltung und Dimensionierung deutlich vom umliegenden Ensemble ab. Die Charakteristika und Handlungserfordernisse sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

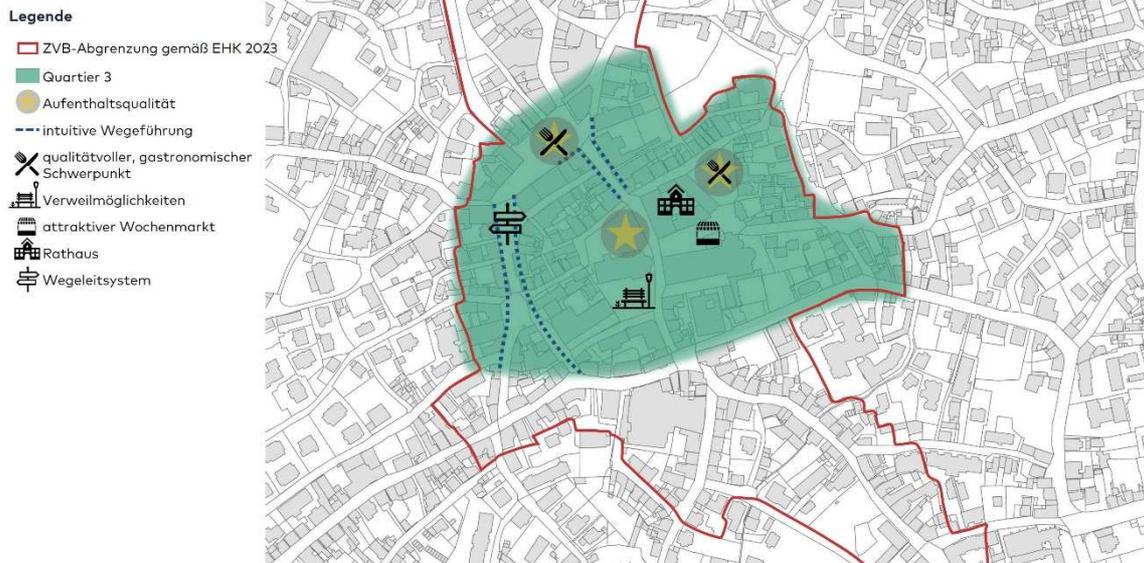
**Tabelle 12: Schlüsselimmobilie im Quartier 2**

<b>Adresse:</b>	Brüderstraße 37-39		
<b>Lage:</b>	Laufloge	derzeitige Nutzung:	Fachmärkte (Tedi, NKD, Woolworth), Fitnessstudio
<b>Qualität der Immobilie</b>			
Bausubstanz & Hauptfassade	● ● ●		
Nutzungsqualitäten	● ● ●		
Architektonische Qualität	● ● ●		
Barrierefreiheit	● ● ●		
<b>Handlungserfordernis</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sowohl Angebotsqualität als auch städtebauliche Qualität mit Optimierungsbedarf</li> <li>▪ Verbesserung der Werbegestaltung (insb. der Warenpräsentation und der Werbeaufsteller in der Fußgängerzone) z. B. mithilfe der Anpassung des Gestaltungshandbuchs</li> <li>▪ nach Möglichkeit weiteren Attraktivierung der Fassade (z. B. Begrünung)</li> </ul>			



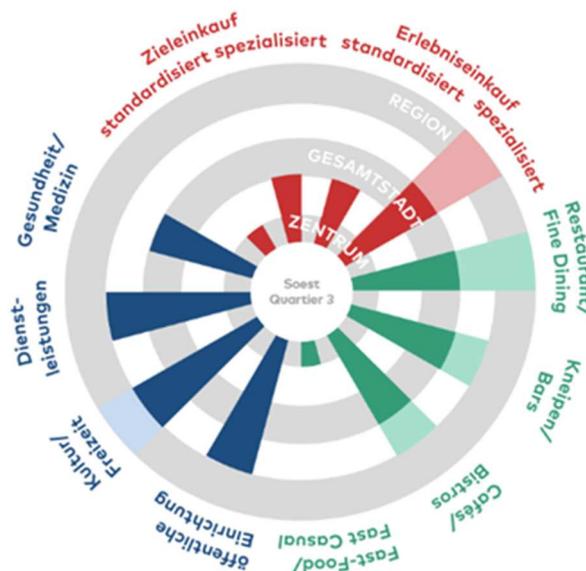
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Foto Stadt + Handel.

## Quartier 3 – Historische Altstadt



### Quartierspezifische Empfehlungen und Zielprofil

- Verbesserung der intuitiven Wegeführung vom Markt zum Petrikirchhof entlang der Rathausstraße (z. B. Erweiterung der leitenden Grünelemente, Einrichtung einer sichtbaren und thematisch ausgestalteten Beschilderung, Gestaltungselemente über dem Straßenzug)
- Weiterentwicklung des spezialisierten Erlebniseinkaufs in Form von individuellen Fachgeschäften durch Forcierung von entsprechenden Ansiedlungen und Erhöhung der Sichtbarkeit der bestehenden Betriebe (z. B. regionale Produkte, Handwerkskunst)
- Erhalt und Ausbau der Gastronomie mit Erlebnis- und Verweilqualität und Außenplätzen (insb. Restaurants, Cafés, Bistros und Bars) beispielsweise durch proaktive Begleitung von Gastronomieansiedlungen sowie Beratungs- und Unterstützungsangebote der Gastronomie
- Herstellung von barrierefreien Zugängen bspw. durch mobile Rampen
- Gewährleistung einer sicheren und sichtbaren Wegeführung entlang der Marktstraße bis zur Puppenstraße (z. B. klare Darstellung des Fußwegs, Wegeleitsystem)
- Sicherung des Wochenmarktes sowie konsequente Umsetzung des entwickelten Wochenmarktkonzepts
- Schaffung von weiteren Verweilmöglichkeiten im Bereich des südlichen Petrikirchhofs sowie Installation von kleineren Grünelementen (z. B. Pop-up-Grün)



Quellen: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Soest.

Der historische Altstadt kern stellt eine Besonderheit und ein Alleinstellungsmerkmal für die Soester Innenstadt dar. Dieser ist jedoch insbesondere für Besuchende der Altstadt intuitiv wenig sichtbar. Aufgrund dessen kann im Quartier 3 eine Schlüssellage identifiziert werden, welche durch den Übergangsbereich vom Marktplatz in die Rathausstraße hinein gebildet wird. Folgende Eigenschaften und Handlungserfordernisse können für die Schlüssellage definiert werden:

**Tabelle 13: Schlüssellage im Quartier 3**

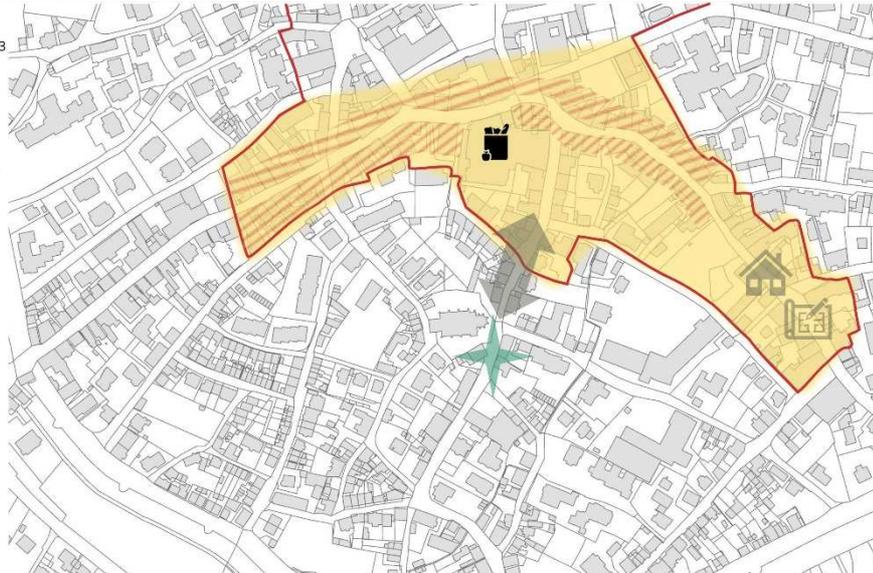
<b>Adresse:</b>	Brüderstraße/Rathausstraße		
<b>Lage:</b>	Laufwege	derzeitige Nutzung:	Café, Restaurant, Bank, Brautmodengeschäft
<b>Qualität der Lage</b>			
Bausubstanz & Hauptfassade	● ● ●		
Nutzungsqualitäten	● ● ●		
Architektonische Qualität	● ● ●		
Barrierefreiheit	● ● ●		
<b>Handlungserfordernis</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verbesserung der Sichtbarkeit des Altstadt kerns sowie der Wegführung vom Marktplatz</li> <li>▪ z. B. durch Erweiterung der bestehende Grünelemente, Einrichtung einer sichtbaren und thematisch ausgestalteten Beschilderung, Auslegen eines Roten Teppichs oder leitendes Beleuchtungskonzept</li> <li>▪ nach Möglichkeit Öffnung der introvertierten Fassaden der gastronomischen Betriebe</li> </ul>			

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Foto Stadt + Handel.

## Quartier 4 – Südliche Innenstadt

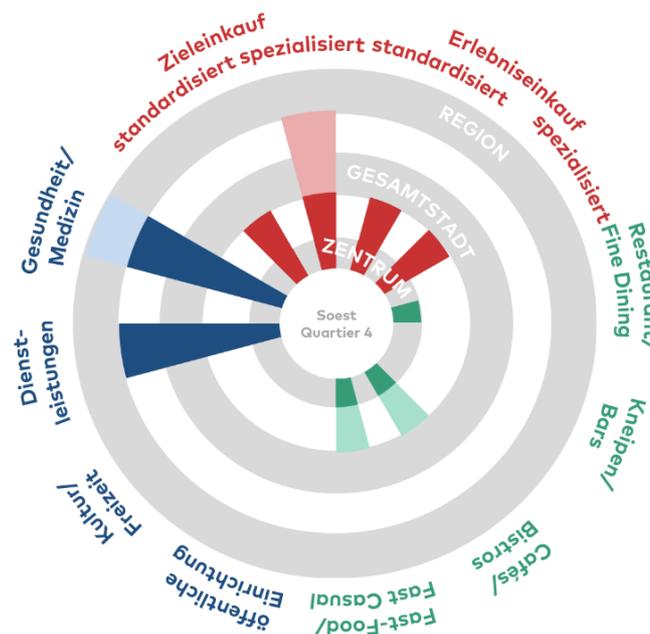
### Legende

-  ZVB-Abgrenzung gemäß EHK 2023
-  Quartier 4
-  Fokusraum für spezialisierten Zieleinkauf
-  Versorgungsschwerpunkt
-  gastronomischer Sonderstandort
-  Verknüpfung
-  bei Leerständen
-  Umnutzung
-  Umstrukturierung



### Quartierspezifische Empfehlungen und Zielprofil

- Stärkung und Ausbau des spezialisierten, versorgenden Zieleinkaufs (z. B. Sanitätshaus, Spezialitätengeschäft)
- Sicherung des Nahversorgungsangebotes zur Gewährleistung der Nahversorgung der Bevölkerung der südlichen Innenstadt
- gastronomische Entwicklungen lediglich im Rahmen von Modernisierungen o. ä. von Bestandsbetrieben oder zur Stärkung der Versorgungsgastronomie
- bei großflächigem Leerstand Bündelung der Arztpraxen zu einem Ärztehaus mit begleitenden gesundheitsorientierten Nutzungen
- bei länger bestehenden Leerständen: Ermöglichen von Umnutzungen zu Wohnen oder nach Möglichkeit Zusammenlegung von Flächen zur Schaffung von marktadäquaten Verkaufsflächen
- Einrichtung von Beratungs- und Workshops-Angebote zu Ladennutzung (bzgl. Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation, Marktauftritt)
- Herstellen einer sichtbaren Wegeverbindung zum südlich gelegenen gastronomischen Sonderstandort



Quellen: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Soest.

## 6.2.2 Nahversorgungszentrum Riga-Ring

Im bislang gültigen Einzelhandelskonzept für die Stadt Soest aus dem Jahr 2010 wurde der Standortbereich als Nebenzentrum ausgewiesen. In der vorliegenden Fortschreibung wird eine Unterteilung des bisherigen ZVB Nebenzentrum Soest-Ost vorgenommen. Der nordwestliche Teilbereich wird damit als Sonderstandort (s. Kapitel 8.3) ausgewiesen, während die südöstliche Lage als Nahversorgungszentrum ausgewiesen wird.

Diese neue Ausweisung begründet sich insbesondere in dem Schutz des Soester Innenstadtzentrums. Das bisherige Nebenzentrum Soest-Ost nimmt bislang ein bedeutendes städtebauliches und angebotsstrukturelles Gewicht in der Gesamtstadt ein und bildet damit einen wesentlichen Konkurrenzstandort zur Innenstadt. Mit der Aufhebung des Nebenzentrums und Ausweisung als Nahversorgungszentrum und Sonderstandort sind weitreichende Einzelhandelsentwicklung in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen beschränkt, sodass der Standortbereich keine wesentliche Angebotsattraktivierung mehr zu Lasten des Innenstadtzentrums erfahren kann. Der ZVB Innenstadtzentrum Soest ist folglich der einzige uneingeschränkte Positivraum für Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment und erhält aufgrund dieses Alleinstellungsmerkmals eine besondere Bedeutung im städtischen Gefüge. Die Zielstellungen und Entwicklungsmöglichkeiten des ehemaligen ZVB Soest-Ost unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Ausweisung gemäß des vorliegenden Einzelhandelskonzepts. Anzumerken ist jedoch, dass die derzeitigen dort angesiedelten Betriebe grundsätzlich durch den Bestandsschutz gesichert sind.

Das Nahversorgungszentrum Riga-Ring ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarfsbereich. Das äußerst funktional geprägte und autokundenorientierte Zentrum weist eine Vielfalt an nahversorgungsrelevanten Anbietern an und übernimmt eine Versorgungsfunktion für den Osten Soests sowie in Teilen für die Bevölkerung in der angrenzenden Kommune Bad Sassendorf.

Derzeit bestehen Überlegungen, den Komplex westlich des Riga-Rings im Südwesten des Nahversorgungszentrums umzustrukturieren. Im Zuge dessen ist auch die Verlagerung der hier verorteten Lidl-Marktes in Richtung Westen geplant.

### Räumliche Ausprägung

Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Soest.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 6.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Parzellenscharfe Abgrenzung entsprechend den Anforderungen der Gesetzgebung
- Orientierung des ZVB entlang des Riga-Rings (B 229)
- Begrenzung des ZVB im Süden entlang des Opmünder Wegs. Im Westen reicht der ZVB bis zum Heidemühlweg. Im Nordwesten schließt der ZVB mit dem kompakt strukturierten Baukörper des Fachmarktzentums (u. a.

Euronics, Lidl) ab. In nordöstliche Richtung führt die ZVB-Abgrenzung durch den Besatz zwischen dem Römerweg und dem Warsteiner Weg und umschließt hier die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen. Im Südosten fasst der ZVB die Ecklage Opmünder Weg/Münsterweg die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche mit ein.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 49 für das Nahversorgungszentrum Riga-Ring dargestellt.

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2023
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2010
- ▭ Sonderstandort EHK 2023

100 m



**Abbildung 49: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Riga-Ring**

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Soest, \* mittlerweile Betriebsaufgabe Möbel Boss

Es ergeben sich anhand der dargestellten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches die folgenden Ausstattungskennwerte für das Nahversorgungszentrum Riga-Ring:

**Tabelle 14: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Riga-Ring**

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	16	5 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	11.200	7 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	3	19 %
Zentrenergänzende Funktionen	9	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; VKF auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

## Potenzialflächen

Insgesamt bestehen zwei großflächige Leerstände im Nordosten des ZVB (ehem. Lebensmittelgroßhandel sowie ehem. Möbel Boss), für welche derzeit jedoch Entwicklungsüberlegungen bestehen. Ein entsprechendes Planverfahren wurde bislang jedoch noch nicht angestoßen und auch ein konkreter Zeitraum der Umnutzung ist derzeit noch nicht bekannt (s. Abbildung 50).



**Abbildung 50: Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich Riga-Ring**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Soest; mittlerweile Betriebsaufgabe Möbel Boss.

Für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Riga-Ring können folgende lagespezifischen Entwicklungszielstellungen getroffen werden, welche bei allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Soest Berücksichtigung finden sollen.

---

## LAGESPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN NAHVERSORGUNGSZENTRUM RIGA-RING

- Trennung der beiden Teilbereiche (bisher Nebenzentrum) in zwei separate Bereiche mit unterschiedlichen Entwicklungszielstellungen (Nahversorgungszentrum – Sonderstandort)
- Sicherung der räumlichen Nahversorgungsfunktion insb. für die östlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt Soest sowie aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit für die Nachbarkommune Bad Sassendorf
- Sicherung und qualitative Weiterentwicklung des Angebots im Sortiment Drogeriewaren
- Grundsätzlich restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Schaffung einer ansprechenderen städtebaulichen Gestalt des funktional geprägten Zentrums

# 7

# Nahversorgungskonzept

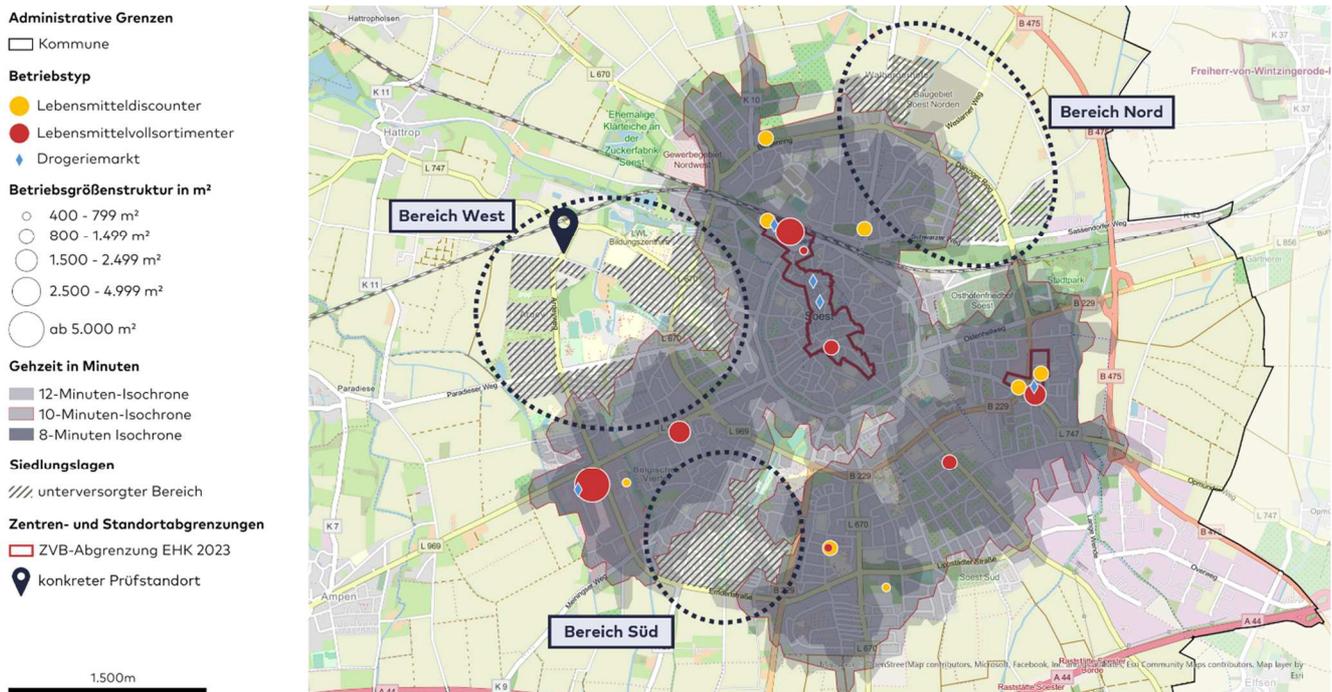
Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.7 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Soest ausgesprochen.

## 7.1 PRÜFUNG POTENZIELLER STANDORTE FÜR LEBENSMITTELMÄRKTE

Im Rahmen der Nahversorgungsanalyse wurde deutlich, dass in räumlicher Hinsicht in Teilen Defizite bezüglich der Nahversorgung bestehen. Diese ergeben sich insbesondere für die siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteile sowie die die Siedlungsrandbereiche der Kernstadt.

Insgesamt ist die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes in den Ortsteilen Soests aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials als kaum realistisch anzusehen. Für einen marktgängigen Lebensmittelmarkt bedarf es in der Regel ein Einwohnerpotenzial von mindestens 3.000 – 4.000 Einwohnern im Einzugsgebiet. Ein entsprechendes Nachfragepotenzial weist jedoch keiner der Ortsteile – auch in der räumlich sinnvollen Agglomeration mehrerer Ortsteile – auf. Jedoch sind für die entsprechenden peripheren Siedlungslagen anderweitige, alternative Versorgungsoptionen möglich (s. Kapitel 7.5).

In der Kernstadt ergeben sich drei Standortbereiche, welche aktuell über eine unzureichende räumliche Nahversorgungssituation verfügen (s. Abbildung 52:).



**Abbildung 51: Siedlungsbereiche ohne räumliche Nahversorgung in der Kernstadt**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im **Bereich Süd** sind derzeit ca. 2.100 Einwohner ohne eine fußläufige Nahversorgung durch einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt (d. h. außerhalb der 10-Minuten-Gehzeit-Isochronen). Angesichts der geringen Einwohnerzahl und der

bestehenden Wettbewerbssituation (Kaufland, Aldi Nord und Rewe im Westen sowie Aldi Nord, Penny, Mix Markt im Osten) ist die Ansiedlung eines standardisierten Lebensmittelmarktes nur bedingt realistisch. Darüber hinaus ist aufgrund der dichten Bebauung kein geeignetes Flächenpotenzial für die Ansiedlung eines entsprechend dimensionierten Marktes in städtebaulich integrierter Lage gegeben. Ein Standort südlich der Emdenstraße ist flächenmäßig zwar möglich, jedoch wäre ein solcher Standort im status quo als städtebaulich nicht integriert zu bewerten und entspräche damit nicht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und der Landesplanung. Folglich ist im Bereich Süd aktuell kein potenzieller Standort für einen Lebensmittelmarkt auszumachen. Es ist davon auszugehen, dass sich die unterversorgten Siedlungsbereiche über die westlich und östlich befindlichen Angebotsstrukturen versorgen.

Der derzeit unterversorgte **Standortbereich West** fasst ca. 4.300 Einwohner, welche über keine hinreichende fußläufige Nahversorgung verfügen. Demnach ist ein grundlegendes Nachfragepotenzial für einen Lebensmittelmarkt gegeben. Für den Bereich West konnte ein konkreter Prüfstandort (s. Abbildung 51) ausgemacht werden, welcher im Rahmen der Konzepterarbeitung als Standort für eine nahversorgungsbezogene Entwicklung eines Lebensmittelmarktes seitens der Stadt Soest identifiziert wurde und sowohl für die südlich angrenzende Wohnbebauung als auch für die Siedlungsrandlage der Kernstadt gleichermaßen gut zu erreichen ist. Der Prüfstandort befindet sich jedoch außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereich und weist zudem eine nicht integrierte Lage auf, weshalb die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, welche standardmäßig umgesetzt werden, dem Ziel 6.5-1. des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen entgegen steht. Folglich wäre eine Änderung des Regionalplans oder ein Zielabweichungsverfahren zur Ausweisung eines entsprechen Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Da der Prüfstandort aktuell zudem als städtebaulich nicht integriert zu bewerten ist, ist dieser als nicht konzeptkonform zu beurteilen. Eine Wohnbauentwicklung im Umfeld sowie eine Verbesserung der fußläufigen Anbindung aus den unterversorgten Siedlungsbereichen wären hierfür aus fachgutachterlicher Perspektive notwendig. Folglich kann unter den aktuellen Voraussetzungen kein potenzieller Standort für einen Lebensmittelmarkt identifiziert werden, der den konzeptionellen Ansprüchen und den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

Im **Bereich Nord** sind im Zuge der Wohnbauentwicklung des Soester Nordens zusätzlich ca. 1.500 Einwohner zu erwarten. Darüber hinaus sind in Stadtrandlage weitere etwa 1.100 Einwohner derzeit ohne fußläufige Nahversorgung. Dementsprechend besteht in einer ersten Betrachtung rein rechnerisch ein relativ geringes Nachfragepotenzial (rd. 2.600 Einwohner) für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes. Ein neu anzusiedelnder Lebensmittelmarkt würde demnach auch die bereits fußläufig versorgten Bereiche mitversorgen. Aufgrund der möglichen Flächenverfügbarkeit für einen möglichen Lebensmittelmarkt und der räumlichen Versorgungslücke wird für diesen Bereich ein potenzieller Nahversorgungsstandort ausgewiesen (s. Kapitel 7.2). Die Auswirkungen einer entsprechenden Ansiedlung sind in Form einer Auswirkungsanalyse zu prüfen und städtebaulich abzuwägen. In die Abwägung einzustellen ist, dass das Stadtgebiet nördlich der Bahntrasse aktuell lediglich ein discountorientiertes Angebot aufweist. Zu empfehlen wäre daher vor dem Hintergrund der konzeptionellen Zielstellungen auch

zur qualitativen Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen eine vollsortimentierte Entwicklung im Soester Norden, um ein breites Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu bieten. Voraussetzung hierfür wäre, dass damit keine mehr als unerheblichen städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die bestehende Nahversorgungssituation ausgelöst werden.

## 7.2 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Soest die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht im hinreichenden Maße die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (s. dazu auch Kapitel 6.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Soest dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert an den Bestandsstrukturen der Stadt Soest. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandelskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

---

### KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausge-

geschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.

- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
  - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
  - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.

### Standort Bergenring (Aldi Nord)

Der Standortbereich befindet sich am nördlichen Stadtrand der Kernstadt Soest und wird derzeit durch den Lebensmitteldiscounter Aldi Nord genutzt. Aufgrund des direkten Bezugs zur südlich und westlich gelegenen Wohnbebauung bei gleichzeitigem Anschluss von Grün- und Freiflächen im Norden und Osten kann der Standort als weitestgehend städtebaulich integriert bewertet werden. Unmittelbar westlich des Standorts befindet sich eine Bushaltestelle, die die ÖPNV-Erreichbarkeit des Standorts sicherstellt. Bei dem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich handelt sich um das Innenstadtzentrum Soest, welches sich in einer Entfernung von rd. 1.000 m befindet. Die nördlich der Innenstadt verlaufenden Bahngleise stellen jedoch eine städtebauliche Barrierewirkung dar, welche die Verbindung der beiden Standortbereiche beschränken. Aufgrund dieser Trennwirkung ist davon auszugehen, dass es zu keinen wesentlichen Überschneidungen der Einzugsbereiche des Nahversorgungsstandorts und der Anbieter im Innenstadtzentrum kommt.



#### Standortmerkmale

Städtebauliche Integration	○ ● ●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○ ○ ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○ ○ ●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○ ○ ●
<b>Eignung als Nahversorgungsstandort</b>	○ ● ●
<b>Ausweisung als Nahversorgungsstandort</b>	✓

Abbildung 52: Bewertung des Standorts Bergenring (Aldi Nord)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest.

Der Aldi Nord verfügt demnach über eine bedeutende Versorgungsfunktion im discountierten Bereich insbesondere für den Nordwesten der Kernstadt und gemeinsam mit dem Penny-Markt (Vor dem Wallburgtor) für die Siedlungsbereiche

nördlich der Bahntrasse. Der Markt wurde kürzlich umstrukturiert und modernisiert und weist daher ein modernes Erscheinungsbild auf, welches sich v. a. positiv auf die qualitative Nahversorgungssituation auswirkt. Der Standortbereich erfüllt folglich die Prüfkriterien der Anforderungen an Nahversorgungsstandorte und wird demnach als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

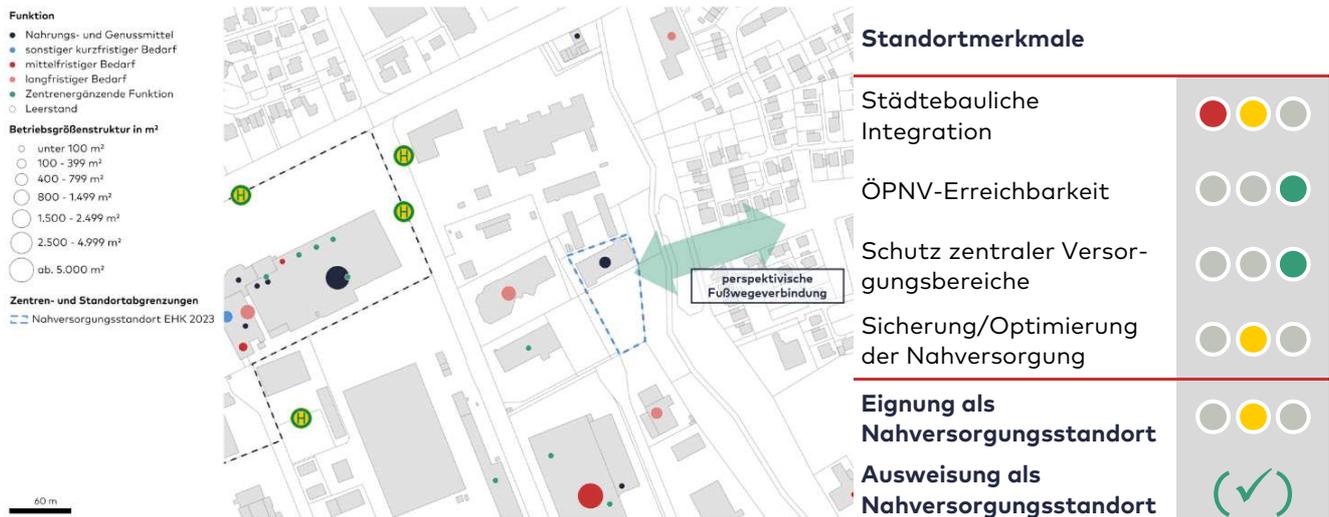
---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als Nahversorgungsstandort
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die nordwestlichen Siedlungsbereiche der Soester Kernstadt (stets nach Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit)
- Restriktiver Umgang mit Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (deutlich untergeordnet und lediglich zur Versorgung des „engeren Gebiets“)

### **Potenzieller Standort Boleweg (Aldi Nord)**

Der Standort befindet sich im Südwesten der Soester Kernstadt in einem Gewerbegebiet. Aktuell wird der Standort durch den Lebensmitteldiscounter Aldi Nord genutzt. Der Lebensmitteldiscounter weist derzeit eine Verkaufsfläche auf, welche die Grenze zur Großflächigkeit geringfügig unterschreitet. Aufgrund der Lage ist der Standort hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration als deutlich eingeschränkt zu bewerten. Der bereits fertig gestellte Radweg im Grünzug östlich des Aldis verläuft in Nord-Süd-Richtung, ist drei Meter breit und beleuchtet. Perspektivisch ist eine drei Meter breite und beleuchtete Fußwegeverbindung zur östlich gelegenen Wohnbebauung geplant, welche die städtebauliche Integration geringfügig verbessert. Der nächstgelegene Bushaltepunkt befindet sich in rd. 200 m Entfernung westlich des Standortbereichs, weshalb dem Standort eine gute ÖPNV-Erreichbarkeit attestiert werden kann. Das Soester Innenstadtzentrum stellt den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich dar. Dieser befindet sich jedoch in über 2 km Entfernung, weshalb nicht von einer Gefährdung des zentralen Versorgungsbereich durch den Standortbereich ausgegangen werden kann. In unmittelbarer Umgebung des Standorts befindet sich der Sonderstandort Soest, welcher vor allem durch den verkaufsflächenstarken Kaufland Verbrauchermarkt geprägt ist. Nordöstlich des Standorts befindet sich zudem ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter. Es ist davon auszugehen, dass der Standortbereich mit der derzeitigen Nutzungen durch einen Aldi-Markt nicht wesentlichen zur räumlichen und quantitativen Nahversorgung beiträgt. Aufgrund des differierten Betriebstypen verfügt der betreffende Betrieb jedoch über ein discountiertes Angebot, welches zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgungsausstattung im Soester Südwesten beiträgt.



**Abbildung 53: Bewertung des Standorts Boleweg (Aldi Nord)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest.

Aufgrund der eingeschränkten städtebaulichen Integration und dem geringen Beitrag zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung eignet sich der Standortbereich nur bedingt als Nahversorgungsstandort. Des Weiteren ist anzumerken, dass sich der Standort innerhalb eines Gewerbegebiets und außerhalb des allgemeinen Siedlungsbereichs befindet. Der Markt weist derzeit eine gemäß des Bundesdurchschnitts des Betreibers Aldi Nord unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Zur Bestandssicherung und marktgerechten Aufstellung des Betriebs wäre Erweiterung des Marktes erforderlich. Eine Erweiterung mit einer entsprechenden Überschreitung der Großflächigkeit ist jedoch angesichts der Lage als kritisch zu beurteilen. Infolgedessen kann der Standortbereich nur unter bestimmten Voraussetzungen als Nahversorgungsstandort ausgewiesen werden.<sup>34</sup>

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Darstellung als potenzieller Nahversorgungsstandort. Zur Qualifizierung als faktischer Nahversorgungsstandort ist eine deutliche Verbesserung der städtebaulichen Integration des Marktes (Schaffung von angrenzender Wohnbebauung) notwendig
- Bestandssicherung des Marktes zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes und des Betriebstypenmixes im Soester Südwesten (stets nach Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit) – nur bei deutlicher Verbesserung der städtebaulichen Integration des Marktes konzeptionell gewünscht
- Restriktiver Umgang mit Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (deutlich untergeordnet und lediglich zur Versorgung des „engeren Gebiets“)

### Standort Clevische Straße (Rewe und Rewe Getränkemarkt)

Geprägt wird der in Rede stehende Standort aktuell durch einen Rewe-Markt und einen Rewe-Getränkemarkt. Ein Kiosk, ein Bäcker, ein Feinkostgeschäft und ein

<sup>34</sup> Der Standort befindet sich gemäß Regionalplan nicht im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Demzufolge ist eine Erweiterung und die damit einhergehende Überschreitung der Großflächigkeit des bestehenden Lebensmittelmarktes nicht zulässig (fehlende Konformität zum Ziel 6.5-1 des LEP NRW). Eine Konformität zum Ziel 6.5-1 kann nur durch eine Regionalplanänderung oder ein Zielabweichungsverfahren zum LEP NRW (Abweichung von Ziel 6.5-1 des LEP) erwirkt werden.

Blumenladen ergänzen das Angebot vor Ort. Angesichts seiner Lage im südwestlichen Siedlungsgebiet der Soester Kernstadt kann der Standort als städtebaulich integriert bewertet werden. Die städtebauliche Integration wird im Zuge der avisierten Wohnbauentwicklung südlich des Standorts weiter gestärkt. Westlich, östlich und südlich des Standortbereichs bestehen mehrere Bushaltepunkte in einer Entfernung von weniger als 300 m, welche die ÖPNV-Anbindung des Standorts umfassend sicherstellen. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich, das Innenstadtzentrum Soest, befindet sich in rd. 1,2 km Entfernung nordöstlich des Standortbereichs. Wesentliche Einzugsbereichsüberschneidung sind jedoch angesichts der ausgeprägten Mantelbevölkerung beider Standortbereiche nicht zu erwarten. Als Lebensmittelvollsortimenter stellt der Rewe-Markt (inkl. Getränkemarkt) neben dem Kaufland die vollsortimentierte Versorgung im Südwesten der Kernstadt sicher.



Abbildung 54: Bewertung des Standorts Clevische Straße (Rewe und Rewe-Getränkemarkt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest.

Der Standort übernimmt eine nennenswerte Versorgungsfunktion insbesondere für die südwestlichen Siedlungsgebiete der Stadt Soest. Der Standort erfüllt zudem die Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort und wird folglich als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als Nahversorgungsstandort
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes (insb. auch vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbauentwicklung südlich des Standorts) für die südwestlichen Siedlungsbereiche der Soester Kernstadt (stets nach Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit)
- Restriktiver Umgang mit Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (deutlich untergeordnet und lediglich zur Versorgung des „engeren Gebiets“)

## Standort Herzog-Adolf-Weg (Penny)

Der Standortbereich Herzog-Adolf-Weg ist gemäß des Einzelhandelskonzept der Stadt Soest aus dem Jahr 2010 Bestandteil des gleichnamigen zentralen Versorgungsbereichs. Dieser zentrale Versorgungsbereich erfüllt jedoch aktuell die Anforderungen an einen ZVB nur unzureichend und wird demnach zukünftig nicht mehr als ein solcher ausgewiesen (s. Kap. 4.6.3). Der Standort wird aktuell durch einen Penny-Markt genutzt. Aufgrund des unmittelbaren Bezugs zur umliegenden Wohnbebauung kann der Standort als städtebaulich gut integriert bewertet werden. Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist durch den direkt nördlich angrenzenden Bushaltepunkt gewährleistet. Bei dem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um das Innenstadtzentrum, welches rd. 1,6 km nördlich des Standorts lokalisiert ist. Wechselwirkungen zwischen beiden Standortbereich sind jedoch nicht zu erwarten. Der Penny-Markt nimmt eine relevante Versorgungsfunktion für die südlichen Siedlungsgebiete der Kernstadt ein und berührt damit kaum die Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums. Neben dem Penny-Markt befinden sich mit dem nördlich gelegenen Aldi Nord und Mix Markt noch zwei weitere Nahversorger, welche die Nahversorgung im Soester Süden gewährleisten. Der Penny-Markt trägt damit nicht alleinig zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung bei.

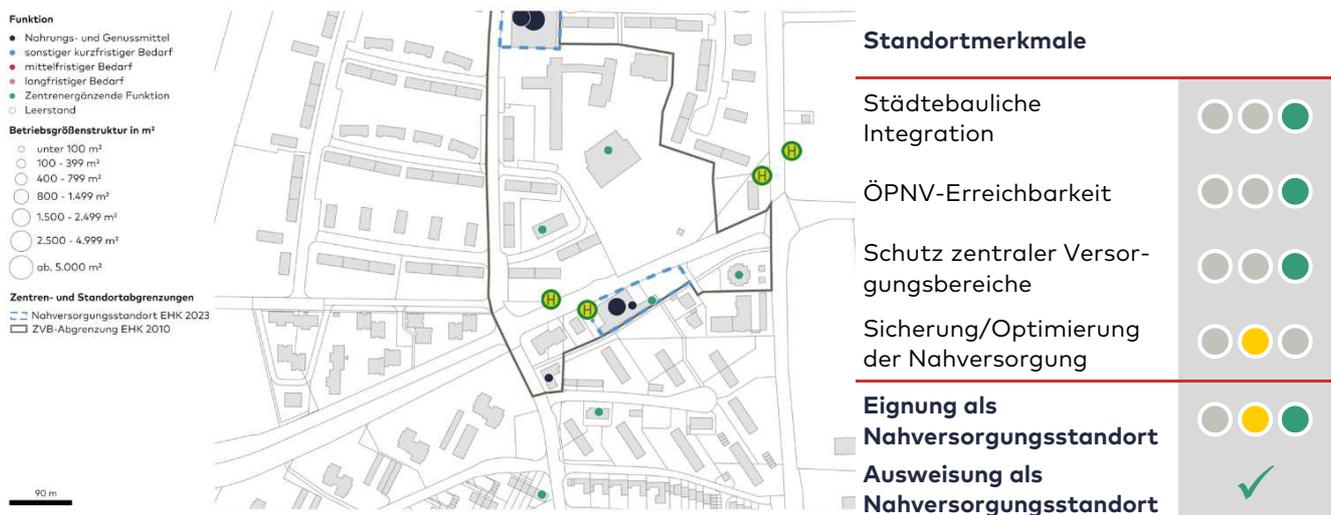


Abbildung 55: Bewertung des Standorts Herzog-Adolf-Weg (Penny)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest.

Der Standortbereich mit dem Penny-Markt erfüllt die Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort. Der Penny-Markt ist aktuell nicht marktgängig aufgestellt, allerdings weist der Standortbereich aufgrund eingeschränkter Flächenverfügbarkeiten ein geringes Entwicklungspotenzial auf. Jedoch sollte im Falle von Umstrukturierungen eine Entwicklung des Standorts im Sinne der Sicherung der Nahversorgung vor Ort oder in räumlicher Nähe möglich sein, weshalb der Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen wird.

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als Nahversorgungsstandort
- Bestandssicherung und damit einhergehend Weiterentwicklung des Standorts zur Sicherung (ggf. in räumlicher Nähe) des Nahversorgungsangebotes für die südlichen Siedlungsbereiche

der Soester Kernstadt (stets nach Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit)

- Nutzung im Falle von Umstrukturierungen am Standort möglicher Flächenpotenziale für die Entwicklung des Lebensmittelmarktes
- Restriktiver Umgang mit Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (deutlich untergeordnet und lediglich zur Versorgung des „engeren Gebiets“)

### Standort Kaiser-Otto-Weg (Aldi Nord und Mix Markt)

Ebenso wie der Standortbereich Herzog-Adolf-Weg ist der Standort Kaiser-Otto-Weg bisher als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Es erfolgt jedoch keine Fortschreibung ebendieses zentralen Versorgungsbereichs, da die Kriterien der Rechtsprechung an einen solchen nicht im hinreichenden Maße erfüllt werden (s. Kap. 4.6.3). Der Standort ist geprägt durch den Lebensmitteldiscounter Aldi Nord und den ethnischen Markt Mix Markt. Zudem befindet sich am Standort ein Wochenmarkt, welcher freitags stattfindet. An den Standortbereich anschließend erstreckt sich Wohnbebauung, weshalb eine städtebaulich gut integrierte Lage vorliegt. In rd. 300 m östlich des Standortbereichs befindet sich der nächstgelegene ÖPNV-Haltepunkt. Wie auch beim Standortbereich Herzog-Adolf-Weg ist eine Gefährdung des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichs aufgrund der Entfernung und der unterschiedlichen Einzugsgebiete nicht zu erwarten. Der Kombi-Standort übernimmt derzeit eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für die südlichen Siedlungsbereich der Soester Kernstadt. Diese wird jedoch durch den südlich verorteten Lebensmitteldiscounter Penny aufgrund des ähnlichen Warenangebots beschränkt.

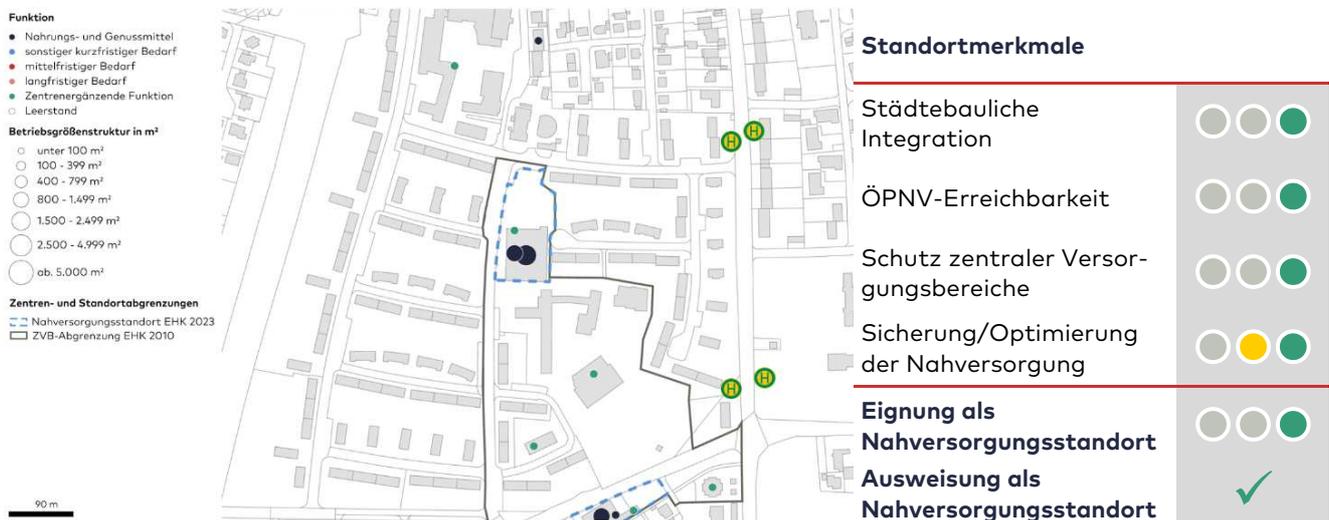


Abbildung 56: Bewertung des Standorts Kaiser-Otto-Weg (Aldi Nord und Mix Markt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest.

Der Aldi-Markt verfügt aktuell über eine nicht mehr vollumfänglich marktdäquade Verkaufsflächenausstattung. Auch weist der Standortbereich ein wenig modernes Erscheinungsbild auf, was negative Auswirkungen auf die qualitative Nahversorgungssituation birgt. Demnach ist die Weiterentwicklung des Standorts – insbesondere auch in qualitativer Hinsicht – zu empfehlen. Aufgrund dessen wird der Standortbereich als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als Nahversorgungsstandort
- Qualitative Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandorts
- Funktions- bzw. bedarfsgerechte Entwicklung des Standorts zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes (Verkaufsflächenerweiterung aus fachgutachterlicher Perspektive notwendig) für die südlichen Siedlungsbereiche der Soester Kernstadt (stets nach Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit)
- Restriktiver Umgang mit Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (deutlich untergeordnet und lediglich zur Versorgung des „engeren Gebiets“)
- Erhalt des Wochenmarktes als Frequenzbringer, Versorgungsanker und zur qualitativen Ergänzung des Nahversorgungsangebotes.

### Standort Niederbergheimer Straße (Rewe)

Der Standortbereich Niederbergheimer Straße wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2010 als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Aufgrund des geringen städtebaulichen Gewichts, der geringen Einzelhandelsdichte und der überwiegend auf den eigenen Nahbereich beschränkten Versorgungsfunktion erfolgt keine Fortschreibung des in Rede stehenden zentralen Versorgungsbereichs. Der bestehende Lebensmittelmarkt weist angesichts seiner Lage unmittelbare im südöstlichen Siedlungsbereich eine städtebaulich sehr gut integrierte Lage sowie eine direkte Anbindung an den ÖPNV auf. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich, das Nahversorgungszentrum Riga-Ring, befindet sich in rd. 1,1 km Entfernung nordöstlich des Standorts. Der Lebensmittelmarkt dient im Wesentlichen der Versorgung der umliegenden Bevölkerung und hier insbesondere der südlich des weiträumigen Gewerbegebiets wohnhaften Bevölkerung im vollsortimentierten Bereich. Der nächstgelegene ZVB Nahversorgungszentrum Riga-Ring erfährt aufgrund der unterschiedlichen Einzugsbereiche keine Einschränkungen. Zudem ist der Standortbereich mit seinen Nutzungen auf die Sicherung und Optimierung der Nahversorgung im Südosten der Soester Kernstadt ausgerichtet.

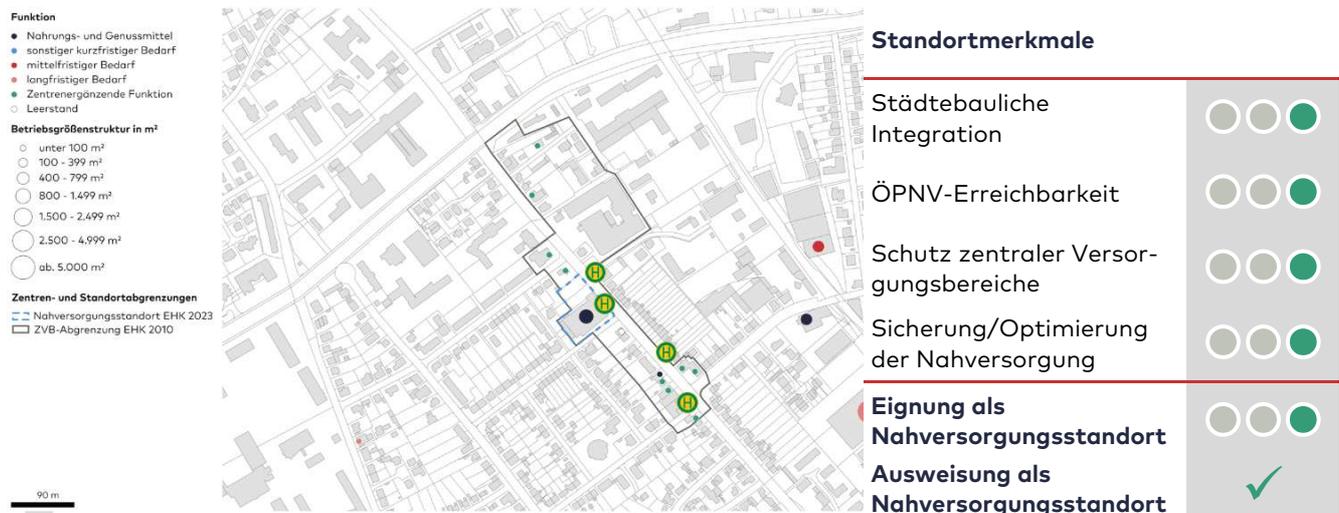


Abbildung 57: Bewertung des Standorts Niederbergheimer Straße (Rewe)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest.

Der Standort erfüllt die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort. Der Markt übernimmt eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche und ist demnach zu sichern und weiterzuentwickeln. Folglich wird der Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als Nahversorgungsstandort
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die südöstlichen Siedlungsbereiche der Soester Kernstadt (stets nach Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit)
- Restriktiver Umgang mit Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (deutlich untergeordnet und lediglich zur Versorgung des „engeren Gebiets“)

### Potenzieller Standort Schleswiger Ring (perspektivischer Lebensmittelmarkt)

Der Standort befindet sich im Kreuzungsbereich Schleswiger Ring/Oestinghauser Landstraße. Derzeit besteht an diesem Standort noch kein Nahversorgungsbetrieb, jedoch ist im Zuge der Wohnbauentwicklung Soester Norden ein entsprechender Nahversorger geplant, um die fußläufige Nahversorgung des neu zu entstehenden Siedlungsbereich zu gewährleisten. Der Standort befindet sich zwar in Stadtrandlage, allerdings ist auch infolge der Wohnbauentwicklung ein Bezug zu Wohnbebauung gegeben. Ebenso besteht bereits heute eine direkte Anbindung an das Netz des ÖPNV. Eine Gefährdung des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichs, dem Innenstadtzentrum Soests, ist aufgrund der räumlichen Distanz (Fahrtdistanz rd. 2,0 km) und der anderweitigen Einzugsbereiche auszuschließen.

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
  - sonstiger kurzfristiger Bedarf
  - mittelfristiger Bedarf
  - langfristiger Bedarf
  - Zentrenergänzende Funktion
  - Leerstand
  - ★ Potenzieller Lebensmittelmarkt
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- unter 100 m²
  - 100 - 399 m²
  - 400 - 799 m²
  - 800 - 1.499 m²
  - 1.500 - 2.499 m²
  - 2.500 - 4.999 m²
  - ab 5.000 m²
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- Nahversorgungsstandort EHK 2023



#### Standortmerkmale

Städtebauliche Integration



ÖPNV-Erreichbarkeit



Schutz zentraler Versorgungsbereiche



Sicherung/Optimierung der Nahversorgung



**Eignung als potenzieller Nahversorgungsstandort**  
**Ausweisung als potenzieller Nahversorgungsstandort**



Abbildung 58: Bewertung des Standorts Schleswiger Ring (perspektivischer Lebensmittelmarkt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest.

Der perspektivische Lebensmittelmarkt wird insbesondere für den Soester Norden die Nahversorgung sichern und damit wesentlich zur räumlichen Nahversorgung beitragen. Das Soester Stadtgebiet nördlich der Bahntrasse weist derzeit hinsichtlich seiner Lebensmittelmärkte ein ausschließlich discountorientiertes

Angebot auf. Im Sinne einer qualitativen Nahversorgung ist demnach die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zu empfehlen, um einen ansprechenden Betriebstypenmix im Soester Norden zu gewährleisten. Mit der Planung eines entsprechenden Vollsortimenters würde sich die Bewertung des Prüfkriteriums „Sicherung/Optimierung der Nahversorgung“ aufgrund der qualitativen Aufwertung der örtlichen Nahversorgungssituation nochmals verbessern. Der Standortbereich erfüllt grundsätzlich die Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort und wird folglich als solcher ausgewiesen.

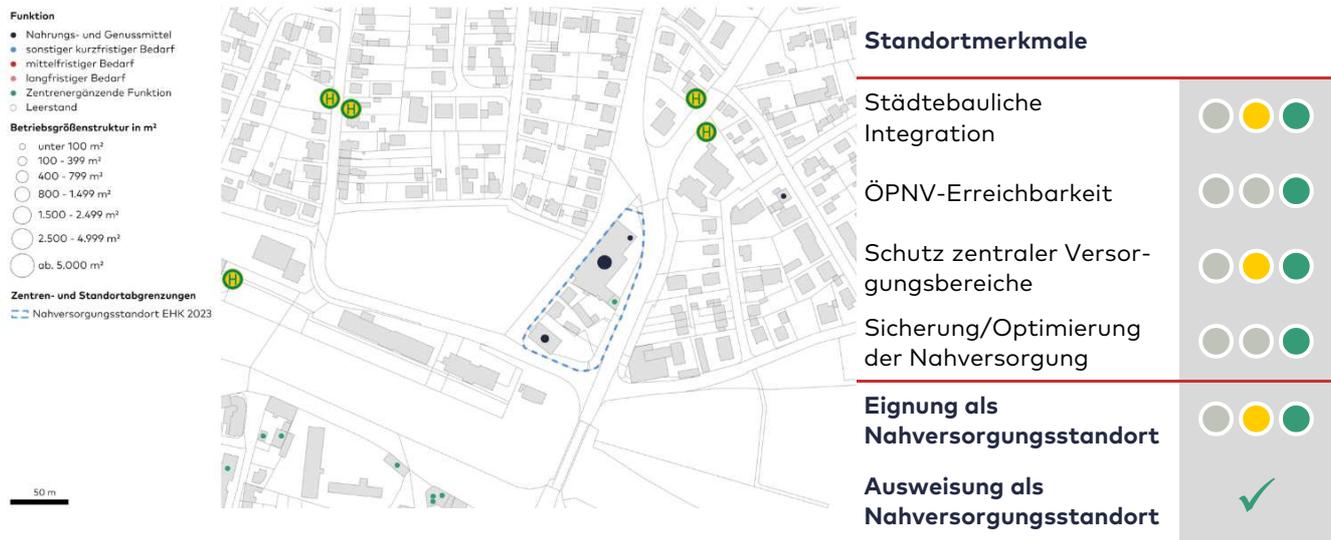
---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als Nahversorgungsstandort
- Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der räumlichen Nahversorgung des Soester Nordens
- Präferieren eines Lebensmittelvollsortimenters zur Gewährleistung eines attraktiven Betriebstypenmix und zu Optimierung der Nahversorgung im Soester Norden
- Restriktiver Umgang mit Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (deutlich untergeordnet und lediglich zur Versorgung des „engeren Gebiets“)

### **Standort Walburger Tor (Penny und Getränkemarkt)**

Der Standortbereich befindet sich am Rande des Wohngebiets in Bahnhofsnähe nördlich der Bahntrasse. Der Standortbereich ist durch einen Penny-Markt, einen Getränkemarkt und einen Bäcker geprägt. Östlich, nördlich und nordwestlich schließt Wohnbebauung an den Standort an, weshalb der Standortbereich als städtebaulich integriert zu bewerten ist. Die ÖPNV-Erreichbarkeit wird durch die Bushaltestellen wenige Meter nördlich des Standorts gewährleistet. Zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum besteht zwar eine gewisse räumlich Nähe, jedoch fungiert die südlich des Standorts verlaufende Bahntrasse als städtebauliche Barrierewirkungen, welche die Wechselwirkungen zwischen beiden Standortbereichen deutlich einschränkt. Als strukturprägender Lebensmittelmarkt übernimmt der Penny-Markt eine bedeutende Versorgungsfunktion für den südlichen Bereich der Siedlungsraums nördlich der Bahntrasse und dient demnach wesentlich der Sicherung der Nahversorgung vor Ort.



**Abbildung 59: Bewertung des Standorts Walburger Tor (Penny und Getränkemarkt)**

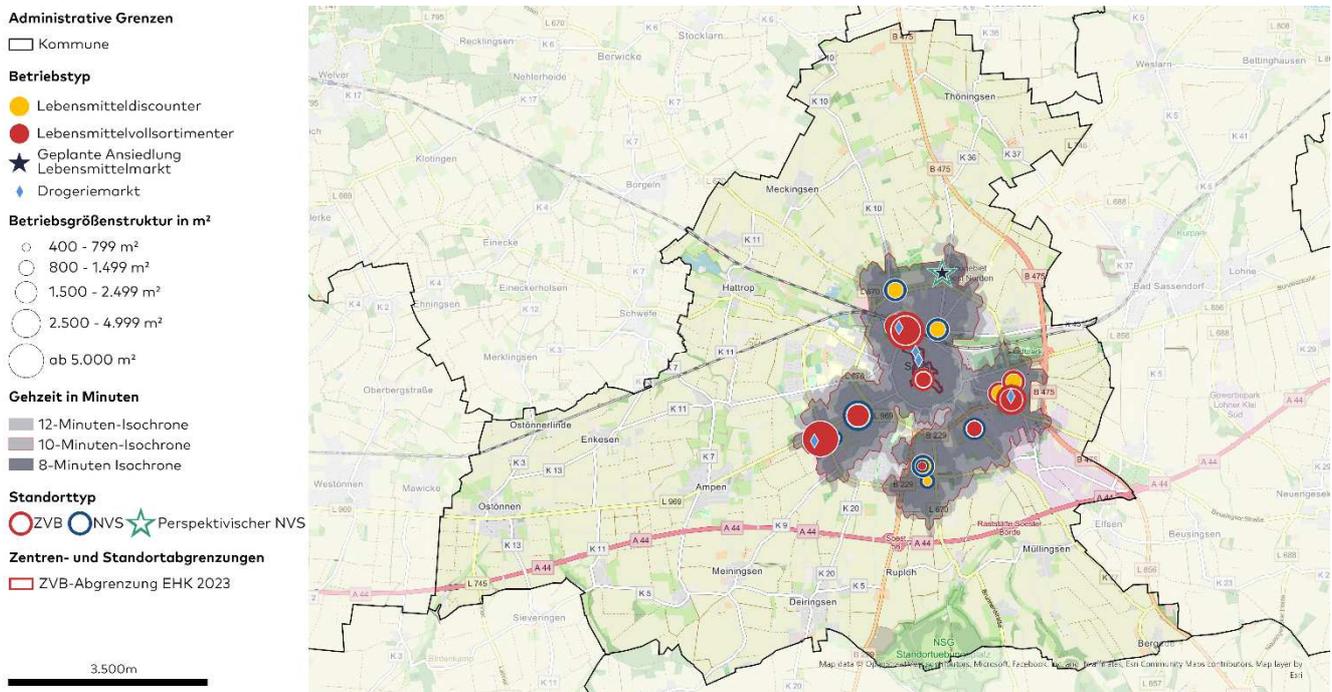
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Soest.

Angesichts seiner Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbebauung und seiner weiteren Standortmerkmale, welche den Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort entsprechen wird der Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als Nahversorgungsstandort
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die nördlichen Siedlungsbereiche der Soester Kernstadt (stets nach Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit)
- Restriktiver Umgang mit Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (deutlich untergeordnet und lediglich zur Versorgung des „engeren Gebiets“)

Abschließend wird die konzeptionelle Nahversorgungssituation in der Stadt Soest zusammenfassend kartografisch dargestellt (s. hierzu auch die vergrößerte Darstellung im Anhang auf S. 156).



**Abbildung 60: Konzeptionelle Nahversorgungssituation in der Stadt Soest**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

### 7.3 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Soest ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit ggf. negativen Auswirkungen auf die konzeptionell gewünschten und gesicherten Nahversorgungsstrukturen einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Soest aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

#### EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN SOEST

##### Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere auch Verbesserung der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

##### Ziel 2: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sichern, bedarfsgerecht weiterentwickeln und ggf. neu entwickeln.

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte und ggf. im Bedarfsfall Neuentwicklung
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere der fußläufigen Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte sowie qualitative Entwicklung/Verbesserung dieser
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen an städtebaulich-funktional nicht gewünschten Standorten resultieren könnten

- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder auf die konzeptionell gewünschten und gesicherten Nahversorgungsstrukturen auszuüben
- Orientierung an den Kriterien für Nahversorgungsstandorte sowie dem Prüfschema bei nahversorgungsrelevanten Vorgaben (s. Kapitel 7.4)

### **Ziel 3: Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen**

### **Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Planvorhaben in städtebaulich nicht integrierten Lagen.**

- In städtebaulich nicht integrierten Lagen sind Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten auszuschließen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden zugelassen werden (s. Steuerungsleitsätze Kapitel 10)
- In städtebaulich nicht integrierter Lage sind Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in einem geringfügigen Umfang ausnahmsweise gemäß Ziel 6.5-7 LEP NRW möglich, wenn von der gesamten Einzelhandelsnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten ist.

### **Sonstige Empfehlungen:**

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf eine marktadäquate Aufstellung der Betriebe sowie Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen außerhalb des Siedlungskernbereiches (s. u.)

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (s. Kapitel 10), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

## **7.4 NAHVERSORGUNGSPRÜFSHEMA**

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Zentren- und Nahversorgungskonzept das folgende Prüfschema für Lebensmittelmärkte anzuwenden (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Vorgaben des Prüfschemas sind dabei an den Einzelhandelserlass NRW angelehnt.

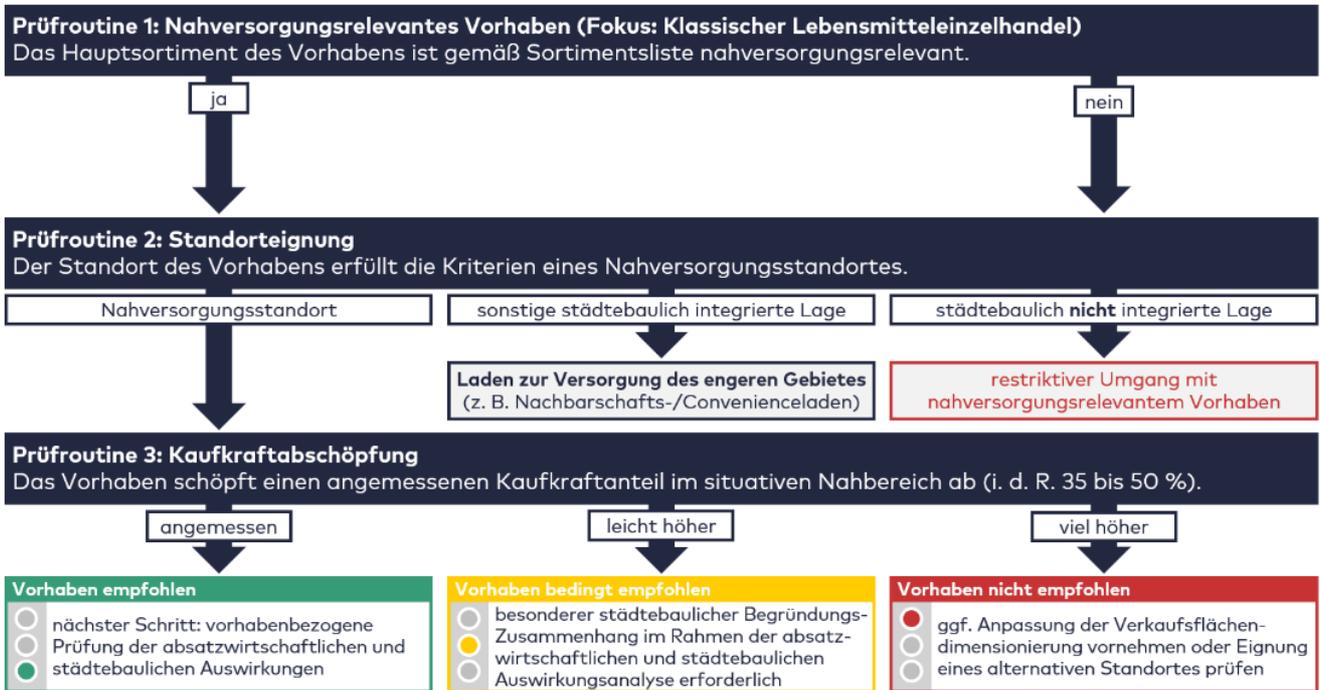


Abbildung 61: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei nahversorgungsrelevanten Vorhaben

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Das Nahversorgungsprüfschema für die Stadt Soest dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben (nur Lebensmittelmärkte). Die Bewertung der einzelnen Prüfroutinen erfolgt in Anlehnung an die dargestellte Ampel-Systematik. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert.

### Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Ist dies nicht erfüllt, wird das Vorhaben als zentrenrelevantes Vorhaben betrachtet.

### Prüfroutine 2: Standorttyp

Um als Nahversorgungsstandort beurteilt werden zu können, muss das Nahversorgungsvorhaben die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort (vgl. Kapitel 7.2) in hinreichendem Maße erfüllen.

Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Grüne- oder Graue-Wiese-Standort) stellt ein Ausschlusskriterium dar. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten lediglich Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden (vgl. Steuerungsleitsatz II).

### Prüfroutine 3: Angemessene Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem jeweiligen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung, je nach Standorttyp, einen gewissen Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen abzugrenzenden

Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird. Nahversorgungsstandorte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungssituation. Daher ist für Nahversorgungsstandorte i. d. R. eine Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 % und 50 % im situativen (wohnungsnahen) Nahbereich anzusetzen.

**Spannweite der Kaufkraftabschöpfung:** Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** ist i. d. R. (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht (i. d. R. Standortkategorie Nahversorger),
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** ist i. d. R. (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht (also insbesondere bei Nahversorgungsstandorten),
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

**Abgrenzung des situativen Nahbereichs:** Für den situativen Nahbereich wird kein fester Radius vorgegeben.<sup>35</sup> Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen

---

<sup>35</sup> Als erster Anhaltswert für eine Abgrenzung des Nahbereichs kann jedoch eine Luftlinienentfernung von 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz angenommen werden. Dies entspricht (je nach körperlicher Verfassung) in etwa einer Gehzeit von rd. 10 Minuten

Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 Minuten orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren.

### **Abschließende Gesamtbewertung**

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) ist die empfohlene Kaufkraftabschöpfung als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 10 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas nicht mehr als angemessene, sondern als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine städtebaulich begründete Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.<sup>36</sup>

## **7.5 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE SOESTER ORTSTEILE**

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. In den überwiegend kleinteiligen, siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen erscheint die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials als unrealistisch. In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)

---

<sup>36</sup> Die 10 %-Schwelle hat sich durch Rechtsprechung herausgebildet und muss im Einzelfall betrachtet werden. Ggf. sind höhere Umsatzumverteilungen ohne schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zulässig, ggf. sind diese Auswirkungen auch bereits bei weniger als 10 Prozent vorhanden. Bei einer Vorschädigung eines zentralen Versorgungsbereiches (trading-down-Prozesse, hohe Leerstandsquote) können regelmäßig vorhabenbedingte schädliche Auswirkungen bei Umsatzumverteilungen von unter 10 % nicht ausgeschlossen werden.

- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- moderne Kleinstflächenkonzepte
- Hofläden
- Dorfläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, um die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Aktuell treten Innovationen im Bereich von Kleinstflächenformaten des Lebensmitteleinzelhandels in Form personalloser SB-Läden (i. d. R. unter 100 m<sup>2</sup> VKF; z. B. Tante M, Tegut... Teo), begünstigt bzw. ermöglicht durch die Digitalisierung, in Erscheinung. Diese können eine Grundversorgung in Bereichen sichern, in welchen für den standardisierten Lebensmitteleinzelhandel kein ausreichendes Einwohnerpotenzial zur Verfügung steht.

Eine weitere Alternative die Nahversorgung sicherzustellen sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen und im Stadtgebiet von Soest bereits vertreten sind (u. a. Hofladen Behrens-Witteborg in Ampen oder Topp´s Obst- und Gemüsescheune im Soester Osten). Diese können zudem durch eine Erweiterung zu einem Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) umgestaltet bzw. ausgebaut werden. Die Bandbreite an Ausgestaltungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

# 8

## Sonderstandortkonzept

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Soest drei weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem gewissen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

### 8.1 KONZEPTIONELLE EINORDNUNG VON SONDERSTANDORTEN

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Innenstadtzentrum wie auch im Nahversorgungszentrum räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die zentralen Versorgungsbereiche wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche

Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftbindung beitragen. Zugleich muss allerdings die Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment verhindert werden. Ebenso ist ein restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Randsortimente notwendig.

## 8.2 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Im Folgenden werden zunächst grundsätzliche Handlungsprioritäten im Umgang mit Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aufgestellt. Daraus leiten sich grundsätzliche und gesamtstädtisch wirksame sowie standortspezifische Entwicklungszielstellungen für die Sonderstandorte in der Stadt Soest ab.

---

### EMPFEHLUNGEN ZUM NICHT ZENTRENRELEVANTEN EINZELHANDEL

#### **Ziel 1: Wenn möglich, Priorisierung auf die zentralen Versorgungsbereiche (klein und großflächig)**

- Sicherung, Diversifizierung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Komplettierung des Angebotes insb. im Rahmen kleinflächiger Betriebsformate

#### **Ziel 2: Fokussierung von großflächigen Ansiedlungsvorhaben auf die ausgewiesenen Sonderstandorte**

- Sicherung und Weiterentwicklung der ausgewiesenen Sonderstandorte

#### **Ziel 3: Nachrangig grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen**

- Bei neuen, bislang nicht durch Einzelhandel geprägten Standorten, sind die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Soest zu berücksichtigen.
- Grundsätzlich sind die raumordnerischen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.
- Bei der Entwicklung neuer Standorte sind im besonderen Maße die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu berücksichtigen (städtebaulich, Verkehr, Lärm etc.)

#### **Ziel 4: Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

## 8.3 SONDERSTANDORTE IN SOEST

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Soest aus dem Jahr 2010 wurde der Sondergebietsstandort Soest-West (Standortbereich Kaufland) als Sonderstandort ausgewiesen. Dieser wird auch weiterhin fortgeschrieben. Darüber hinaus bestehen zwei weitere Einzelhandelsagglomerationen mit sonderstandort-spezifischer Ausstattung.

### **Sonderstandort Soest-West**

Bei dem Standortbereich Soest-West handelt es sich um einen klassischen Fachmarktstandort am Stadtrand im Westen der Kernstadt Soest. Der Standort weist mit seiner Lage an der Werler Landstraße und seiner großzügigen Parkflächendimensionierung eine gute verkehrliche Anbindung, jedoch keine direkte siedlungsräumlich Anbindung an Wohngebiete auf. Der Standortbereich ist folglich

als autokundenorientierter, städtebaulich nicht integrierter Standort zu bezeichnen. Geprägt wird der Standortbereich durch eine Vielzahl großflächiger Betriebe mit einer breiten Angebotsvielfalt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (insb. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren durch die Anbieter Kaufland und dm). Ergänzt wird das Angebot um weitere Fachmärkte aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (u. a. Deichmann, Fressnapf, expert). Das Angebot ist insgesamt maßgeblich auf die Versorgung der Soester Bevölkerung sowie in Teilen auf die Siedlungsbereiche der Umlandkommunen ausgerichtet, weshalb das Einzugsgebiet des Standorts aufgrund der Angebotsvielfalt, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Wettbewerbsstrukturen im Umland als überörtlich zu bewerten. Der funktional gestaltete Standort mit einer sehr kompakten Gebäudestruktur verfügt über keine nennenswerte Aufenthaltsqualität und stellt demnach überwiegend einen Versorgungsstandort dar. Aufgrund des hohen Anteils an klassisch zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Schuhe, Bekleidung, Unterhaltungselektronik) ist von einer intensivierten Wettbewerbsbeziehung zum Innenstadtzentrum auszugehen.



**Abbildung 62: Abgrenzung des Sonderstandortes Soest West**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; SO-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Soest.

## STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- **Fortschreibung des Sonderstandortes**
- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen bzw. mehr als geringfügigen Verkaufsflächenerweiterungen hinsichtlich zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Vorhandene Betriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment genießen Bestandsschutz; geringfügige Verkaufsflächenänderungen sollen für diese zur Bestandssicherung möglich sein

- Sofern im Rahmen eines Standortumbaus und unter Beachtung des Bestandsschutzes möglich: Reduktion der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, ggf. Kompensation durch nicht zentrenrelevante Sortimentsbereiche, sofern mehr als unerhebliche städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Nahversorgung ausgeschlossen sind.
- Bei einem Ersatz von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten zu zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhabenbezogene Risikoabschätzung.
- Mögliche Flächenpotenziale im Südwesten sowie in zentraler Lage (derzeitige Nutzung als Parkplatz)

### Sonderstandort Riga-Ring

Der nordwestliche Teilbereich des ehemaligen zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Soest Ost (vgl. EHK Soest 2010) wird als Sonderstandort ausgewiesen. Bei dem Standortbereich handelt es sich um einen klassischen, autokundenorientierten Fachmarktstandort mit dem Schwerpunkt auf dem mittel- und kurzfristigen Bedarfsbereich. Mit der Ausweisung als Sonderstandort soll eine wesentliche Stärkung des Standorts in den zentrenrelevanten Sortimenten zulasten des Innenstadtzentrums beschränkt werden. Stattdessen soll eine Stärkung der Standortkompetenz im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen, um die mittelzentrale Versorgungsfunktion Soests zu stärken und weiterzuentwickeln.



Abbildung 63: Abgrenzung des Sonderstandortes Riga-Ring

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; SO-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Soest; mittlerweile Betriebsaufgabe Möbel Boss.

## STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- **Ausweisung als Sonderstandortes**
- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht-nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen und wesentlichen Verkaufsflächenerweiterungen von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

- Vorhandene Betriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment genießen Bestandsschutz; geringfügige Verkaufsflächenänderungen sollen für diese zur Bestandssicherung möglich sein
- Flächenpotenziale durch Umstrukturierungen/Umnutzungen im Bestand möglich

### Sonderstandort Werler Landstraße

Der Standortbereich an der Werler Landstraße ist im Südwesten der Kernstadt Soests nahe des Sonderstandorts Soest-West verortet. Geprägt wird der Standort durch Fachmärkte aller Bedarfsstufen (Bürobedarf, Fahrräder, Möbel) sowie einem Autohaus und vereinzelt ergänzenden Funktionen (u. a. Schnellrestaurant, Autowaschanlage). Zur perspektivischen Bereitstellung eines räumlich gebündelten Angebots wird der Standortbereich als Sonderstandort ausgewiesen. Dabei soll es Zielstellung sein, die Attraktivität des Sonderstandorts hinsichtlich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht weiter zu steigern, um einer nachteiligen Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte entgegenzuwirken.



Abbildung 64: Abgrenzung des Sonderstandortes Riga-Ring

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; SO-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Soest.

## STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- **Ausweisung als Sonderstandort**
- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Keine Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Randsortiment

# 9 Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in der Stadt Soest als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

## 9.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

---

## BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

### Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

### Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

### **Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,**

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Obschon in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besuchersfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf.

## **9.2 SORTIMENTSLISTE DER STADT SOEST**

Neben den rechtlichen Anforderungen, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der bewährten Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Soest aus dem Jahr 2010 ergibt sich die Liste zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente. Ebenso in der Beurteilung der Zentren- und Nahversorgungsrelevanz der einzelnen Sortimente findet die Sortimentsliste des LEP NRW 2019, das Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008) sowie die regionale Sortimentsliste des Regionalen Konzepts zum Schutz der zentralen Versorgungsbereich im Kreis Soest und Hochsauerlandkreises Berücksichtigung. Die sog. „Soester Liste“ stellt auf den oben genannten Grundlagen die Einordnung der entsprechenden Sortimente dar.

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Soest als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

**Tabelle 15: Sortimentliste für die Stadt Soest (Kurzfassung)**

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nahversorgungsrelevante Sortimente*</b>	<b>nicht zentrenrelevante Sortimente**</b>
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baummarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren und Getränke)	Bettwaren, Matratzen
Bücher	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Campingartikel
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Elektrogroßgeräte
Elektrogeräte (ohne Elektrogroßgeräte)	(Schnitt-)Blumen	Fahrräder und Zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	Tiernahrung	Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz
Haus-/Bett-/Tischwäsche	Zeitungen/Zeitschriften	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Haushaltswaren (Hausrat)		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren		Kinderwagen
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Lampen/Leuchten
Medizinische und orthopädische Geräte		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Musikinstrumente und Musikalien		Pflanzen/Pflanzartikel
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		Teppiche (Einzelware)
Parfümerieartikel und Kosmetika		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Schuhe, Lederwaren		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tiernahrung)
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* gleichzeitig auch zentrenrelevant; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Die Sortimentliste gemäß EHK Soest aus dem Jahr 2010 kann weiterhin als weitgehend plausibel und bewährt betrachtet werden. Gleichwohl ergeben sich folgende Überprüfungen und Änderungen mit der vorliegenden Fortschreibung:

- Umbenennung und Zusammenfassung verschiedener Sortimente zur Verbesserung der Handhabbarkeit sowie zur Gewährleistung einer hinreichend konkreten Nachvollziehbarkeit für Zwecke der Bauleitplanung (insb. Anpassung an die Sortimentsbezeichnung des WZ 2008; z. B. Neue Medien/Unterhaltungselektronik)
- Zusammenführung von Reformwaren (zuvor zentrenrelevant) und Getränke (Getränkemarkt zuvor nicht zentrenrelevant zum nahversorgungsrelevanten Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren und Getränke)**)
- Neuausweisung des zentrenrelevanten Sortiments **Glas/Porzellan/Keramik** aufgrund der Vorgaben des LEP NRW 2019
- Umbenennung und Ausweisung des Sortiments Papier- und Schreibwaren, Zeichen- und Malgeräte, Lernmittel, Unterrichts- und Künstlerfarben, Druckereierzeugnisse (ohne Musikalien), Büroorganisationsmittel (zuvor zentrenrelevant) als nahversorgungsrelevantes Sortiment **Papier, Büroartikel/Schreibwaren** in Anlehnung an den LEP NRW 2019 sowie unter Berücksichtigung der Verkaufsorte des Sortiments (v. a. Lebensmittelmärkte)
- Ausweisung der Sortiment Schnittblumen und Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (beide zuvor zentrenrelevant) aufgrund des periodischen Bedarfscharakters als nahversorgungsrelevante Sortimente **Schnittblumen und Pharmazeutische Artikel (Apotheke)**

- Ausweisung des Sortiments **Waffen- und Jagdbedarf** (zuvor zentrenrelevant) als nicht zentrenrelevantes Sortiment aufgrund der fehlenden Prägung der Soester Zentren und dem Verkaufsflächenschwerpunkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche
- Ausweisung des Sortiments **Bettwaren** (zuvor zentrenrelevant) als nicht zentrenrelevantes Sortiment aufgrund der fehlenden Prägung der Soester zentralen Versorgungsbereiche durch das Sortiment
- Neuausweisung des Sortiments **Lampen/Leuchten** als nicht zentrenrelevant, da sich der überwiegende Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Soest und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

## 10.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven, des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Soest insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

## 10.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR DIE STADT SOEST

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Stadt Soest empfohlen:

**Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist in den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren.**

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung (sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen) auf den **ZVB Innenstadtzentrum Soest** konzentriert werden, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung der Innenstadt zu begünstigen.
- Untergeordnet können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortiment als funktionale Ergänzung zum Nahversorgungsangebot

sowie nachrangig zum Angebot im ZVB Innenstadt i. d. R. kleinflächig auch im **Nahversorgungszentrum** angesiedelt bzw. entwickelt werden.

- In den **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** sind entsprechende Einzelhandelsbetriebe lediglich deutlich untergeordnet und nur zur Versorgung des „engeren Gebietes“ möglich.
- In **nicht integrierten Lagen** soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt werden.

Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich auf den ZVB Innenstadtzentrum konzentriert werden, um diesen in seiner Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken. Bei der Umsetzung dieser Empfehlung sollte jedoch stets die bisherige und zukünftige bauleitplanerische und baugenehmigungsrechtliche Planungspraxis der Stadt Soest Berücksichtigung finden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Innenstadtzentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum demnach keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Innenstadtzentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im nachgeordneten Nahversorgungszentrum und in sonstigen Lagen begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht weiterer Standortbereiche. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und daraus keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum und zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen resultieren.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und überwiegend das auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell im „engeren Gebiet“ begrenzt ergänzen.

**Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.**

- Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den **zentralen Versorgungsbereichen** angesiedelt werden. Dabei ist eine Differen-

zierung der Zulässigkeit unterschiedlicher Ansiedlungstypen (Lebensmittelbetriebe und Drogeriefachmärkte) gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum – Nahversorgungszentrum Riga-Ring) zu beachten. Dabei sind Drogeriefachmärkte prioritär auf den ZVB Innenstadtzentrum und sekundär auf das Nahversorgungszentrum Riga-Ring zu konzentrieren.

- Nachgeordnet an **Nahversorgungsstandorten** zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung, sofern die negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden, das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist und sofern die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Soest zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgung dem nicht entgegen steht.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet (deutlich kleinflächig) zur Versorgung des „engeren Gebietes“ (z. B. Lebensmittelhandwerk, Nachbarschafts-/Convenienceladen).
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** restriktiver Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (als Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden).

**Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär im ZVB Innenstadtzentrum sowie an den Sonderstandorten vorzusehen. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung oder Erweiterung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche und raumordnerische Gründe nicht dagegen sprechen**

- Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen primär auf den **ZVB Innenstadtzentrum Soest** konzentriert werden, um im Innenstadtzentrum eine gewisse Angebotsdichte und -vielfalt zu fördern.
- Des Weiteren sollen primär entsprechende Einzelhandelsvorhaben an den ausgewiesenen **Sonderstandorten** vorgesehen werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln, aus Anbietersicht günstige Agglomerationsvorteile zu erwirken und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.
- Darüber hinaus kann Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment im **gesamten Stadtgebiet** vorgesehen werden, sofern städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente<sup>37</sup> auf bis **zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500 m<sup>2</sup> VKF** je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

<sup>37</sup> Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

Zudem soll stets **eine deutliche Zuordnung** des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

**Leitsatz IV: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereichen unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.**

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll und weiterhin durch Ratsbeschluss der Stadt Soest politisch legitimiert werden muss:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer **städtebaulich integrierten Lage**.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Soest.

**Leitsatz V: Handwerkerprivileg**

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** (max. 800 m<sup>2</sup>), eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht sowie **solange die entsprechende gewerbliche Nutzung des Hauptbetriebs besteht** und
- die Grenze der Großflächigkeit i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. eine max. definierte, städtebaulich begründete VKF-Größe nicht überschritten wird.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als branchenübliches Zubehör betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Soest künftig effizient zu beantworten sein, was für eine Verfahrensbeschleunigung zuträglich sein kann.

Die Stadt Soest verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für die Stärkung der vorhandenen Standorte – allen voran der Soester Innenstadt. Mit der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungs- und Sonderstandorten vermag das gesamtstädtische Zentren- und Standortmodell Einzelhandelsentwicklungen sinnvoll und zielgerichtet zu steuern. Während der Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten-

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt und Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (s. Abbildung 65).

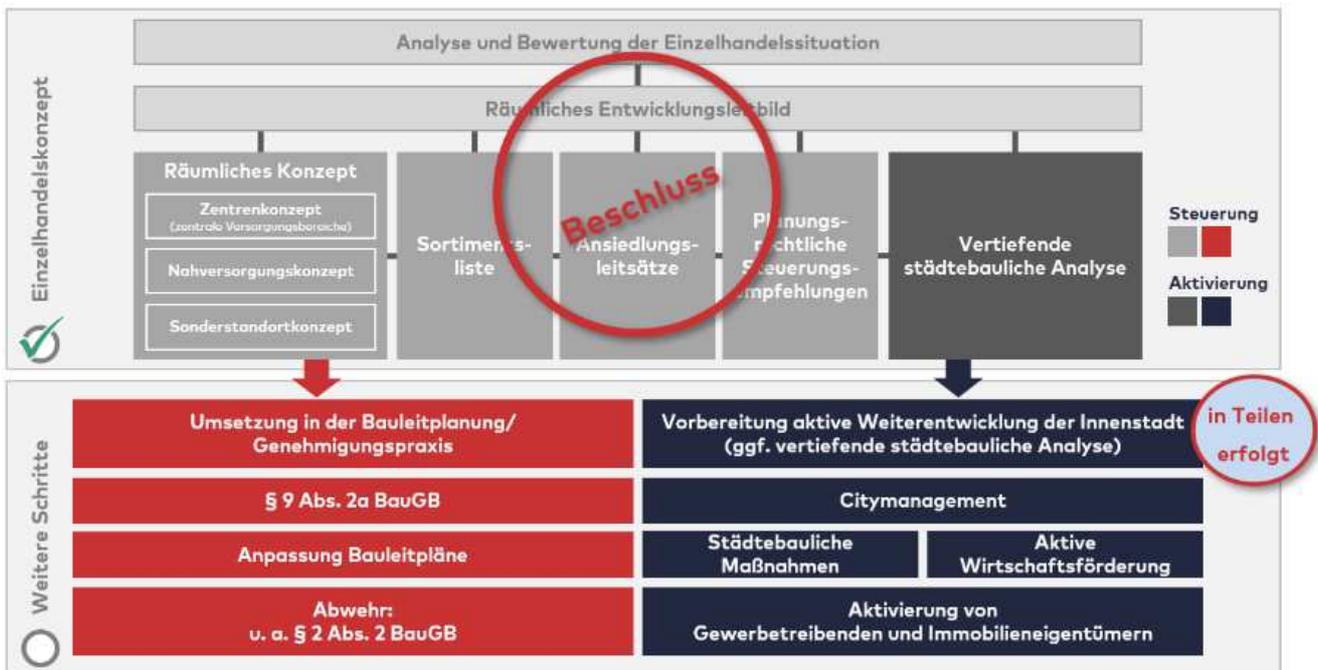


Abbildung 65: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-) Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet u. a. aufgrund der erfolgten

vertiefenden Altstadtanalyse zudem Anknüpfungspunkte für Planvorhaben, für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Mit der Ausarbeitung von Quartieren und entsprechenden Handlungsempfehlungen erfolgten bereits erste Schritte in Richtung eines aktivierenden Innenstadtkonzepts, auf welchen perspektivisch zur Sicherung, Stärkung und Entwicklung der Soester Innenstadt aufzubauen ist.

Durch die Covid-19-Pandemie und weitere aktuelle weltweite multiple Krisen ist aus fachgutachterlicher Sicht von Folgewirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Soest auszugehen. Da das Ende dieser Krisen nicht absehbar ist (Ausnahme Covid-19-Pandemie), kann derzeit keine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorgenommen werden. Von einer Verstärkung des Trends von stationären zu digitalen Absatzkanälen und Beeinträchtigungen u. a. des Konsumklimas oder Lieferketten ist allerdings auszugehen. Neben den unterschiedlichen Branchen des Einzelhandels stehen auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren vor der Herausforderung, die wirtschaftlichen Verwerfungen dieser Krisen zu kompensieren.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR

---

**Bezirksregierung Arnsberg, Regionalplanungsbehörde (2012):** Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Arnsberg.

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

**Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2023):** Retail Real Estate Report Germany 2022/2023. Bergisch Gladbach.

**Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021):** Online-Monitor 2021. Berlin.

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022. Köln.

**Kuschnerus, Ulrich/Bischopink, Olaf/Wirth, Alexander (2018):** Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

**Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2019):** Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf.

**Stadt Soest (2010):** Einzelhandelskonzept Soest 2010. Soest.

**Stadt Soest (2022):** Statistik – Info der Stadt Soest. Ausgabe Januar 2022.

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008):** Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

## DATENBANKEN

---

**EHI Retail Institute (Hrsg.):** handelsdaten.de

**Handelsverband Deutschland (Hrsg.):** einzelhandel.de

**Landesbetrieb IT.NRW (Hrsg.):** www.it.nrw

**Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.):** regionalstatistik.de

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** destatis.de

# Abbildungsverzeichnis

<b>ABBILDUNG</b>		<b>SEITE</b>
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....	11
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse.....	17
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster .....	19
Abbildung 4:	Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen .....	20
Abbildung 5:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....	21
Abbildung 6:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz .....	23
Abbildung 7:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Soest und Umgebung .....	28
Abbildung 8:	Verteilung der Kundenherkunft .....	30
Abbildung 9:	Einzugsgebiet der Stadt Soest.....	31
Abbildung 10:	Strukturprägende Einzelhandelsstandorte in Soest.....	33
Abbildung 11:	Einzelhandelsbestand in Soest nach Warengruppen und Lagebereichen .....	34
Abbildung 12:	Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Soest .....	37
Abbildung 13:	Hierarchie- und Funktionsstufen der Zentralen Versorgungsbereiche.....	39
Abbildung 14:	Wohnort und Altersstruktur.....	41
Abbildung 15:	Besuchshäufigkeit und Besuchsgründe.....	42
Abbildung 16:	Veränderung der Besuchshäufigkeit.....	42
Abbildung 17:	Bewertung Online Befragung.....	43
Abbildung 18:	Vermisste Artikel und Angebote.....	44
Abbildung 19:	Wünsche und Ideen für die zukünftige Entwicklung .....	45
Abbildung 20:	Herkunft und Altersstruktur.....	46
Abbildung 21:	Häufig aufgesuchte Standortbereiche in Soest.....	46
Abbildung 22:	Primärer Einkaufsort nach Sortimenten .....	47
Abbildung 23:	Verkehrsmittelwahl und Standortwahl .....	47
Abbildung 24:	Bewertung der Altstadt durch die Soester und Nicht- Soester .....	48
Abbildung 25:	Neun Handlungsfelder der Altstadtanalyse.....	49
Abbildung 26:	Funktionsstruktur und Ankernutzungen Altstadt.....	50
Abbildung 27:	Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur in der Soester Altstadt.....	51
Abbildung 28:	Erreichbarkeit und Orientierung in der Soester Altstadt.....	53
Abbildung 29:	Nutzungs- und Flächenpotenziale .....	53

Abbildung 30:	Digitale Sichtbarkeit des Einzelhandels in der Soester Altstadt.....	55
Abbildung 31:	Nutzung von Social-Media (Auswahl) nach Altersgruppen.....	55
Abbildung 32:	Social-Media-Präsenz der Einzelhändler der Soester Altstadt.....	56
Abbildung 33:	Digitale Sichtbarkeit und Social-Media-Präsenz der Gastronomie in der Soester Altstadt.....	57
Abbildung 34:	Profilierung einzelner Quartiere in den Handelslagen .....	59
Abbildung 35:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....	72
Abbildung 36:	Räumliche Nahversorgungssituation in Soest.....	73
Abbildung 37:	Räumliche Nahversorgungssituation in Soest - Kernstadt .....	73
Abbildung 38:	Räumliche Nahversorgungssituation in Soest – Unterversorgte Ortsteile.....	74
Abbildung 39:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Soest.....	77
Abbildung 40:	Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven .....	79
Abbildung 41:	Einwohnerprognosen für Soest .....	80
Abbildung 42:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.....	81
Abbildung 43:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel .....	82
Abbildung 44:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz .....	83
Abbildung 45:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft).....	89
Abbildung 46:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen .....	91
Abbildung 47:	Zentrenstruktur der Stadt Soest .....	93
Abbildung 48:	Abgrenzung und Entwicklungszielstellungen der Quartiere der Innenstadt .....	98
Abbildung 49:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Riga-Ring .....	107
Abbildung 50:	Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich Riga-Ring .....	108
Abbildung 51:	Siedlungsbereiche ohne räumliche Nahversorgung in der Kernstadt.....	110
Abbildung 52:	Bewertung des Standorts Bergenring (Aldi Nord) .....	113
Abbildung 53:	Bewertung des Standorts Boleweg (Aldi Nord).....	115
Abbildung 54:	Bewertung des Standorts Clevische Straße (Rewe und Rewe-Getränkemarkt).....	116
Abbildung 55:	Bewertung des Standorts Herzog-Adolf-Weg (Penny) .....	117
Abbildung 56:	Bewertung des Standorts Kaiser-Otto-Weg (Aldi Nord und Mix Markt) .....	118

Abbildung 57:	Bewertung des Standorts Niederbergheimer Straße (Rewe)..	119
Abbildung 58:	Bewertung des Standorts Schleswiger Ring (perspektivischer Lebensmittelmarkt).....	120
Abbildung 59:	Bewertung des Standorts Walburger Tor (Penny und Getränkemarkt) .....	122
Abbildung 60:	Konzeptionelle Nahversorgungssituation in der Stadt Soest..	123
Abbildung 61:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei nahversorgungsrelevanten Vorhaben .....	125
Abbildung 62:	Abgrenzung des Sonderstandortes Soest West.....	131
Abbildung 63:	Abgrenzung des Sonderstandortes Riga-Ring .....	132
Abbildung 64:	Abgrenzung des Sonderstandortes Riga-Ring .....	133
Abbildung 65:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik .....	143
Abbildung 66:	Räumliche Nahversorgungssituation in Soest.....	153
Abbildung 67:	Räumliche Nahversorgungssituation in Soest – Kernstadt.....	154
Abbildung 68:	Räumliche Nahversorgungssituation in Soest – Unterversorgte Ortsteile .....	155
Abbildung 69:	Konzeptionelle Nahversorgungssituation in der Stadt Soest..	156

# Tabellenverzeichnis

<b>TABELLE</b>	<b>SEITE</b>
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....13
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Soest..... 26
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreis Soests ..... 26
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen..... 27
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Soest ..... 32
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Soest..... 36
Tabelle 7:	Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich ..... 38
Tabelle 8:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Soest.....71
Tabelle 9:	Relevante Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Soest..... 85
Tabelle 10:	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Soest bis 2027 ..... 86
Tabelle 11:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Soest ..... 97
Tabelle 12:	Schlüsselimmobilie im Quartier 2 .....101
Tabelle 13:	Schlüssellage im Quartier 3 ..... 103
Tabelle 14:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Riga-Ring....108
Tabelle 15:	Sortimentsliste für die Stadt Soest (Kurzfassung) .....136
Tabelle 16:	Sortimentsliste für die Stadt Soest (Langfassung)..... 151

# Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch	<b>MIV</b>	motorisierter Individualverkehr
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung	<b>niL</b>	städtebaulich nicht integrierte Lage
<b>BBSR</b>	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	<b>NRW</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>BVerwG</b>	Bundesverwaltungsgericht	<b>ÖPNV</b>	öffentlicher Personennahverkehr
<b>EHK</b>	Einzelhandelskonzept	<b>OVG</b>	Oberverwaltungsgericht
<b>EuGH</b>	Europäischer Gerichtshof	<b>siL</b>	städtebaulich integrierte Lage
<b>IT.NRW</b>	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen	<b>VKF</b>	Verkaufsfläche
<b>LEP</b>	Landesentwicklungsplan	<b>ZVB</b>	Zentraler Versorgungsbe- reich

# Anhang

Tabelle 16: Sortimentenliste für die Stadt Soest (Langfassung)

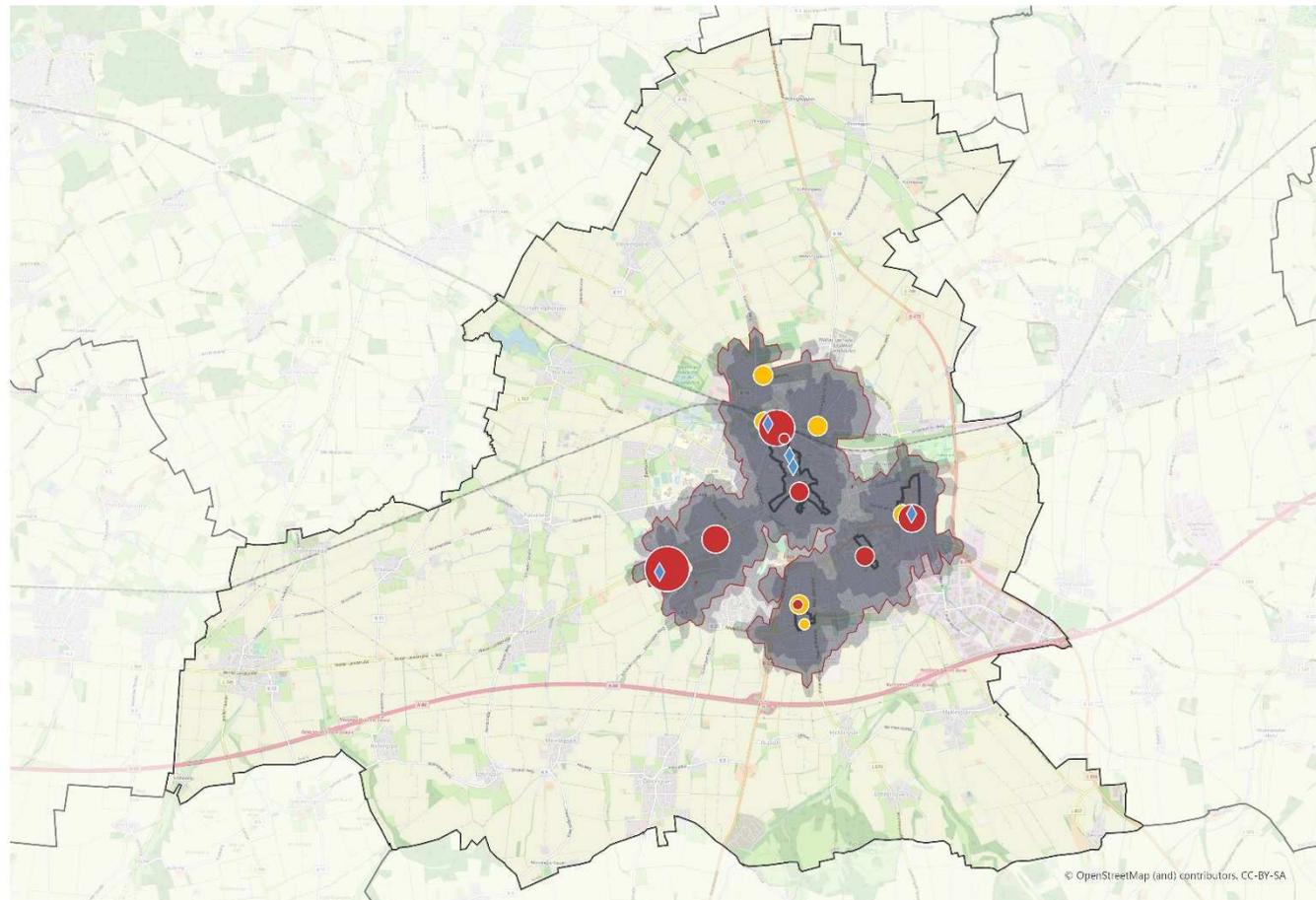
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sportbekleidung)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Elektrogeräte (ohne Elektrogroßgeräte)	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräte einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und <b>Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt</b> )
Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe, Lederwaren	47.72.1 47.72.2	Einzelhandel mit Schuhen Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe; ohne Campingartikel)	aus 47.64.2 aus 47.72.1	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln) Einzelhandel mit Schuhen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportschuhen)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

**(Fortsetzung von Tabelle 16)**

<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Tiernahrung	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Futtermittel für Haustiere)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
<b>nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**</b>		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Bettwaren, Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren und Einzelhandel mit Matratzen)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Krafttradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Krafttradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln und Einzelhandel mit Gartenmöbeln)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hier OHNE: Tiernahrung)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Futtermittel für Haustiere)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; \*\* Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Soest als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; \*\*\* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

- Administrative Grenzen**
- Kommune
- Betriebstyp**
- Lebensmitteldiscounter
  - Lebensmittelvollsortimenter
  - ◆ Drogeriemarkt
- Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>**
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
  - 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
  - 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
  - 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
  - ab 5.000 m<sup>2</sup>
- Gehzeit in Minuten**
- 12-Minuten-Isochrone
  - 10-Minuten-Isochrone
  - 8-Minuten Isochrone



**Abbildung 66: Räumliche Nahversorgungssituation in Soest**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap  
 ublicht unter ODbL.

#### Administrative Grenzen

□ Kommune

#### Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelvollsortimenter
- ◆ Drogeriemarkt

#### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

#### Gehzeit in Minuten

- 12-Minuten-Isochrone
- 10-Minuten-Isochrone
- 8-Minuten Isochrone

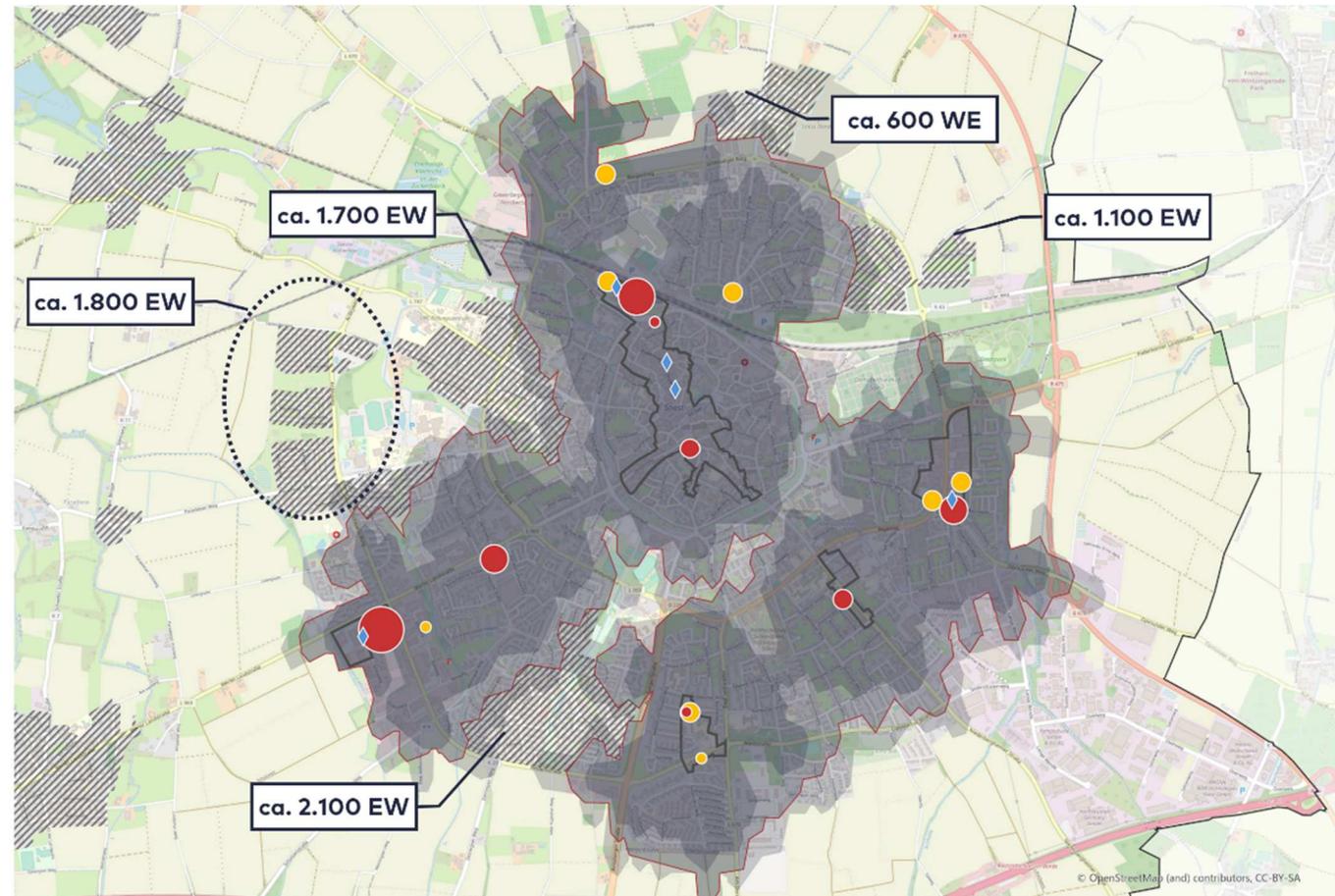
#### Siedlungslagen

/// Siedlungsbereiche ohne fußläufige Nahversorgung

#### Zentren- und Standortabgrenzungen

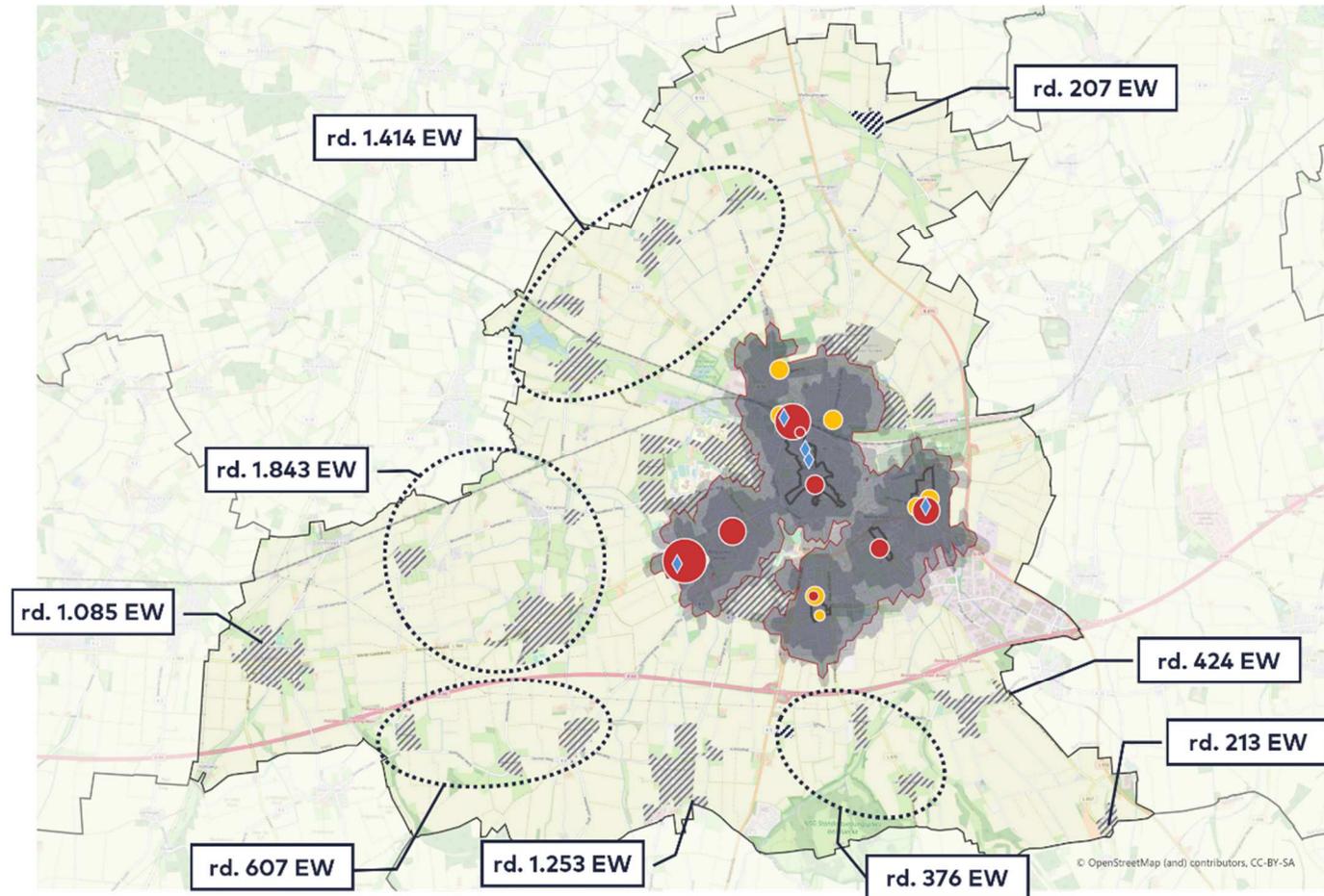
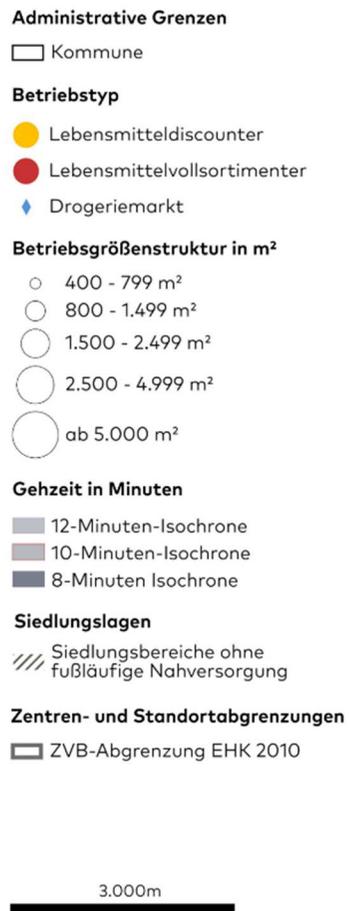
□ ZVB-Abgrenzung EHK 2010

1.000m



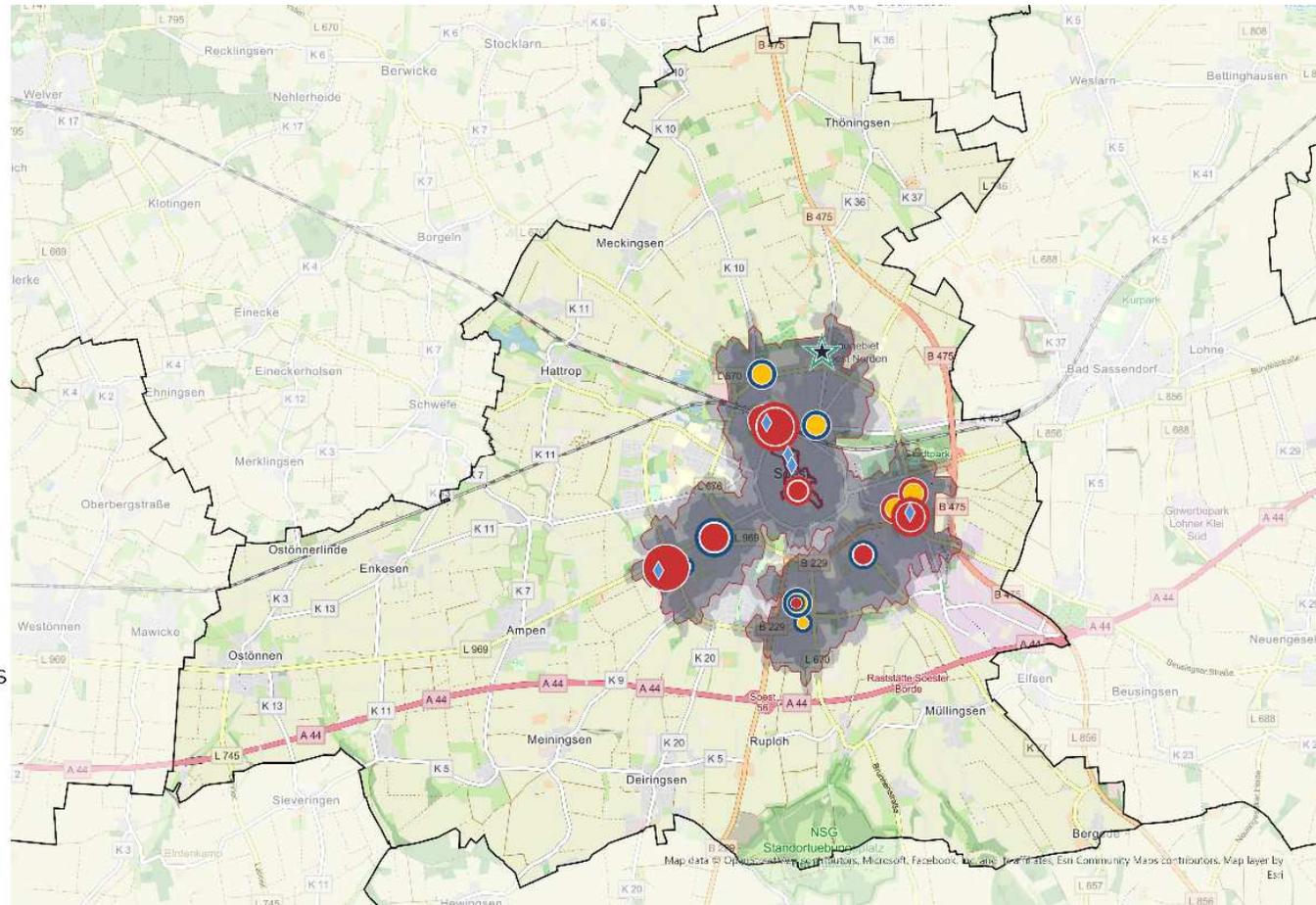
**Abbildung 67: Räumliche Nahversorgungssituation in Soest – Kernstadt**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – licht unter ODbL (EW = Einwohner, WE = Wohneinheiten).



**Abbildung 68: Räumliche Nahversorgungssituation in Soest – Unterversorgte Ortsteile**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Einwohner: Stadt Soest (Stand: 2022); Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); iStreetMap – veröffentlicht unter ODbL (EW = Einwohner, WE = Wohneinheiten).



**Abbildung 69: Konzeptionelle Nahversorgungssituation in der Stadt Soest**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.



---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

info@Stadt-handel.de  
www.Stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer  
HRB 33826

#### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

#### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

#### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

#### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43