



GREENZERO

Wir machen
Klimastädte

**STADT SOEST | VORBEREITENDE
UNTERSUCHUNG (VU)**

**GEM. § 141 BAUGB FÜR DAS
QUARTIER OSTHOFE**

ERGEBNISBERICHT

12. Januar 2023

Auftraggeber:



Stadt Soest
Abt. Stadtentwicklung u. Bauordnung
Windmühlenweg 21
59491 Soest

Projektbearbeitung durch:



Innovation City Management GmbH
Südring-Center-Promenade 3
46242 Bottrop

Inhaltsverzeichnis

1. UNTERSUCHUNGSaufTRAG	6
1.1. Planungsanlass	6
1.2. Aufgabenstellung und Untersuchungsauftrag	6
2. AUSGANGSSITUATION – PLANERISCHE UND SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1. Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen	7
2.2. Nutzungsspezifische Unterteilung des Untersuchungsgebiets	8
2.3. Rahmenbedingungen und planerische Ausgangssituation	9
2.4. Strukturdaten	11
3. BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG GEMÄSS §§ 137 UND 139 BAUGB	13
3.1. Hintergrund und Zielsetzung der Beteiligung zur VU	13
3.2. Der Beteiligungsprozess in Soest	13
3.3. Auswertung der Fragebogenerhebung Eigentümerinnen und Eigentümer – Zusammenfassung	13
3.4. Zusammenfassung und Fazit Eigentümerbefragung	24
3.5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	25
4. SUBSTANZ- UND FUNKTIONSMÄNGEL	25
4.1. Substanzmängel	25
4.2. Funktionsmängel	37
4.3. Feststellung der Substanz- und Funktionsmängel, Bewertung der städtebaulichen Missstände	38
5. SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMENKONZEPT	39
5.1. Ziel und Zweck der Sanierung	39
5.2. Handlungsfelder und Maßnahmen	39
5.3. Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet	40
6. VERFAHREN	41
6.1. Wahl der Verfahrensart	41
6.2. Voraussetzungen und Auswirkungen einer Sanierung	44
7. ZUSAMMENFASSENDER EMPFEHLUNG	46
8. QUELLENVERZEICHNIS	47
9. ANLAGENVERZEICHNIS	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Quartiersabgrenzung Osthofoe.....	7
Abbildung 2: räumliche Verteilung der Gebäude nach Baualtersklassen (Quelle KfW 432-Konzept Osthofoe).....	8
Abbildung 3: räumliche Verteilung der Gebäudetypen (Quelle: KfW 432-Konzept Osthofoe).....	9
Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Soest mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Quelle: FNP 2019).....	10
Abbildung 5: Übersicht der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet.....	10
Abbildung 6: Altersverteilung in Osthofoe.....	11
Abbildung 7: Fort- und Zuzüge im Untersuchungsgebiet Osthofoe.....	12
Abbildung 8: Verortung Eigentümerbefragung.....	14
Abbildung 9: Fremdvermietung.....	14
Abbildung 10: Verteilung der Altersklassen.....	15
Abbildung 11: Anteil durchgeführter energetischer Maßnahmen.....	16
Abbildung 12: Modernisierungsquote Osthofoe.....	16
Abbildung 13: Bewertung Zustand der Hauptgebäude.....	17
Abbildung 14: Räumliche Verteilung Gebäudezustand.....	18
Abbildung 15: Schwerpunkt der Mängel.....	18
Abbildung 16: Modernisierungsbereitschaft.....	19
Abbildung 17: Räumliche Verteilung Modernisierungsbereitschaft.....	20
Abbildung 18: Gründe, von denen eine Modernisierung abhängig ist.....	20
Abbildung 19: Gründe gegen eine Modernisierung.....	21
Abbildung 20: Anregungen, Ideen und Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes.....	22
Abbildung 21: Zufriedenstellendes an der Soester Altstadt.....	24
Abbildung 22: räumliche Verteilung Bauzustände.....	36
Abbildung 23: Abgrenzung Sanierungsgebiet.....	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Handlungsfelder und Maßnahmen.....	40
--	----

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
gem.	gemäß
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
Nr.	Nummer
ÖPNV	Öffentlicher Personen Nahverkehr
PV	Photovoltaik
THG	Treibhausgas
VEP	Verkehrsentwicklungsplan
vgl.	vergleiche
VU	Vorbereitende Untersuchung
WEK	Wallentwicklungskonzept

1. UNTERSUCHUNGSaufTRAG

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Soest hat das ambitionierte Ziel beschlossen, bis 2030 klimaneutral zu sein. Ein Masterplan, der 2020 als „Klimapakt Soest“ aufgestellt wurde, bildet die Grundlage, um dieses Ziel zu erreichen. Im Rahmen der erarbeitenden Maßnahmen spielt die energetische Gebäudemodernisierung und die Anpassung an die Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung eine wichtige und entscheidende Rolle.

Um diesen Maßnahmen umzusetzen, hat sich die Stadt Soest zur Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB in Osthofe entschieden und deren Einleitung per Ratsbeschluss beschlossen. Die Vorbereitende Untersuchung dient als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage, ob mit Hilfe einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme eine energetische Gebäudemodernisierung erreicht und den Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung Rechnung getragen werden kann.

1.2. Aufgabenstellung und Untersuchungsauftrag

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben die Aufgabe die vorhandenen sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse des Quartiers Osthofe und deren Zusammenhänge zu analysieren und bedarfsorientiert allgemeine Ziele und Zwecke einer Sanierung festzulegen sowie die Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erörtern. Außerdem werden die möglichen nachteiligen Auswirkungen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, der von der Sanierung unmittelbar betroffenen berücksichtigt. Die politischen Gremien der Stadt Soest sollen anhand der Vorbereitenden Untersuchungen eine Beurteilungsgrundlage für die weitere Vorbereitung der Sanierung gewinnen. Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen im Einzelnen:

- Formulierung und Eingrenzung der planerischen Rahmenbedingungen
- Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet
- Bürgerbeteiligung
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Städtebaulicher Rahmenplan sowie Handlungsfelder
- Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- Begründung der Sanierungsmaßnahme und Beurteilung der Durchführbarkeit
- Formulierung der anzustrebenden Ziele der Sanierung

2. AUSGANGSSITUATION – PLANERISCHE UND SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen

Das Untersuchungsgebiet Osthofe liegt nord-östlich der Altstadt und ist geprägt durch eine hohe Anzahl an Einzeleigentümern. Die Nutzung von regenerativen Energiequellen, wie zum Beispiel Solarthermie oder Photovoltaik ist in diesem Quartier weit unter dem städtischen Durchschnitt. Außerdem besitzt das Quartier einen hohen Modernisierungstau und hohe Gebäudealter. Aus diesen Gründen wurde das Quartier als Sanierungsgebiet ausgewählt.

Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt die Abgrenzung des Projektgebietes „Osthofe“ mit einer

- Fläche von ca. 52,82 ha
- ca. 580 Gebäude
- in denen rund 3.250 Einwohner leben

Die Straßenliste des Quartiers Osthofe ist dem Anhang beigefügt.

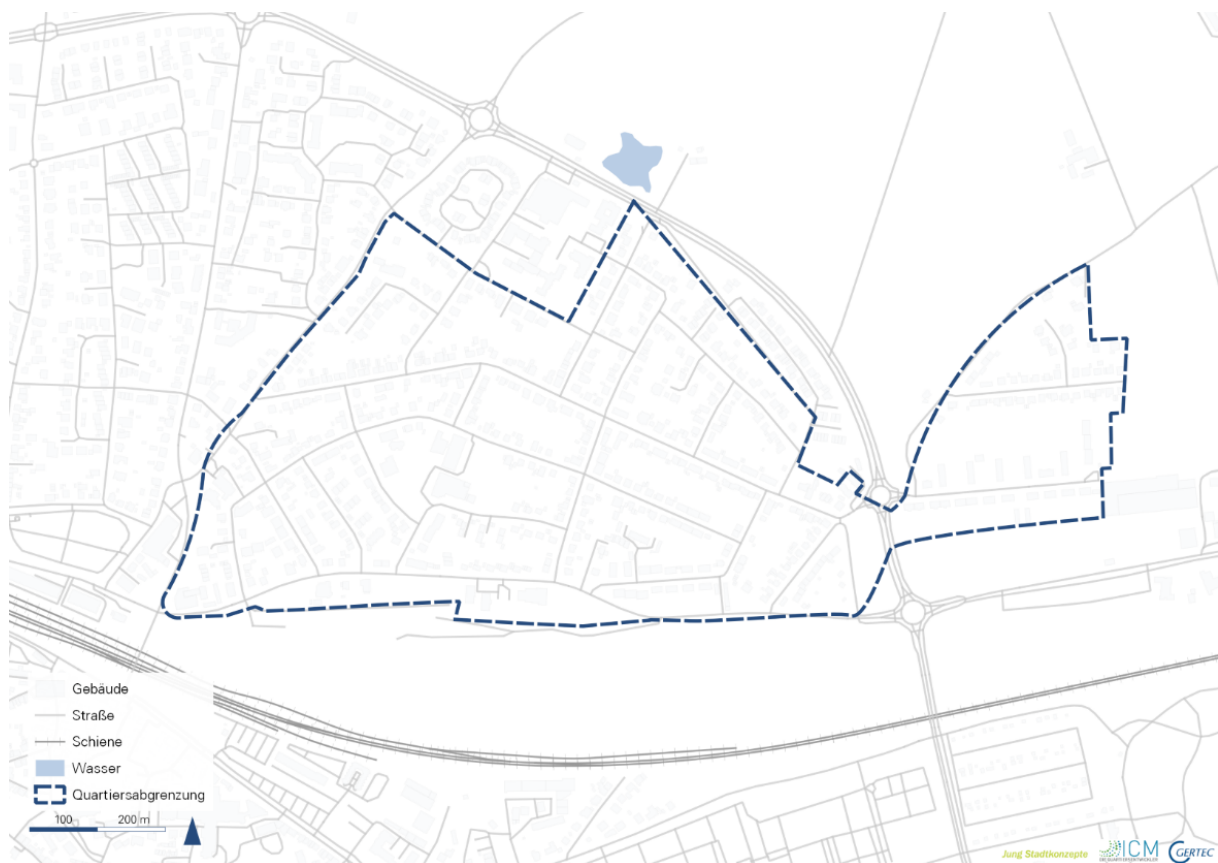


Abbildung 1: Quartiersabgrenzung Osthofe

2.2. Nutzungsspezifische Unterteilung des Untersuchungsgebiets

Der Danziger Ring bzw. der Naugardenring teilt das Quartier in zwei Hälften. Der westliche Teil des Quartiers ist überwiegend in den 50er Jahren erbaut worden. Der östliche Teil des Quartiers wurde bereits vor dem 2. Weltkrieg zwischen 1900 und 1940 errichtet. Die Gebäude weisen einen erheblichen Modernisierungstau auf (vgl. Abbildung 2).

Das Gebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung und durch viele Einzeleigentümer geprägt, die zur Modernisierung angeregt werden sollen. Der überwiegende Teil besteht aus Einfamilien- und Reihenhäusern (vgl. Abbildung 3).



Abbildung 2: räumliche Verteilung der Gebäude nach Baualterklassen (Quelle KfW 432-Konzept Osthohe)

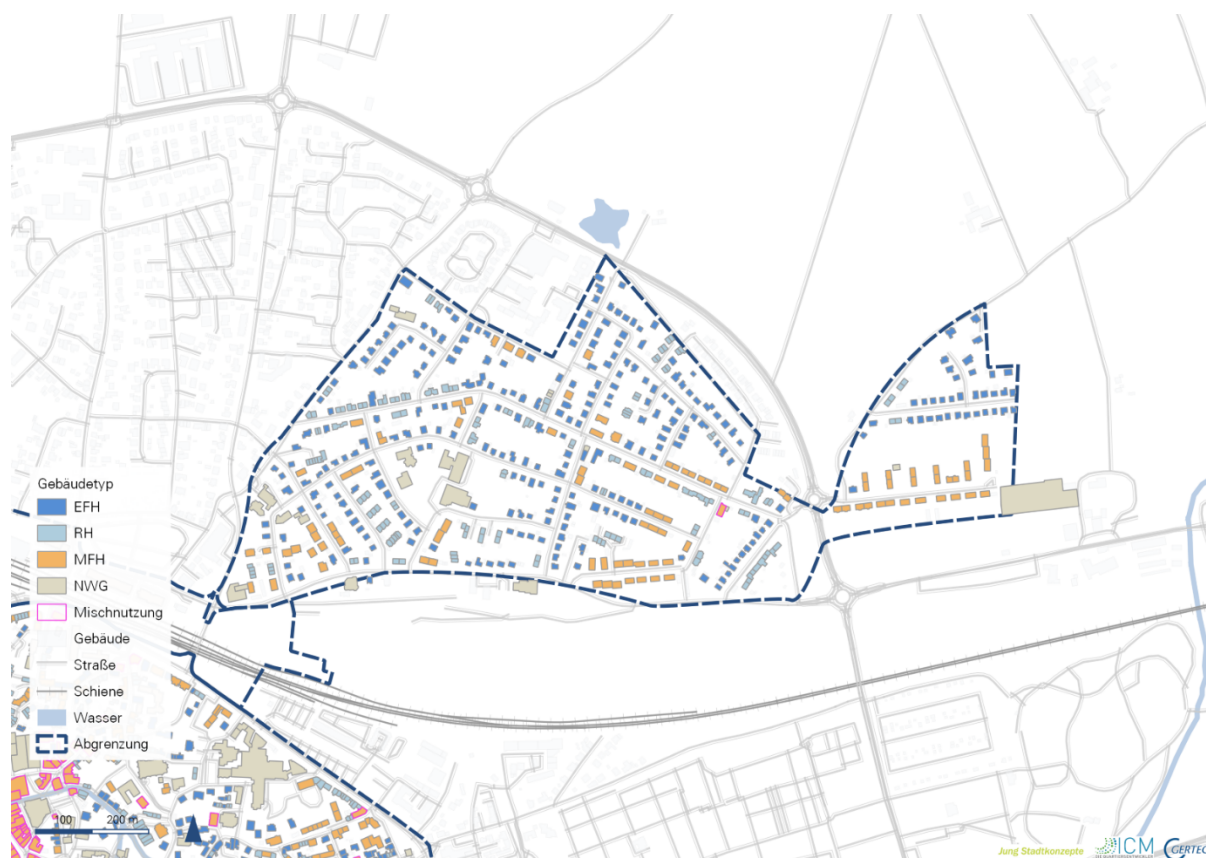


Abbildung 3: räumliche Verteilung der Gebäudetypen (Quelle: KfW 432-Konzept Osthofo)

2.3. Rahmenbedingungen und planerische Ausgangssituation

2.3.1. Regionalplan

Für die Stadt Soest besteht Gültigkeit des von der Bezirksregierung Arnsberg im Jahr 2012 aufgestellten Regionalplans. In diesem werden die regionalen Grundsätze und Ziele der Raumordnung für die Entwicklung der Region sowie für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen festgelegt. In diesem Plan an Ziele gekennzeichnete Festlegungen müssen von den nachgeordneten Planungsträgern zwingend beachtet werden. Festgelegte Grundsätze müssen gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Die festgelegten Ziele betreffen die Themen Siedlungsstruktur, Natürliche Lebensgrundlagen und Infrastruktur. Darüber hinaus gilt es die übergeordneten Planungsziele zu berücksichtigen, die eine nachhaltige Raumentwicklung, die Entwicklung der Siedlungsstruktur und dessen Monitoring, die Wechselseitige Abstimmung von Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung sowie eine erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung betreffen.

2.3.2. Flächennutzungsplanung

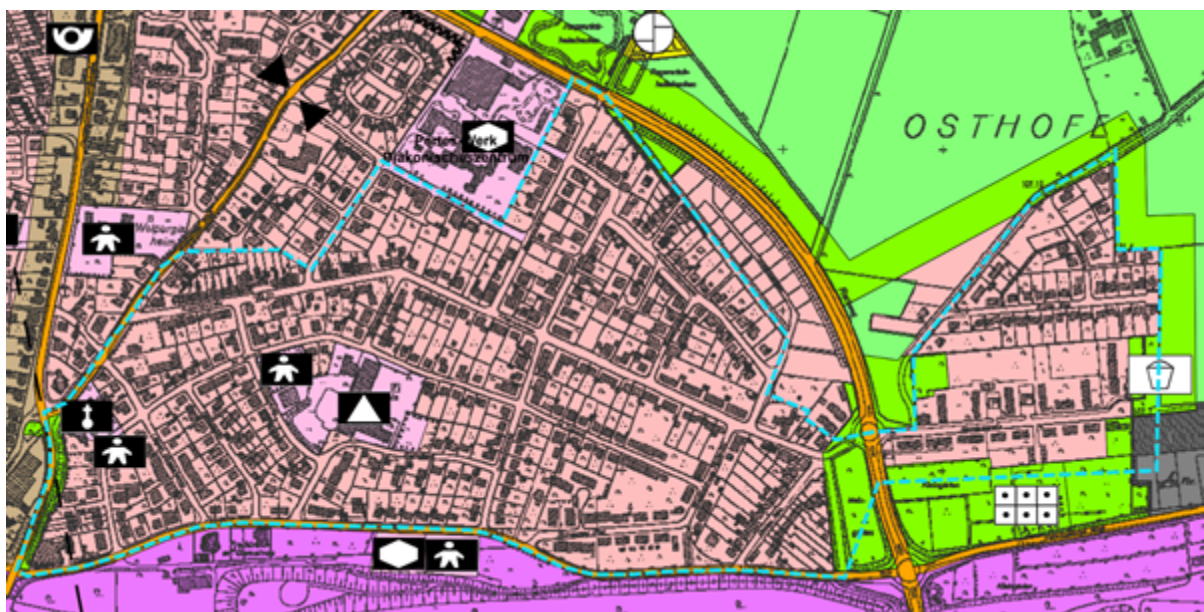


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Soest mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Quelle: FNP 2019)

Der Flächennutzungsplan mit den gesamtstädtischen Planungszielen der Stadt Soest stellt im Bereich des Untersuchungsgebietes eine überwiegend homogene Nutzung dar und weist vorrangig Wohnbauflächen aus. Zu kleinen Anteilen liegen auch Grünflächen und Flächen des Gemeindebedarfs, wie eine Kirche, zwei Kindergärten und eine Schule im Untersuchungsgebiet Osthofe.

2.3.3. Bebauungspläne



Abbildung 5: Übersicht der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

Im nördlichen Teil des Untersuchungsraums liegen mehrere alte Bebauungspläne vor, welche bereits mehrfach abgeändert worden sind. Eine aktuelle Detailübersicht ist über das [Geoportal der Stadt Soest](#) einzusehen.

2.4. Strukturdaten

Die sozialräumliche Zusammenfassung dient dazu, verschiedene demographische Daten der Bevölkerung im Quartier zu analysieren, um Erkenntnisse über die aktuelle Situation und die Entwicklung hinsichtlich der Einwohnerzahlen, Altersstrukturen, Wanderungssaldo und Haushaltsgößen zu gewinnen. Es sollen somit grundsätzliche Fragen zu soziodemographischen Voraussetzungen für die Entwicklung des Quartiers und den sozialen und strukturellen Qualitäten beantwortet werden.

Anzumerken ist, dass die statistischen Bezirke teilweise nicht deckungsgleich mit den festgelegten Quartiersgrenzen der Vorbereitenden Untersuchung sind, sondern zum Teil über diese hinausreichen. Aus diesem Grund können die herangezogenen Daten mit Unsicherheiten belegt sein, geben aber dennoch einen Anhaltspunkt hinsichtlich der soziodemographischen Situation im Quartier.

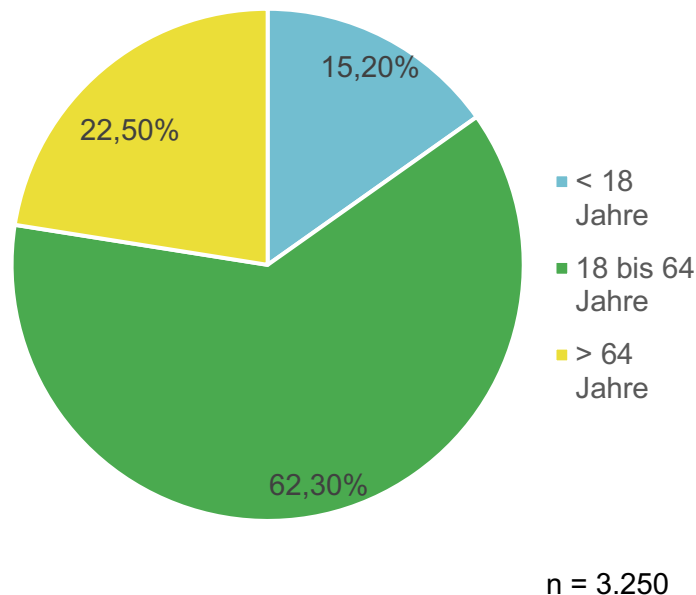


Abbildung 6: Altersverteilung in Osthofo

Das Quartier Osthofo fasst ca. 3.250 Einwohnerinnen. Bei einem Durchschnittsalter von 44,9 Jahren sind hiervon 15,2 % jünger als 18 Jahre, 62,3 % zwischen 18 und 64 Jahre alt und weitere 22,5 % sind 65 Jahre oder älter. Der Altersdurchschnitt der Stadt Soest liegt für das Jahr 2021 bei 43,5 Jahren. Im gesamtstädtischen Vergleich ergibt sich für das Quartier Osthofo somit das Bild eines etwas älteren Quartiers. Dies spiegelt sich auch im Jugendquotienten wider, welcher das Verhältnis von der Anzahl junger Menschen zu der Anzahl Menschen im erwerbsfähigen Alter darstellt. Im Quartier liegt dieser bei 28,4, der Jugendquotient der Stadt Soest bei 30,8. Die kleinräumige Betrachtung des Untersuchungsgebietes zeigt deutliche Varianzen des Altersdurchschnitts. So liegt der Altersdurchschnitt im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes bei 46,8 Jahren, während er im östlichen Bereich bei lediglich 42,9 Jahren liegt.

Betrachtet man das Wanderungssaldo, zeigt sich, dass die Fortzüge die Zuzüge im Quartier um insgesamt 13 Fortzüge übersteigen. Dabei zeigt der Westen ein positives Wanderungssaldo von 10, während der Osten des Untersuchungsgebietes ein negatives Wanderungssaldo von 23 aufweist.

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB: Fort- und Zuzug Osthofo



Abbildung 7: Fort- und Zuzüge im Untersuchungsgebiet Osthofo

Ein negatives Wanderungssaldo gibt Hinweise über die Attraktivität eines Wohnortes. Für die gesamte Stadt Soest sind die Wanderungssalden in den Jahren 2011 bis 2020 bis auf die Jahre 2016 und 2020 durchweg positiv. Der Blick auf den gesamtstädtischen Vergleich zeigt jedoch, dass das zu untersuchende Quartier innerhalb eines Gebietes liegt, welches durch ein leicht negatives Pendlersaldo ausgezeichnet ist. Diese Ergebnisse verdeutlichen, dass das Quartier in einem Bereich liegt, der nicht als attraktiver Wohnort wahrgenommen wird, was sich auch im westlichen Untersuchungsgebiet widerspiegelt, während der Osten vergleichsweise positiv heraussticht.

Die Haushaltsgrößen im zu untersuchenden Quartier liegen mit einem Durchschnittswert von 1,83 Personen pro Haushalt leicht unter dem gesamtstädtischen Schnitt von 1,97. Die kleinräumige Betrachtung des Quartiers zeigt, dass diese Werte auch innerhalb des Quartiers sehr homogen verteilt sind.

Mit einem Ausländeranteil von durchschnittlich 7 % liegt das Untersuchungsgebiet leicht unterhalb des gesamtstädtischen Schnitts von 9 %. Auch hier zeigt sich innerhalb des Untersuchungsgebietes ein recht homogenes Bild.

3. BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG GEMÄSS §§ 137 UND 139 BAUGB

3.1. Hintergrund und Zielsetzung der Beteiligung zur VU

Auf Grundlage der §§ 137 und 139 BauGB wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung eine Beteiligung der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer durchgeführt. Daneben fand auch eine Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger statt.

3.2. Der Beteiligungsprozess in Soest

Mit Schreiben vom 16. März 2022 hat die Stadt Soest die Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet über die Vorbereitenden Untersuchungen in Osthohe informiert und um ihre aktive Mitwirkung gebeten. Dazu wurde ein Fragebogen entwickelt und an die Betroffenen versandt, mit Bitte diesen Fragebogen ausgefüllt bis zum 22. April 2022 an die Stadt Soest zurückzusenden. Die vertrauliche Behandlung der Angaben entsprechend den Datenschutzverpflichtungen wurde zugesichert.

3.3. Auswertung der Fragebogenerhebung Eigentümerinnen und Eigentümer – Zusammenfassung

Insgesamt wurden 430 Fragebögen versandt. Davon sind 142 Fragebögen als Rückläufer bei der Stadt Soest eingegangen und wurden ausgewertet. Daraus ergibt sich eine vergleichsweise hohe Rücklaufquote von 33 %. Die ausgewerteten Fragebögen waren nicht immer vollständig, aber zumindest in Teilen ausgefüllt. Die untenstehende Karte zeigt die räumliche Verteilung der Antworten. Eine besondere räumliche Konzentration der Rückläufer kann nicht festgestellt werden. Lediglich im Osten des Untersuchungsgebietes befinden sich mehrere Gebäude, von denen keine Rückläufer eingegangen sind. Dabei handelt es sich um Mehrfamilienhäuser, die im Besitz der Wohnungswirtschaft sind.

In diesem Kapitel werden nur die Antworten auf einzelne relevante Fragen ausgewertet. Im Anhang befindet sich eine Auswertung aller Fragen des Fragebogens. Weitere Informationen zur Gebäudemodernisierung und energetischen Aspekten können zudem dem parallel erstellten KfW-Konzept entnommen werden.



Abbildung 8: Verortung Eigentümerbefragung

3.3.1. Eigennutzung, Fremdnutzung

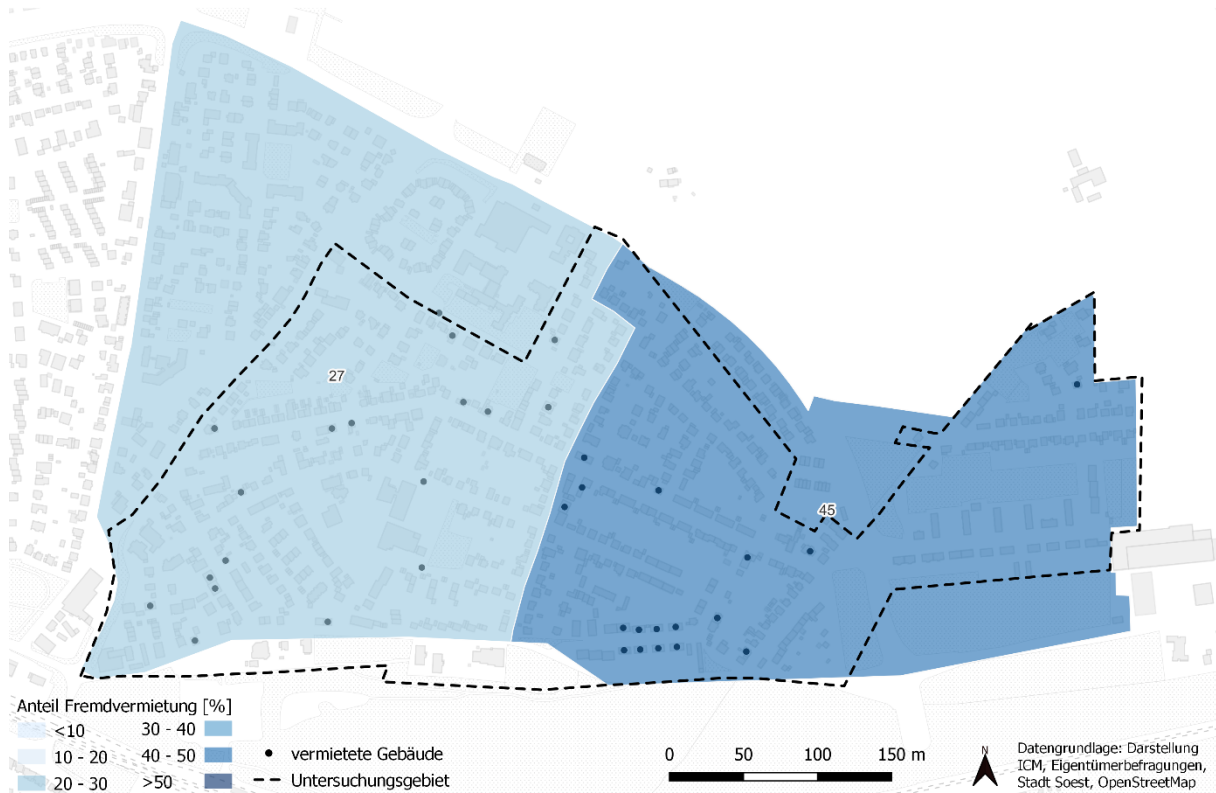


Abbildung 9: Fremdvermietung

Die befragten Eigentümer machten alle eine Angabe zu der Nutzung ihrer Gebäude. Dabei gaben 65 % an das Gebäude ausschließlich selbst zu nutzen. 22 % der Befragten vermieten oder verpachten ihr Gebäude vollständig, während 13 % ihre Gebäude teilweise vermieten.

Damit leben deutlich über die Hälfte der Eigentümer selbst in ihren Immobilien. Die Fremdnutzung ist dabei im östlichen Teil (Grenze Opderbeckweg/ Rilkeweg) mit 45 % fast doppelt so hoch wie im westlichen Teil (27 %). Im Untersuchungsgebiet ist die Eigennutzung generell höher als in anderen Quartieren der Stadt Soest.

3.3.2. Alter der Befragten

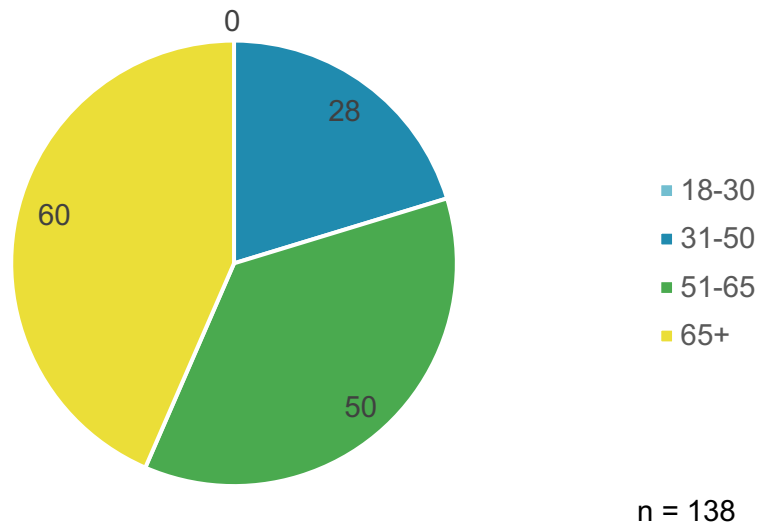


Abbildung 10: Verteilung der Altersklassen

Auf die Frage nach ihrem Alter gaben 138 Befragte eine Antwort. 50 Personen sind in der Altersgruppe der 51-65-jährigen und 60 Personen in der Gruppe der über 65-jährigen. Somit sind mehr als $\frac{3}{4}$ der Befragten älter als 51 Jahre. In der Gruppe der 31-50-jährigen befinden sich 28 Befragte. Keine der Befragten befinden sich in der Altersgruppe der 18-30-Jährigen. Die Altersverteilung unter den Befragten deckt sich dabei nur bedingt mit den statistischen Daten, bei diesen liegt der Anteil der über 65-jährigen deutlich geringer. Die Abweichung kann damit zusammenhängen, dass die statistischen Unterbezirke nicht deckungsgleich sind mit den Grenzen des Untersuchungsgebietes.

3.3.3. Modernisierungsnotwendigkeit und -bereitschaft

Wurden bereits energetische Maßnahmen durchgeführt?

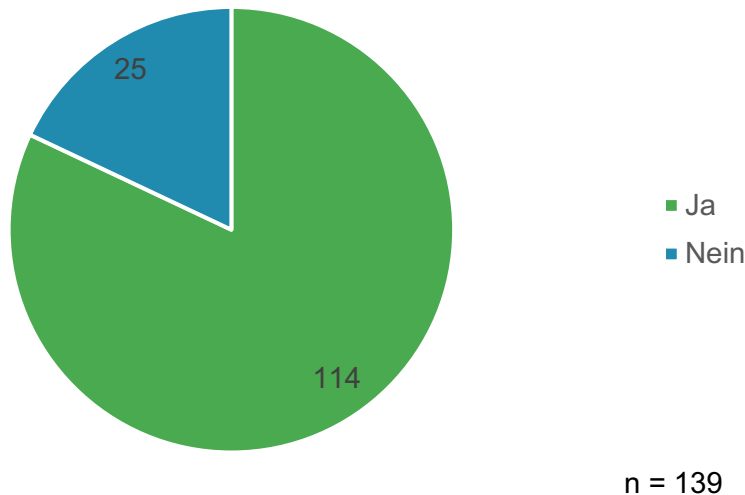


Abbildung 11: Anteil durchgeführter energetischer Maßnahmen

Von den 142 Eigentümern haben insgesamt 139 eine Antwort auf die Frage gegeben, ob bereits energetische Maßnahmen durchgeführt worden sind. Mit 114 Nennungen gaben mehr als ¾ der Befragten an, bereits Maßnahmen durchgeführt zu haben. Bei der räumlichen Verteilung lässt sich erkennen, dass der Anteil der durchgeführten Modernisierungen im westlichen Teil mit 77 % höher ist als im östlichen Teil. Hier liegt die Modernisierungsaktivität nur bei 66 %. Eine Vermutung ist, dass die Modernisierungsquote im Zusammenhang mit dem Alter der Eigentümer steht.

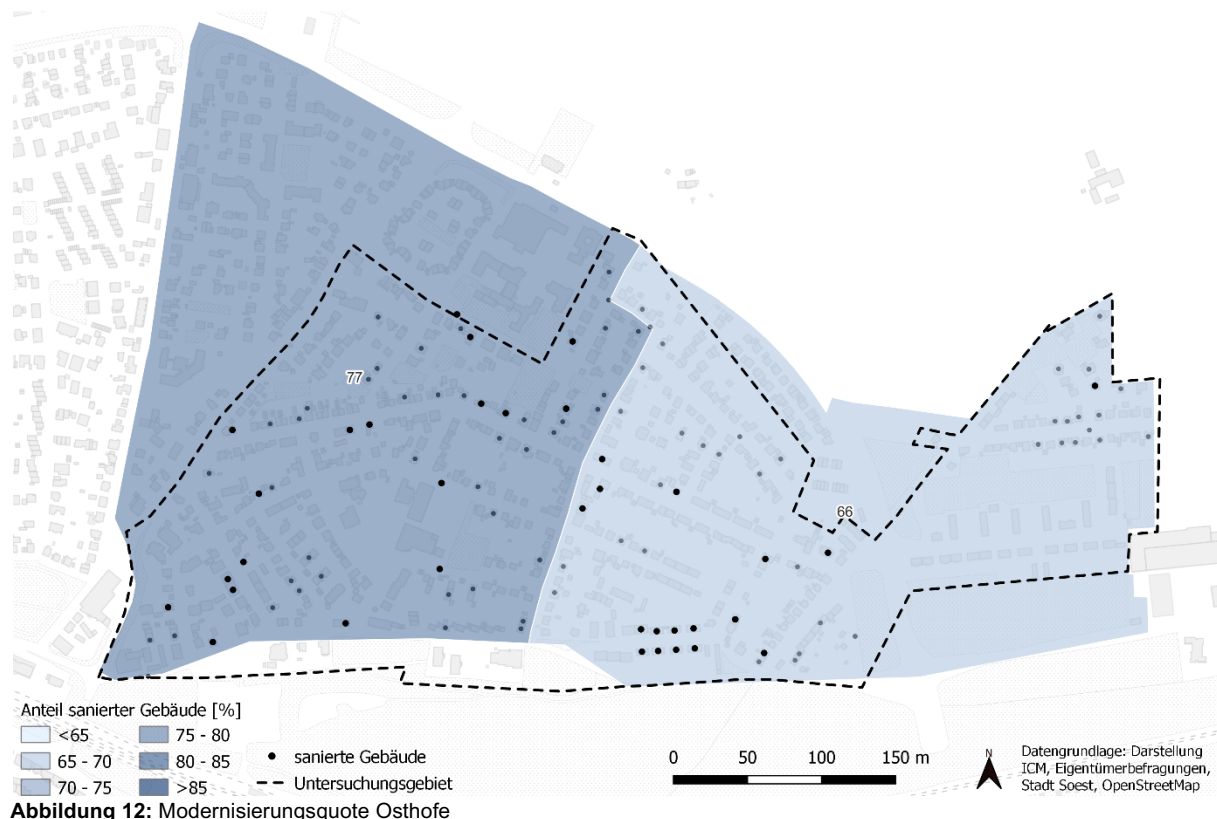


Abbildung 12: Modernisierungsquote Ostthofe

Wie beurteilen Sie den derzeitigen baulichen Zustand der Hauptgebäude?

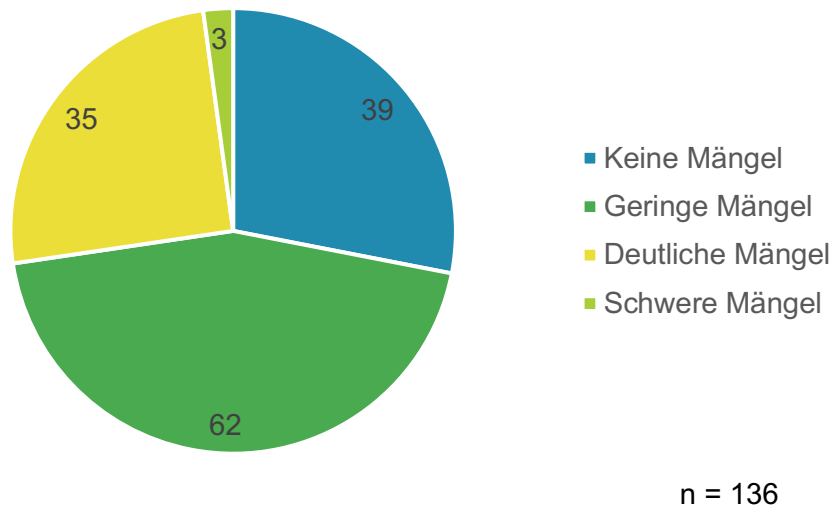


Abbildung 13: Bewertung Zustand der Hauptgebäude

Zum Zustand der Gebäude haben sich 136 der 142 Eigentümer geäußert, die einen Fragebogen eingereicht haben. In dem Fragebogen wurden

- "keine Mängel" als Gebäude, die vergleichbar mit einem Neubau sind,
- "geringe Mängel", als Gebäude, die mit geringem Aufwand zu modernisieren sind, sowie
- "deutliche Mängel" als Gebäude, welche mit einem erhöhten, aber vertretbaren Aufwand zu modernisieren sind, definiert.
- "Schwere Mängel" beschreibt hingegen Gebäude, die nur mit hohem Aufwand modernisiert werden können, der unter Umständen nicht wirtschaftlich vertretbar ist.

39 Eigentümer beschrieben den baulichen Zustand ihrer Gebäude nach den vorgegebenen Antwortmöglichkeiten mit "keine Mängel", weitere 62 Eigentümer nannten "geringe Mängel". "Deutliche Mängel" gaben 35 Eigentümer und "Schwere Mängel" 3 Eigentümer an. Knapp die Hälfte der Befragten sehen geringe Mängel und etwa ein Viertel keine Mängel. Der Zustand der Hauptgebäude wird also überwiegend als gut eingeschätzt, dennoch sind den Eigentümern Mängel an den Gebäuden bekannt. Im Vergleich mit der Bauzustandsermittlung ist außerdem in Frage zu stellen, ob sich die Gebäude der Eigentümer die "keine Mängel" angaben tatsächlich in einem Neubauzustand befinden. Bei der räumlichen Verteilung fällt auf, dass die Eigentümer den Zustand ihrer Immobilie im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes schlechter bewerten als im westlichen Teil. Dies deckt sich mit den bereits durchgeführten Modernisierungen.

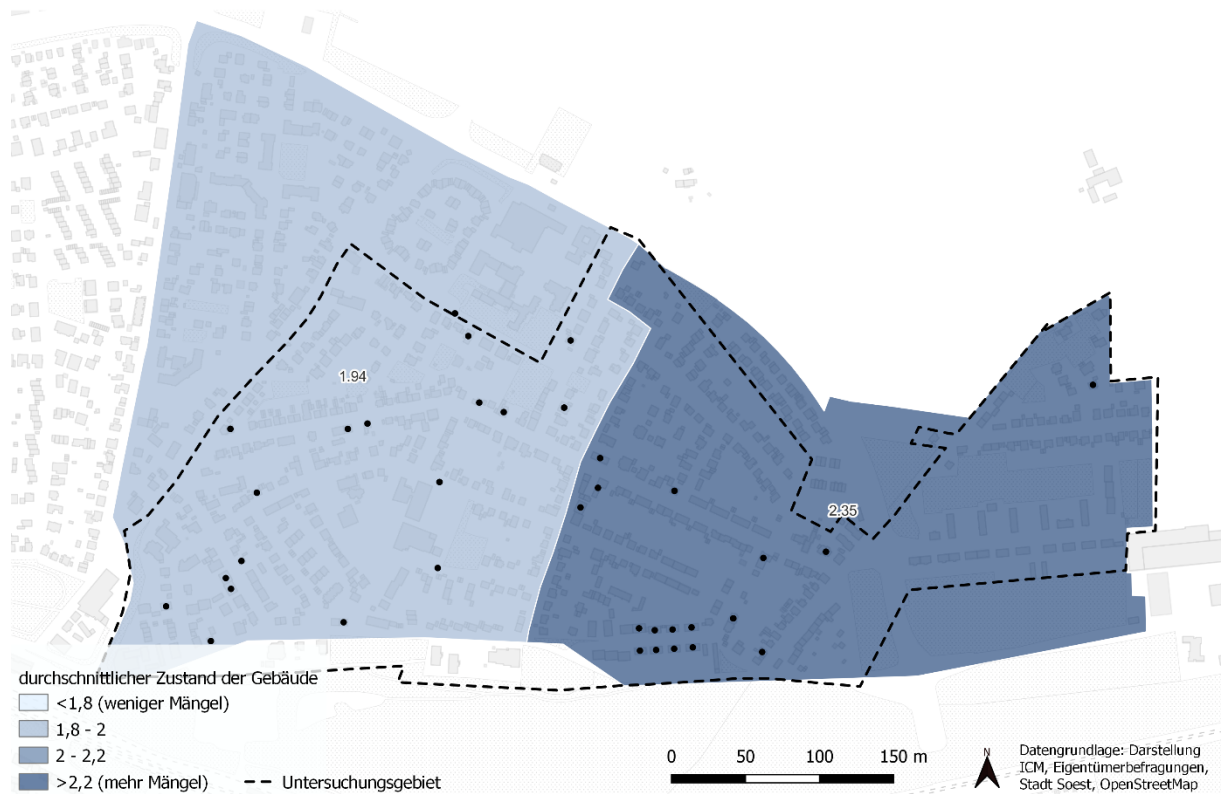


Abbildung 14: Räumliche Verteilung Gebäudezustand

Wo liegen die Mängel schwerpunktmäßig?

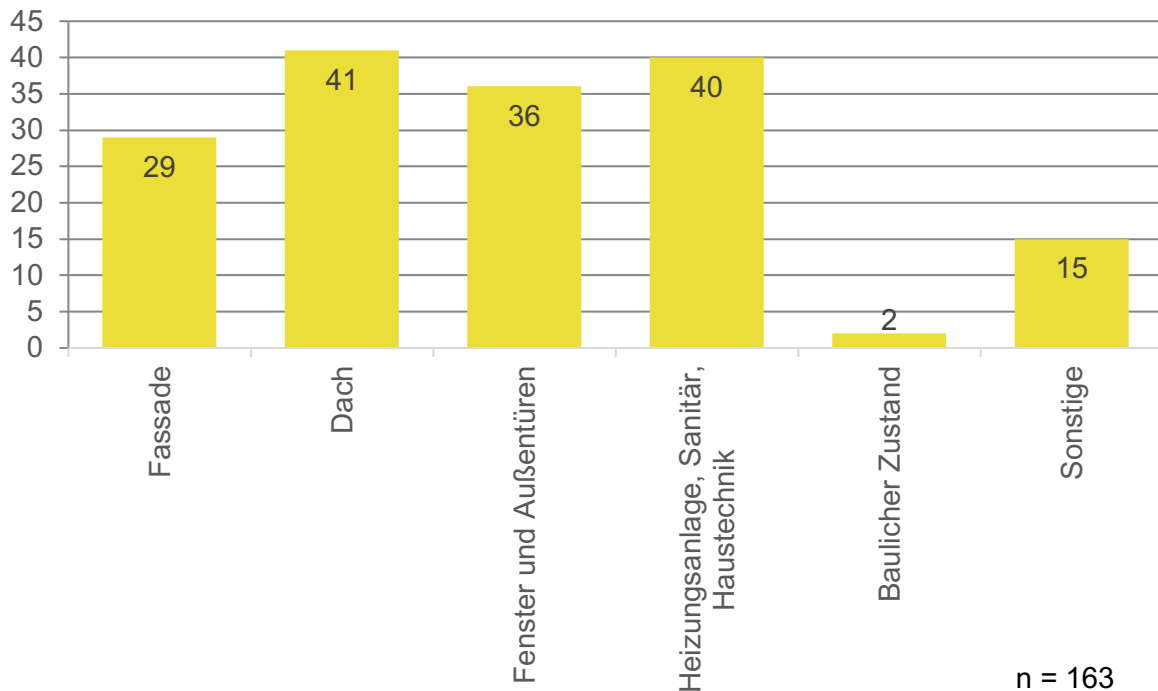


Abbildung 15: Schwerpunkt der Mängel

Der Schwerpunkt der Mängel liegt dabei in den Kategorien "Dach" (41 Nennungen), "Heizungsanlage, Sanitär, Haustechnik" (40 Nennungen), "Fenster und Außentüren" (36 Nennungen) und "Fassade" (29 Nennungen). Der Bauliche Zustand im Allgemeinen wurde nur 2-mal als Mangel genannt. 15-mal wurde "Sonstiges" angegeben, darunter wurden mehrfach die

Gründe "Keller" und "Außenbereich/Balkon" genannt. Zu beachten ist, dass Mehrfachnennungen möglich waren und auch 4 Eigentümer Mängel genannt haben, die ihr Gebäude in der Frage zuvor mit "keine Mängel" bewertet haben.

Können Sie sich vorstellen, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen?

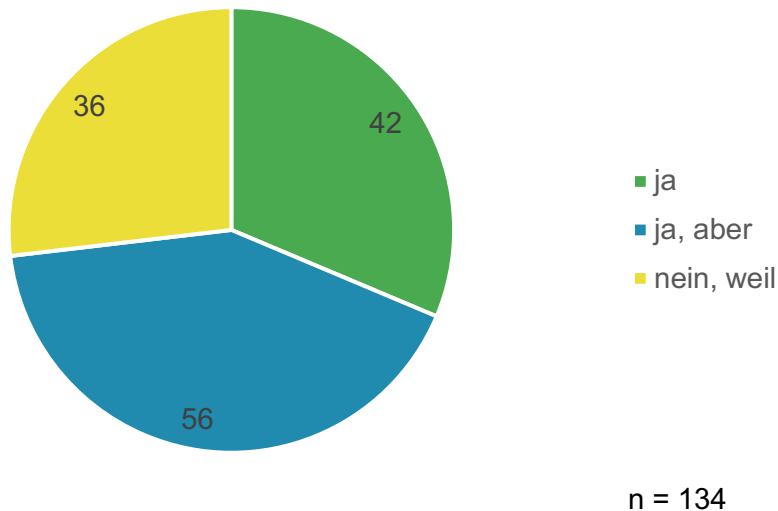


Abbildung 16: Modernisierungsbereitschaft

Auf die Frage ob Modernisierungsmaßnahmen geplant bzw. vorstellbar sind gaben 134 Eigentümer eine Antwort ab. Davon können sich insgesamt 73 % vorstellen Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, darunter entfallen mehr als die Hälfte der Nennungen auf "ja, aber". In diesen Fällen ist die Modernisierung an bestimmte Voraussetzungen geknüpft oder nur unter Berücksichtigung bestimmter Gründe möglich. 36 Eigentümer antworteten mit "nein, weil". Der Anteil derer, die sich keine Modernisierung vorstellen können ist dabei etwas höher als in anderen Quartieren der Stadt Soest. Bei der räumlichen Verteilung ist zu erkennen, dass im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes die Modernisierungsbereitschaft deutlich höher ist als im östlichen Teil. Bei der Synthese von Gebäudezustand und geplanten Modernisierungen ist auffällig, dass dort wo mehr Mängel vorhanden sind eine geringere Modernisierungsbereitschaft vorliegt. Ausschlaggebend können hier die untenstehenden Gründe (Gründe nein, weil) sein.

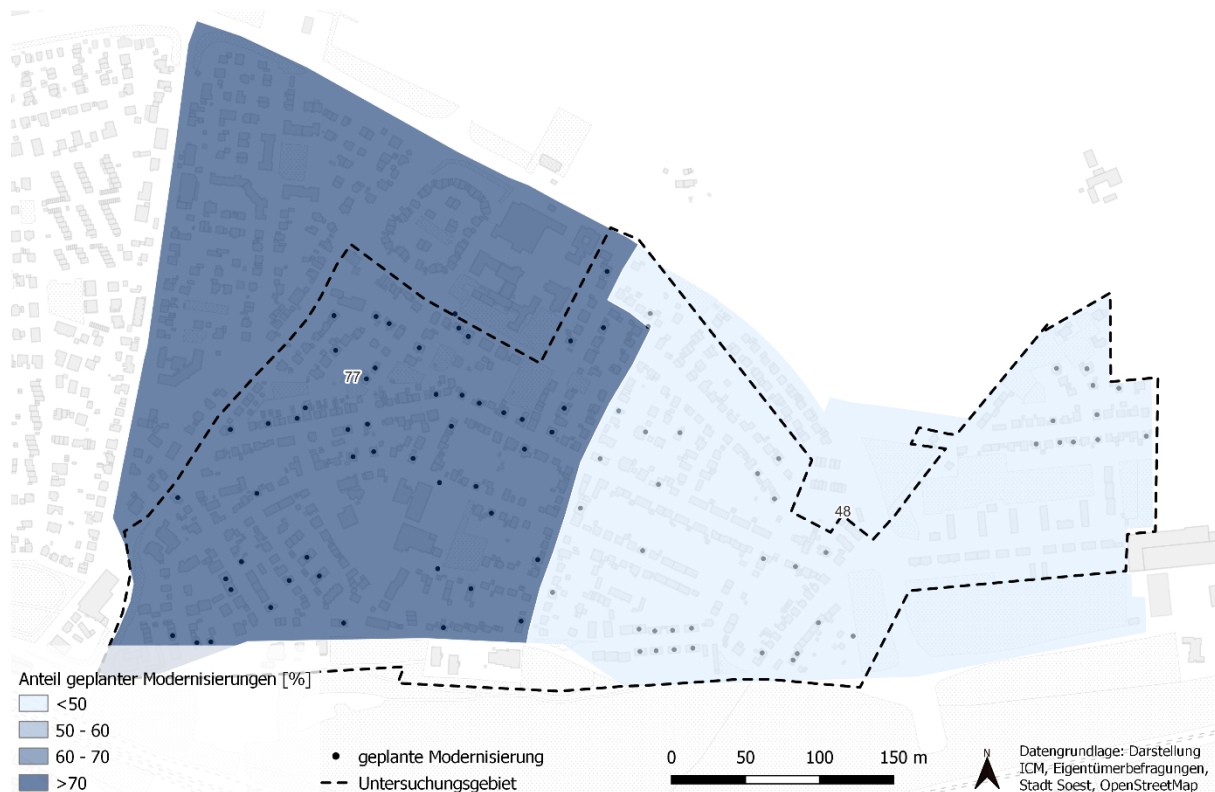


Abbildung 17: Räumliche Verteilung Modernisierungsbereitschaft

Modernisierung abhängig von (Gründe ja, aber):

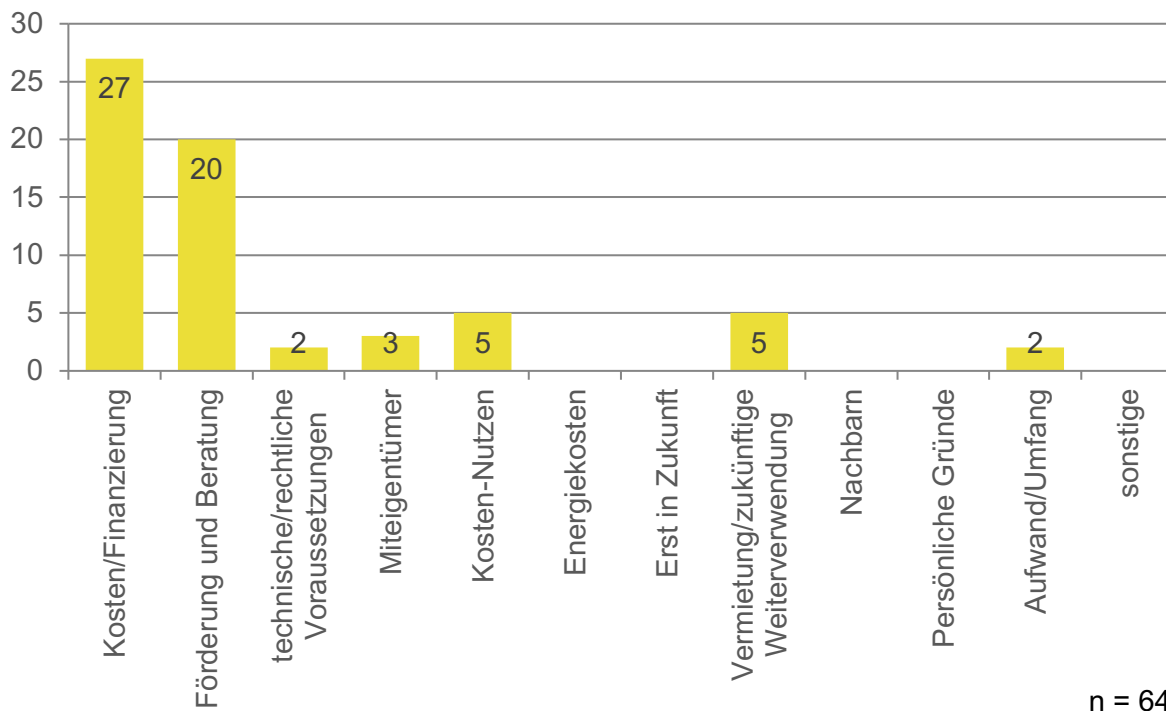


Abbildung 18: Gründe, von denen eine Modernisierung abhängig ist

Bei der Antwort "ja, aber" wurden insgesamt 64 Antworten abgegeben. Diese wurden für die Auswertung kategorisiert. Dabei waren Mehrfachnennungen möglich. Am häufigsten wurde 27 Antworten "Kosten/Finanzierung" genannt. 20-mal wurde "Förderung und Beratung" genannt. Nur vereinzelt spielen die Gründe "Kosten-Nutzen", "Vermietung/zukünftige Weiterverwendung", "Miteigentümer", "technische/rechtliche Voraussetzungen" und "Aufwand/Umfang" eine

Rolle. Andere Gründe wurden nicht genannt. Die Umsetzung einer Modernisierung ist als in erster Linie an finanzielle Aspekte gebunden.

Gründe gegen eine Modernisierung:

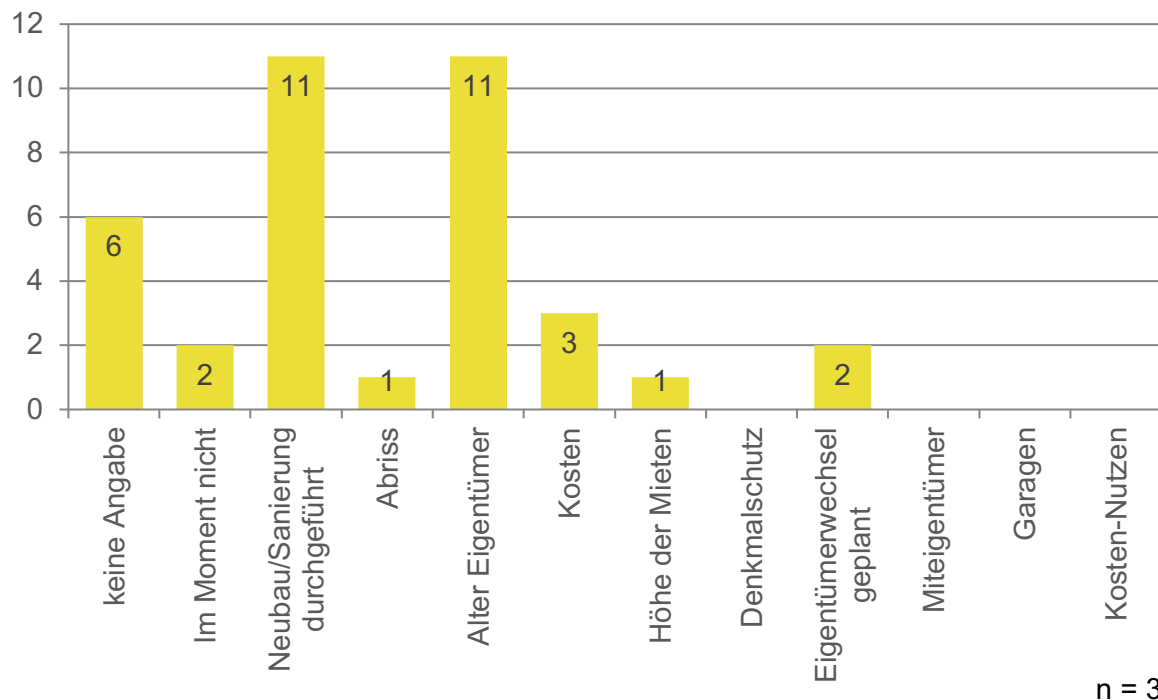


Abbildung 19: Gründe gegen eine Modernisierung

Bei der Antwort "nein, weil" wurden insgesamt 37 Nennungen abgegeben. Auch hier wurden die Antworten kategorisiert und es waren Mehrfachnennungen möglich. 6 von 36 Personen die mit "nein, weil" geantwortet haben, gaben jedoch keinen weiteren Grund an. Die häufigsten Gründe sind, dass es sich um einen Neubau handelt oder bereits Modernisierungen durchgeführt wurden sowie das Alter der Eigentümer (je 11 Nennungen). Vereinzelt genannte andere Gründe sind "Kosten", "Im Moment nicht", "Eigentümerwechsel geplant", "Abriss" oder "Höhe der Mieten".

3.3.4. Anregungen, Wünsche, Zufriedenheit

Haben Sie Anregungen, Ideen oder Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes?

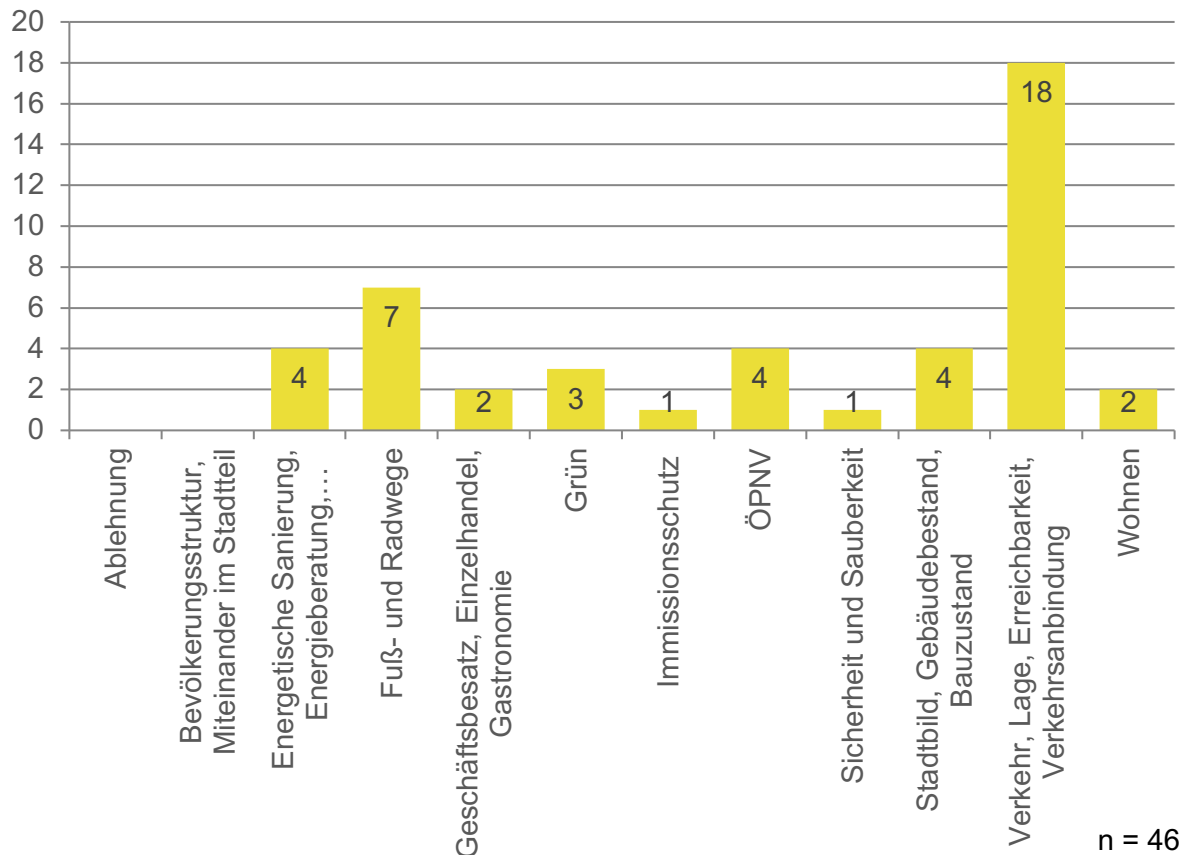
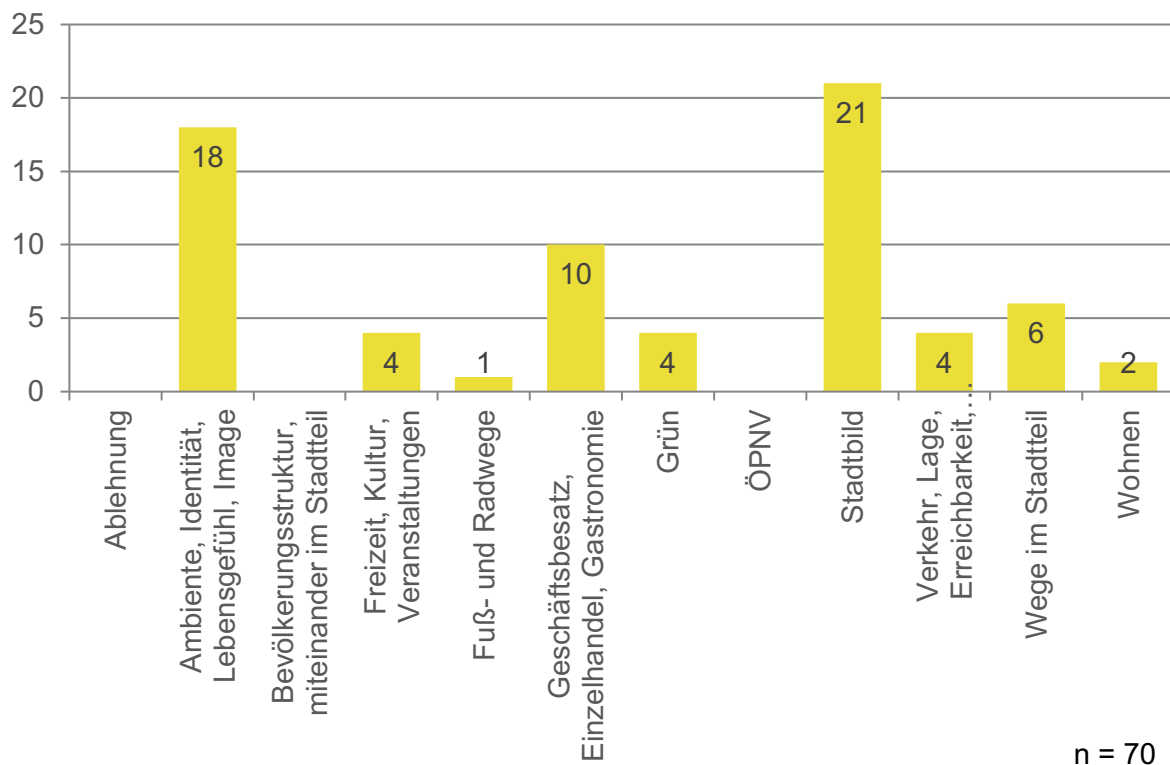


Abbildung 20: Anregungen, Ideen und Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes

Auf die Frage "Haben Sie Anregungen, Ideen oder Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes?" wurden insgesamt 46 Antworten abgegeben. Dabei wurden die Antworten kategorisiert und es war eine Mehrfachnennung möglich. Mit Abstand am häufigsten waren Antworten aus dem Bereich "Verkehr, Lage, Erreichbarkeit" mit 18 Nennungen. Aus den Antworten geht hervor, dass sich die Befragten eine Verkehrsberuhigung und mehr PKW-Stellplätze wünschen. Auffällig ist, dass im Vergleich mit anderen Quartieren der Stadt prozentual mehr Antworten in dieser Kategorie abgegeben wurden. Antworten aus der Kategorie "Fuß- und Radwege" wurden siebenmal genannt. Diese beziehen sich auf einen Ausbau und sicherere Gestaltung der Fuß- und Radwege. Weitere vereinzelte Wünsche befinden sich in den Kategorien "Energetische Modernisierung, Energieberatung, Genehmigung", "ÖPNV", "Stadt- bild, Gebäudebestand, Stadtbild", "Grün", "Geschäftsbesatz" und "Wohnen".

Was schätzen Sie an der Soester Altstadt?



Auf die Frage "Was schätzen Sie an der Soester Altstadt?" wurden insgesamt 70 Antworten gegeben. Auch hier wurden die Antworten kategorisiert und es waren Mehrfachnennungen möglich. Die wichtigsten Aspekte waren dabei das Stadtbild (21-mal), gefolgt von dem Ambiente, Identität und Lebensgefühl (18-mal) und mit etwas Abstand "Geschäftsbesatz, Einzelhandel, Gastronomie". Außerdem werden von einzelnen Befragten die Themen "Wege im Stadtteil", "Freizeit, Kultur, Veranstaltungen", "Grün", "Verkehr, Lage, Erreichbarkeit" und „Wohnen an der Altstadt“ geschätzt.

Gibt es innerhalb des Untersuchungsgebietes oder darüber hinaus etwas, dass Sie als problematisch empfinden und was verbessert werden soll?

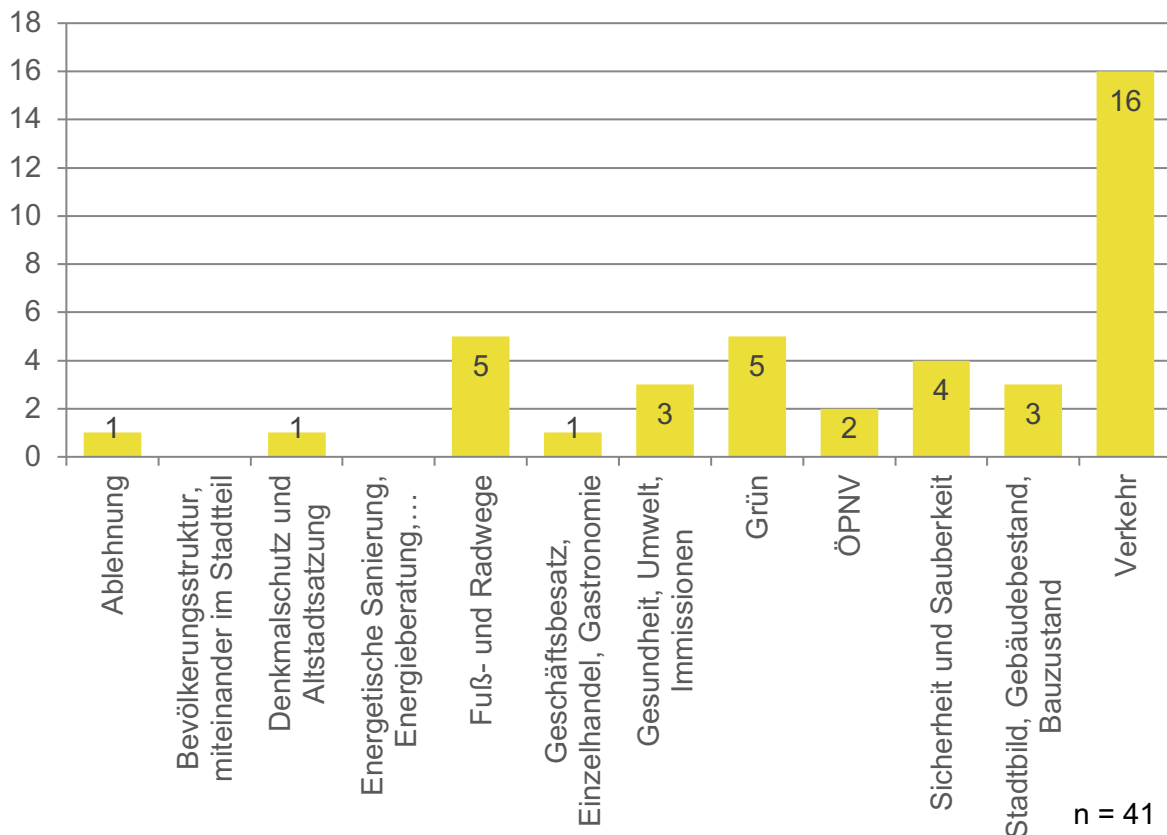


Abbildung 21: Zufriedenstellendes an der Soester Altstadt

Zu der Frage "Gibt es innerhalb des Untersuchungsgebietes oder darüber hinaus etwas, dass Sie als problematisch empfinden und was verbessert werden soll?" haben 41 Personen Stellung genommen. Hier wurden ebenfalls die Antworten kategorisiert und es waren Mehrfachnennungen möglich. Am problematischsten wird der Verkehr angesehen, mit 16 Nennungen. Grund dafür ist aus Sicht der Befragten eine zu hohe Verkehrsbelastung, was sich auch in den Wünschen nach einer Verkehrsberuhigung erkennen lässt. 5 Personen bemängelten mit Antworten der Kategorie "Grün" fehlendes Grün in Osthofe und ebenfalls 5 Antworten bemängeln in der Kategorie "Fuß- und Radwege" den Ausbau der Wege und die Sicherheit der Radfahrer. Mit den Antworten zum Thema "Sicherheit und Sauberkeit" wurden fehlende Abfalleimer und die Sicherheit am Bahnhof angesprochen.

3.4. Zusammenfassung und Fazit Eigentümerbefragung

Als wesentliches Ergebnis der Eigentümerbefragung kann zusammenfassend festgestellt werden, dass aufgrund der Eigentumsituation keine Gründe erkennbar sind, die der Durchführung einer Sanierung entgegenstehen.

Die Auswertung hat ergeben, dass 65 % der Eigentümerschaft, die sich an dem Verfahren beteiligt hat, in ihrer Immobilie im Untersuchungsgebiet lebt. Der Verpachtungs- und Vermietungsstand im Untersuchungsgebiet ist vergleichsweise gering. 22 % der Befragten vermieten Ihre Immobilie vollständig und weitere 13 % zum Teil.

Mehr als drei Viertel der Befragten haben bereits energetische Maßnahmen durchgeführt. Nach Einschätzung der Eigentümer befinden sich die Hauptgebäude überwiegend in gutem

Zustand. Dennoch gibt es teilweise geringe Mängel an den Gebäuden. Knapp drei Viertel der Eigentümer gab an, dass ihr Gebäude keine oder nur geringe Mängel besitzt. Die Modernisierungsbereitschaft der Eigentümer ist zwar mit 73 % sehr hoch, jedoch haben in diesem Quartier, verglichen mit dem Rest der Stadt, zu den anderen mehr Eigentümer angegeben keine Modernisierung durchführen zu wollen. Etwa die Hälfte der Modernisierungswilligen knüpft die Modernisierung an finanzielle Voraussetzungen wie Kosten/Finanzierung oder Förderung und Beratung. Der Anteil der Befragten, die sich keine Modernisierung vorstellen können, gaben entweder an, dass es sich um einen Neubau handelt, beziehungsweise bereits Maßnahmen durchgeführt wurden, oder sie nannten das Alter der Eigentümer als Hindernis. Hinsichtlich der Mitwirkung der Eigentümer ist insgesamt erkennbar, dass durchaus ein Interesse an Modernisierungsmaßnahmen besteht.

Der Handlungsbedarf für das Untersuchungsgebiet liegt gemäß den eingegangenen Antworten auf den Themenfeldern Verkehr, Lage und Erreichbarkeit. Der Handlungsbedarf bezieht sich dabei auf die Verkehrsberuhigung und die Parkplatzsituation.

Mit den vielfältigen Anregungen der Eigentümerschaft werden sowohl Substanzmängel als auch funktionale Missstände in der Osthofoe umschrieben, die im folgenden Kapitel 4 „Substanz- und Funktionsmängel“ auch aus gutachterlicher Sicht identifiziert und beschrieben werden.

3.5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2022 benachrichtigt und aufgefordert worden, bis zum 13.05.2022 zu den Planungsabsichten Stellung zu nehmen. Die erforderlichen Informationen konnten dem Anschreiben entnommen werden.

Insgesamt wurden 71 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 24 eine Stellungnahme abgegeben haben. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen für die Vorbereitenden Untersuchungen sind der Anlage 6 zu entnehmen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine Stellungnahmen vorgebracht wurden, die erkennen ließen, dass die Ziele der Sanierung nicht durchführbar seien.

4. SUBSTANZ- UND FUNKTIONSMÄNGEL

4.1. Substanzmängel

4.1.1. Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden (Bauzustandsermittlung)

Für eine genaue Analyse der Substanzmängel wird in einem ersten Schritt der Bauzustand und der energetische Zustand der Gebäude sowie das Stadtbild jedes einzelnen Straßenzuges ermittelt. In Fällen, in denen verschiedene Straßen eines Gebietes die gleichen Charakteristika aufweisen, wird nur ein Straßenzug beispielhaft betrachtet. Um den Zustand des Gebietes vergleichen zu können werden die Straßen im Rahmen des energetischen Zustands und der Bausubstanz in Kategorien von A bis C eingeteilt, wobei A die beste und C die schlechteste Bewertung darstellt.

Bauzustand	Beschreibung
<i>Kategorie A: Keine sichtbaren Mängel</i>	Im Rahmen der Begehung wurden keine Schäden festgestellt (Mauerwerk, Anstrich und Putz sowie Dacheindeckung ohne Schäden, intakte Fenster)
<i>Kategorie B: Geringe Mängel</i>	Instandsetzungsmängel an der Außenhaut (Fassade, Dach, Fenster)
<i>Kategorie C: Deutlich bis schwere Mängel</i>	Deutliche Instandsetzungsmängel an der Außenhaut (Fassade, Dach, Fenster) Schwere Schäden an der Außenhaut, wie z. B. abfallender Putz, marode Fenster, Mauerwerkrisse

Energetischer Zustand der Bausubstanz	Beschreibung
<i>Kategorie A</i>	Energetischer Zustand gut bis sehr gut, auf dem aktuellen Stand (Dach, Fenster, Dämmung)
<i>Kategorie B</i>	Energetischer Zustand kann (noch) verbessert werden, oder ist verbesserungswürdig
<i>Kategorie C</i>	Energetischer Zustand ist schlecht. (Vor allem ungedämmte Fassade/Außenwände, Dach Isolation, veraltete Fenster)

1. Hermannstraße



Bauzustand

Die Bausubstanz besteht ausschließlich aus Mehrfamilienhausblöcken drei- und zweigeschossig und als Zweispänner gebaut.

Erbaut wurden die Häuser Ende der 20er Jahre und in den 30er Jahren.

Die Häuser wurden wahrscheinlich in den 70er / 80er Jahren saniert, als die Standards noch nicht den heutigen Vorgaben entsprachen. Die Bausubstanz besitzt geringe Mängel an der Außenhaut.

Kategorie B.

Energetische Zustand

Als energetische Maßnahmen wurden in erster Linie die Fenster erneuert. Bei allen anderen Gewerken besteht ein erhöhter Modernisierungstau.

Kategorie C

Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum

Die Rasenflächen um die Gebäude herum sind lediglich Abstandsflächen ohne Nutzung.

2. Friedrichstraße – Westen



Bauzustand

Die Straße lässt sich in zwei Abschnitte unterteilen. Im Westen liegen hauptsächlich Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften vor.

Einzelne Gebäude sind sehr gepflegt, die Fassaden jedoch überwiegend nicht. Auffällig ist auch, dass auch bereits sanierte Fassaden und Gebäude ungepflegt sind.

Kategorie B



Energetische Zustand

Überwiegend wurden bereits einzelne energetische Maßnahmen (bspw. Austausch der Fenster, Fassadendämmung) durchgeführt. Außerdem sind bereits einzelne PV- und Solarthermie-Anlagen vorhanden, jedoch gibt es hier noch ungenutztes Potential.

Kategorie A

Einige Ausnahmen haben jedoch noch keine Maßnahmen durchgeführt. Hier ist der energetische Zustand entsprechend des Baualters zu bewerten.



Kategorie B

Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum

Der Straßenraum weist keine hohe Aufenthaltsqualität auf. Einzelne Bepflanzung dient der Abgrenzung von Pkw-Stellplätzen. Private Vorgärten sind meist begrünt und gestaltet.

3. Friedrichstraße – Osten



Bauzustand

Im Osten des Straßenverlaufs befinden sich vorwiegend Mehrfamilienhäuser. Die Gebäude sind saniert und gepflegt.

Kategorie A

Energetische Zustand

Die Gebäude sind saniert und gedämmt. Entsprechend befinden sie sich in einem guten energetischen Zustand.



Kategorie A

Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum

Der Straßenraum ist wie auch im westlichen Teil der Straße kaum begrünt und ohne Aufenthaltsqualität. Die Vorgärten der Mehrfamilienhäuser sind zwar begrünt, dienen jedoch nur als Abstandsflächen.

4. Grimmelshausenweg



Bauzustand

Bei den meisten Häusern handelt es sich um Einfamilienhäuser aus den 50er und 60er Jahren. Der Bauzustand variiert stark zwischen den Gebäuden.

Kategorie A

Energetische Zustand

Es gibt nur vereinzelte energetisch sanierte Gebäude. Photovoltaik oder Solarthermieanlagen sind nur selten vorzufinden.

Kategorie B

Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum besteht meist aus tristen Asphaltflächen ohne Grün. Die angrenzenden Privatgärten sind dagegen grün und gepflegt.

Auffällig ist die große versiegelte Fläche an der Ecke zum Rilkeweg, die als Pkw-Stellfläche dient.



5. Rilkeweg



Bauzustand

Die Gebäude sind bis auf wenige Ausnahmen (Hausnummern siehe Anlage 7) gepflegt und in gutem Zustand.

Kategorie A

Energetische Zustand

Der Energetische Zustand ist bis auf die genannten Ausnahmen als gut zu beurteilen. Überwiegend wurden bereits Maßnahmen durchgeführt, vereinzelt gibt es PV-/Solarthermie-Anlagen.

Kategorie A

Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum

Der Straßenraum ist von ruhendem Verkehr geprägt. Besonders betroffen ist die Kreuzung Rilkeweg/Grimmelshausenweg. Es gibt trotz ausreichendem Platz im Wendehammer keine Straßenbegrünung.

6. Regenhertzweg



Bauzustand

Der Bauzustand ist in Ordnung. Die Gebäude weisen keine Mängel auf und sind nicht besonders gepflegt. Eine Ausnahme (Hausnr. siehe Anlage 7) bildet ein Gebäude mit einer ungepflegten Fassade und Modernisierungstau bezüglich der Fenster.

Kategorie B

Energetische Zustand

Ähnlich dem Bauzustand gibt es auch bei dem energetischen Zustand keine Besonderheiten. Teilweise wurden einzelne Maßnahmen durchgeführt (Neue Fenster/neue Eingangstür)

Kategorie B

Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum

Der Straßenraum ist vollständig versiegelt. Angrenzende Grundstücke sind meist begrünt.

7. Schulenburgweg**Bauzustand**

Die Gebäude besitzen keine Mängel und sind dem Baualter entsprechend in einem guten Zustand.

Kategorie B**Energetische Zustand**

Die Gebäude sind nicht saniert, bzw. nicht besonders energetisch ertüchtigt.

**Kategorie B****Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum**

Der öffentliche Raum ist fast vollständig versiegelt und bietet keine hohe Aufenthaltsqualität. Es kommt zu einer Belastung durch den ruhenden Verkehr am Straßenrand. Die angrenzenden Grundstücke sind meist begrünt und gepflegt.



8. Im Tabrock



Bauzustand

Der Gebäudebestand ist sehr durchmisch. Es gibt sowohl einzelne Gebäude in sehr gutem Zustand als auch einzelne in schlechtem Zustand. Überwiegend ist der Zustand jedoch dem Gebäudealter entsprechend.

Kategorie B

Energetische Zustand

Äquivalent zu dem Bauzustand verhält sich auch der energetische Zustand der Gebäude.

Kategorie B

Hervorzuheben sind einige Hausnummern (siehe Anlage 7), die in gutem energetischem Zustand sind.

Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum

Der Straßenraum ist kaum begrünt und zeichnet sich durch schmale Fußwege aus. Die angrenzenden Grundstücke sind meist durch Hecken oder Zäune abgegrenzt.

9. Im Tabrock – Ecke Schwarzer Weg



Bauzustand

Der Bauzustand ist gemischt, jedoch ohne erkennbare Mängel.

Kategorie B

Energetische Zustand

Das Eckgebäude ist einseitig gut gedämmt. Unklar ist, ob die restlichen Teile der Fassade auch gedämmt werden. Dann ist der Zustand mit der Kategorie A zu beurteilen. Der übrige Gebäudebestand ist dem Alter entsprechend.

Kategorie A-B

Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum

Die Straße weist durch ihren hohen Versiegelungsgrad und fehlende Begrünung keine hohe Aufenthaltsqualität auf. Der öffentliche Raum ist durch ruhenden Verkehr geprägt. Gegenüber der Kreuzung im Tarock/schwarzer Weg befindet sich ein Park-and-Ride Parkplatz. Es gibt jedoch keine Querungshilfen für Fußgänger um diesen zu erreichen.

4.1.2. Zwischenfazit

Das Untersuchungsgebiet in Osthofe kann in zwei Teilbereiche gegliedert werden. Eine räumliche Verteilung der Bauzustände ist in Abbildung 22 dargestellt. Der erste Teilbereich befindet sich östlich des Danziger Rings. Er ist geprägt durch mehrgeschossigen Vorkriegs-Mietwohnungsbau als freistehender Riegel mit funktionsarmen „Abstandsgrün“. Das Gebiet, wenn auch gepflegt, weist einen hohen Modernisierungstau auf. Die Gebäude bedürfen dringend einer energetischen Modernisierung. Es liegen geringe Mängel an der Außenhaut und im allgemeinen energetischen Zustand vor, da eine letzte energetische Modernisierung bei den meisten Gebäuden bereits einige Jahrzehnte zurückliegt. Lediglich einige Fenster wurden bereits erneuert. Die großen Grünflächen sollten einer Nutzung zugeführt werden. Es bietet sich an sie zumindest teilweise für private Gärten freizugeben. Außerdem sollte das Gebiet durch bauliche Maßnahmen wie überdachte Fahrradständer, begrünte Müllcontainer, Spielgeräte und Sitzbänke aufgewertet werden. Diese bieten neben ihrem funktionalen Nutzen auch soziale Kontaktpunkte für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers.

Der zweite Teilbereich liegt westlich des Danziger Rings und umfasst das restliche Untersuchungsgebiet. Das Gebiet besteht hauptsächlich aus freistehenden Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern aus den 50er und 60er Jahren. Die Gebäude sind meist gepflegt, aber nur selten auf einem guten energetischen Niveau. Viele Fassaden sind nicht gedämmt und das vorhandene Potenzial für Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen wird kaum genutzt. Es fallen übergroße Parkflächen am Rilkeweg und Grimmelshausenweg auf, welche besonders in Anbetracht des kaum vorhandenen Straßengrüns dringend überarbeitet werden sollten.

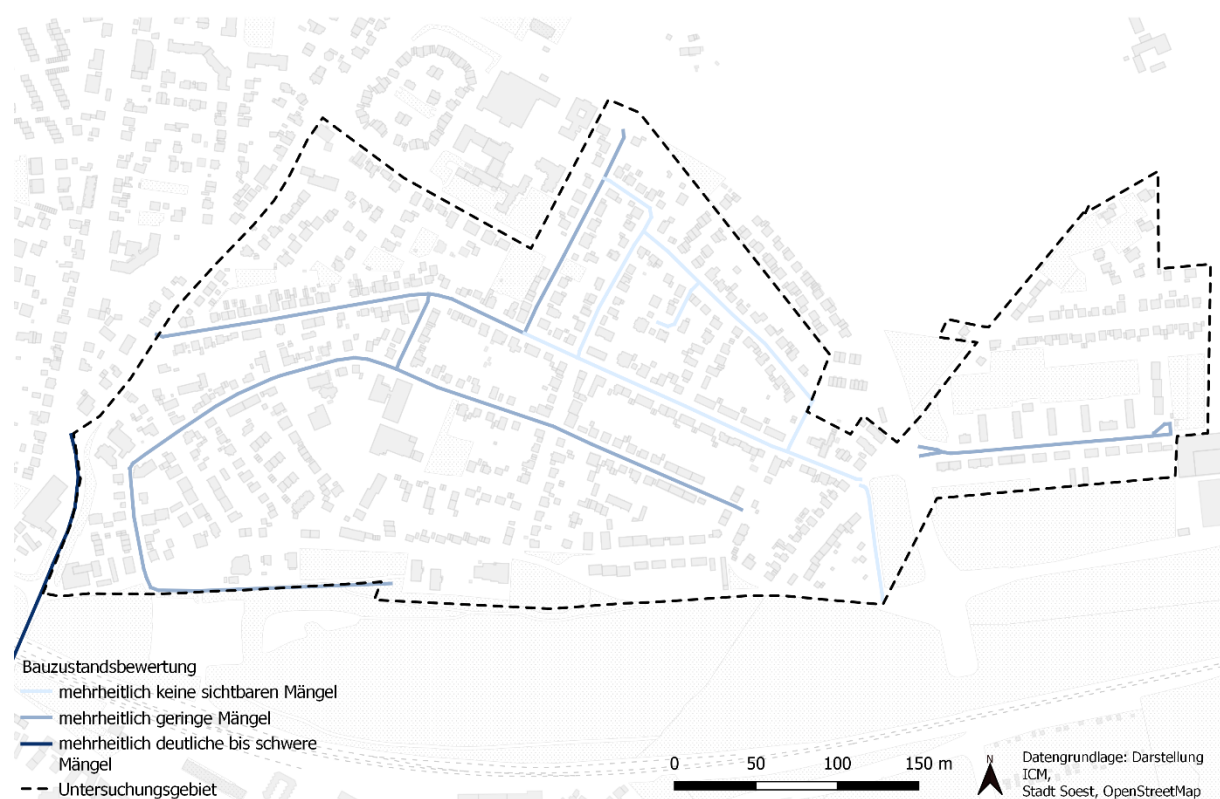


Abbildung 22: räumliche Verteilung Bauzustände

4.2. Funktionsmängel

Funktionsmängel nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB liegen vor, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der ihm zugeteilten Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist. Dies kann sich bspw. auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit eines Gebietes hinsichtlich seiner wohnlichen, verkehrlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Qualität beziehen. Die potenziellen Mängel beziehen sich auf die folgenden, nicht abschließenden und im Gebietskontext zu betrachtenden, Kriterien:

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Diese Kriterien nach § 136 Abs. 3 BauGB dienen als Beispiele und sind nicht abschließend und müssen nicht in ihrer Gesamtheit nachgewiesen werden. Vielmehr ergeben sich Funktionsmängel aus der Funktion eines Gebietes die erhalten werden soll, oder aus einer veränderten und vollständig neuen Funktion des Gebiets. Ausschlaggebend sind in beiden Fällen die städtebaulichen Planungen, vor allem die Ziele und Zwecke der Sanierung und das Sanierungskonzept.

4.2.1. Verkehrsflächen und Verkehrsbelastung

Die Verkehrsflächen und -belastung in Osthofe sind ein wichtiges Thema. In der Eigentümerbefragung wird deutlich, dass besonders in Osthofe ein Handlungsbedarf im Bereich der Verkehrssituation herrscht. Dabei sehen die Befragten einen großen Mangel in der Verkehrsbelastung durch den PKW-Verkehr und der Parkplatzsituation. Auffällig ist dabei der Wunsch nach mehr Parkmöglichkeiten, obwohl bereits große Parkflächen (bspw. Bereich Rilkeweg und Grimmelshausenweg) und viele versiegelte Verkehrsflächen vorhanden sind. Dies gilt in Einklang zu bringen und die Bedarfe möglichst klimafreundlich zu gestalten. An dieser Stelle sei auf den Verkehrsentwicklungsplan „VEP Klima+“ der Stadt Soest und dessen Maßnahmen hingewiesen. Dieser dient als Fortschreibung des VEP 2030 und insbesondere einer Anpassung des Verkehrssektors an das Ziel der Klimaneutralität der Stadt Soest. Aufgrund der bereits bestehenden, ausführlichen Konzepte wird das Thema Verkehr in dieser VU nicht tiefer analysiert, sondern auf die entsprechenden Konzepte verwiesen.

4.2.2. Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum

Im Untersuchungsgebiet Osthofe befinden sich keine Grünflächen mit Naherholungsfunktion. Auch der am Rande des Untersuchungsgebietes liegende Clarenbachpark stellt keine Grünfläche mit Aufenthaltsfunktion dar. In der Eigentümerbefragung wird er aufgrund von Krähen als nicht nutzbar und unattraktiv beschrieben. Außerdem konnte bei einer Ortsbegehung im Quartier festgestellt werden, dass der öffentliche Raum sehr trist gestaltet ist und nur selten beziehungsweise wenig begrünt ist. Dies kann durch die Eigentümerbefragung bestätigt werden. Die Eigentümer bemängelten fehlende Spazierwege, wenig öffentliches Grün und äußerten Wünsche nach mehr Begrünung und Pflanzung von Bäumen sowie eine klimafreundlichere

Gestaltung von Gärten. Im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes befinden sich Mehrfamilienhäuser mit begrünten Abstandsflächen. Diese haben jedoch keine Nutzung und besitzen einen Mangel an Gestaltung und Aufenthaltsfunktion. Bereits angesprochen wurden die Parkflächen im Bereich Rilkeweg und Grimmelshausenweg, die in ihrem Ausmaß überdimensioniert sind und vollständig versiegelt sind.

4.2.3. Klimagerechte Ausstattung des Quartiers

Mit dem Masterplan Klimapakt Soest hat die Stadt Soest das Ziel bis zum Jahr 2030 Klimaneutral zu werden. Entsprechend ist die klimagerechte Ausstattung des Quartiers von besonderer Bedeutung. Neben dem Masterplan besteht außerdem ein Klimaanpassungskonzept, auf dessen einzelnen Maßnahmen hier verwiesen wird. Ein Bestandteil dieses Konzepts ist die Handlungskarte Klimaanpassung Soest, die Flächen aufzeigt, welche momentan oder im Hinblick auf ein Zukunftsszenario 2051-2060 Konfliktpotential mit Blick auf den Klimawandel aufweisen. Teile des Siedlungsbereiches im Untersuchungsgebiet kennzeichnet diese Karte als Gebiete, die im Zukunftsszenario 2051-2060 durch eine Hitzebelastung betroffen sein werden. Der Grund dafür sind der hohe Versiegelungsgrad und fehlende Grünflächen und Begrünung. Um der Hitzebelastung tagsüber entgegenzuwirken, sollte der Grünanteil erhöht werden und Ausgleichsräume für die Bevölkerung geschaffen werden. Dadurch werden die bereits angesprochenen Mängel im öffentlichen Raum und der fehlenden Begrünung nochmals deutlich. Die Handlungskarte beinhaltet außerdem Gebiete die durch einen hohen Oberflächenabfluss bei Starkregen gekennzeichnet sind. Dieser hohe Oberflächenabfluss kann zur Gefährdung von Infrastruktur führen. In Osthofe liegt ein solches Gebiet im Regenhertzweg und von dort ausgehend in Richtung Norden. Dies kann mit Entsiegelung und Begrünung verringert werden, was den Mangel des hohen Versiegelungsgrades bestärkt. Laut dem Masterplan Soest verursachen private Haushalte den größten Anteil am Energieverbrauch und den zweitgrößten Anteil an den THG-Emissionen im gesamten Stadtgebiet. Eine Ursache ist die mangelnde energetische Modernisierung. Diese ist entscheidend für das Erreichen der Klimaneutralität und wird in dem Stadtgebiet von dem Masterplan bemängelt. Die Angaben lassen sich auch auf das Untersuchungsgebiet übertragen. Wie bereits unter den Substanzmängeln angesprochen befindet sich der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet, bis auf wenige Ausnahmen, in einem verbesserungswürdigen energetischen Zustand und kann somit keinen Beitrag zur Klimaneutralität leisten (Masterplan Klimapakt Soest 2021).

4.3. Feststellung der Substanz- und Funktionsmängel, Bewertung der städtebaulichen Missstände

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse sowie der Eigentümerbefragung zeigen, dass im Betrachtungsraum sowohl Substanzmängel als auch Funktionsmängel vorzufinden sind. Der Handlungsbedarf liegt in den Bereichen Gebäudesubstanz, Freiraum und Begrünung sowie Stadtgestalt.

Wie bereits in der Gebäudestruktur, lassen sich auch im Hinblick auf die Mängel der Gebäudesubstanz Unterschiede zwischen der Bebauung östlich und der westlich des Danziger Rings feststellen. Der mehrgeschossige Mietwohnungsbau aus den Vorkriegsjahren östlich des Danziger Rings ist zwar grundsätzlich gepflegt, weist allerdings einen hohen Modernisierungstau auf. Hier besteht der dringende Bedarf einer energetischen Modernisierung. Die vorhandenen Grünflächen dienen lediglich als Abstandsgrün und besitzen keine Funktion. Dies verstärkt den allgemeinen Bedarf an Grün- und Naherholungsflächen. Östlich des Danziger Rings befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser. Das energetische Niveau dieser Gebäude ist schlecht, so weisen sie ungedämmte Fassaden auf und das

vorhandene Potential für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen wird nicht genutzt. Die energetischen Mängel im gesamten Quartier führen wiederum zu einem hohen Energieverbrauch und hohen THG-Emissionen. Dadurch ist das Erreichen der Klimaneutralität der Stadt Soest gefährdet.

Ein weiterer Mangel besteht in dem hohen Versiegelungsgrad im Untersuchungsgebiet. Dieser geht mit einem Mangel an Grünflächenbegrünung einher, wodurch wiederum der Bedarf nach Grün- und Naherholungsflächen wächst. Besonders problematisch ist dieser Mangel auch mit Blick auf eine zukünftige Hitzebelastung, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet werden.

5. SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMENKONZEPT

5.1. Ziel und Zweck der Sanierung

Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung sowie die festgestellten Substanz- und Funktionsmängel zeigen sehr deutlich, dass eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme für den Bereich Osthofe nicht in einer umfänglichen Gebietsumgestaltung liegt, sondern die Erhaltung und Verbesserung des Bestands im Vordergrund der Sanierung steht.

Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitungsaufgaben. Die Sanierungsziele sind im Rahmen der VU soweit zu konkretisieren, wie sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass in der Regel die folgenden Ziele auch über andere Instrumente erreicht werden können. Maßgeblicher Unterschied ist, dass die Sanierung eine kohärente und abgestimmte Vorgehensweise über die zentrale Koordinationsposition des Sanierungsträgers gewährleistet. Auch ist der Einsatz des städtebaulichen Instrumentariums wesentlich erleichtert, da sich Begründungen für dessen Einsatz aus den Vorbereitenden Untersuchungen im Zusammenspiel mit der Sanierungssatzung direkt ergeben können und nicht der Umweg über die verbindliche Bauleitplanung oder weitere Satzungen gewählt werden muss. Besonders die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten der Eigentümer für Maßnahmen im Sinne der Sanierungsziele können hierbei hilfreich sein (Investitionsanreiz für die Aufwertung des Gebäudebestandes) und die Umsetzung maßgeblich beschleunigen.

Ziel aller Maßnahmen ist die zukunftsfähige Entwicklung des Quartiers Osthofe. Folgende Aspekte stehen dabei im Vordergrund:

- Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes
- Nutzung des Potenzials an Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen
- Abstandsgrün der Mehrfamilienhäuser einer Nutzung zuführen
- Stärkere Begrünung des öffentlichen Raumes
- Entsiegelung

5.2. Handlungsfelder und Maßnahmen

Aufbauend auf den festgestellten Mängeln und der formulierten Sanierungsziele lassen sich übergeordnete Handlungsfelder und konkrete Maßnahmen festlegen. Im Folgenden ist eine Übersicht über die einzelnen Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen dargestellt.

Handlungsfelder	Ziele	Maßnahmen
Wohnen und Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> • Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes • Nutzung des Potenzials an Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen • Abstandsgrün der Mehrfamilienhäuser einer Nutzung zuführen 	<ul style="list-style-type: none"> • Energetische Modernisierung an privaten Gebäuden, besonders in den Straßen in denen entsprechende Mängel festgestellt wurden (siehe Kapitel 4.1.1.) • Ausbau und Förderung von PV- und Solarthermieanlagen • Grünflächen im Bereich der Mehrfamilienhäuser in der Hermannstraße aufwerten und als Naherholungsort für Mieter etablieren
Öffentlicher Raum und Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelung • Stärkere Begrünung des öffentlichen Raumes 	<ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelung von Verkehrsflächen • Begrünung der Verkehrsflächen • Große Parkflächen im Rilkeweg und Grimmelshausenweg entsiegeln und an den Stellplatzbedarf anpassen

Tabelle 1: Übersicht Handlungsfelder und Maßnahmen

5.3. Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet

Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsanalyse und der Feststellung der städtebaulichen Missstände wird empfohlen das festzusetzende Sanierungsgebiet an den Grenzen des Untersuchungsgebietes zu orientieren. Dafür spricht, dass die Ziele und Maßnahmen das gesamte Untersuchungsgebiet betreffen und zusammen mit dem KfW 432-Konzept eine einheitliche Fördergebietskulisse geschaffen wird.

Dieses Gutachten schlägt deshalb folgende Abgrenzung für das Gebiet vor:

- im Norden die Straßen Bleskenweg, Danziger Ring
- im Osten die Straße im Spiekerkamp
- im Süden die Straßen Schwarzer Weg, Sassendorfer Weg
- im Westen die Straßen Walburger Tor, Weslarner Weg, Regenhertzweg

Die exakte Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist der nachstehenden Karte zu entnehmen.

Sanierungsgebiet gemäß §142 BauGB: Osthofe

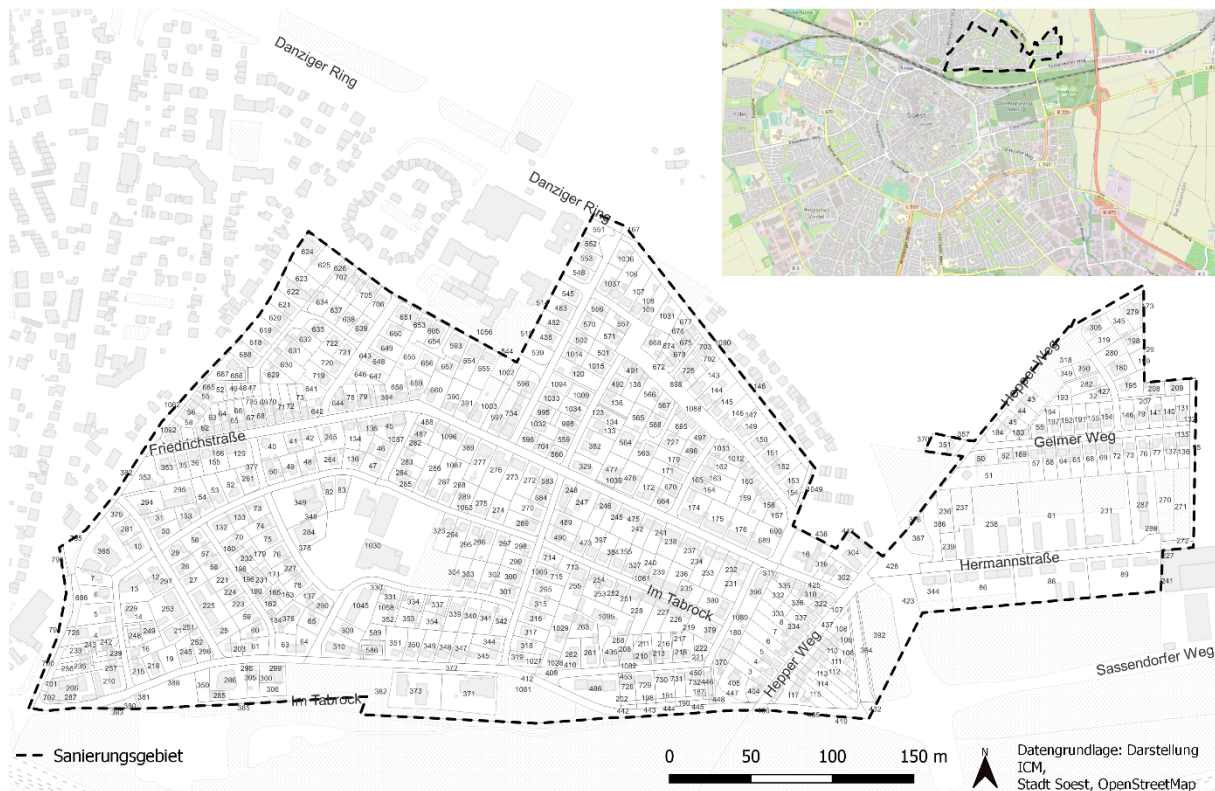


Abbildung 23: Abgrenzung Sanierungsgebiet

6. VERFAHREN

6.1. Wahl der Verfahrensart

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ist in dem klassischen Verfahren oder in dem vereinfachten Verfahren möglich. Die Rechtmäßigkeit städtebaulicher Gebote richtet sich nach den gesetzlichen Normen der §§ 172 ff. BauGB. Der Einsatz städtebaulicher Gebote soll aus dem Ziel und Zweck der Sanierung abgeleitet und begründet werden.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- § 27 Abs. 1 Satz 2 über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 87 Abs. 3 Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 88 Satz 2 über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
- § 89 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Verkauf oder Enteignung erworben hat

- § 144 und 145 über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen wird
- §§ 180 und 181 über den Sozialplan und den Härteausgleich
- §§ 182 - 186 über Miet- und Pachtverhältnisse
- §§ 164 a, 164 b über den Einsatz von Städtebaufördermitteln

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

6.1.1. Durchführung der Sanierung im klassischen Verfahren

Die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im klassischen Verfahren richtet sich nach den besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB. Entscheidend bei dieser Verfahrensart ist die Möglichkeit der Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert zu beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zur Finanzierungsmaßnahme abzuschöpfen. Die Ausgleichsbeträge werden dabei anhand der sanierungsbedingten Erhöhungen des Bodenwertes des jeweiligen Grundstücks nach den §§ 152 bis 156 BauGB ermittelt.

Im Wesentlichen besagen diese, dass Werterhöhungen von Grundstücken, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch deren Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, von den Grundstückseigentümern auszugleichen sind. Nach Abschluss der Sanierung werden diese Ausgleichsbeträge durch Bescheid von der Kommune eingefordert. Erschließungsbeiträge können im klassischen Verfahren jedoch nicht mehr erhoben werden, falls sie anfallen sollten. Außerdem dienen die Ausgleichsbeträge ausnahmslos der Finanzierung der Sanierung.

6.1.2. Das vereinfachte Sanierungsverfahren

Der Unterschied vom vereinfachten zum klassischen Verfahren besteht darin, dass die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts der §§ 152 bis 156 BauGB nicht anwendbar sind. Außerdem können die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB teilweise oder vollständig ausgeschlossen werden. Ein Sanierungsvermerk im Grundbuch kann im vereinfachten Verfahren eingetragen werden, wenn § 144 Abs. 2 BauGB eingeschlossen wird. Im Gegensatz zum klassischen Verfahren sind bei der Festlegung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren die Eigentümer entsprechend den allgemeinen Vorschriften an der Herstellung von Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen.

6.1.3. Empfehlung zur Verfahrensart

Die Kommune hat bei ihrer Entscheidung über die Durchführung der Sanierung im klassischen oder vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmte gesetzliche Voraussetzungen zu beachten, da es sich um eine rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum handelt. Wenn die Vorschriften gemäß §§ 152 ff. BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird, ist die Kommune dazu verpflichtet das klassische Verfahren anzuwenden.

Im Umkehrschluss bedeutet das, wenn die Anwendung der Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird, diese nicht angewendet werden dürfen. In diesem Fall ist das vereinfachte Verfahren durchzuführen.

Durch das Argument der Erschwerung wird der Grundsatz der Erforderlichkeit anhand der Kriterien der zügigen Durchführung beurteilt. Beurteilungsgrundlage bildet dabei die zu erwartende Entwicklung der Bodenpreise. Die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB wird in der Regel erforderlich, wenn sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon erwartet werden. Sie dient dann dazu

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

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind abhängig von der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und den festgelegten allgemeinen Zielen und Zwecken der Sanierung. Wenn ein Gebiet grundlegend umstrukturiert werden soll, sind erhebliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Steht dagegen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen im Vordergrund der Sanierung, werden erhebliche Bodenwertsteigerungen nur erwartet, wenn die Grundstücke über die Investition der Eigentümer hinaus durch die allgemeine positive Prosperität der Stadt und des Stadtteils an Wert zunehmen.

Da für Osthohe das Erreichen der Sanierungsziele nicht eine Umstrukturierung, sondern der Erhalt, die Instandsetzung sowie die Modernisierung im Fokus stehen und im Hinblick auf die Grundstückspreise gleichermaßen von einer positiven Prosperität nicht auszugehen ist, ist ein erster und wichtiger Anhaltspunkt gegeben, von den Regelungen des §§ 152 bis 156 BauGB Abstand zu nehmen.

Bodenwertsteigerungen, Spekulationen und damit einhergehende bodenrechtliche Spannungen sind demnach allein deshalb nicht zu erwarten, da die Wertsteigerungen in erster Linie durch die Gebäudemodernisierung, also auf eigene Initiative und Rechnung der Eigentümerschaft, veranlasst werden. Die Abschöpfung eines sanierungsbedingten Mehrwerts aus öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen ist ebenfalls nicht zu erwarten. Zumal die Stadt Soest im vereinfachten Verfahren auch die Einnahmen zur Finanzierung durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. nach dem Kommunalabgabengesetz erzielen kann.

Im Hinblick auf die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB nennt das BauGB keine Voraussetzungen, unter denen § 144 insgesamt oder teilweise ausgeschlossen werden kann. Mit Blick auf das Untersuchungsgebiet Osthohe wird empfohlen, diese im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens zur Anwendung zu bringen. Folgende Gründe kommen hierfür zum Tragen:

Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat den Zweck, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge abzusichern und der Stadt einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Ziele und Zwecke der Sanierung einzuräumen. Im Rahmen der Befragung zur Mitwirkungsbereitschaft ist erkennbar, dass teilweise keine Mitwirkungsbereitschaft vorliegt. Eine Identifikation mit den aus öffentlicher Sicht dringend erforderlichen und städtebaulich begründeten Sanierungszielen (Erhalt, Modernisierung und Instandsetzung) ist von einem Teil der Immobilieneigentümer

(die sich z. B. gegen die Sanierung ausgesprochen haben) nicht zu erwarten. Insoweit ist nicht auszuschließen, dass Vorhaben, Nutzungsänderungen, schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, Rechtsgeschäfte, Baulasten, Teilungen oder weitere Maßnahmen vorgenommen werden, die den Sanierungszielen zuwiderlaufen. Insbesondere kann die Teilung von Grundstücken zum Zwecke der Gründung von Wohnungseigentümergeinschaften für die bis dato vorwiegend institutionellen Eigentümer eine adäquate Möglichkeit sein, Verwertungsinteressen umzusetzen. Eine nachhaltige Modernisierung der Gebäudeeinheit würde damit maßgeblich erschwert, da zum einen nunmehr mit einer Vielzahl an Akteuren ein einstimmiges Votum für die Gebäudemodernisierung erzielt werden muss und zum anderen nicht auszuschließen ist, dass entsprechende Rücklagen fehlen bzw. nicht ausreichend sind.

Im Sinne einer zügigen Durchführung der Sanierung wird dringend empfohlen, dass die Prüfung, ob Maßnahmen nach § 144 Abs. 2 BauGB den Zielen der Sanierung entsprechen oder ihr zuwiderlaufen, im Rahmen des öffentlichen Interesses durch die Stadt Soest vorgenommen wird. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn Maßnahmen nach § 144 Abs. 2 BauGB den Zielen und dem Zweck der Sanierung zuwiderlaufen.

Als zusammenfassende Empfehlung ist festzuhalten, dass die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist und es empfohlen wird Genehmigungsvorbehalte zur Anwendung zu bringen. Dieser Empfehlung wird die Stadt Soest nachkommen.

6.2. Voraussetzungen und Auswirkungen einer Sanierung

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

6.2.1. Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme

Die Sanierung des Quartiers Osthofe, insbesondere die energetische Gebäudemodernisierung und die Anpassung an die Anforderungen an den Klimaschutz sowie die Klimaanpassung ist eine Aufgabe, die ein hohes städtebauliches Interesse, d.h. ein qualifiziertes städtebauliches Interesse, begründet.

Die intensive Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung hat außerdem gezeigt, dass Osthofe mit städtebaulichen Problemen behaftet ist, die nur im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu lösen sind.

6.2.2. Einheitliche Vorbereitung

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

Dieser Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert in Verbindung mit dem parallel erstellten KfW 432-Konzept eine einheitliche Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme für den Bereich Osthofe. Er umfasst inhaltlich aufeinander aufbauend die Bestandsaufnahme und ihre Bewertung, die Sanierungsziele, das Maßnahmenkonzept einschließlich Kosten- und Finanzierungsplanung sowie Umsetzungsempfehlungen für das Sanierungsverfahren. Die

Ziele und Maßnahmen des Masterplans „Klimapakt Soest“ wurden dabei, soweit für das Untersuchungsgebiet zutreffend, in die Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme einbezogen. Die inhaltlichen Bestandteile sind wiederholt in Arbeitsgesprächen mit den unterschiedlichen beteiligten Stellen der Verwaltung und örtlichen Schlüsselakteuren, in Beteiligungsangeboten mit Eigentümern, Nutzern und der interessierten Öffentlichkeit sowie in politischen Gremien zur Diskussion gestellt worden. Die dabei gewonnen Erkenntnisse sind in die weitere Bearbeitung eingeflossen, sodass im Ergebnis eine abgestimmte einheitliche Grundlage für die Sanierungsmaßnahme vorliegt.

6.2.3. Beurteilung der Durchführung

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung einer Sanierungsmaßnahme besteht in der zügigen Durchführung. Ausschlaggebend für die Durchführbarkeit ist dabei, dass die Ziele den übergeordneten Planungen nicht entgegenstehen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Hinweise auf die Unmöglichkeit der Durchführung gibt, die Finanzierung sichergestellt ist und die zügige Umsetzung garantiert wird.

Zusammenfassend können für den Untersuchungsraum Soest Osthofe folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan.
- Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurde eine Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer durchgeführt. Die Anregungen und Bedenken geben keinen Hinweis auf die Undurchführbarkeit des Sanierungsverfahrens.
- Das parallel erstellte KfW-Konzept mit den gleichen Quartiersgrenzen unterstützt die zügige Durchführung.
- Die Finanzierung ist sichergestellt.

6.2.4. Nachteilige Auswirkungen der Sanierung

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

Ziel ist es dabei die Marktpreise für Immobilien und Mieten zu stabilisieren. Einzelne Mietpreiserhöhungen, die für einzelne Mieter durchaus eine Härte darstellen können, sind hinzunehmen, zumal die Wohnungsmarktsituation in Soest und in der Region entspannt ist, sodass ausreichend bezahlbarer Wohnraum auch für sozial schwache Mieter vorhanden ist. Die langfristige Zielsetzung eines stabilen und attraktiven Quartiers überwiegt deutlich die persönlichen Lebensumstände Einzelner, auch wenn soziale Härten nicht auszuschließen sind. In Fällen besonderer Härte können durch den Sozialplan Unterstützungsleistungen gewährt werden. Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht abschließend oder im Einzelnen benannt werden.

6.2.5. Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB

Für die Durchführung der VU muss die Finanzierung der einzelnen Maßnahmen sichergestellt sein. Um dem nachzukommen hat die Gemeinde gemäß § 149 BauGB eine Kosten- und Finanzierungsübersicht darzustellen. Die Anforderungen an den Detailgrad der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist vom Planungsstand abhängig. In der VU kann es daher ausreichend sein nachzuweisen, dass die grundsätzliche Finanzierbarkeit und Förderfähigkeit gewährleistet sind.

Gegenstand dieser VU ist in erster Linie die (Bau-)Substanz erhaltende Sanierung. Dabei steht die energetische Sanierung privater Gebäude im Vordergrund. Die Einzelmaßnahmen, die diese Sanierung betreffen werden in erster Linie von den Eigentümern getragen und von diesen durch die mögliche steuerliche Abschreibung gefördert. Die Stadt Soest trägt also dabei keine bzw. nur geringe Kosten. Näheres zu der Gebäudesanierung ist im Parallel erstellten KfW 432-Konzept dargestellt.

Die Maßnahmen des Handlungsfelds „Öffentlicher Raum und Grünflächen“ wurden bereits in unterschiedlichen Konzepten, wie beispielsweise dem Masterplan Klimapakt Soest behandelt. Eine Umsetzung hat aber noch nicht stattgefunden und sie haben nach wie vor Bestand, weshalb sie nochmals in der VU aufgenommen wurden. Da die Maßnahmen jedoch bereits bekannt sind ist davon auszugehen, dass sie bereits in der Haushaltsplanung berücksichtigt sind oder noch berücksichtigt werden. Eine Finanzierung dieser Maßnahmen ist also gesichert.

6.2.6. Abwägung

Aus den vorangegangenen Kapiteln geht hervor, dass die Sanierungsmaßnahme

- zur Behebung der festgestellten Substanz- und Funktionsmängel erforderlich und geeignet,
- durchführbar ist und
- ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht.

Dem zu Folge ist die Durchführung der Sanierungsmaßnahme geboten.

7. ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung lässt sich festhalten, dass im Quartier Osthofe städtebauliche Missstände in Form von Substanz- und Funktionsmängeln vorliegen. Eine Behebung dieser Mängel kann über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erfolgen.

Dementsprechend wird vorgeschlagen eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB durchzuführen. Das Sanierungsgebiet (vgl. Abbildung 23) wurde so gewählt, dass eine zweckmäßige Durchführung möglich ist und wird gemäß § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festgelegt. Als Durchführungsfrist wird ein Zeitraum von zunächst 15 Jahren vorgeschlagen. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

8. QUELLENVERZEICHNIS

FNP 2019: "Flächennutzungsplan 2019". Stadt Soest. Abrufbar unter: [https://www.soest.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Bauen und Wohnen/Statistik und Geodaten/FNP_2019.pdf](https://www.soest.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Bauen_und_Wohnen/Statistik_und_Geodaten/FNP_2019.pdf) (letzter Aufruf 10.11.2022)

KfW 432-Konzept Osthofe: "Integriertes Energetisches Quartierskonzept nach KfW-Programm 432. Abschlussbericht Soest-Osthofe". Innovation City Management GmbH; Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft; Jung Stadtkonzepte - Stadtplaner und Ingenieure. 2022: Bottrop

HK Wohnen 2018: „Handlungskonzept Wohnen 2018“. Stadt Soest Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung. 2018: Soest

Masterplan Klimapakt Soest. Wege zur Klimaneutralität 2030 für Stadt und Konzern. Energielenker projects GmbH. 2021: Greven

Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Bezirksregierung Arnsberg. 2012: Arnsberg

9. ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Straßenliste des Untersuchungsgebietes

Bleskenweg	Hogenbergweg	Rilkeweg
Brüder-Walburger-Wall- straße	Höhenweg	Rochollweg
Danziger Ring	Holthausenweg	Schroederweg
Dörrenbergweg	Im Lütgen Klosterkamp	Schulenburgweg
Friedrichstraße	Im Tabrock	Schwarzer Weg
Gelmer Weg	Nicolaiweg	Wagenfeldweg
Grimmelshausenweg	Opderbeckweg	Weslarner Weg
Hepper Weg	Patrocliweg	Wigbold-von-Holte-Straße
Hermannstraße	Regenhertzweg	

Anlage 2: Anschreiben Eigentümerbefragung

Stadt Soest
AG Stadtentwicklung, Umwelt
und Geo-Service
Rathaus II, Windmühlenweg 21
59494 Soest

Adresse Eigentümer*in

Herr Bontempi Ihr Ansprechpartner
a.bontempi@soest.de E-Mail
02921/103-3125 Durchwahl Telefon
1.02.04. Zimmer-Nummer
Markt 13 (ehem. Kress-Gebäude)

Schreiben / Ihr Zeichen

Bitte bei Antwort angeben
22/3.12 IEQK-O (Osthofe)

Soest, 16.03.2022

**Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes „Osthofe“ gemäß § 142 BauGB
- Eigentümerbefragung nach § 137 BauGB -**

*Anrede Eigentümer*in Serienbrief*

die Stadt Soest beabsichtigt in den nächsten Jahren im Stadtteil Osthofe den klimaneutralen Stadtumbau zielgerichtet und umsetzungsorientiert mit Ihnen gemeinsam anzugehen. Dies vor dem Hintergrund, dass vor allem der Großteil der Wohngebäude nicht den heutigen energetischen Anforderungen entspricht. Dies hohe Potenzial in der Erneuerung der Versorgungssituation sowie des energetischen Zustands der Immobilien ist auch augenscheinlich im Quartier schon sichtbar. Einige Gebäude weisen insbesondere bereits einen erheblichen Sanierungstau auf.

Damit zielgerichtet die Gesamtstruktur des Ortsteiles Osthofe erfasst wird, führt die Stadt derzeit vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB in einem abgegrenzten Untersuchungsgebiet „Osthofe“ durch. Wichtig in diesem Zusammenhang ist, es soll festgehalten werden, welche strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet bestehen und welche Ziele für die Aufwertung vor allem des Gebäudebestandes des Quartiers verfolgt werden sollten. Eine entscheidende Rolle dabei spielt das Leitthema Klimaschutz und in diesem Zusammenhang die energetische Gebäudesanierung Ihrer Immobilien.

Ein wesentlicher Bestandteil dieser Untersuchung ist die Befragung aller Eigentümer*innen im Untersuchungsgebiet. Daher benötigen wir Ihre Angaben, um die Sanierungsbedürftigkeit des Gebiets besser beurteilen zu können und das weitere Vorgehen auf Ihre Bedürfnisse abzustimmen.

Die Stadt Soest möchte Sie aber in diesem Verfahren vor allem auch über einen zusätzlichen Anreiz zur Modernisierung des Gebäudebestandes für private Eigentümer informieren. Dies vor dem Hintergrund, dass nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen das Untersuchungsgebiet als förmliches Sanierungsgebiet Osthofe (gemäß § 136 BauGB) festgelegt wird

Sie als Eigentümer*innen können dann erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (nach §§ 7h, 10f, 11a EstG) in diesem Gebiet in Anspruch nehmen.

Das genaue Verfahren und alle Rahmenbedingungen zur Inanspruchnahme der Abschreibungsmöglichkeiten wird Ihnen in einer extra dafür vorgesehenen Veranstaltung zum gegebenen Zeitpunkt umfassend erläutert. Zunächst bitten wir Sie, den anliegenden Fragebogen bis zum 22.04.2022 auszufüllen und zurückzuschicken oder in der Geschäftsstelle Klimaschutz, Markt 13 (ehemaliges Kress-Gebäude) abzugeben.

Weitere Informationen über die Vorbereitenden Untersuchung finden Sie im Internet auf der städtischen Webseite unter dem Link: <https://www.soest.de/klimaschutz/energetische-quartierssanierung>. Dort können Sie sich auch bei Bedarf weitere Fragebögen herunterladen.

Sollten Sie noch Fragen haben, wenden Sie sich gerne an Herrn Alessandro Bontempi (Tel.: 02921/103-3125 bzw. E-Mail: a.bontempi@soest.de) oder an Frau Melina Steinräter (Tel.: 02921 - 103 3126 bzw. E-Mail m.steinraeter@soest.de).

Für die Rücksendung des Fragebogens bedanken wir uns schon vorab sehr herzlich.
Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

Anlagen

- Fragebogen zur Eigentümerbefragung

Anlage 3: Fragebogen Eigentümerbefragung

Stadt Soest
AG Stadtentwicklung, Umwelt und Geo-Service
Rathaus II, Windmühlenweg 21
59494 Soest

Bitte füllen Sie den Fragebogen aus, soweit es Ihnen möglich ist und

senden ihn bis zum 22.04.2022 an die oben benannte Adresse zurück

oder

Sie geben den Fragebogen bei der Klimaschutzstelle im ehemaligen Kress-Gebäude am Markt 13 oder werfen in den dortigen Nachbriefkasten.

oder

Sie scannen den Fragebogen ein und senden ihn per E-Mail an die unten benannten E-Mail-Adressen.

Sollten Sie auf eine Frage keine genaue Antwort wissen, schätzen Sie die Angaben oder lassen Sie das Feld frei.

Alle von Ihnen gemachten Angaben werden vertraulich behandelt. Die Ergebnisse der Befragung werden ausschließlich im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen „Altstadt“ verwendet und in anonymisierter Form aufbereitet, ausgewertet und dargestellt.

Es werden **keine Daten an Dritte** weitergegeben, die Ihre Personen erkennen lassen. Ihre Teilnahme ist freiwillig.

Bei Fragen zur Untersuchung im Untersuchungsgebiet Altstadt oder zum Fragebogen wenden Sie sich bitte an:

- Herr Alessandro Bontempi
Tel.: 02921 / 103-3125 oder E-Mail: a.bontempi@soest.de
- Frau Melina Steinsträter
Tel.: 02921 / 103 3126 oder E-Mail: m.steinstraeter@soest.de

Beide Zimmer 1.02.04, Markt 13 (ehemaliges Kress-Gebäude), 59494 Soest

Wir danken Ihnen für Ihr Mitwirken und Ihr Vertrauen in unsere Arbeit!

**Eigentümergefragung zur Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 137 BauGB
im Untersuchungsgebiet „Osthofe“**

1. Gebäude- und Nutzungsdaten

Bitte nennen Sie die Straße und Hausnummer des Gebäudes:

Wie viele Gebäude stehen auf diesem Grundstück? (Bitte nennen Sie die Anzahl)

- _____ Hauptgebäude
- _____ Nebengebäude
- Grundstück unbebaut

Wann wurde/n das/die Hauptgebäude errichtet?

- vor 1900 1900 – 1948 1949 – 1969
- 1970 - 1979 1980 – 2000 nach 2000

Bitte nennen Sie die Wohnform und den Gebäudetyp:

- freistehendes Einfamilienhaus
- Doppelhaushälfte / Reihenendhaus
- Reihenhaus
- Eigentumswohnung(en) in einem Mehrfamilienhaus mit _____ Wohneinheiten
- Sonstiges:

Handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude

- Ja Nein

Wenn ja, ist das Gebäude ein Fachwerkhaus

- Ja Nein

2. Eigentümerdaten

Handelt es sich bei dem/der Eigentümer*in um eine natürliche oder eine juristische Person?

- natürliche Person juristische Person

Sind Sie Alleineigentümer*in oder in anderer Weise am Grundstück beteiligt?

- Alleineigentümer*in
- Miteigentum (z. B. Ehegatte)
- Gesamthandseigentum (z. B. Erbengemeinschaft)
- Wohnungseigentum (Teileigentum)
- Erbbaurecht
-

Nutzen Sie das Grundstück und die Gebäude allein für Ihre Zwecke oder bestehen auch Miet- und Pachtverträge?

- nur Eigennutzung
- teilweise vermietet / verpachtet
- ganz vermietet / verpachtet

3. Bauteile und Sanierungsmaßnahmen

Wurden an Ihrem Gebäude bereits energetische Maßnahmen durchgeführt?

- nein
- ja, folgende Maßnahmen wurden durchgeführt: (Mehrfachnennungen möglich)

Maßnahme	Durchgeführt im Jahr:
<input type="checkbox"/> Dachdämmung	
<input type="checkbox"/> Dämmung oberste Geschosdecke	
<input type="checkbox"/> Dämmung Kellerdecke	
<input type="checkbox"/> Dämmung Außenwände von außen	
<input type="checkbox"/> Dämmung Außenwände von innen	
<input type="checkbox"/> Hohlraumdämmung der Außenwände	
<input type="checkbox"/> Austausch der Fenster	
<input type="checkbox"/> Austausch der Heizung	

Welche Art von Fenstern ist eingebaut?

- Einfachverglasung, Baujahr: _____
- Isolierverglasung oder Wärmeschutzverglasung
- Bitte ergänzen sonstige Verglasungsart

Wie beurteilen Sie den derzeitigen baulichen Zustand der Hauptgebäude?

- Keine Mängel (Vergleichbar mit einem Neubau)
- Geringe Mängel (Gebäude, das mit geringem Aufwand zu modernisieren ist)
- Deutliche Mängel (Gebäude, das mit erhöhtem, aber vertretbarem Aufwand zu modernisieren ist)
- Schwere Mängel (Gebäude, das nur mit hohem Aufwand modernisiert werden kann, der u. U. wirtschaftlich nicht vertretbar ist)

Wo liegen die Mängel schwerpunktmäßig? (Mehrfachnennungen möglich)

- Fassade Dach Fenster und Außentüren
- Heizungsanlage, Sanitär und Haustechnik Baulicher Zustand allgemein schlecht
- Sonstiges, und zwar _____

4. Angaben zu Heizungsanlage, Haustechnik und Verbrauch

Womit beheizen Sie Ihr Gebäude hauptsächlich?

- Heizöl Gas Strom Pellets Hackschnitzel Scheitholz
 Luftwärmepumpe Erdwärmepumpe

Sonstiges _____

Kenndaten der Heizungsanlage

Art der Heizungsanlage:

- Standardkessel
 Niedertemperaturkessel/ -therme
 Brennwertkessel / -therme
 Kaminofen
 Nachtspeicher
 Sonstiges: _____

Baujahr der Heizung: _____

ggf. Nennleistung (s. Typenschild): _____ kW

Nutzen Sie Photovoltaik für Ihr Gebäude?

- nein ja, Leistung in kWp: _____

Nutzen Sie Solarthermie für Ihr Gebäude?

- nein ja, zur Warmwasserbereitung
 ja, zur Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung

5. Mitwirkungsbereitschaft und Erwartungen

Können Sie sich vorstellen, Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?

- ja nein, weil _____
- ja, aber abhängig von _____

Welche Maßnahmen beabsichtigen Sie bzw. sind für Sie in Zukunft denkbar? (Mehrfachnennungen möglich)

- Behebung von Mängeln an Gebäudeaußenteilen
- Gesamtmodernisierung (auch innerhalb des Gebäudes)
- Erweiterung durch Aufstockung oder Anbau
- Energetische Sanierung (Wärmedämmung, Heizung, Fenster etc.)
- Barrierefreier Eingang, barrierefreies Bad
- Sonstiges _____

Haben Sie Anregungen, Ideen oder Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes?

Was schätzen Sie an der Soester Altstadt?

Gibt es innerhalb des Untersuchungsgebiets oder darüber hinaus etwas, dass Sie als problematisch empfinden und was verbessert werden soll?

Welcher Altersgruppe gehören Sie an?

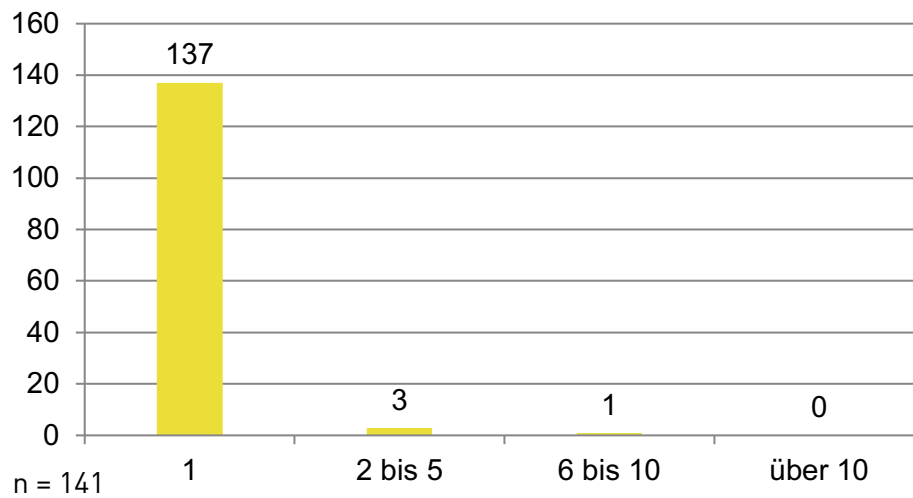
- 18 – 30 31 – 50 51 – 65 älter als 65 Jahre

Sie sind am Ende des Fragebogens angekommen. Die Stadt Soest dankt Ihnen für die Zeit, die Sie sich genommen haben

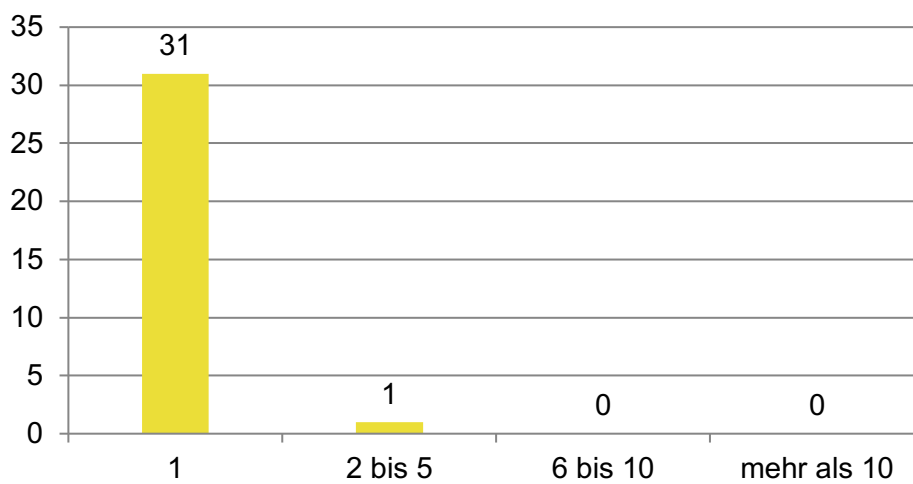
Anlage 4: Auswertung der Fragebögen

Wie viele Gebäude stehen auf diesem Grundstück?

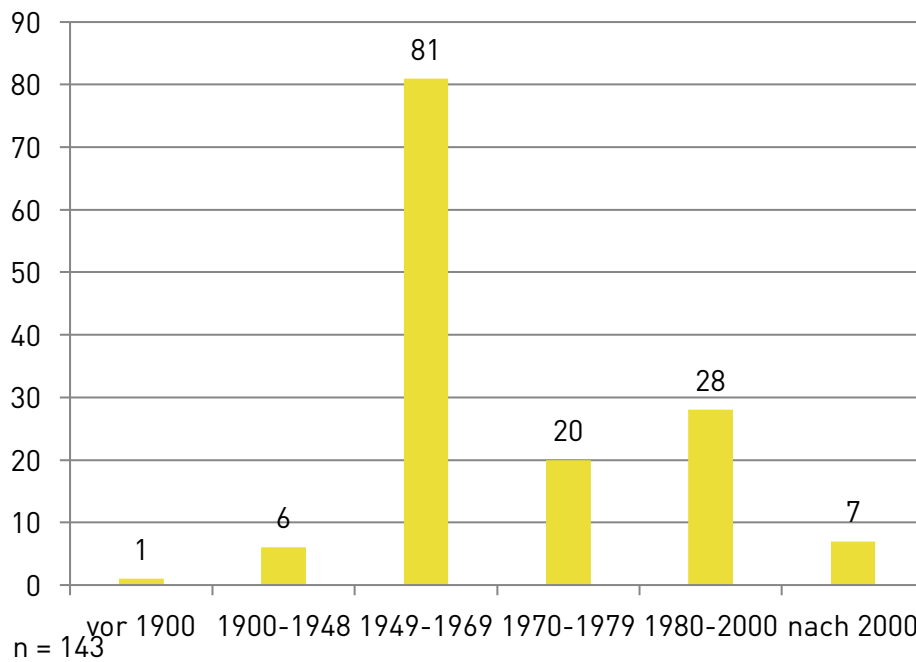
Hauptgebäude



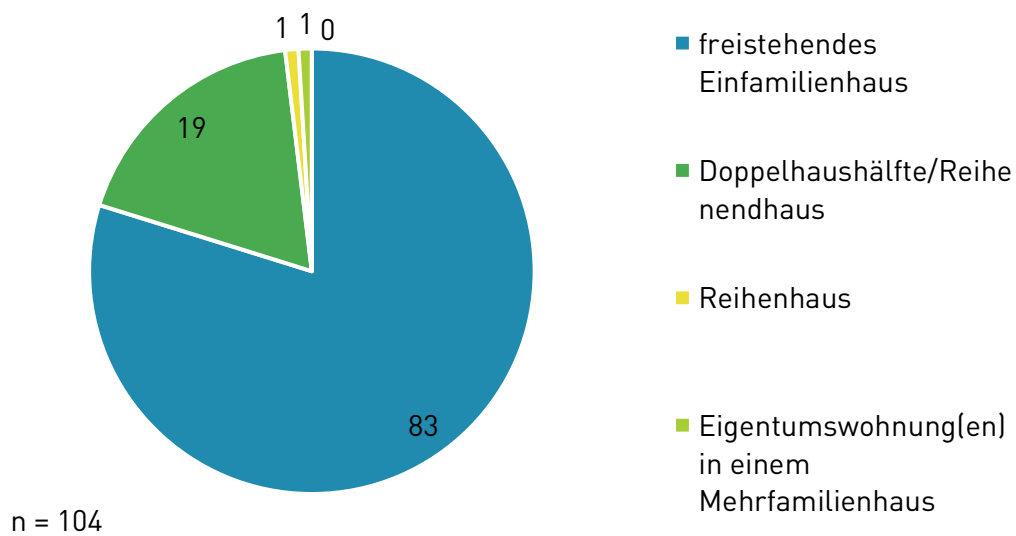
Nebengebäude



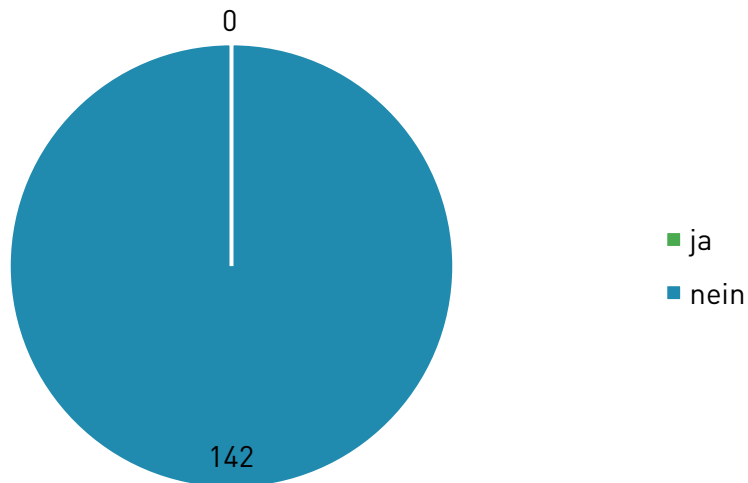
Wann wurde/n das/die Hauptgebäude errichtet?



Bitte nennen Sie die Wohnform und den Gebäudetyp:

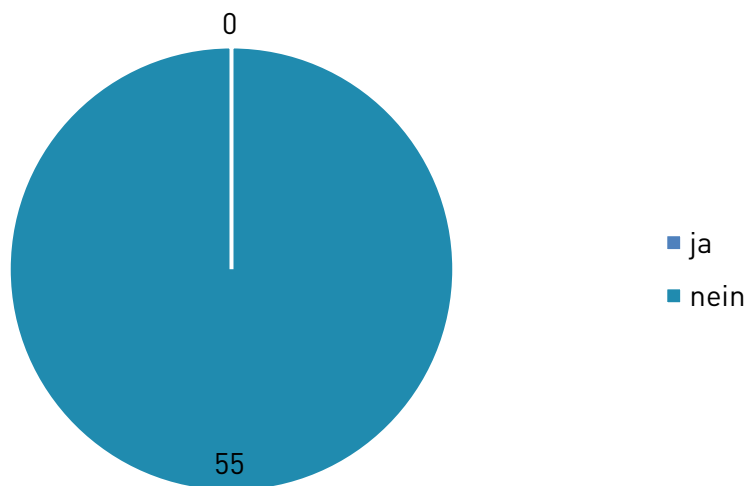


Handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude

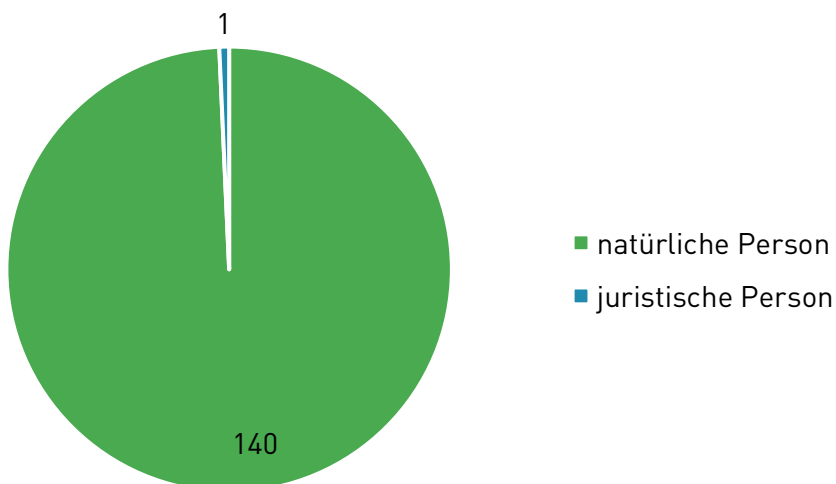


n = 142

Wenn ja, ist das Gebäude ein Fachwerkhaus

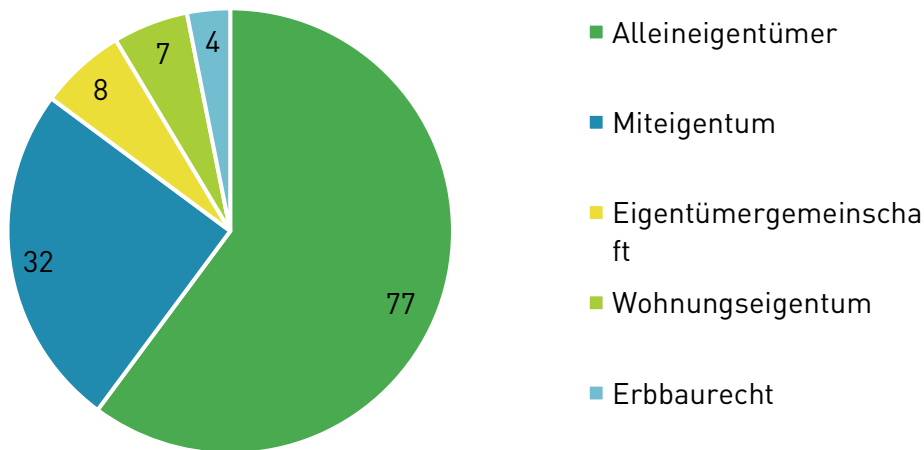


*Handelt es sich bei dem/der Eigentümer*in um eine natürliche oder eine juristische Person?*



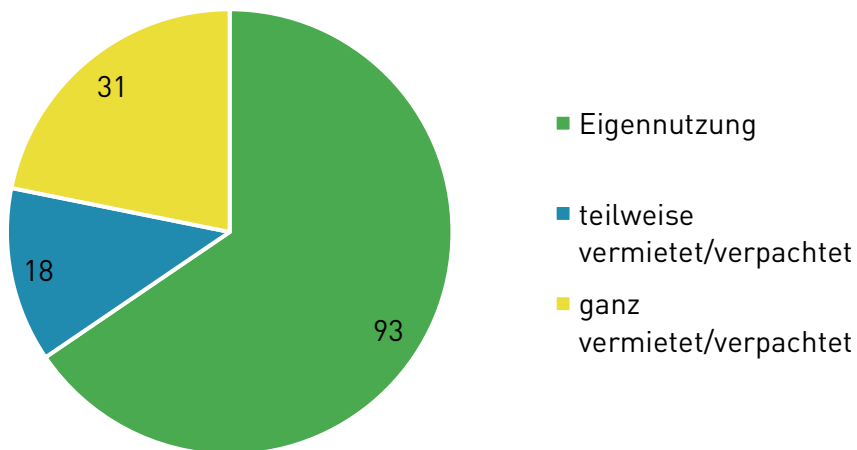
n = 141

Sind Sie Alleineigentümer*in oder in anderer Weise am Grundstück beteiligt?



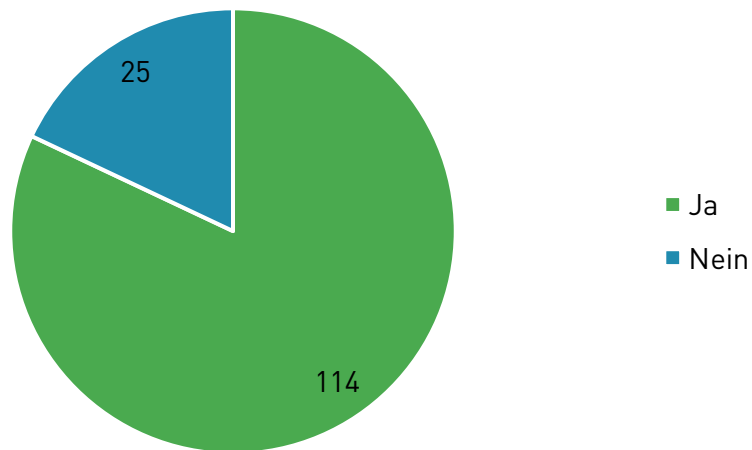
n = 128

Nutzen Sie das Grundstück und die Gebäude allein für Ihre Zwecke oder bestehen auch Miet- und Pachtverträge?



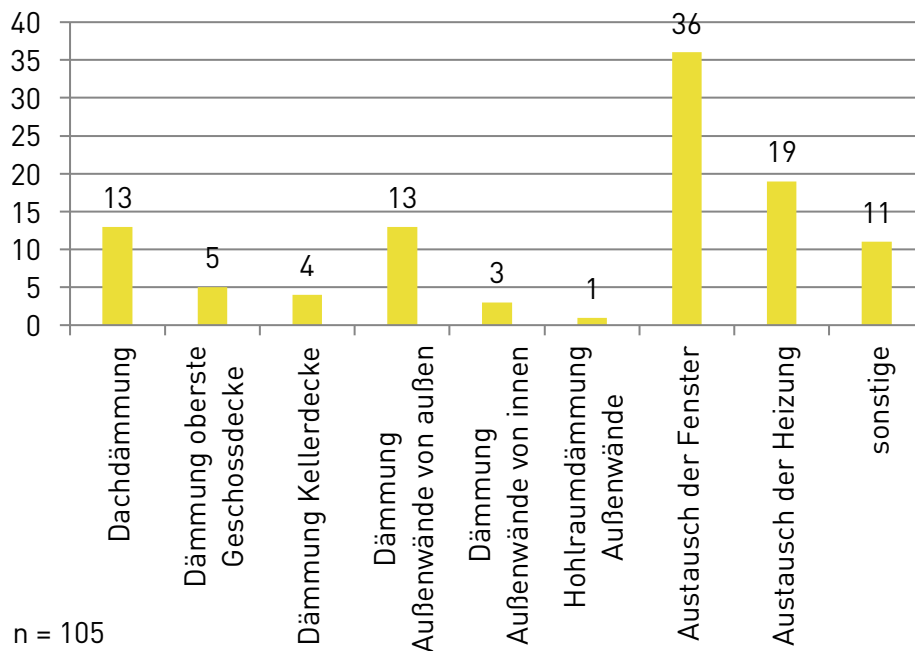
n = 142

Wurden an Ihrem Gebäude bereits energetische Maßnahmen durchgeführt?



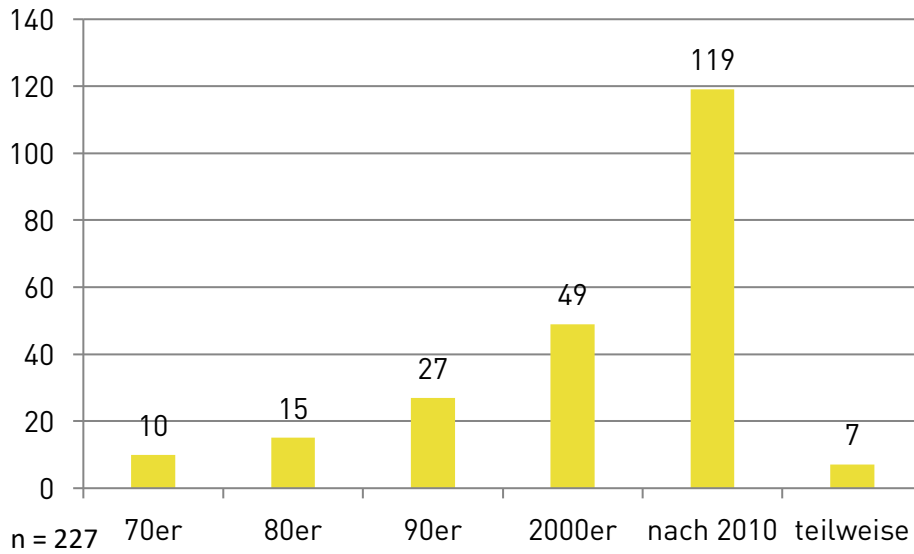
n = 139

Ja, folgende Maßnahmen wurden durchgeführt: (Mehrfachnennungen möglich)

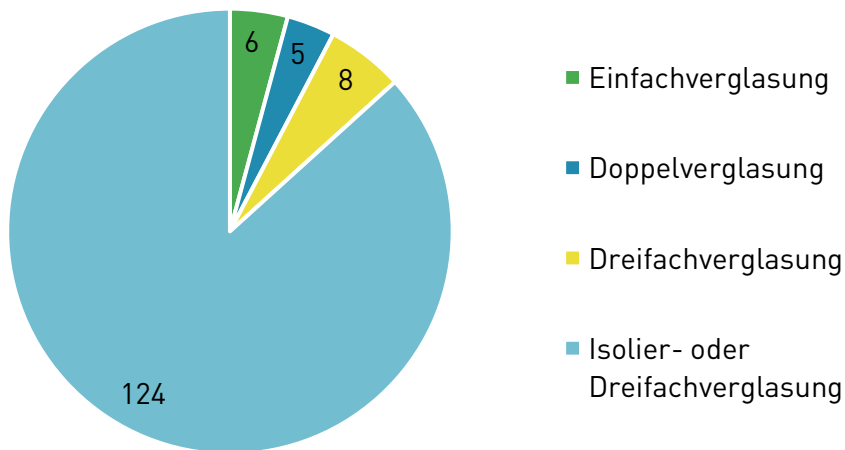


n = 105

Wann wurde(n) die Maßnahme(n) durchgeführt?

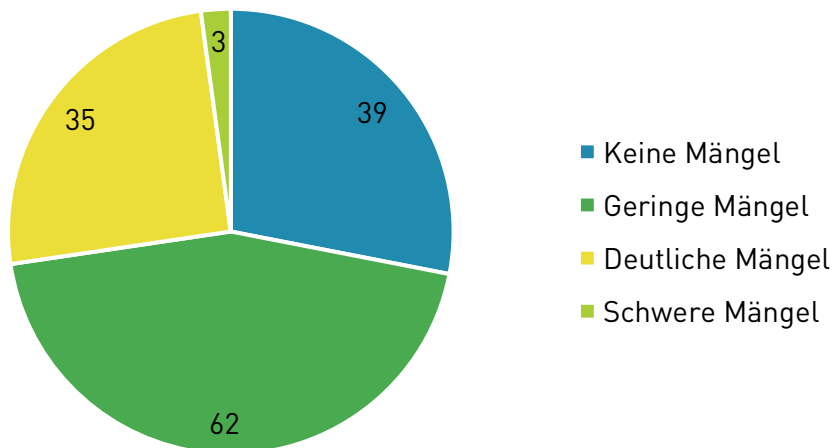


Welche Art von Fenstern ist eingebaut?



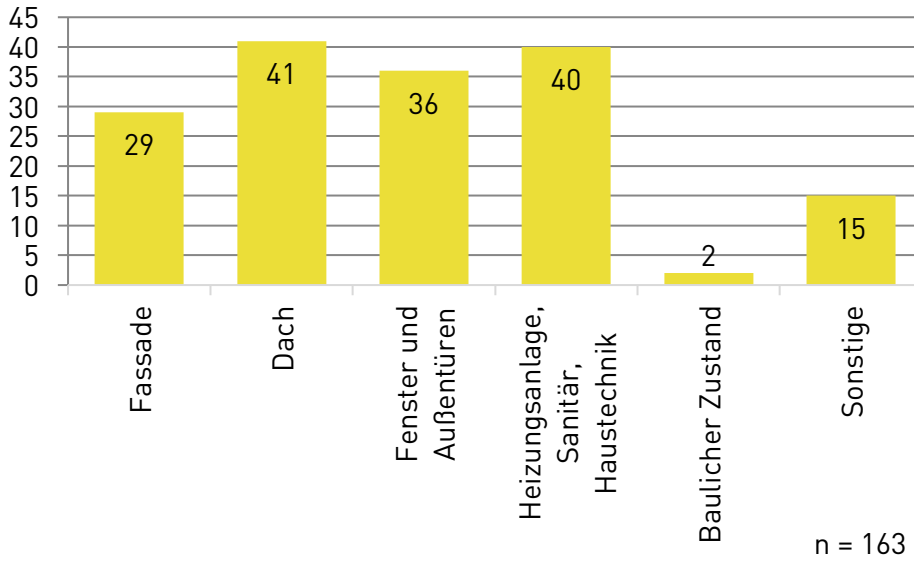
n = 143

Wie beurteilen Sie den derzeitigen baulichen Zustand der Hauptgebäude?

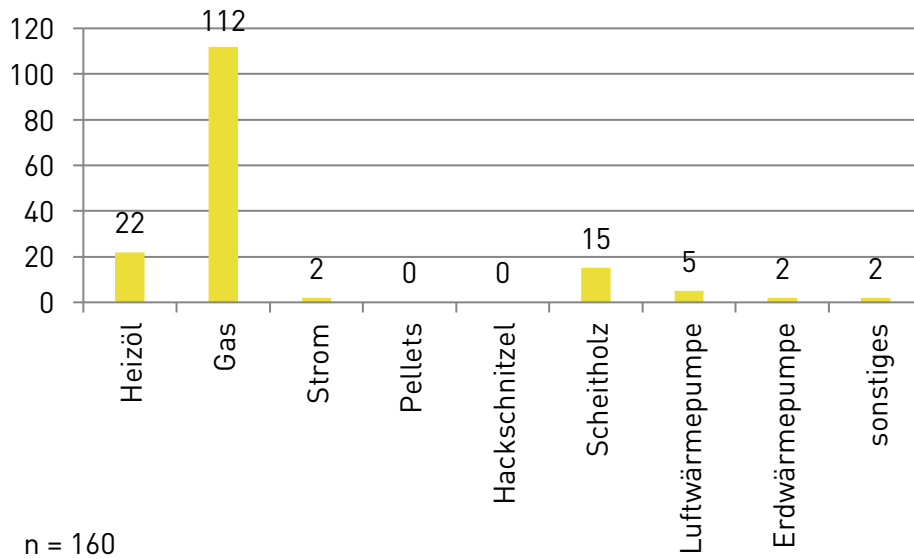


n = 136

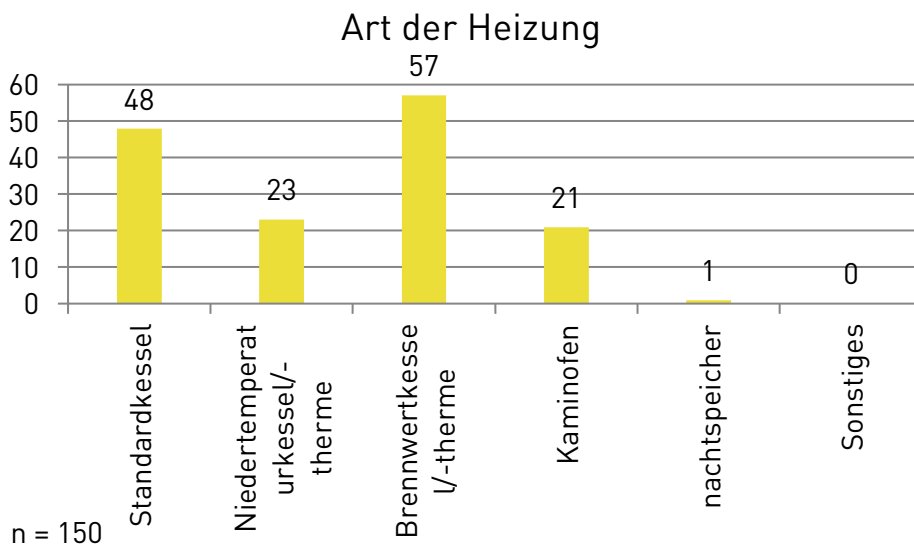
Wo liegen die Mängel schwerpunktmäßig? (Mehrfachnennungen möglich)



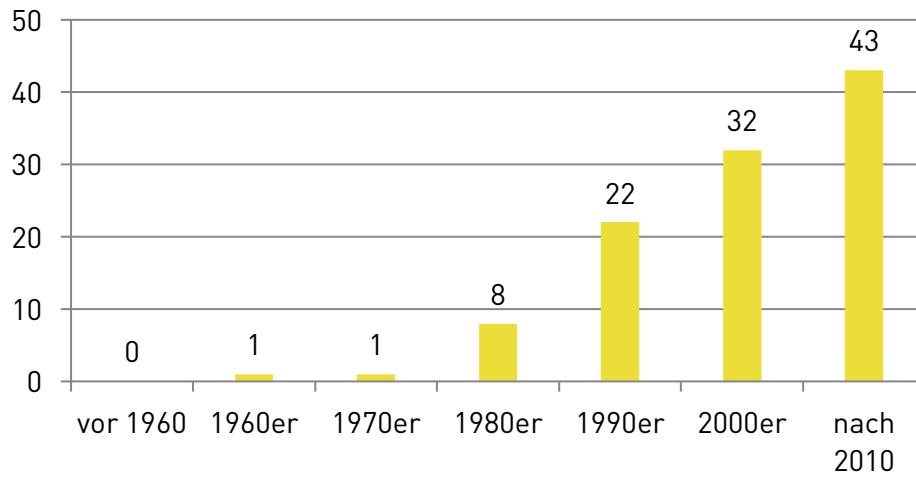
Womit beheizen Sie Ihr Gebäude hauptsächlich?



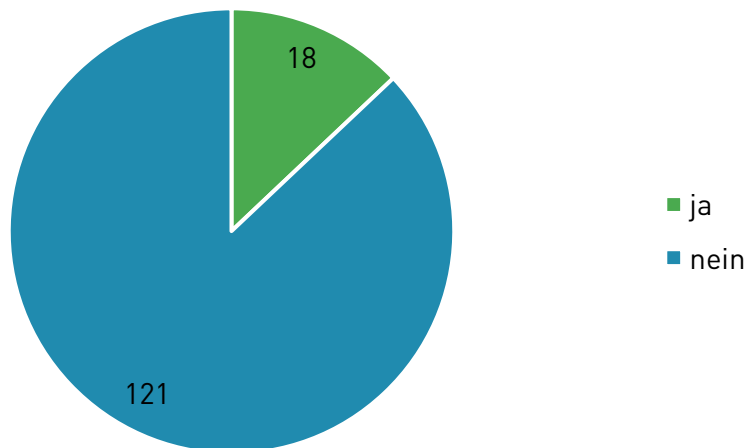
Kenndaten der Heizungsanlage



Baujahr der Heizung

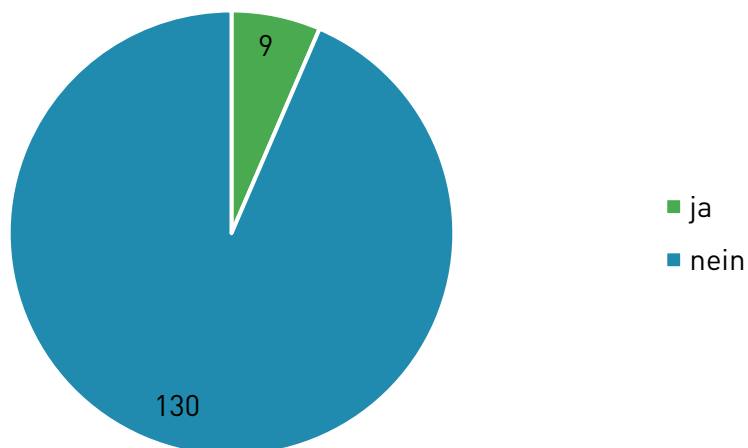


Nutzen Sie Photovoltaik für Ihr Gebäude?



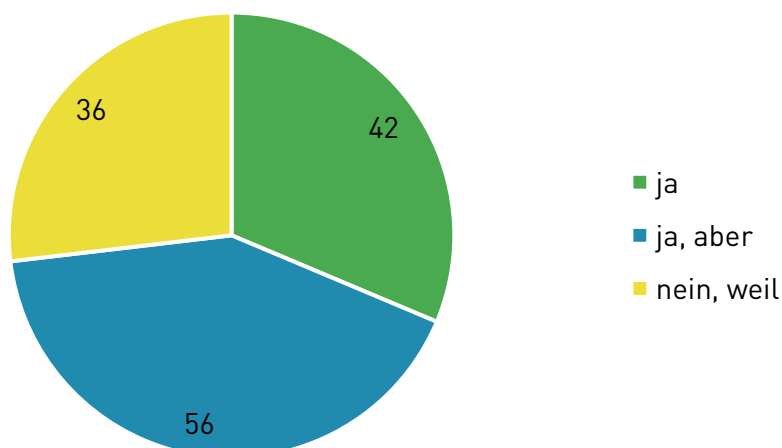
n = 139

Nutzen Sie Solarthermie für Ihr Gebäude?



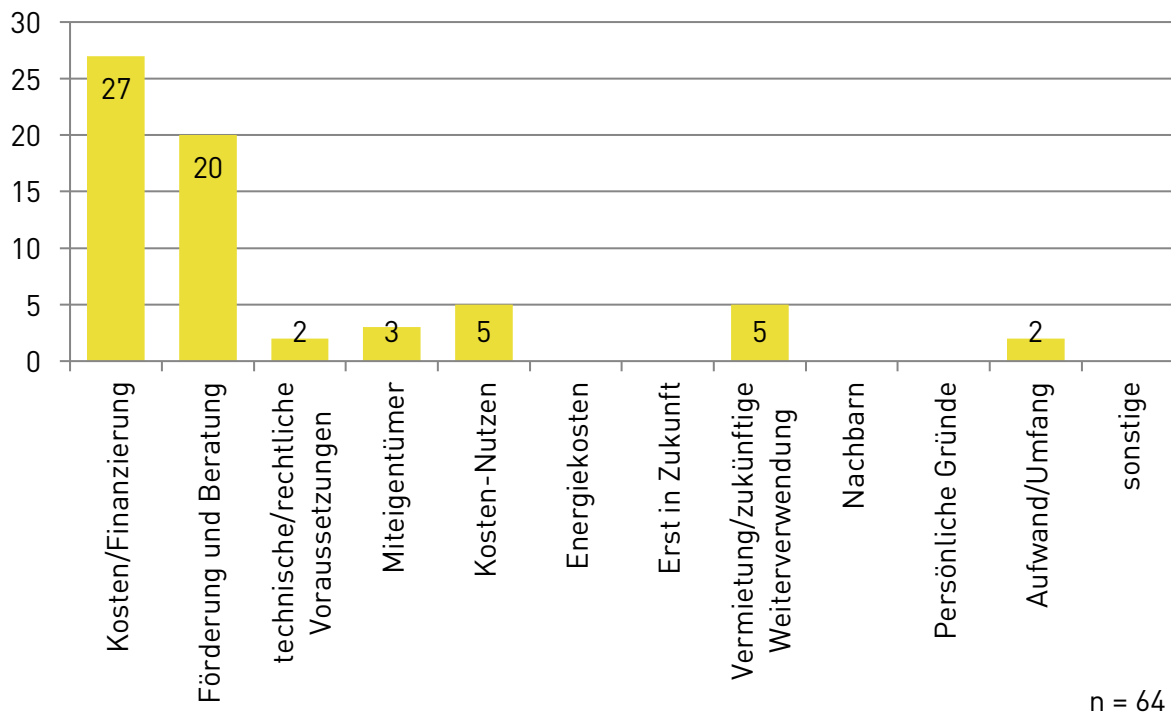
n = 139

Können Sie sich vorstellen, Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?

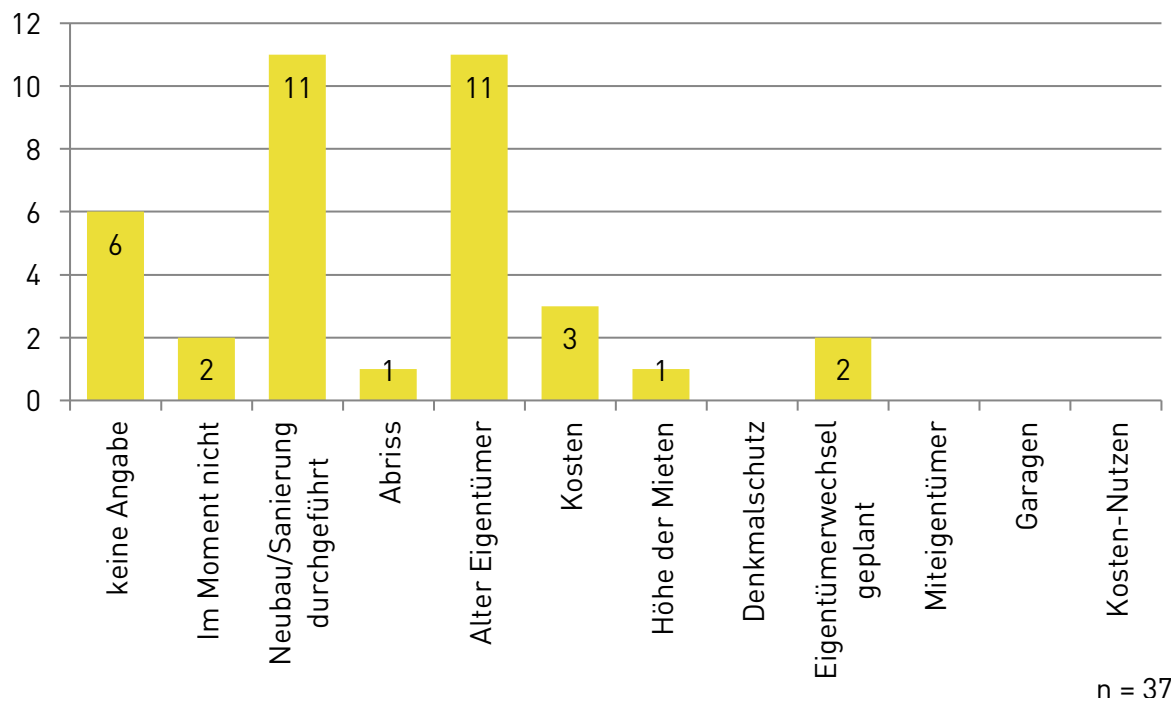


n = 134

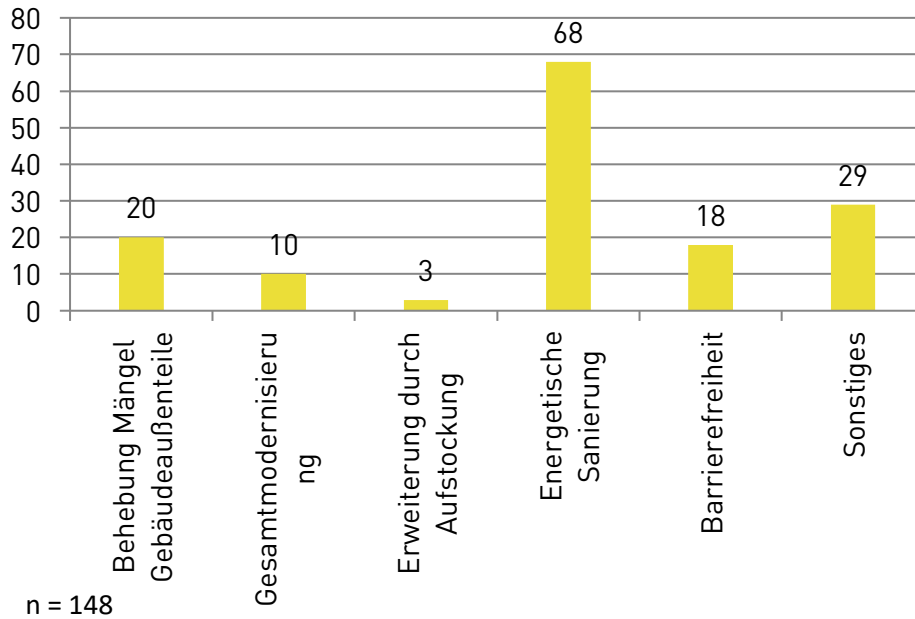
Gründe „ja, aber“



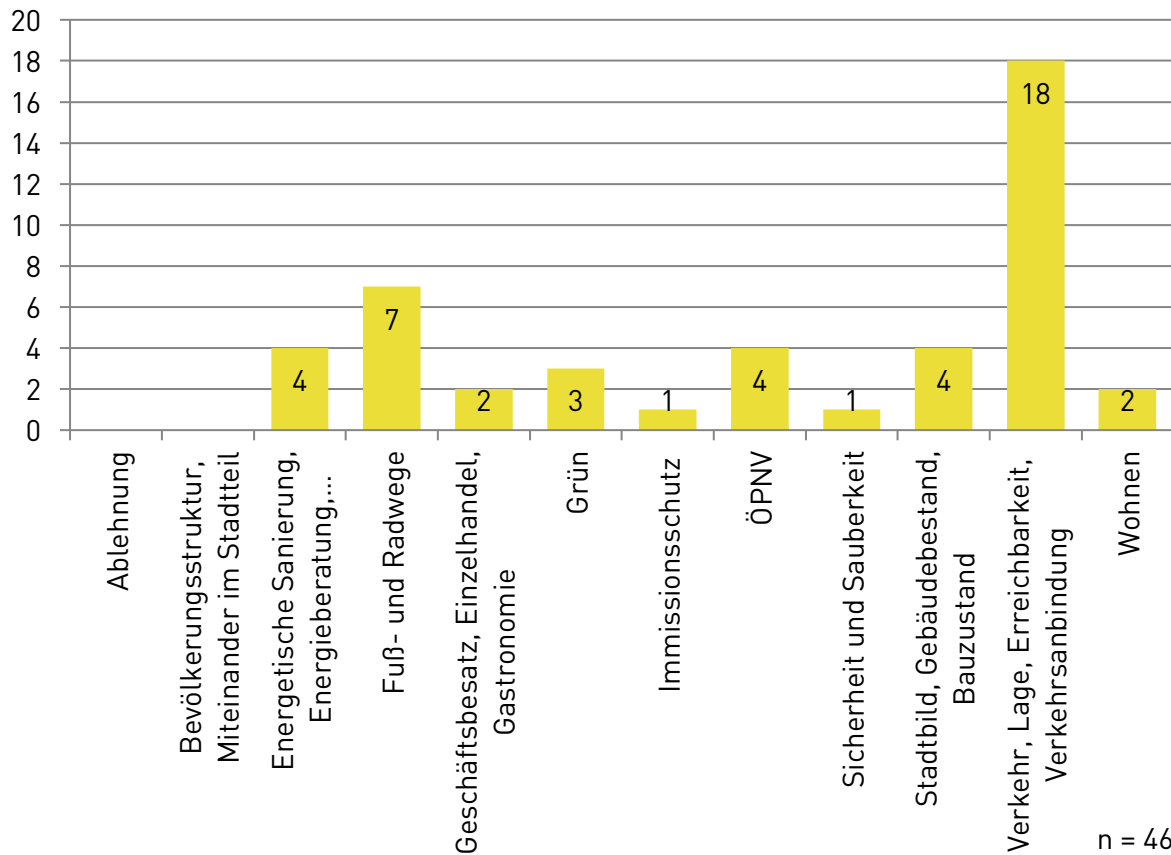
Gründe „nein, weil“



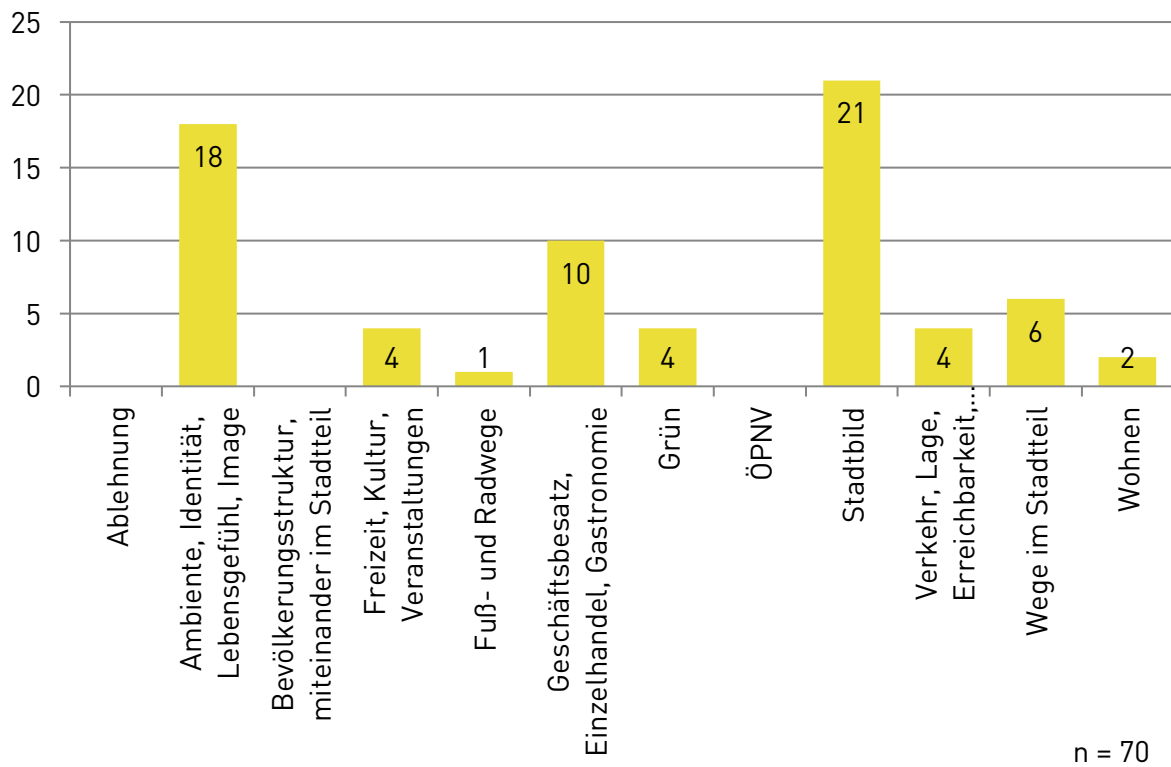
Welche Maßnahmen beabsichtigen Sie bzw. sind für Sie in Zukunft denkbar? (Mehrfachnennungen möglich)



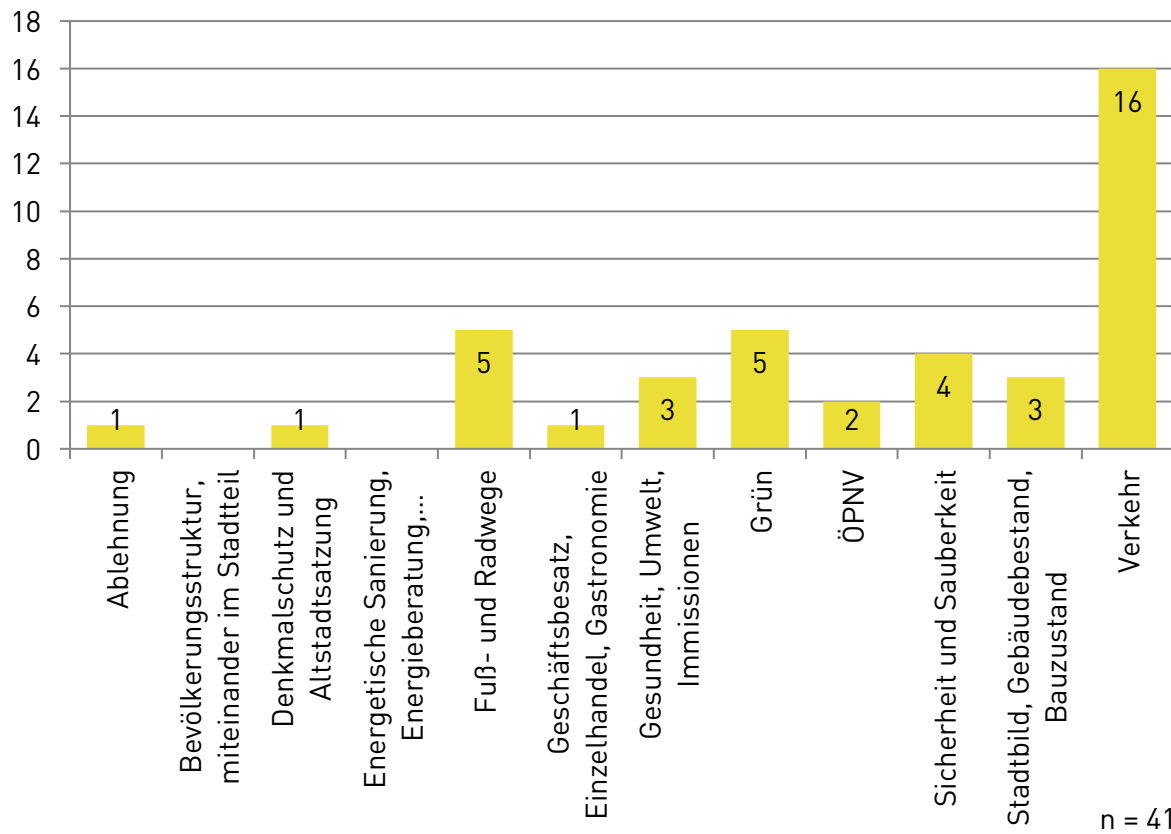
Haben Sie Anregungen, Ideen oder Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes?



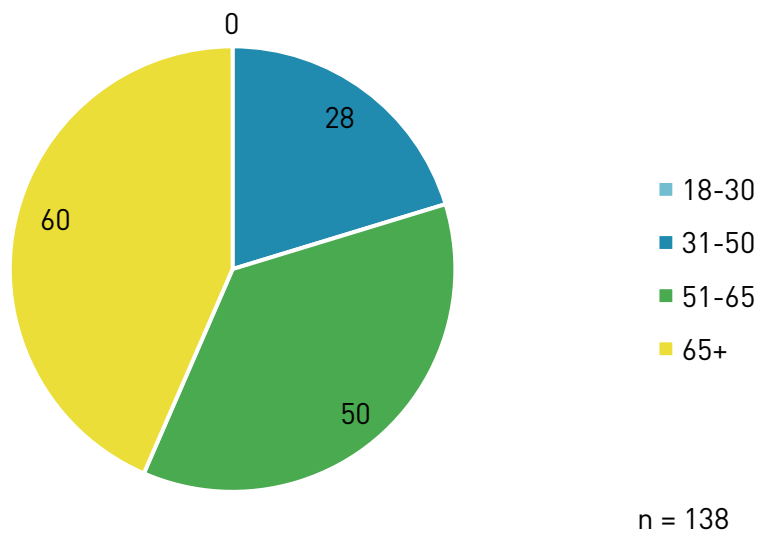
Was schätzen Sie an der Soester Altstadt?



Gibt es innerhalb des Untersuchungsgebiets oder darüber hinaus etwas, dass Sie als problematisch empfinden und was verbessert werden soll?



Welcher Altersgruppe gehören Sie an?



Anlage 5: Anschreiben Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

	Stadt Soest AG Stadtentwicklung, Umwelt und Geo-Service Rathaus II, Windmühlenweg 21 59494 Soest	
Adresse TÖB	Herr Bontempi a.bontempi@soest.de 02921/103-3125 1.02.04.	Ihr Ansprechpartner E-Mail Durchwahl Telefon Zimmer-Nummer
	Markt 13 (ehem. Kress-Gebäude)	
Schreiben / Ihr Zeichen xxx	Bitte bei Antwort angeben xxx	Soest, 20.04.2022

Vorbereitende Untersuchung für das Sanierungsgebiet „Osthofe“ - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Soest beabsichtigt in den nächsten Jahren im Quartier Osthofe den klimaneutralen Stadtumbau zielgerichtet und umsetzungsorientiert anzugehen. Dies vor dem Hintergrund, dass vor allem der Großteil der Wohngebäude nicht den heutigen energetischen Anforderungen entspricht. Dies hohe Potenzial in der Erneuerung der Versorgungssituation sowie des energetischen Zustands der Immobilien ist auch augenscheinlich im Quartier schon sichtbar.

Zu dem Zweck, die Gesamtstruktur des Quartiers Osthofe einmal grundlegend zu erfassen, werden derzeit vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für ein abgegrenztes Untersuchungsgebiet Osthofe durchgeführt und parallel ein KfW gefördertes integriertes energetisches Quartierskonzept (IEQK) erarbeitet. Wichtig in diesem Zusammenhang ist, nochmals festzuhalten, welche strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet bestehen und welche Ziele für die Aufwertung vor allem des Gebäudebestandes des Quartiers verfolgt werden sollten. Eine entscheidende Rolle dabei spielt das Leitthema Klimaschutz und in diesem Zusammenhang die energetische Gebäudesanierung der Immobilien.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wird gemäß § 139 i. V. m. § 4 BauGB den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Damit die Bedenken und Anregungen der Fachbehörden im Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt werden können, bitten wir daher um Ihre Stellungnahme bis spätestens xx.xx.2022.

Falls Sie keine Bedenken oder Anregungen haben, bitten wir Sie, uns dies ebenfalls kurz mitzuteilen.

Für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich

an: **Stadt SoestAG Stadtentwicklung, Umwelt und Geo-Service**

Rathaus II, Windmühlenweg 21

59494 Soest

Herr Bontempi

E-Mail: a.bontempi@soest.de

Telefon: 02921/103-3125

Markt 13 (ehem. Kress-Gebäude)

Für Ihre Mitarbeit bedanken wir uns sehr herzlich!

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Anlage:

Lageplan

Anlage 6: Dokumentation der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2022 benachrichtigt und aufgefordert worden, bis zum 13.05.2022 zu den Planungsabsichten Stellung zu nehmen (s. Anlage 5). Die erforderlichen Informationen konnten dem Anschreiben entnommen werden.

Insgesamt wurden 71 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 24 eine Stellungnahme abgegeben haben.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine Stellungnahmen vorgebracht wurden, die erkennen ließen, dass die Ziele der Sanierung nicht durchführbar seien.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen für die vorbereitenden Untersuchungen werden folgend wiedergegeben und abgewogen (kursive Schrift)

1. IHK Arnsberg

Die IHK Arnsberg hat keine Kenntnisse über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und Maßnahmen im Voruntersuchungsgebiet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen auch keine Informationen vor, die neben den Ergebnissen der Voruntersuchung, in die Abwägung eingestellt werden sollten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Amprion GmbH, Bereich Bestandssicherung Leitungen

Im Planbereich der Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Kreispolizeibehörde Soest, Direktion Verkehr

Solange im Rahmen der Planung und Ausführung keine verkehrsrechtlichen Probleme auftreten oder zu erwarten sind, bestehen aus Sicht der Direktion Verkehr der Kreispolizeibehörde Soest i.d.R. keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Baumaßnahmen. Zum aktuellen Zeitpunkt bestehen unsererseits keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Archäologie für Westfalen

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Sanierungsgebiet „Osthofe“ nicht berührt. Sollten Bodeneingriffe im Sanierungsgebiet „Osthofe“ geplant werden, wäre folgender Hinweis zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in

der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Bodeneingriffe sind bei dieser städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht geplant. Die Belange des Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL), Archäologie für Westfalen bleiben daher unberührt.

5. Fernstraßen-Bundesamt, Referat S1 – Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht

Aufgrund des großen Abstands zur BAB A 44 besteht in diesem Fall keine anbaurechtliche Betroffenheit des Fernstraßen-Bundesamtes.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6. Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen

Die LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen keine denkmalfachlichen Bedenken hat bei dem betreffenden Verfahren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 54

Bezugnehmend auf die TÖB Beteiligung gem. § 139 BauGB zur vorbereitenden Untersuchung der Sanierungsgebiete Osthofe und Süd-Ost ist eine Betroffenheit des Dez. 54 der Bezirksregierung Arnsberg nicht erkennbar.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Soest - Sauerland

Bezüglich der vorbereitenden Untersuchungen zum o.g. Vorhaben ergeben sich aus forstrechtlicher Sicht folgende Hinweise:

Grundsätzlich definiert sich eine rechtliche Waldfläche nach §2 Bundeswaldgesetz durch das Vorkommen von Forstpflanzen und flächenmäßig generiert sich in NRW in einigen Bereichen ab ca. 500 qm der rechtliche Waldbegriff.

Quartier Soest-Osthofe: an der westlichen Seite der Plangebietes befindet sich ein schmaler Waldstreifen, der zu erhalten ist.

Grundsätzlich wird um weitere Beteiligung bei Waldflächen ab ca. 500 qm gebeten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9. EGLV – Emschergenossenschaft und Lippeverband

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Bei der energetischen Sanierung der Gebäude sind die Möglichkeiten von Dach- und Fassadenbegrünung sowie ggfs. Den Einsatz von Photovoltaik/ -thermie und Wärmetauschern zu prüfen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10. Stadt Lippstadt – Stadtentwicklung und Bauen

Die Stadt Lippstadt trägt keine Bedenken oder Anregungen an der vorbereitenden Untersuchung für die Sanierungsgebiete "Osthofe" & "Süd-Ost" gemäß § 139 BauGB vor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11. Kreis Soest – Dezernat Regionalentwicklung, Abteilung Planung und Entwicklung

Im Einvernehmen mit den zuständigen Abteilungen und Dienststellen wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Untere Naturschutzbehörde gibt bzgl. der Sanierungsgebiete folgende Hinweise:

In den Sanierungsgebieten befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmäler.

Das Sanierungsgebiet Osthofe grenzt an das schützenswerte Güterbahnhofsgelände. Dort besteht eine Biotopkatasterausweisung, die ggf. zu beachten ist. Im westlichen Clarenbachpark bestehen Lebensräume der Saatkrähen.

Es ist für beide Gebiete der Hinweis zu treffen, dass ältere Gehölze (wie z.B. am Pertheszentrum im Gebiet Osthofe) bei den Planungen als „zu erhalten“ berücksichtigt werden. Auch Alleeen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen sind gesetzlich geschützt. Der Schutz besteht unabhängig von den Eintragungen im Alleenkataster.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Ausweisung der Gebiete keine Bedenken.

Im Bereich Osthofe sind keine Altlastverdachtsflächen erfasst.

Sollten sich Maßnahmen an Objekten anbahnen, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet wurden, ist frühzeitig und insbesondere vor Maßnahmenbeginn in Abstimmung mit der zuständigen Stelle bei der Stadt Soest, Abt. Soziales sowie der Bewilligungsbehörde beim Kreis Soest, Abt. Planung und Entwicklung zu treten.

Die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

12. Lörmecke-Wasserwerke GmbH

Es wird mitgeteilt, dass sich die Plangebiete außerhalb des Versorgungsgebiets befinden. Zuständig für die Wasserversorgung sind dort die Stadtwerke Soest. Bedenken oder Anregungen zum Thema werden somit nicht vorgebracht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

13. Stadtwerke Soest GmbH – Leitung Technik und Betrieb

Aus Sicht der Stadtwerke keine grundsätzlichen Bedenken.

Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund des alten Leitungsbestandes in beiden Gebieten ein Netzausbau bzw. eine Netzverstärkung (ggf. mit neuen Standorten für

Trafostationen) erforderlich wird um den künftigen Anforderungen z. B. durch PV, Elektromobilität und der Wärmeversorgung (hier insbesondere elektrisch betriebene Luft-Wärmepumpe) gerecht zu werden.

Weiterhin besteht in beiden Gebieten erheblicher Platzbedarf für Wärmeleitungen in den öffentlichen Straßen, wenn der Steckbrief 2.10 gemäß des Klimapaktes umgesetzt wird. Darüber hinaus wird dann im Sanierungsgebiet Osthofe eine größere Fläche für eine Wärmezentrale erforderlich.

Dieser Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

14. Stadtwerke Soest GmbH – Leitung Abwasser

Gegen die Erstellung eines integrierten energetischen Quartierskonzeptes (IEQK) bestehen aus Sicht der für das Stadtgebiet Soest abwasserbeseitigungspflichtigen Kommunale Betriebe Soest AöR (Abwasser) keine grundsätzlichen Bedenken.

Derzeit gibt es aus Sicht der Abwasserbeseitigung keine Anregungen zum geplanten Quartierskonzept.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

15. Kreissportbund Soest e.V.

Es werden keine Bedenken geäußert.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

16. Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH

Es werden keine Bedenken geäußert.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

17. Bezirksregierung Arnsberg – Dezernat 33 für Landeskultur/ Agrarstruktur und Landentwicklung

Aus Sicht der allgemeinen Landeskultur/Agrarstruktur und Landentwicklung bestehen keine Bedenken.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

18. Stadtverwaltung Soest – Ordnungsangelegenheiten Bereich Kampfmittel

Hinsichtlich der zu überplanenden Fläche ergeben sich aus Sicht der Kampfmittelbelastung folgende Gesichtspunkte:

Beide Sanierungsgebiete sind zu groß, um im Vorfeld flächendeckende Luftbildauswertungen zu beantragen.

Eine Auswertung der bereits vorliegenden Luftbildauswertungen zeigen Flächen ohne Kampfmittelbelastung, Flächen mit Bombardierung und (Artillerie-) Beschuss, Stellungsbereiche und mehrere Blindgängerverdachtspunkte an.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass sich dies bei den Flächen ohne vorliegende Luftbildauswertung vergleichbar darstellen wird. Im konkreten Einzelfall muss dann für eine geplante Maßnahme eine Luftbildauswertung vom Bedarfsträger beantragt werden.

Grundsätzlich gilt bei allen Flächen mit Kampfmittelbelastung (Blindgängerverdachtspunkte und Bombardierungsflächen bzw. Beschussflächen und Stellungsbereichen, dass neben der Überprüfung der Blindgängereinschlagstellen für belastete Grundstücke das Absuchen der Bauflächen und sofern vorgesehen, bei Bombardierungsflächen im Anschluss das Absuchen der Baugrube durch den Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) vor. Kampfmittelüberprüfungen sind ebenfalls erforderlich im Falle von Verbauen, (Erdwärme-) Bohrungen oder ähnlichen Bodeneingriffen.

Bis heute sind noch lange nicht alle Luftbilder der alliierten Streitkräfte freigegeben und ausgewertet worden. Die vorgenannten Erkenntnisse spiegeln daher nur eine Momentaufnahme wider, d.h. es ist nicht auszuschließen, dass weitere Kampfmittel vorhanden sein können, die bisher nicht verzeichnet sind. Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg, insbesondere Bombenblindgänger, haben bis heute nicht an Gefährlichkeit verloren, somit sollte immer mit äußerster Vorsicht vorgegangen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz fachgerechter Kampfmitteluntersuchung bzw. -bearbeitung nicht auszuschließen ist, dass sich auf der überprüften Fläche weiterhin Kampfmittel befinden. Ist bei den Vorbereitungen (z. B. Abschieben der Baufläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Mögliche Kampfmittel sollten in keinem Fall bewegt werden. Im Verdachtsfall ist der Gefahrenbereich großflächig abzusperren und die Abteilung Ordnungsangelegenheiten der Stadt Soest unverzüglich zu informieren, damit der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt werden kann.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Neubauvorhaben und Bodeneingriffe sind im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme jedoch nicht geplant.

19. Gemeinde Möhnesee – Fachbereich Bauwesen, Gemeindeentwicklung und Umwelt

Seitens der Gemeinde Möhnesee bestehen keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

20. Stadt Soest – Stadtentwicklung, Umwelt und Geo-Service

Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes bestehen bauordnungsrechtlich keine Bedenken.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

21. Nahverkehr Westfalen-Lippe

Von Seiten des NWL gibt es keine Bedenken.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

22. Freiwillige Feuerwehr der Stadt Soest

Seitens der Feuerwehr Soest gibt es keine Bedenken oder Anregungen.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

23. Stadt Soest – Stadtentwicklung, Umwelt und Geo-Service - Gleichstellungsaufträge

Es werden keine Bedenken geäußert.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

24. Stadt Soest – Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

Im Sanierungsgebiet „Osthofe“ sind bislang keine archäologisch relevanten Fundstellen zu verzeichnen.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anlage 7: Genaue Auflistung einzelner Häuser aus Steckbriefen

Straße	Hausnummer	Baulicher Zustand	Energetischer Zustand
Rilkeweg	5, 8, 11	C	C
Regenhertzweg	22	C	C
Im Tabrock	20-28		A