



**GREENZERO**

Wir machen  
Klimastädte

**STADT SOEST | VORBEREITENDE  
UNTERSUCHUNG (VU)  
GEM. § 141 BAUGB FÜR DAS  
QUARTIER SÜD-OST**

**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

<b>1. UNTERSUCHUNGSauftrag</b>	<b>6</b>
1.1. Planungsanlass	6
1.2. Aufgabenstellung und Untersuchungsauftrag	6
1.3. Bisherige Entwicklungsansätze	6
<b>2. AUSGANGSSITUATION – PLANERISCHE UND SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1. Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen	7
2.2. Nutzungsspezifische Unterteilung des Untersuchungsgebiets	8
2.3. Rahmenbedingungen und planerische Ausgangssituation	9
2.4. Strukturdaten	12
<b>3. BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG GEMÄSS. §§ 137 UND 139 BAUGB</b>	<b>16</b>
3.1. Hintergrund und Zielsetzung der Beteiligung zur VU	16
3.2. Der Beteiligungsprozess in Soest	16
3.3. Auswertung der Fragebogenerhebung Eigentümerinnen und Eigentümer – Zusammenfassung	16
3.4. Zusammenfassung und Fazit Eigentümerbefragung	28
3.5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	29
<b>4. SUBSTANZ- UND FUNKTIONSMÄNGEL</b>	<b>29</b>
4.1. Substanzmängel	29
4.2. Funktionsmängel	44
4.3. Feststellung der Substanz- und Funktionsmängel, Bewertung der städtebaulichen Missstände	50
<b>5. SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMENKONZEPT</b>	<b>50</b>
5.1. Ziel und Zweck der Sanierung	50
5.2. Handlungsfelder und Maßnahmen	51
5.3. Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet	52
<b>6. VERFAHREN</b>	<b>53</b>
6.1. Wahl der Verfahrensart	53
6.2. Voraussetzungen und Auswirkungen einer Sanierung	55
<b>7. ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG</b>	<b>58</b>
<b>8. QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>59</b>
<b>9. ANLAGENVERZEICHNIS</b>	<b>60</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Quartiersabgrenzung Süd-Ost .....	8
<b>Abbildung 2:</b> räumliche Verteilung der Gebäudetypen (Quelle: KfW 432-Konzept Süd-Ost) .....	9
<b>Abbildung 3:</b> räumliche Verteilung der Gebäude nach Baualtersklassen (Quelle: KfW 432-Konzept Süd-Ost) .....	9
<b>Abbildung 4:</b> Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Soest mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Quelle: FNP 2019).....	11
<b>Abbildung 5:</b> Übersicht über die Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet (Quelle: Geoportal Soest) .....	12
<b>Abbildung 6:</b> Altersverteilung Soest Süd-Ost.....	13
<b>Abbildung 7:</b> Fort- und Zuzüge im Quartier Süd-Ost .....	14
<b>Abbildung 8:</b> Wanderungssaldo pro Ortsteil im Jahr 2020 (Quelle: Demographiebericht 2021; Stadt Soest) .....	14
<b>Abbildung 9:</b> Durchschnittlicher Haushaltgröße .....	15
<b>Abbildung 10:</b> Verortung Eigentümerbefragung Süd-Ost .....	17
<b>Abbildung 11:</b> Verteilung der Altersklassen .....	17
<b>Abbildung 12:</b> Fremdvermietung .....	18
<b>Abbildung 13:</b> Anteil durchgeführte energetische Maßnahmen .....	19
<b>Abbildung 14:</b> Modernisierungsqoute .....	19
<b>Abbildung 15:</b> Bewertung Zustand der Hauptgebäude .....	20
<b>Abbildung 16:</b> Räumliche Verteilung Gebäudezustand .....	21
<b>Abbildung 17:</b> Schwerpunkt der Mängel .....	21
<b>Abbildung 18:</b> Modernisierungsbereitschaft.....	22
<b>Abbildung 19:</b> Räumliche Verteilung Modernisierungsbereitschaft.....	23
<b>Abbildung 20:</b> Gründe, von denen eine Modernisierung abhängig ist .....	23
<b>Abbildung 21:</b> Gründe gegen eine Modernisierung .....	24
<b>Abbildung 22:</b> Anregungen, Ideen und Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes	25
<b>Abbildung 23:</b> Zufriedenstellendes an der Soester Altstadt .....	26
<b>Abbildung 24:</b> Probleme und Verbesserungspotential .....	27
<b>Abbildung 25:</b> Räumliche Übersicht der Bauzustandsbewertung .....	44
<b>Abbildung 26:</b> Durchschnittsalter Süd-Ost .....	47
<b>Abbildung 27:</b> Ausländeranteil Süd-Ost .....	48
<b>Abbildung 28:</b> Durchschnittliche Haushaltsgrößen Süd-Ost .....	49
<b>Abbildung 29:</b> Sanierungsgebiet Süd-Ost.....	52

## Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1:</b> Übersicht Handlungsfelder und Maßnahmen.....	51
--	----

## 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 darin 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 einem konkreten Bereich des Soester Südens 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 Untersuchungsgebietes Süd-Ost 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

### 1.3. Bisherige Entwicklungsansätze

Im Jahr 2011 wurde mit dem „integrierten Handlungskonzept Soester Süden“ eine vom Planungsbüro NRW Urban erarbeitete Bestandsaufnahme und Analyse zur städtebaulichen, infrastrukturellen und sozialräumlichen Situation des Quartiers erstellt. Im Rahmen dieser Analyse wurde ein Handlungsbedarf in den Bereichen Wohnumfeld, Energetik, öffentliche Gebäude und Sozialeinrichtungen, öffentliche Verkehrs- und Freiflächen, Nahversorgung, Flächen- und Standortmanagement und Quartiersmanagement festgestellt und strategische Ziele sowie ein Handlungskonzept erstellt. Die ursprüngliche Intention, das ISEK zu erstellen, war die Aufnahme des Quartiers in die Städtebauförderung (Programmkulisse: ehemals „Soziale

Stadt“ heute „Sozialer Zusammenhalt“). Dieses Vorhaben wurde nach Fertigstellung des Konzeptes jedoch nicht weiterverfolgt.

Zudem steht der Soester Wohnungsmarkt im Mittelpunkt verschiedener Konzepte und Studien. Zu diesen zählt das „Handlungskonzept Wohnen 2018“, das zum einen konzeptionelle als auch planerische Leitlinien zur Sicherung einer ausreichenden Wohnraumversorgung für einen 15-Jahreszeitraum aufzeigt und festlegt sowie zum anderen der „Kommunale Wohnungsmarktbericht“, der – zuletzt für das Jahr 2020 erschienen – in jährlichem Abstand über die tatsächliche Entwicklung von Bauland und Wohnraumentwicklung berichtet und Prognosen überprüft. Zentrale Erkenntnis ist, dass die Nachfrage das Angebot an Wohnraum insgesamt übersteigt und Bedarf an neuer Wohnbaufläche besteht. Prioritäres Ziel ist daher der Bau kleiner und mittlerer, nach Bedarf barrierefreier Wohnungen für einkommensschwache Haushalte, Ein-Personen-Haushalte, Senioren, Menschen mit Behinderung und Studierende sowie das klima- und ressourcenschonende Bauen. Neben kleinteiligen Baulücken spielen hierfür insbesondere größere Potenzialflächen eine bedeutende Rolle. Im Untersuchungsgebiet Soest Süd-Ost liegen hiervon mit dem Gelände „Hartweg“ sowie dem Gelände „Süd Ost Erweiterung“ zwei Potentialflächen.

## **2. AUSGANGSSITUATION – PLANERISCHE UND SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1. Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen**

Die Eigentümerstruktur im Quartier setzt sich sowohl aus Einzeleigentümern und der LEG Immobilien SE als große Immobiliengesellschaft zusammen.

Im Quartier Soester Süd-Ost überwiegt die Wohnnutzung mit einer insgesamt hohen Wohn-dichte. Die Gebäudetypen reichen von freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern, bis hin zu Geschosswohnungsbauten.

Der Gebäudebestand im Westen des Quartiers ist zum allergrößten Teil in den 50er und 60er Jahren in weitgehend einfacher Bauweise entstanden.

In den Wiederaufbaujahren nach Ende des 2. Weltkrieges musste Wohnraum schnell geschaffen werden, Baumaterialien waren jedoch knapp, sodass auf die Qualität der Bauausführung und der Wärmedämmung weniger geachtet werden konnte.

Im Osten des Quartiers dominieren Siedlungshäuser aus den 1930er Jahren. Auch diese Gebäude wurden in einfachem Standard erbaut und wurden zum überwiegenden Teil noch nicht umfassend energetisch modernisiert. Der Großteil der Wohngebäude im Quartier entspricht bei weitem nicht den heute erforderlichen energetischen Anforderungen. Somit ist hier ein hohes Potenzial in der Erneuerung der Versorgungssituation sowie des energetischen Zustands der Gebäude festzustellen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Projektgebietes „Süd-Ost“ mit einer

- Fläche von ca. 126,2 ha
- ca. 1.220 Gebäuden
- in denen rund 6.888 Einwohner leben.

Die Straßenliste des Quartiers Süd-Ost ist dem Anhang beigelegt.



Abbildung 1: Quartiersabgrenzung Süd-Ost

## 2.2. Nutzungsspezifische Unterteilung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet bildet den südlichen Rand der Kernstadt. Dabei überwiegt die Wohnnutzung mit einer insgesamt hohen Wohndichte. Die Eigentümerstruktur besteht sowohl aus Einzeleigentümern als auch aus Akteuren der Wohnungswirtschaft. Besonders im Westen des Untersuchungsgebietes befinden sich größere Bestände der LEG. Die Gebäudestruktur im Untersuchungsgebiet reicht von freistehenden Einfamilienhäusern über Reihenhäusern bis hin zu Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 2). Die Mehrfamilienhäuser besitzen dabei den größten Anteil. Sie stammen dabei überwiegend aus den 50er und 60er Jahren und wurden in Zeilenbauweise errichtet. Außerdem ist der Gebäudebestand geprägt von Kasernengebäuden und Nachverdichtungen aus den 70er Jahren (vgl. Abbildung 3). Besonders in den Wiederaufbaujahren nach dem zweiten Weltkrieg musste Wohnraum schnell geschaffen werden. Baumaterialien waren jedoch knapp, sodass auf die Qualität der Bauausführung und der Wärmedämmung weniger geachtet werden konnte. Im Osten des Quartiers dominieren Siedlungshäuser aus den 1930er Jahren. Auch diese Gebäude wurden in einfachem Standard erbaut und wurden zum überwiegenden Teil noch nicht umfassend modernisiert.



Abbildung 2: räumliche Verteilung der Gebäudetypen (Quelle: KfW 432-Konzept Süd-Ost)



Abbildung 3: räumliche Verteilung der Gebäude nach Baualterklassen (Quelle: KfW 432-Konzept Süd-Ost)

### 2.3. Rahmenbedingungen und planerische Ausgangssituation

Das Untersuchungsgebiet ist in einen planerischen und normativen Rahmen eingebunden, den es bei den Vorbereitenden Untersuchungen zu berücksichtigen gilt. Entsprechend werden im Folgenden die planerischen Aussagen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zusammenfassend dargestellt.

### **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 als 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 für die Region festgelegten, 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**

Der Flächennutzungsplan mit den gesamtstädtischen Planungszielen der Stadt Soest stellt im Bereich des Untersuchungsgebietes eine überwiegend homogene Nutzung dar und weist vorrangig Wohnbauflächen aus (vgl. Abbildung 4). Ebenfalls sind Flächen des Gemeindebedarfs vorhanden. Zu diesen zählen zwei Kindergärten, sechs Schulen sowie zwei Kirchen bzw. Gebäude kirchlicher Zwecke. Zu kleineren Anteilen sind ebenfalls Grünflächen sowie anbaufreie Zonen im Untersuchungsgebiet vorhanden.

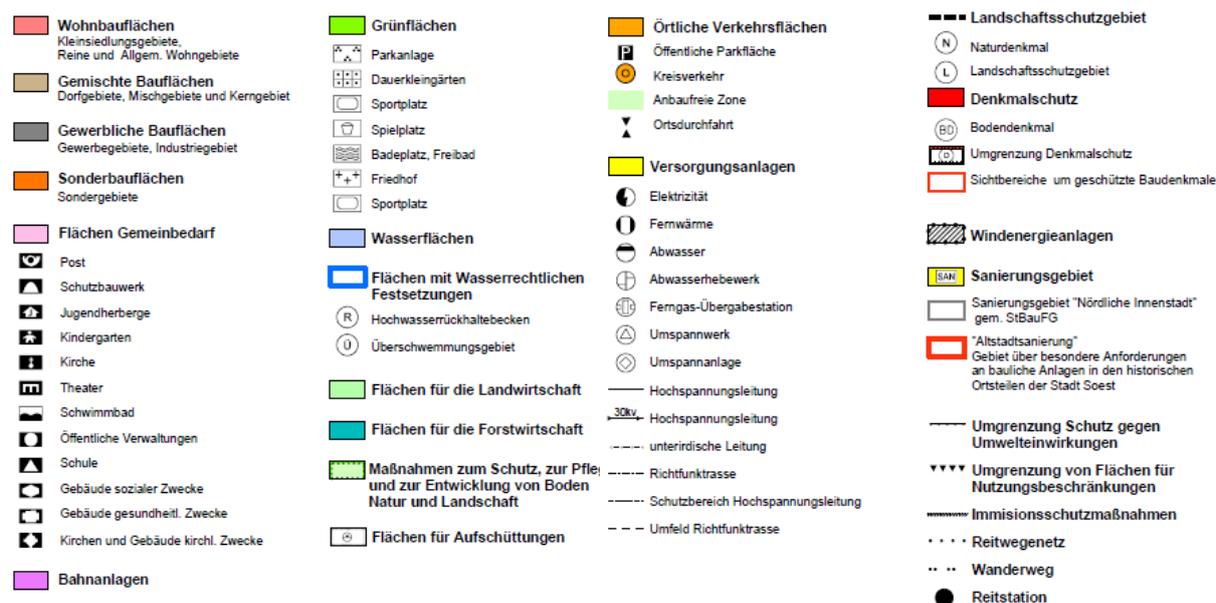
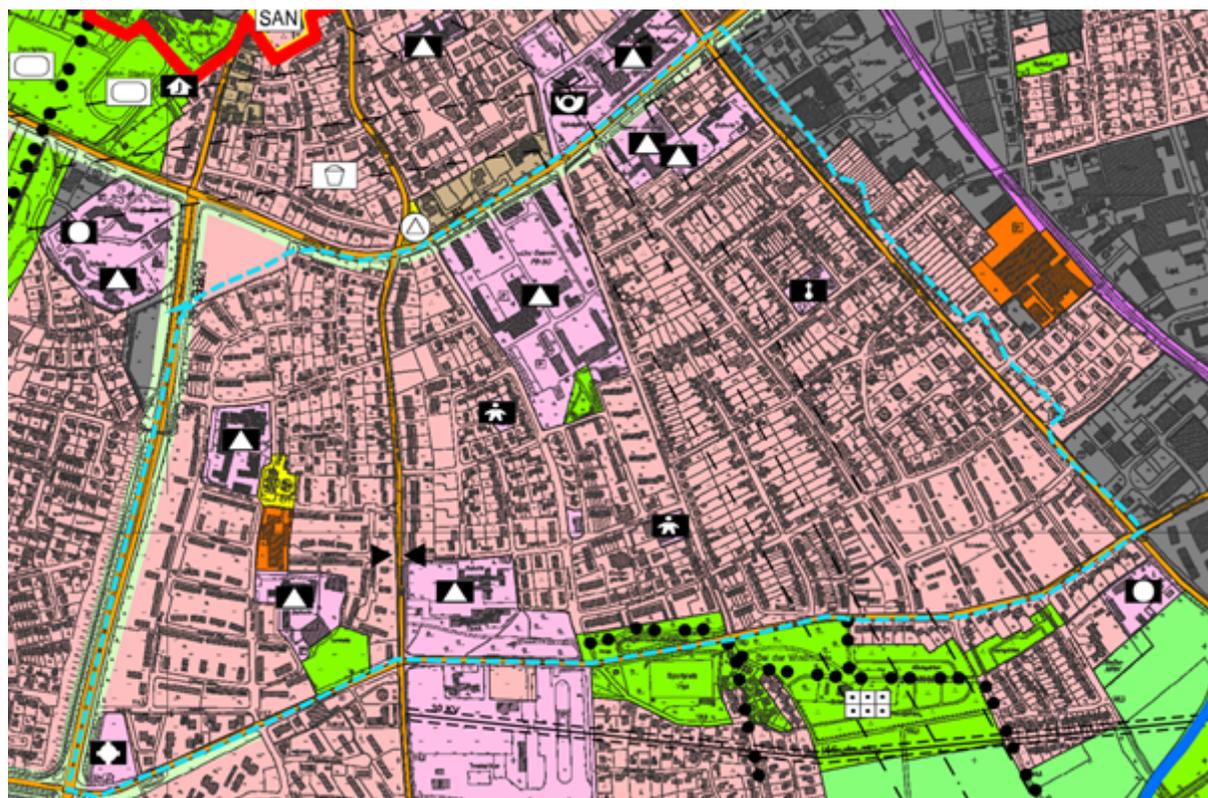


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Soest mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Quelle: FNP 2019)

### 2.3.3. Bebauungspläne

Insbesondere für den westlich des Windmühlenwegs gelegenen Bereich bestehen mehrere mehrheitlich ältere, zum Teil mit Änderungen versehene Bebauungspläne. Im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes liegen nur für drei Bereiche Bebauungspläne vor. Mit der 190. Änderung des Flächennutzungsplans liegt für den nordwestlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bereich eine derzeit in Aufstellung befindliche Bauleitplanung vor (vgl. Abbildung 5).

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung einer innenstadtnahen, brachgefallenen Fläche durch die Entwicklung eines urbanen Quartiers. Als Nutzungsspektrum ist eine ausgewogene Mischung von Räumlichkeiten für Büros und Gastronomie, gesundheitsnahen Dienstleistungen wie Physiotherapie und Reha, sozialen Einrichtungen für Senioren und Kinder sowie für Mehrgenerationswohnungen vorhanden. Eine aktuelle Detailübersicht ist über das Geportal der Stadt Soest einzusehen.

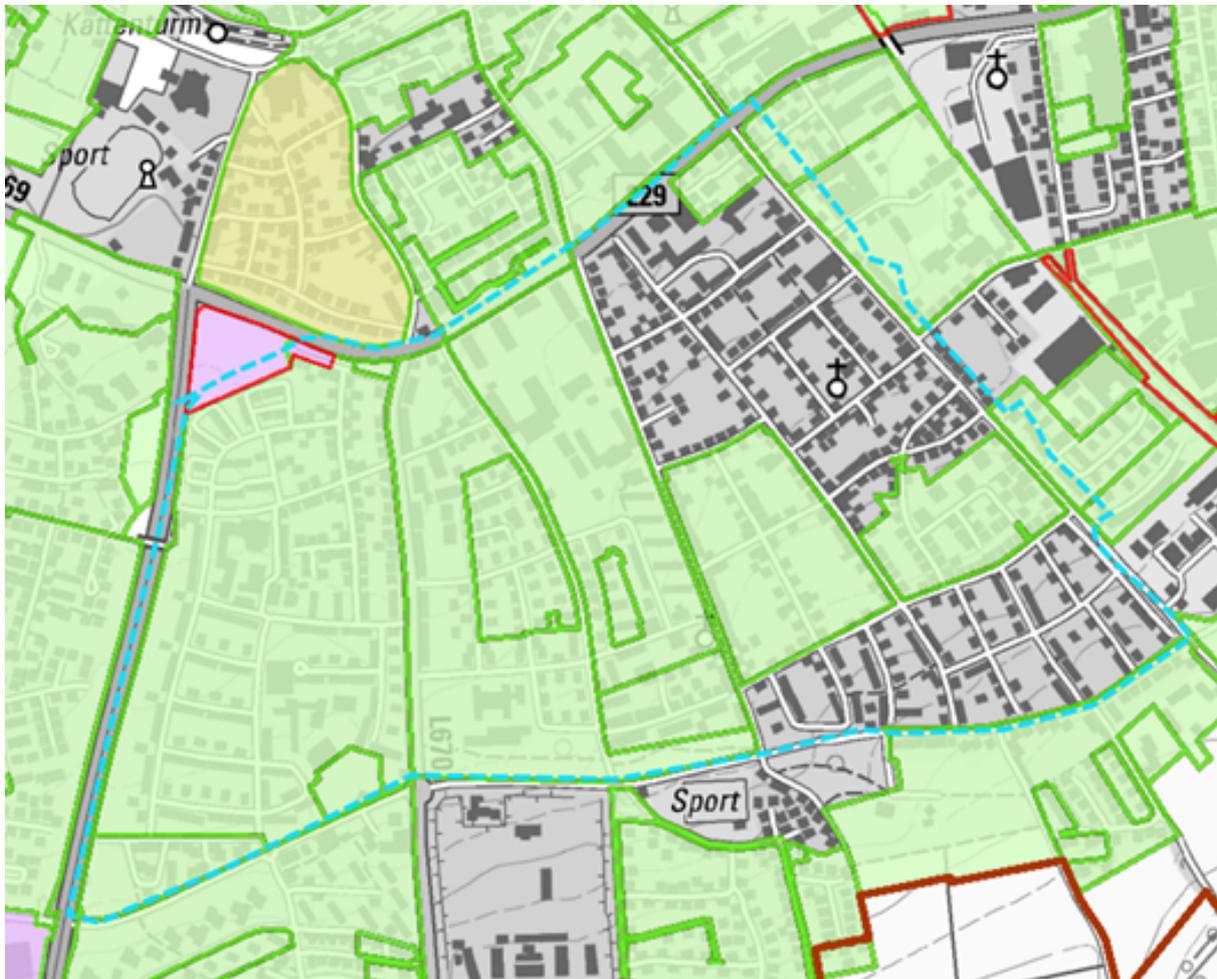
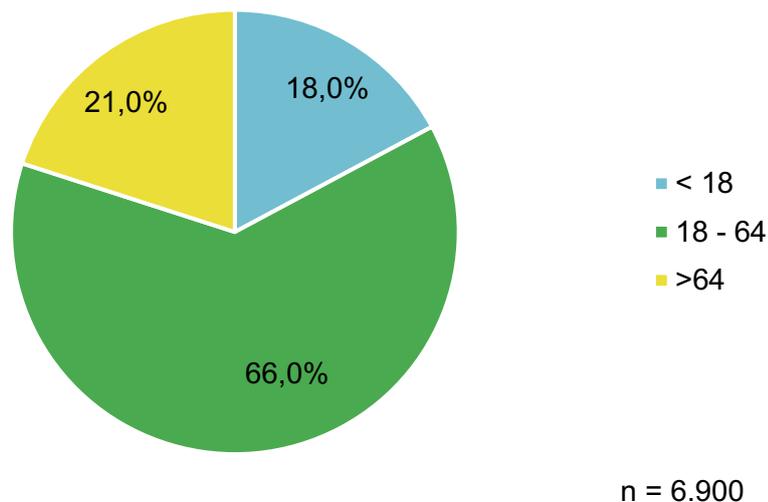


Abbildung 5: Übersicht über die Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet (Quelle: Geportal Soest)

## 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 Haushaltsgrößen 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 zu kleinen Teilen über diese hinausreichen. Da dies nur zu geringen Anteilen der Fall ist, sind die herangezogenen Daten dennoch als aussagekräftig einzuschätzen.



**Abbildung 6:** Altersverteilung Soest Süd-Ost

Das Quartier Süd-Ost fasst knapp 6.900 Einwohnerinnen und Einwohner. Bei einem Durchschnittsalter von 40,5 Jahren sind hiervon 18 % jünger als 18 Jahre, 66 % zwischen 18 und 64 Jahre alt und weitere 21 % 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 Süd-Ost somit das Bild eines verhältnismäßig jungen 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 32, der Jugendquotient der Stadt Soest bei 30,8. Die kleinräumige Betrachtung des Untersuchungsgebietes zeigt jedoch deutliche Varianzen des Altersdurchschnitts. So liegt der Altersdurchschnitt im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes bei nur 32,9 Jahren, während er im nordöstlichen Bereich bei 45,0 Jahren liegt.

Betrachtet man das Wanderungssaldo, zeigt sich, dass die Fortzüge die Zuzüge um insgesamt 67 Fortzüge übersteigen. Lediglich der südwestliche Bereich des Quartiers weist ein positives Saldo von 7 auf (vgl. Abbildung 7).



Abbildung 7: Fort- und Zuzüge im Quartier Süd-Ost

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 stark negatives Wanderungssaldo von 81 gegenüber anderen Gebieten der Stadt Soest heraussticht (vgl. Abbildung 8).

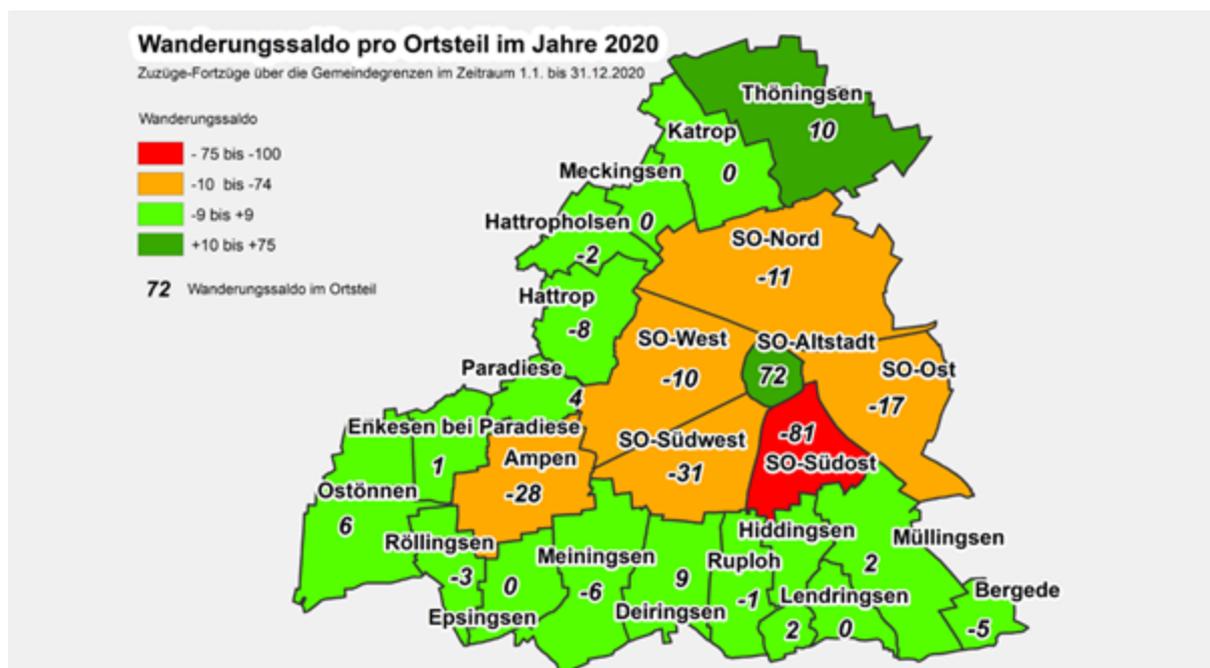
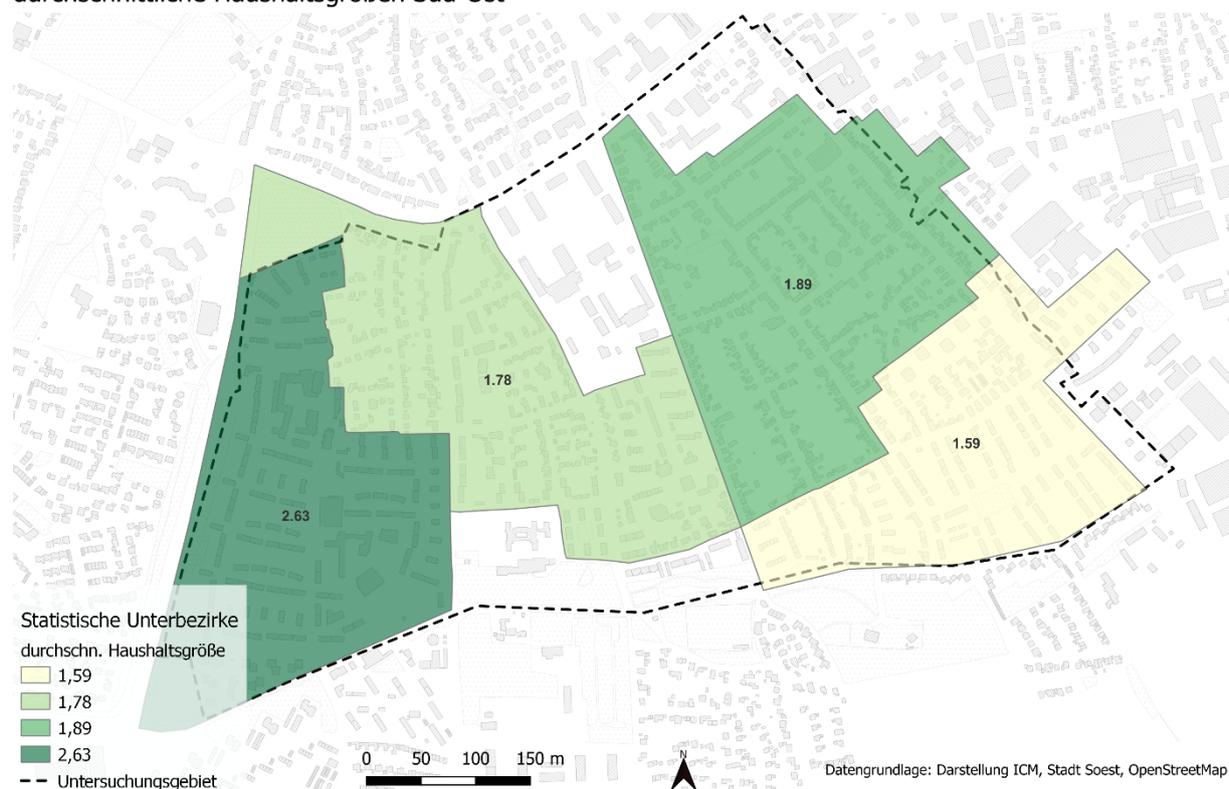


Abbildung 8: Wanderungssaldo pro Ortsteil im Jahr 2020 (Quelle: Demographiebericht 2021; Stadt Soest)

Diese Ergebnisse deuten darauf hin, dass das Quartier nicht als attraktiver Wohnort wahrgenommen wird.

Die Haushaltsgrößen im zu untersuchenden Quartier bilden mit einem Durchschnittswert von 1,97 Personen pro Haushalt auch den gesamtstädtischen Schnitt ab, welcher ebenfalls bei 1,97 liegt. Die kleinräumige Betrachtung des Quartieres zeigt jedoch deutliche Varianzen. So liegt der westliche Bereich mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,63 deutlich über dem städtischen Durchschnitt sowie beispielsweise auch über dem Schnitt des südöstlichen Bereichs des Untersuchungsgebietes (vgl. Abbildung 9). Werden diese Informationen, mit denen hinsichtlich der Altersverteilung verschnitten, ist davon auszugehen, dass dieses Gebiet besonders durch Familien mit Kindern geprägt ist.

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB:  
durchschnittliche Haushaltsgrößen Süd-Ost



**Abbildung 9:** Durchschnittlicher Haushaltgröße

Im gesamtstädtischen Vergleich sticht das Untersuchungsgebiet zusätzlich durch den Anteil der dort wohnenden Ausländer heraus. Liegt der Durchschnitt der Stadt Soest bei 9,8 %, ist der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung im Quartier Süd-Ost mit 22 % um ein Vielfaches höher. Bei kleinräumiger Betrachtung zeigt auch hier wieder der westliche Bereich des Quartieres die größten Abweichungen. Hier ist ein Ausländeranteil von 38,1 % zu verzeichnen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet im gesamtstädtischen Vergleich hinsichtlich fast aller betrachteten Indikatoren extremere Werte aufweisen, welche sich bei kleinräumiger Betrachtung insbesondere im westlichen Bereich des Untersuchungsgebiete noch einmal verstärken. Insbesondere die negativen Wanderungssalden weisen auf eine geringe Attraktivität des Standortes hin. Es ist zu prüfen, ob die vorhandenen Auffälligkeiten in Zusammenhang mit möglichen Substanz- und Funktionsmängeln im Quartier stehen.

### **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 im Bereich Süd-Ost informiert und um ihr 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 1.066 Fragebögen versandt. Davon sind 292 Fragebögen als Rückläufer bei der Stadt eingegangen und wurden ausgewertet. Daraus ergibt sich eine Rücklaufquote von 27 %. Die ausgewerteten Fragebögen waren nicht immer vollständig, aber zumindest in Teilen ausgefüllt. Die untenstehende Karte zeigt die räumliche Verteilung der Antworten. Auffällig ist hier, dass es im Westen des Untersuchungsgebietes kaum Rückmeldungen gibt. Das hängt damit zusammen, dass sich in diesem Bereich große Bestände der LEG befinden. Ähnlich verhält es sich mit den Beständen der Bundesfinanzierungsverwaltung im Süd-Osten des Untersuchungsgebietes. Dies muss in der weiteren Analyse besonders berücksichtigt werden. Vor allem bei der Betrachtung der Mängel und der Zustände der Gebäude. Außerdem kommen einzelne Rückmeldungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes. Vermutlich handelt es sich dabei um Eigentümer, die Immobilien im Gebiet besitzen, aber außerhalb wohnen.

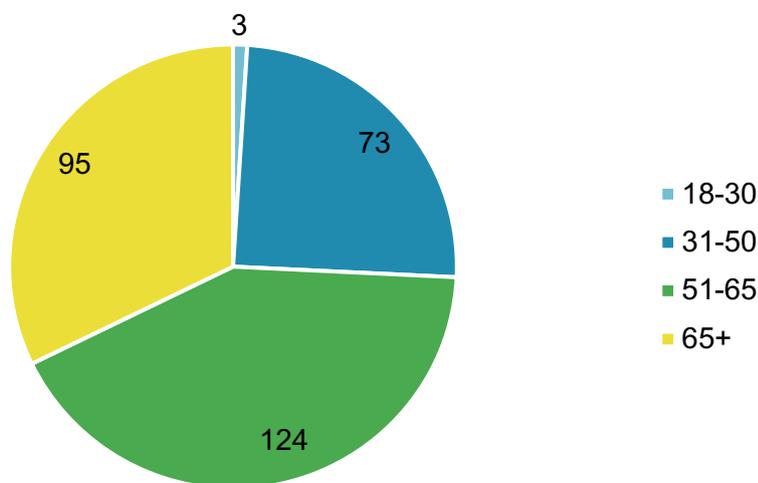
In diesem Kapitel werden nur die Antworten auf einzelne relevante Fragen ausgewertet. Im Anhang befindet sich eine Auswertung aller Fragen des Fragebogens. Weitere Informationen zur Gebäudemodernisierung und energetischen Aspekten können zudem dem parallel erstellten KfW Konzept entnommen werden.



Abbildung 10 Verortung Eigentümerbefragung Süd-Ost

### 3.3.1. Alter der Befragten

Auf die Frage nach dem Alter der Befragten wurden 295 Antworten abgegeben. Dabei wurden vermutlich in manchen Fragebögen das Alter mehrere Personen (beispielsweise Miteigentümer wie Ehegatten), da mehr Antworten abgegeben wurden als Rückläufer von Fragebögen vorhanden sind. Die Größte Gruppe ist mit 124 Personen die der 51-65-Jährigen. Älter als 65 Jahre sind 95 Befragte und in der Altersgruppe 31-50 Jahre sind 73 der Befragten. Die kleinste Gruppe ist mit 3 Personen die der 18-30-jährigen. Im Schnitt sind die Befragten in Süd-Ost etwas jünger, als in anderen Quartieren der Stadt Soest. Dies deckt sich mit den statistischen Daten des Quartiers.



n = 295

Abbildung 11: Verteilung der Altersklassen

### Eigennutzung/Fremdnutzung

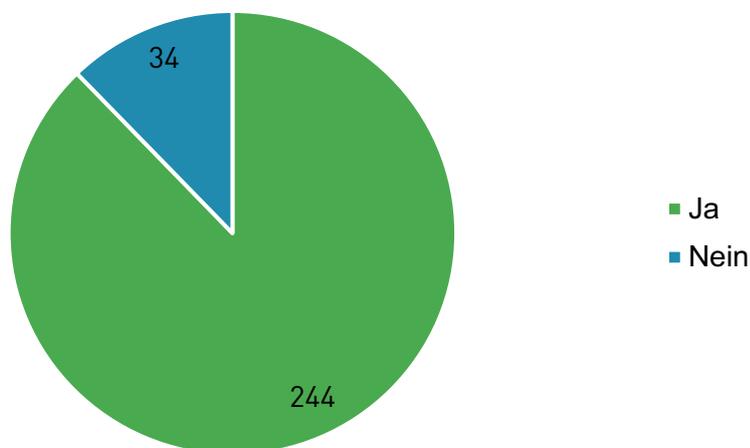


**Abbildung 12:** Fremdvermietung

Der Anteil der Fremdvermietung liegt in drei der Unterbezirke bei über 30 %. Die Anzahl der Fremdvermietung im westlichen Unterbezirk ist dabei nicht aussagekräftig, da hier nur wenige Rückläufer eingegangen sind. Außerdem ist zu beachten, dass sich hier Mietbestände der LEG befinden, wodurch der Anteil der Vermietung in der Realität deutlich höher liegt. Unter allen Eigentümern, die sich an der Befragung beteiligt haben, vermieten 24 % der Befragten Ihre Immobilie vollständig und weitere 15 zum Teil. Die Eigennutzung beträgt dabei 60 %. Eine räumliche Konzentration der Fremdnutzung befindet sich entlang der Rüthener Straße und Hiddingser Weg. Der Verpachtungs- und Vermietungsstand im Untersuchungsgebiet ist also den Ergebnissen der Umfrage zufolge niedrig. In der Realität dürfte dieser jedoch aus genannten Gründen deutlich höher ausfallen.

### 3.3.2. Modernisierungsbereitschaft

Wurden bereits energetische Maßnahmen durchgeführt?



n = 278

Abbildung 13: Anteil durchgeführte energetische Maßnahmen

Von 292 Eigentümern, die eine Antwort eingereicht haben, haben insgesamt 278 eine Antwort auf die Frage abgegeben, ob bereits energetische Maßnahmen durchgeführt wurden. Mit 244 Nennungen gab der überwiegende Teil an, bereits Maßnahmen durchgeführt zu haben.

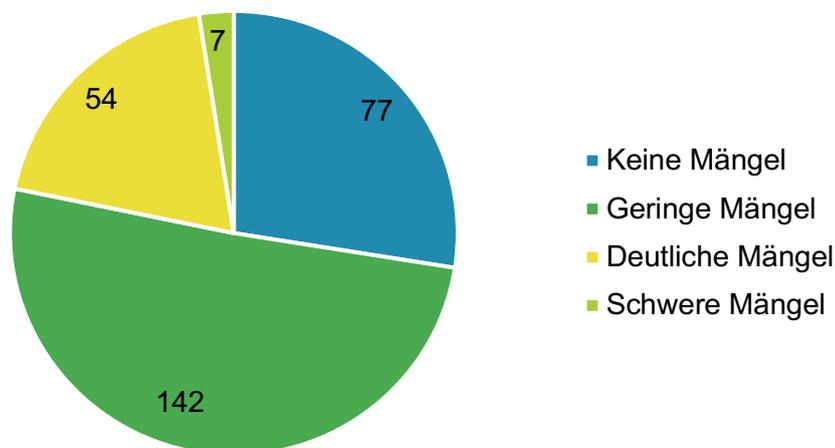
Zu beachten ist dabei die bereits erwähnte fehlende Rückmeldung aus dem westlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Eine räumliche Konzentration von bereits durchgeführten Modernisierungen gibt es entlang des Hiddingser Wegs und des Steinkuhlenwegs.



Abbildung 14: Modernisierungsquote

### 3.3.3. Baulicher Zustand der Hauptgebäude

Wie beurteilen Sie den derzeitigen baulichen Zustand der Hauptgebäude?



n = 273

Abbildung 15: Bewertung Zustand der Hauptgebäude

Zum Zustand der Gebäude haben sich 273 der 292 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.

142 Eigentümer beschrieben den Zustand ihrer Gebäude nach den vorgegebenen Antwortmöglichkeiten mit "geringen Mängeln". 77 Eigentümer gaben an, dass ihr Gebäude "Keine Mängel" hat und 54 gaben an, dass es "Deutliche Mängel" hat. "Schwere Mängel" an ihrem Gebäude nannten 7 Eigentümer. Drei Viertel der Eigentümer sehen also mindestens leichte Mängel an ihrem Gebäude. 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 im Süd-Osten des Untersuchungsgebietes der Gebäudezustand besser bewertet wird, während er im Westen mit deutlich mehr Mängeln bewertet wird. Bei letzterem hat dies aufgrund der Anzahl der Rückmeldungen nur eine beschränkte Aussagekraft.



Abbildung 16: Räumliche Verteilung Gebäudezustand

Wo liegen die Mängel schwerpunktmäßig?

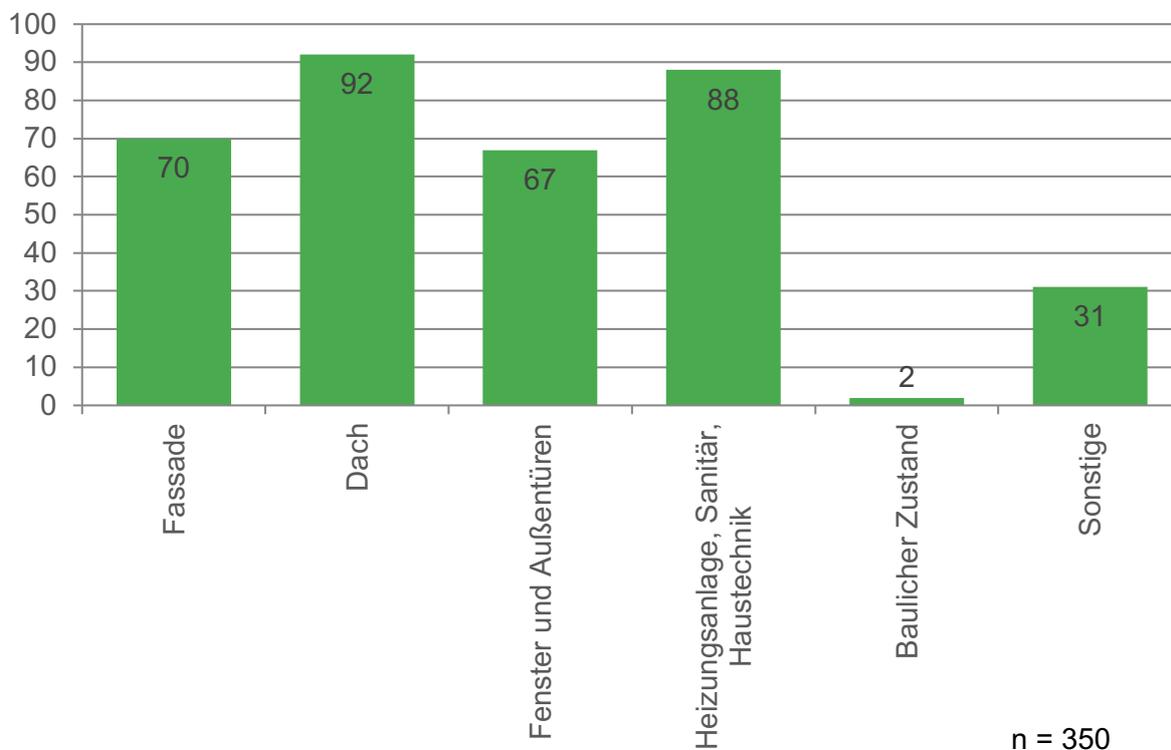
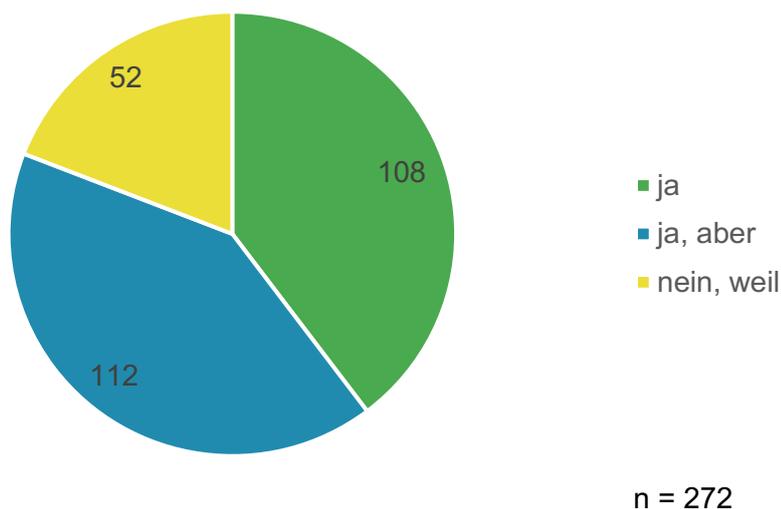


Abbildung 17: Schwerpunkt der Mängel

Auf die Frage nach dem Schwerpunkt der Mängel wurden 350 Antworten abgegeben. Mehrfachnennungen waren dabei möglich. Zu beachten ist, dass auch 3 Eigentümer die in der Frage zuvor "Keine Mängel" angegeben haben Antworten abgegeben haben. Der Schwerpunkt der

Mängel liegt in den Kategorien "Dach" (92 Nennungen), "Heizungsanlage, Sanitär und Haustechnik" (88 Nennungen), "Fassade" (70 Nennungen) und "Fenster und Außentüren" (67 Nennungen). Der bauliche Zustand im Allgemeinen wurde nur von 2 Eigentümern als Mangel genannt. „Sonstiges“ wurde 31-mal genannt, wobei sich der Großteil der Antworten auf das Thema Abdichtung des Kellers und Feuchtigkeit bezogen.

*Können Sie sich vorstellen, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen?*



**Abbildung 18:** Modernisierungsbereitschaft

Auf die Frage, ob Modernisierungsmaßnahmen geplant oder vorstellbar sind, gaben 272 Eigentümer eine Antwort ab. Mit 220 Antworten gab der überwiegende Teil an sich Modernisierungsmaßnahmen vorstellen zu können. Etwas mehr als die Hälfte der Nennungen entfallen dabei auf die Antwort "ja, aber". In diesen Fällen ist eine Modernisierung an bestimmte Voraussetzungen geknüpft beziehungsweise von unterschiedlichen Gründen abhängig.

Trotz allem lässt sich jedoch feststellen, dass die Eigentümer eine hohe Modernisierungsbereitschaft haben. Einen räumlichen Schwerpunkt für geplante Modernisierungen gibt es jedoch nicht, der Anteil ist in allen statistischen Unterbezirken ähnlich hoch. Mit Ausnahme des westlichen Unterbezirkes, wo aufgrund der wenigen Rückläufer nur eine beschränkte Aussage möglich ist.



Abbildung 19: Räumliche Verteilung Modernisierungsbereitschaft

Bei der Verschneidung des Gebäudezustandes und den geplanten Modernisierungen fällt auf, dass der Unterbezirk mit dem im Schnitt geringsten Mängeln (südöstlich) den höchsten Anteil an geplanten Modernisierungen aufweist.

Modernisierung abhängig von (Gründe "ja, aber"):

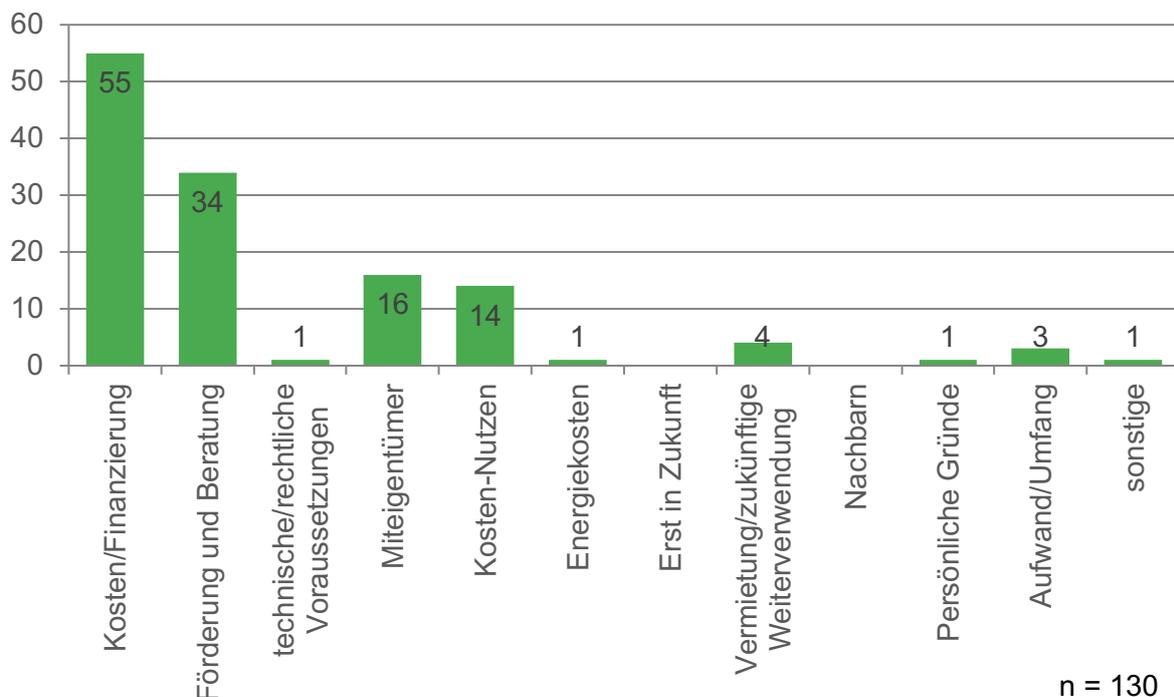


Abbildung 20: Gründe, von denen eine Modernisierung abhängig ist

Bei der Angabe von Gründen, von denen die geplante Modernisierung abhängig ist, wurden 130 Antworten abgegeben. Diese wurden für die Auswertung kategorisiert und Mehrfachnennungen waren dabei möglich. Am häufigsten wurden mit 55 Antworten Gründe aus der Kategorie "Kosten/Finanzierung" genannt. Gründe aus der Kategorie "Förderung und Beratung" wurden 34-mal genannt. Gründe, die "Miteigentümer" oder das "Kosten-Nutzen-Verhältnis" betreffen wurden 16- bzw. 14-mal genannt. Nur vereinzelt spielen Gründe, wie "Vermietung/zukünftige Weiterverwendung", "Aufwand/Umfang", "technische/rechtliche Voraussetzungen", "Energiekosten", "persönliche Gründe" und "Sonstige" genannt. Ausschlaggebend für die Durchführung einer Modernisierung sind demzufolge bei den meisten Eigentümern die Kosten oder die Finanzierung der Maßnahme sowie die Förderung und Beratung.

Gründe gegen eine Modernisierung ("nein, weil"):

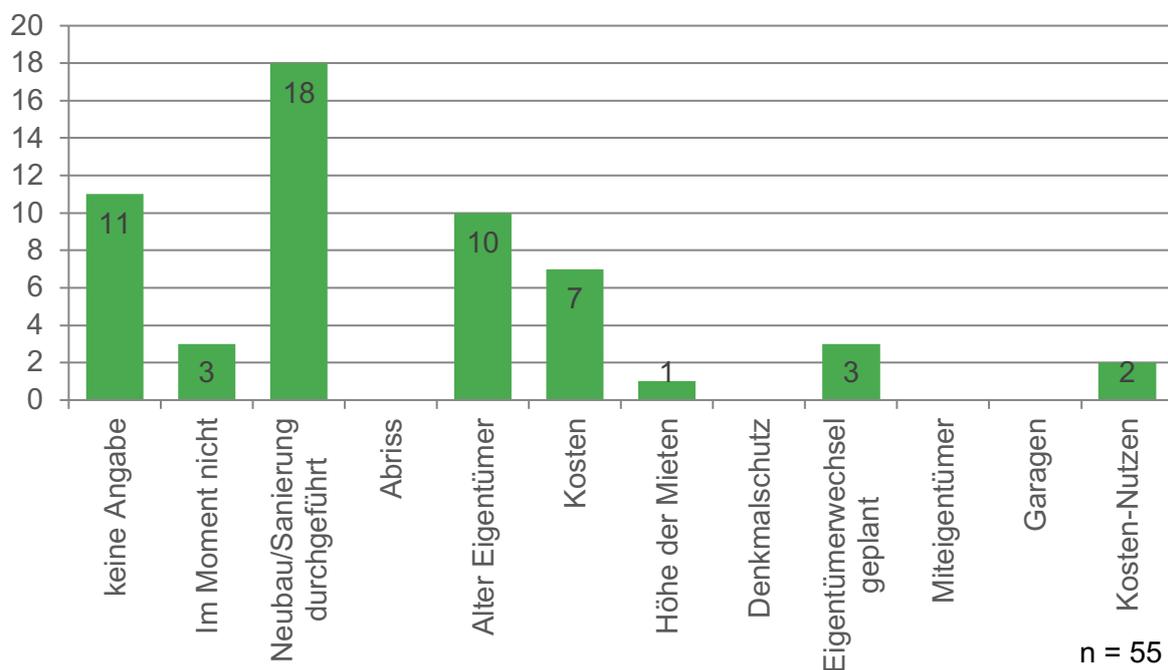


Abbildung 21: Gründe gegen eine Modernisierung

Bei den Angaben von Gründen gegen eine Modernisierung wurden 55 Antworten abgegeben, die für die Auswertung kategorisiert wurden. Mehrfachnennungen waren möglich. Kein genauere Grund wurde dabei 11-mal angegeben. Der häufigste Grund gegen eine Modernisierung ist mit 18 Antworten, dass bereits eine Modernisierung durchgeführt wurde, oder es sich bei dem Eigentum um einen Neubau handelt. Das Alter der Eigentümer wurde 10-mal genannt und zu hohe Kosten 7-mal. Vereinzelt wurden die Gründe "im Moment nicht", "Eigentümerwechsel geplant", "Kosten-Nutzen" und die „Höhe der Mieten“ genannt.

### 3.3.4. Anregungen, Wünsche, Zufriedenheit

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

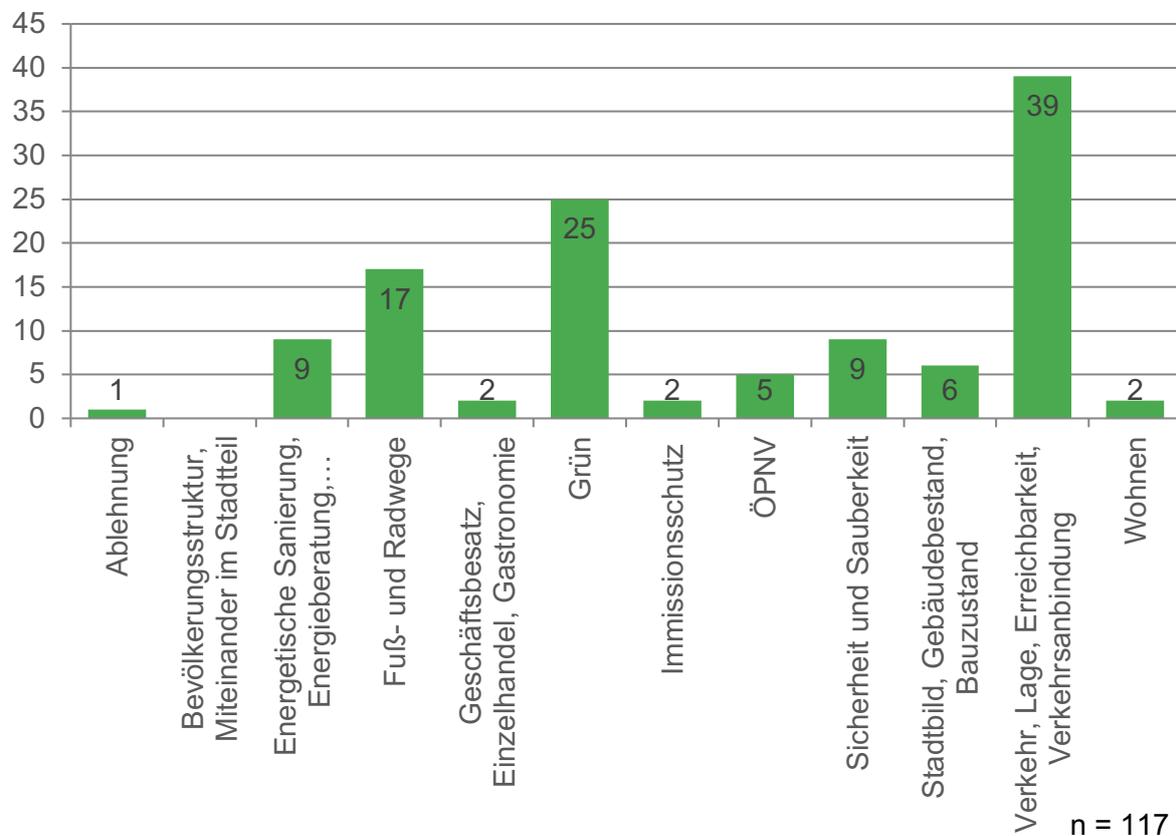
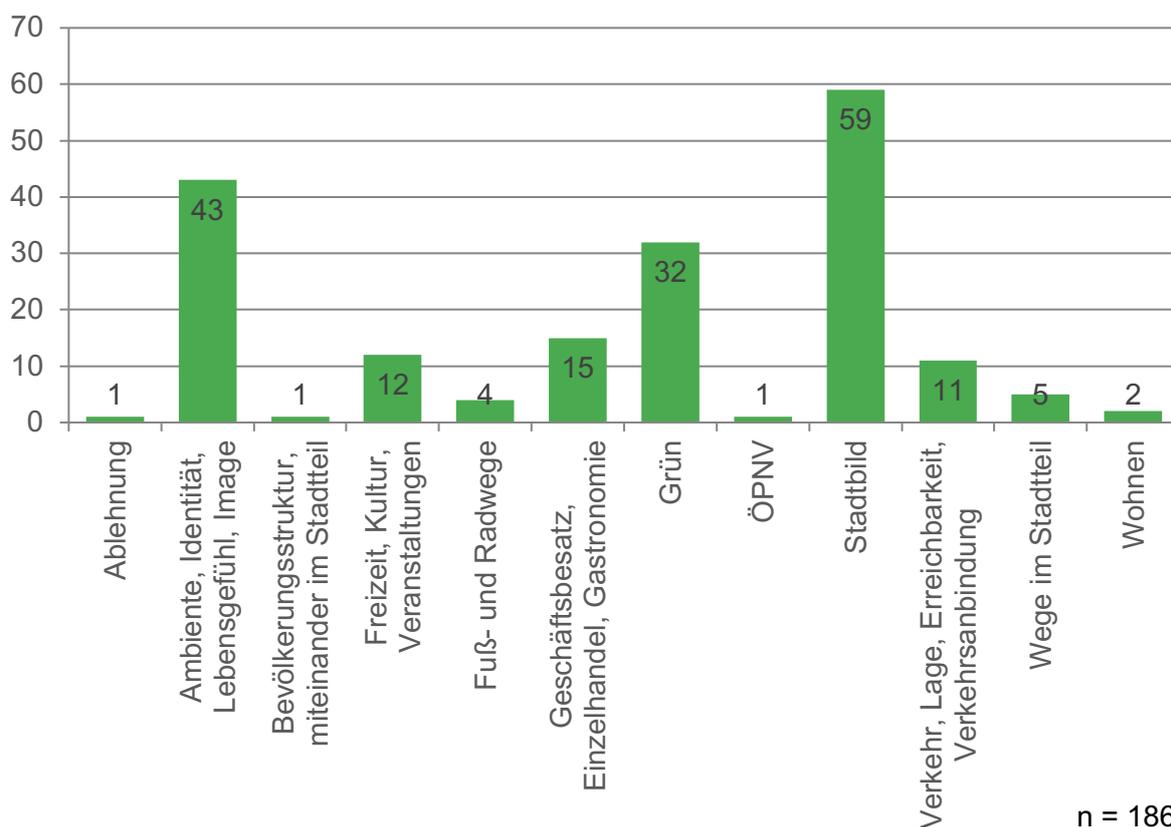


Abbildung 22: Anregungen, Ideen und Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes

Auf die Frage "Haben Sie Anregungen, Ideen oder Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes" wurden 117 Antworten abgegeben. Diese wurden kategorisiert und es waren Mehrfachnennungen möglich. Die am häufigsten genannte Kategorie ist mit 39 Nennungen "Verkehr, Lage, Erreichbarkeit". Die Antworten dieser Kategorie beziehen sich auf Wünsche nach Verkehrsberuhigung und einer Tempo-30-Zone, einer Verbesserung des Straßenzustandes und mehr Anwohnerparkplätzen, besonders in der Nähe der Hochschule. Antworten aus der Kategorie "Grün" wurden 25-mal genannt. Die Antworten beziehen sich dabei auf Wünsche nach mehr Begrünung und Pflanzung von Bäumen, einer Entsiegelung und naturnahe Gärten. Im Vergleich mit der Befragung in Altstadt und Osthohe fällt auf, dass in Süd-Ost relativ betrachtet mehr Antworten aus der Kategorie "Grün" abgegeben wurden. Das Thema Grün und Begrünung ist also in Süd-Ost besonders von Bedeutung. Wünsche aus der Kategorie "Fuß- und Radwege" wurden 17-mal genannt und beziehen sich überwiegend auf den Ausbau des Fahrradnetzes und der Gehwege. Jeweils 9-mal genannt wurden die Kategorien "Energetische Sanierung, Energieberatung, Förderung" und "Sicherheit und Sauberkeit". In erstgenannter Kategorie beziehen sich die Antworten auf einen gewünschten Ausbau von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie deren Förderung. In der Kategorie "Sicherheit und Sauberkeit" wurden Wünsche nach einer verbesserten Straßenbeleuchtung und der Reinigung der Straßen und auch privaten Vorgärten geäußert. 6 Antworten aus der Kategorie "Stadtbild, Gebäudebestand, Bauzustand" beziehen sich auf unterschiedliche Anregungen,

wie beispielsweise der Vermeidung von Hochhäusern oder das schlechte Image des Stadtteils. Unter den 5 Antworten der Kategorie "ÖPNV" wird sowohl der Wunsch nach einer höheren Taktung als auch nach weniger Busverkehr geäußert. Eine untergeordnete Rolle spielen die Kategorien "Wohnen", "Geschäftsbesatz, Einzelhandel, Gastronomie" und "Immissionsschutz" mit je 2 Nennungen. 1 Antwort entspricht einer Enthaltung, da "eigentlich nichts" angegeben wurde.

*Was schätzen Sie an der Soester Altstadt?*

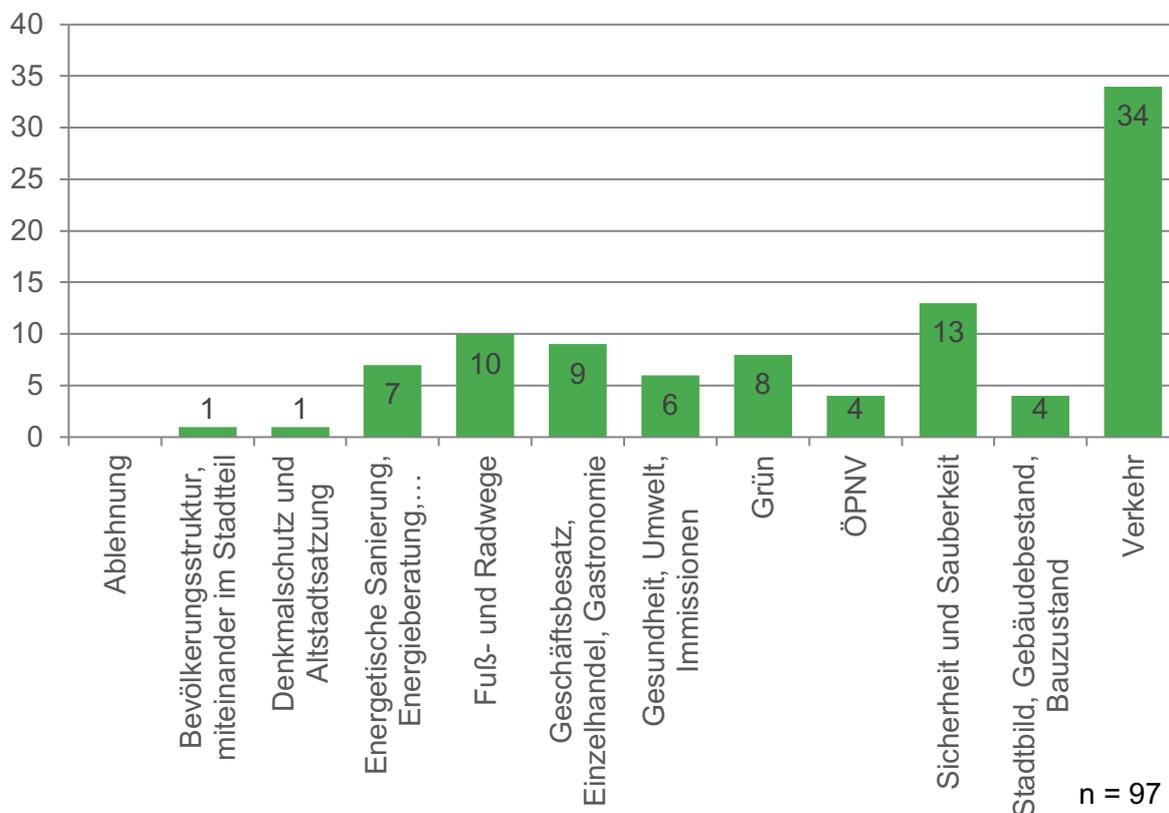


**Abbildung 23:** Zufriedenstellendes an der Soester Altstadt

Auf die Frage "Was schätzen Sie an der Soester Altstadt?" wurden 186 Antworten abgegeben. Auch hier fand eine Kategorisierung der Antworten statt und eine Mehrfachnennung war möglich. Die Häufigsten Rückmeldungen beziehen sich auf das Stadtbild mit 59 Nennungen und die Kategorie "Ambiente, Identität, Lebensgefühl, Image" mit 43 Antworten. Unter dem Stadtbild wurden das historische Stadtbild und die Fachwerkhäuser genannt. In zuletzt genannter Kategorie wurden besonders das Altstadtflair und die Gemütlichkeit der Altstadt genannt. Die Kategorie "Grün" wurde 32-mal genannt. Auffällig ist auch hier, dass im Vergleich zu anderen Quartieren der Stadt relativ gesehen die Kategorie Grün am häufigsten genannt wurde. Die Eigentümer in Süd-Ost schätzen also das Grün der Altstadt besonders, während sie sich in ihrem eigenen Stadtteil eine Verbesserung wünschen. Die 15 Nennungen der Kategorie "Geschäftsbesatz, Einzelhandel, Gastronomie" schätzen in erster Linie die Gastronomie der Altstadt mit ihren Cafés und Biergärten. Antworten aus der Kategorie "Freizeit, Kultur, Veranstaltungen" wurden 12-mal gegeben. Diese beziehen sich auf die unterschiedlichen Veranstaltungen in der Soester Altstadt, wie beispielsweise die Kirmes. Mit der Zentralität und der Erreichbarkeit der Altstadt sind 11 Personen zufrieden. Außerdem werden die Wege im Stadtteil (5-mal) und die Fuß- und Radwege (4-mal) geschätzt. Nur einzelne Personen sind zufrieden mit den Themen "Wohnen" (2-mal), "Bevölkerungsstruktur und Miteinander im Stadtteil" (1-mal)

und "ÖPNV" (1-mal). Auch hier wurde eine Antwort abgegeben, die einer Enthaltung entspricht.

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



**Abbildung 24:** Probleme und Verbesserungspotential

Zu der Frage "Gibt es innerhalb des Untersuchungsgebietes oder darüber hinaus etwas, dass Sie als problematisch empfinden und was verbessert werden soll?" haben 97 Eigentümer Stellung genommen. Hier wurden ebenfalls die Antworten kategorisiert und es waren Mehrfachnennungen möglich. Am problematischsten wird der Verkehr gesehen, mit 34 Nennungen. Die genannten Probleme beziehen sich überwiegend auf die Verkehrsbelastung, den Zustand der Straßen und die Parksituation. Mit 13 Nennungen wurden Probleme aus der Kategorie "Sicherheit und Sauberkeit" am zweithäufigsten genannt. Sie beziehen sich dabei auf Vermüllung und Müllentsorgung, besonders im Bereich der Mehrfamilienhäuser, das Image sowie Drogen- und Alkoholprobleme an Spielplätzen. Probleme aus der Kategorie "Fuß- und Radwege" wurden 10-mal genannt. Zum einen wird hier die Sicherheit der Radwege bemängelt und zum anderen ein Wunsch nach mehr Fahrradwegen geäußert. In der Kategorie "Geschäftsbesatz, Einzelhandel, Gastronomie" wurden 9-mal Probleme genannt. Diese beziehen sich auf den Leerstand in der Fußgängerzone und den Geschäftsbesatz im Allgemeinen. Aus der Kategorie "Grün" nannten 8 Eigentümer Probleme, welche sich auch hier auf den mangelnden Grünanteil und wenig Spielplätze beziehen. Auffällig ist, dass sich bei dieser Frage im Vergleich zu den Vorherigen am wenigsten Eigentümer zu dieser Kategorie geäußert haben. Eine mögliche Erklärung ist, dass sich die Eigentümer, die mit dem Thema "Grün" unzufrieden sind, sich bereits bei den vorhergehenden Fragen geäußert haben. 7 Personen bemängelten die Themen "Energetische Sanierung, Energieberatung, Genehmigung". Diese beziehen sich teilweise auf die Zusammenarbeit mit Handwerkern im Hinblick auf den zeitlichen Einfluss und erhöhte Preise

trotz Förderung. Von 6 Eigentümern wurden Probleme in der Kategorie "Gesundheit, Umwelt, Immission" genannt. Diese beziehen sich auf Probleme durch Starkregen, wie feuchte Keller/Wände oder nicht ausreichende Kanalisation. Der ÖPNV wurde von 4 Personen als problematisch empfunden, dabei spielen die hohe Straßenbelastung durch den Busverkehr aber auch eine schlechte Anbindung an Randlagen eine Rolle. Ebenfalls 4-mal wurden Stadtbild, Gebäudebestand, Bauzustand genannt, wobei der Modernisierungszustand von Mehrfamilienhäusern sowie der Zustand der Südost-Siedlung bemängelt werden. Von einer Person wurden jeweils die Kategorie "Denkmalschutz und Altstadtsatzung" und "Bevölkerungsstruktur, Miteinander im Stadtteil" genannt. Erstere bezieht sich dabei auf die Gestaltungssatzung in der Altstadt und ist für Süd-Ost nicht von Bedeutung. Letztere bemängelt eine Verschlechterung der Struktur der im Stadtteil lebenden Menschen.

### **3.4. Zusammenfassung und Fazit Eigentümerbefragung**

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

Die Auswertung hat ergeben, dass 60 % der Eigentümerschaft, die sich an dem Verfahren beteiligt hat, in ihrer Immobilie im Untersuchungsgebiet lebt. Der Verpachtungs- und Vermietungsstand im Untersuchungsgebiet ist den Ergebnissen der Umfrage zufolge niedrig. 24 % der Befragten vermieten Ihre Immobilie vollständig und weitere 15 % zum Teil. In der Realität dürfte dieser jedoch auf Grund der fehlenden Rückmeldung aus dem süd-westlichen Unterbezirk deutlich höher ausfallen.

Mit 88 % der Befragten hat bereits ein sehr hoher Anteil energetische Maßnahmen durchgeführt. Dennoch beschreiben nur  $\frac{1}{4}$  der Eigentümer ihre Immobilie als frei von Mängeln.  $\frac{3}{4}$  sehen mindestens geringe Mängel, wovon ca.  $\frac{1}{4}$  deutliche und schwere Mängel angeben. Dabei ist die Modernisierungsbereitschaft unter den Eigentümern sehr hoch. 80 % kann sich vorstellen Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Etwa die Hälfte davon knüpft die Modernisierung wiederum an bestimmte Bedingungen. Diese sind hauptsächlich den Kategorien "Kosten/Finanzierung" und "Förderung und Beratung" zuzuordnen. Der geringe Anteil die sich keine Modernisierung vorstellen können geben an, dass sie entweder bereits Maßnahmen durchgeführt haben bzw. es sich um einen Neubau handelt oder nennen das Alter der Eigentümer oder die Kosten als Gründe gegen eine Modernisierung. Ein Teil nannte keine besonderen Gründe.

Der Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet liegt gemäß den eingegangenen Antworten auf den Themenfeldern "Verkehr, Lage, Erreichbarkeit", "Grün", "Fuß- und Radwege" sowie "Sicherheit und Sauberkeit". Im Themenfeld "Verkehr, Lage, Erreichbarkeit" bezieht sich der Handlungsbedarf auf eine hohe Verkehrsbelastung und damit eine notwendige Verkehrsberuhigung. Im Bereich "Grün" besteht der Handlungsbedarf in einer stärkeren Begrünung und Aufwertung der Grünflächen. Besonders deutlich wird dies im Vergleich mit den Grünflächen der Altstadt, die die Befragten in Süd-Ost besonders schätzen. Die Fuß- und Radwege haben Verbesserungsbedarf in Sicherheitsaspekten und im Ausbau. Im Themenfeld "Sicherheit und Sauberkeit" besteht Handlungsbedarf in der Sauberkeit der Straßen, der Grünflächen und den Gärten der Mehrfamilienhäuser.

Mit den vielfältigen Anregungen der Eigentümerschaft werden sowohl Substanzmängel als auch funktionale Missstände in der Soester Altstadt 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

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wird die vorhandene städtebauliche Struktur analysiert. Werden dabei städtebauliche Missstände festgestellt, kann eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme angewandt werden. Entscheidend für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist, dass Missstände vorliegen und eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Sanierungsgebietes angestrebt wird (§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn ein "Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen" (§ 136 Abs. 2 BauGB). Diese Definition legt zwei Arten von Missständen zugrunde, Substanzmängel und Funktionsmängel.

### 4.1. Substanzmängel

Substanzmängel umfassen nach § 136 Abs. 3 Nr.1 BauGB die „Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen“. Die potenziellen Mängel beziehen sich auf die folgenden Kriterien:

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

#### 4.1.1. Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden (Bauzustandsermittlung)

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. Müllingser Weg Anfang



### Bauzustand

Die Gebäudestruktur entlang des Müllingser Weges kennzeichnet sich durch eine sehr gepflegte und homogene Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung welche vorwiegend in den Nachkriegsjahren entstanden ist.

Die Gebäude sind fast alle modernisiert, werden gerade modernisiert oder weisen keinen Modernisierungstau auf. Die Bausubstanz ist augenscheinlich in einem guten Zustand.

Einstufung in die

### Kategorie A

### Energetische Zustand

Der augenscheinliche energetische Zustand (Fenster, Dämmung, Dach, sichtbare Geschossdecken) stellt sich anders als die Bewertung des Bauzustandes dar.

Die Gebäude sind zwar fast flächendeckend modernisiert, allerdings nicht energetisch ertüchtigt. Auffällig ist, dass die meisten Häuser ungedämmt sind. Diesbezüglich besteht Nachbesserungsbedarf.

### Kategorie B

### Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum

Keine nennenswerten Aspekte.

## 2. Rühener Straße



### Bauzustand

Die Gebäudestruktur entlang der Rühener Straße besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude weisen leichte Mängel an Fassade und Dach auf und besitzen alte Fenster.

### Kategorie B

### Energetische Zustand

Die Gebäude sind zum Teil nicht modernisiert. Es besteht ein Modernisierungstau. Bereits modernisierte Gebäude verfügen nicht über ein Wärmedämmverbundsystem.

### Kategorie C

### Stadtbild | Wohnumfeld

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

### 3. Müllingser Weg | weiterer Verlauf



#### Bauzustand

Die Gebäude entlang des Müllingser Weges sind augenscheinlich in einem guten Zustand. Teilweise sind leichte Mängel an der Fassade erkennbar.

Der überwiegende Bauzustand kann mit der **Kategorie B** gekennzeichnet werden

#### Energetische Zustand

Aus energetischer Sicht besteht noch energetischer Modernisierungsbedarf.

Der energetische Zustand kann mit der **Kategorie B** gekennzeichnet werden.

#### Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum

Keine nennenswerten Aspekte

#### 4. Ulmenstraße



##### Bauzustand

Die Gebäudestruktur entlang der Ulmenstraße besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude weisen leichte Mängel an Fassade und Dach auf und besitzen alte Fenster.

##### Kategorie B

##### Energetische Zustand

Die Gebäude sind zum Teil nicht modernisiert. Es besteht ein Modernisierungstau. Bereits modernisierte Gebäude verfügen nicht über ein Wärmedämmverbundsystem.

##### Kategorie C

##### Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum

Keine Nennenswerten Aspekte

## 5. Blumen-/ Gartenstraße



### Bauzustand

Gebäudebestand mit ehemals guter Gestaltung, die jedoch durch unsensible Nachkriegsbebauung nahezu vollständig verloren ist. Größtenteils haben die Gebäude geringe Mängel (**Kategorie B**), stellenweise aber auch deutliche Instandsetzungsmängel.

### Kategorie C

### Energetische Zustand

Der energetische Zustand stellt sich ähnlich dar. Er ist überwiegend nicht auf aktuellem Stand und besitzt Verbesserungspotential (**Kategorie B**). Vereinzelt existieren aber auch Gebäude mit veralteten Fenstern und schlechtem energetischen Zustand

### Kategorie C

### Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum

Die Außenbereiche der privaten Grundstücke sind bepflanzt und gestaltet. Die Verkehrsflächen hingegen sind trist und kaum begrünt.



**6. Gartenstraße Ecke Bresinaweg****Bauzustand**

An der Ecke Gartenstraße/Bresinaweg stehen drei sechs-geschossige Mehrfamilienhäuser in einem gepflegten und guten Zustand.

**Kategorie A****Energetische Zustand**

Der augenscheinliche energetische Zustand stellt sich ähnlich dar. Die Gebäude sind modernisiert und gedämmt.

**Kategorie A****Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum**

Keine nennenswerten Aspekte.

## 7. Korbacher Straße



### Bauzustand

Die Mehrfamilienhäuser entlang der Korbacher Straße sind sehr gepflegt und weisen nur geringe Mängel auf.

### Kategorie B

#### Energetische Zustand

Die Gebäude sind modernisiert, jedoch ohne Fassadendämmung.

### Kategorie B

#### Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum

Teilweise gibt es Mietergärten mit Abstandsgrün



## 8. Steinkuhlenweg



### Bauzustand

Der Gebäudebestand im Steinkuhlenweg besteht aus Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäusern. Der Zustand ist sehr unterschiedlich. Viele Gebäude weisen geringe Mängel (**Kategorie B**) und deutliche Instandsetzungsmängel (**Kategorie C**) auf. Ein paar wenige Gebäude wurden bereits modernisiert und weisen keine Mängel auf (**Kategorie A**).



### Energetische Zustand

Der energetische Zustand gestaltet sich ähnlich. Zum Teil ist er verbesserungswürdig (**Kategorie B**) und zum Teil auch sehr schlecht (**Kategorie C**).



### Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum

Die Vorgärten sind versiegelt und dienen ausschließlich als PKW-Stellplätze.

## 9. Windmühlenweg



### Bauzustand

Die Gebäude entlang des Windmühlenweges sind augenscheinlich in einem guten Zustand.

Der überwiegende Bauzustand kann mit der **Kategorie A** gekennzeichnet werden

### Energetische Zustand

Der Energetische Zustand der Gebäude ist noch verbesserungsfähig.

### Kategorie B

### Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum

Die privaten Gärten sowie öffentliche Grünflächen sind gepflegt.

### Kategorie B

## 10. Lendringser Weg



### Bauzustand

Der Gebäudebestand im Lendringser Weg wurde zwar schon einmal modernisiert, befindet sich jedoch in einer prekären Lage, da er sehr heruntergekommen ist.

Entsprechend lässt sich der Zustand in **Kategorie C** einordnen.

### Energetische Zustand

Obwohl die Gebäude bereits modernisiert und gedämmt wurden, ist der energetische Zustand noch verbesserungswürdig (**Kategorie B**).

### Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum

Die Grundstücke sind sehr vermüllt.

### 11. Hiddingser Weg



#### Bauzustand

Der Gebäudebestand im Hiddingser Weg ist insgesamt ansprechend und ohne sichtbare Mängel.

#### Kategorie A

#### Energetische Zustand

Die Gebäude wurden vorbildlich modernisiert und befinden sich in einem entsprechenden energetischen Zustand.

#### Kategorie A

#### Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum

Die Außenbereiche dienen zwar zum Teil als Stellplätze, sind aber trotzdem begrünt und nicht vollständig versiegelt.

**12. LEG Bestände (Wilhelm-von-Holland-Weg)****Bauzustand**

Der Gebäudebestand der LEG besteht aus zwei-drei-geschossigen Wohnblöcken. Die Gebäude sind nicht zeitgemäß und besitzen deutliche Instandsetzungsmängel.

**Kategorie C****Energetische Zustand**

Die Gebäude befinden sich in einem schlechten energetischen Zustand und sind nicht gedämmt.

**Kategorie C****Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum**

Es gibt sehr viel ruhenden Verkehr, sowohl auf der Straße als auch auf versiegelten Flächen auf den Grundstücken. Vorhandenes Grün dient als Abstandsfläche und ist teilweise vermüllt.

### 13. Meister-Eckhart-Weg



#### Bauzustand

Die Gebäude entlang des Meister-Eckart-Weges sind augenscheinlich in einem guten Zustand. Teilweise sind leichte Mängel an der Fassade erkennbar.

Der überwiegende Bauzustand kann mit der **Kategorie B** gekennzeichnet werden.

#### Energetische Zustand

Der Energetische Zustand der Gebäude ist noch verbesserungsfähig.

#### Kategorie B

**Stadtbild | Wohnumfeld | Öffentlicher Raum**

Die privaten Grünflächen sind gepflegt.

#### 4.1.2. Zwischenfazit

Das Untersuchungsgebiet Süd-Ost weist Gebäude mit sehr unterschiedlichen energetischen und gestalterischen Zuständen auf. Ein Überblick über die räumliche Verteilung der Bauzustände ist in Abbildung 25 dargestellt. Bauzustände der Kategorie A bilden eher die Ausnahme, hauptsächlich befinden sich die Bauzustände in der Kategorie B, zum Teil auch in Kategorie C. Bereits modernisierte Gebäude weisen häufig trotzdem Mängel auf. Dies deckt sich mit der Befragung, in denen viele Eigentümer angegeben haben bereits Modernisierungen durchgeführt zu haben, ihre Immobilien aber trotzdem mit Mängeln bewerten. Ähnlich verhält es sich mit den energetischen Zuständen. Diese befinden sich überwiegend in den Kategorien B oder C, nur in einzelnen Ausnahmen sind die Gebäude modernisiert und gedämmt. Selbst Gebäude in gutem Bauzustand sind häufig nicht energetisch ertüchtigt. Besonders problematische Gebäude befinden sich stellenweise in der Blumen-/Gartenstraße, vereinzelt im Steinkuhlenweg, im Lendringser Weg und in den LEG-Beständen im Wilhelm-von-Holland-Weg. Die Gärten von Mehrfamilienhäusern sind häufig ohne Nutzung und dienen als Abstandsgrün. Stellenweise sind sie stark vermüllt. Private Grünflächen von Einfamilienhäusern sind hingegen überwiegend gepflegt. Jedoch dienen die Vorgärten oft als PKW-Stellplätze und sind nur selten begrünt. Auch die Verkehrsflächen sind trist gestaltet und ohne Begrünung.



Abbildung 25 Räumliche Übersicht der Bauzustandsbewertung

#### 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. Grünflächen und öffentlicher Raum**

Das Untersuchungsgebiet Süd-Ost verfügt neben den Hausgärten in den Einfamilienhausgebieten und großräumigen Freiflächen im Bereich der Mehrfamilienhaussiedlungen hauptsächlich entlang des Herzog-Adolf-Wegs und im weiteren Verlauf der Waldstraße und der Lippstädter Straße über Grünflächen. Diese sind die Grünflächen Südlich der Astrid-Lindgren-Grundschule mit dem Spielplatz Herz-Adolf-Weg, das Trompeterwäldchen, der Bolzplatz im Eckbereich Waldstraße/ Lendringser Weg sowie der Sportplatz an der alten Windmühle. Außerdem haben sich am östlichen Rand der englischen Siedlung Mietergärten etabliert.

Bereits in der Eigentümerbefragung wird deutlich, dass die Grünflächen ein wichtiges Thema im Quartier Süd-Ost sind. Dabei wiesen die Eigentümer auf Verbesserungspotential hin und äußerten viele Wünsche zu den Grünflächen. Konkret wurden dabei mehr Begrünung und Bepflanzung, Entsiegelung und das Anlegen naturnaher Gärten angesprochen. Diese Mängel lassen sich aus der Ortsbegehung bestätigen. Besonders die Versiegelung von privaten Vorgärten zugunsten des ruhenden PKW-Verkehrs ist hier zu nennen.

Einen großen Mangel stellen die großzügigen Freiflächen in den Bereichen der Mehrfamilienhaussiedlungen dar. Insbesondere die englische Siedlung ist hier zu nennen. Die Freiflächen hier werden nur wenig genutzt und sind nicht oder nur unzureichend gestaltet. Sie bieten daher ein erhebliches Potential für eine gestalterische und nutzungsbezogene Aufwertung des öffentlich erlebbaren Raumes. Dass ein Bedarf besteht, lässt sich nicht nur aus der Eigentümerbefragung ableiten, sondern auch aus der Nachfrage an den Mietergärten entlang der Arnsberger Straße. Hier können Parzellen nur über eine Warteliste verteilt werden.

Die Mietergärten der englischen Siedlung werden zwar gut genutzt, machen aber von der Arnsberger Straße einen ungeordneten und unstrukturierten Eindruck. Besonders der Grünstreifen zwischen Straße und Siedlung ist nur willkürlich und unzureichend gestaltet. Da die Arnsberger Straße als Zufahrt zur Innenstadt dient, leidet die Eingangssituation unter der mangelnden Gestaltung.

Einen weiteren Mangel stellt das Trompeterwäldchen dar. Es befindet sich in einem schlechten Zustand und wirkt auf Grund seiner Gestaltung als Angstraum. Trotz neu ausgestatteter Spielfläche kann es die Funktion als Aufenthaltsbereich nicht erfüllen.

#### **4.2.2. Verkehrsflächen und Verkehrsbelastung**

Die Verkehrsflächen und -belastung im Untersuchungsgebiet Süd-Ost stellen laut Befragung ein wichtiges Thema dar. Dabei sind die Schwerpunkte der Mängel die Verkehrsbelastung aufgrund von Durchgangsverkehr und ÖPNV, schlechter Straßenzustand, Sicherheit der Radfahrer und Fußwegquerungen, Verkehrsberuhigung und die Parksituation. Die Stadt Soest hat zwei Verkehrsentwicklungspläne aufgestellt, die eine Vielzahl an Maßnahmen und Handlungsbedarf erarbeitet haben. Der neuere VEP Klima+ dient dabei als Fortschreibung des VEP 2030 und insbesondere einer Anpassung des Verkehrssektors an das Ziel der Klimaneutralität der Stadt Soest. Diese Maßnahmen und Handlungsbedarfe umfassen auch die genannten Probleme, weshalb das Thema Verkehr in dieser VU nicht tiefer analysiert, sondern auf die entsprechenden Konzepte verwiesen wird.

#### **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 hingewiesen wird.

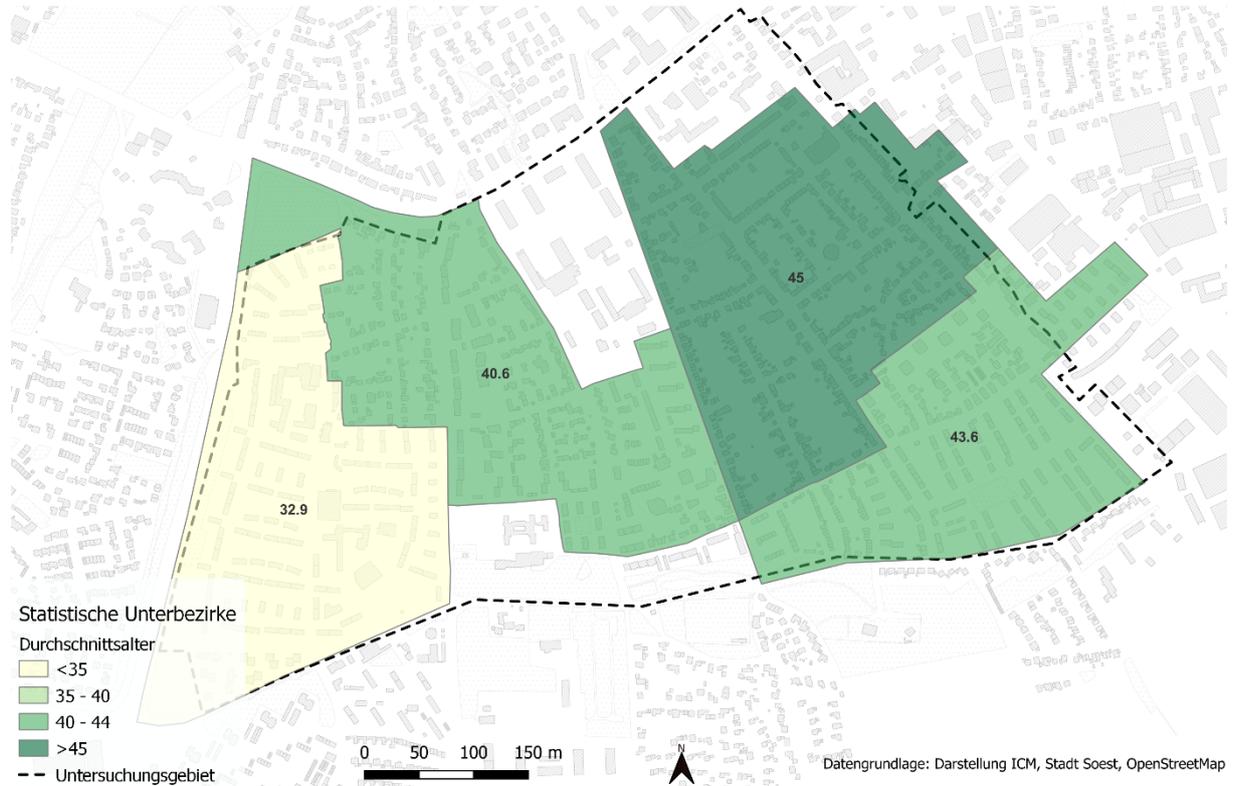
Ein Bestandteil dieses Konzepts ist die Handlungskarte Klimaanpassung Soest, die Flächen aufzeigt, welche momentan oder im Hinblick auf ein Zukunftsszenario 2051-2060 Konfliktpotential mit Blick auf den Klimawandel aufweisen. Im Untersuchungsgebiet kennzeichnet diese Karte vereinzelt Bereiche als Gebiete mit einer Hitzebelastung im IST-Zustand.

Im Zukunftsszenario 2051-2060 des Klimaanpassungskonzepts wird ein großer Teil des Siedlungsbereiches als Gebiet bezeichnet, das von einer Ausweitung der Hitzebelastung betroffen sein wird. Der Grund dafür sind ein hoher Versiegelungsgrad und ein geringer Grünflächenanteil. Um der Hitzebelastung tagsüber entgegenzuwirken, sollte der Grünanteil erhöht werden und Ausgleichsräume für die Bevölkerung geschaffen werden. Dadurch werden die bereits angesprochenen Mängel der Grün- und Freiflächen nochmals deutlich. Aus der Handlungskarte geht außerdem hervor, dass einzelne Hauptstraßen durch hohen Oberflächenabfluss bei Starkregen belastet sind. Der hohe Oberflächenabfluss kann zur Gefährdung von Infrastruktur führen. Eine Maßnahme zum Objektschutz und Reduzierung der Abflussmenge und Abflussspitzen besteht in der Entsiegelung und Begrünung der hoch versiegelten Bereiche. Dies verdeutlicht den Mangel des hohen Versiegelungsgrades.

Laut dem Masterplan Klimapakt 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 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 schlechten energetischen Zustand und kann somit keinen Beitrag zur Klimaneutralität leisten.

#### 4.2.4. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB:  
Durchschnittsalter Süd-Ost



**Abbildung 26:** Durchschnittsalter Süd-Ost

Bereits im Kapitel „Strukturdaten“ und in der Eigentümerbefragung ist das geringe Durchschnittsalter der Bewohner im Untersuchungsgebiet sichtbar geworden. Im westlichen statistischen Unterbezirk ist das Durchschnittsalter der Bewohner besonders gering, was mit der Bevölkerungsstruktur der englischen Siedlung zusammenhängt. Dort sind die jüngeren Altersgruppen überproportional stark vertreten. Der Anteil der bis 5-Jährigen und der 6 bis 20-Jährigen ist doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt.



**Abbildung 27:** Ausländeranteil Süd-Ost

Wie bereits im Kapitel „Strukturdaten“ angesprochen weist der Soester Süd-Osten einen hohen Ausländeranteil auf. Dabei fällt auf, dass in den statistischen Unterbezirken mit niedrigerem Durchschnittsalter ein höherer Ausländeranteil vorhanden ist. Dementsprechend weist der westlichste Unterbezirk mit der englischen Siedlung mit Abstand den höchsten Anteil auf. Zu beachten ist, dass der Anteil dieser Bevölkerungsgruppen im Gebiet Süd-Ost in den letzten Jahren bei sinkenden Ausländeranteilen in der Gesamtstadt noch weiter zugenommen hat, wodurch es zu einer zunehmenden räumlichen Konzentration in diesem Stadtbereich kommt.



**Abbildung 28:** Durchschnittliche Haushaltsgrößen Süd-Ost

Aus den zu Beginn genannten Strukturdaten geht außerdem hervor, dass der westlichste Unterbezirk auch bei den durchschnittlichen Haushaltsgrößen einen extremen Wert aufweist. Zu erklären ist das mit einer hohen Anzahl an Familien mit Kindern. Den zweitgrößten Wert weist der östliche Unterbezirk auf, da sich hier überwiegend Einfamilienhäuser befinden.

Außerdem befindet sich im Untersuchungsgebiet Süd-Ost eine deutlich höhere Anzahl an preisgebundenen Wohnungen im unteren Preissegment. Laut dem Handlungskonzept Wohnen 2018 der Stadt Soest wird dieser Anteil hier weniger stark zurückgehen als in anderen Städten. Dadurch können sich die Zuzüge aus den Nachbarkommunen nach Soest verstärken was sich wiederum besonders im Soester Süden allgemein und somit auch im Untersuchungsgebiet Süd-Ost niederschlägt. Bei der Analyse der Wanderungsbewegung zeigt sich, dass bereits ein überproportionaler Teil der Zuzüge in den Soester Süden verläuft. Da sich hier keine neuen Baugebiete, aber die meisten Wohnungen mit niedrigem Preisniveau befinden, kann angenommen werden, dass günstige Mieten ausschlaggebend für die Wanderungsbewegung sind. Trotz der hohen Zuzüge weist der Soester Süden auch einen überproportionalen Anteil an Fortzügen auf, was zu einem negativen Wanderungssaldo führt. Im Vergleich mit anderen Stadtteilen hat der gesamte Soester Süden das höchste negative Wanderungssaldo, was sich auch im Untersuchungsgebiet Süd-Ost niederschlägt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass im Untersuchungsgebiet Süd-Ost bereits Trading-down-Effekte vorhanden sind. Trading-down-Effekte bezeichnen Mängel, die sich gegenseitig verstärken und zu einer Abwertung des Quartiers führen. Auslöser oder Treiber dieser Effekte sind im Untersuchungsgebiet städtebauliche, bauliche gestalterische Defizite, die Bevölkerungsstruktur, überdurchschnittliche Haushaltsgrößen und der schlechte Ruf der Siedlung. Die sozialen Probleme haben weiterhin Bestand, auch wenn sie bereits in dem Integriertem Handlungskonzept Soester Süden erkannt wurden und Maßnahmen wie beispielsweise das Stadtteilhaus angestoßen und umgesetzt wurden. Außerdem lässt sich erkennen, dass die Bevölkerungsstruktur im Quartier Süd-Ost stark durch die englische Siedlung geprägt ist.

#### **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 soziales.

Der Bauzustand der Gebäude weist Mängel auf, selbst bereist modernisierte Gebäude besitzen wieder bzw. immer noch Mängel. Auch der energetische Zustand der Gebäude ist als schlecht zu beurteilen. Auch wenn Gebäude modernisiert sind, so sind sie nicht energetisch ertüchtigt. Der schlechte energetische Zustand der privaten Haushalte führt zu dem größten Anteil an Energieverbrauch und den zweitgrößten Anteil an THG-Emissionen. Dadurch ist das Erreichen der Klimaneutralität der Stadt Soest gefährdet.

Des Weiteren weisen die Grünflächen im Bereich der Mehrfamilienhäuser Mängel auf. Sie werden nicht genutzt, es bestehen gestalterische Defizite und sie sind teilweise stark vermüllt. Auch die unstrukturierte Gestaltung der Eingangssituation entlang der Arnsberger Straße im Bereich der Mietergärten ist ein Mangel, genauso wie die Gestaltung des Trompeterwäldchen. Private Vorgärten und Freiflächen sind zudem stark versiegelt. Diese Mängel im Bereich des Freiraums und der Begrünung führen besonders im Zusammenhang mit der gegenwärtigen und zukünftigen Hitzebelastung zu einer Gefährdung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Die genannten Mängel und die Bevölkerungs- und Sozialstruktur beeinflussen sich gegenseitig und lösen Trading-Down-Effekte aus.

### **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 das Quartier Süd-Ost 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 insofern 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 Gebäudebestands) und die Umsetzung maßgeblich beschleunigen.

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

- Energetische und bauliche Modernisierung an Gebäuden
- Abstandsgrün der Mehrfamilienhäuser einer Nutzung zuführen, Versiegelungsgrad durch stärkere Begrünung verringern
- Hitzebelastungen und Gefahren durch Extremniederschlägen entgegenwirken
- Stabilisierung der Sozialstruktur
- Imageverbesserung

## 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.

<i>Handlungsfelder</i>	<i>Ziele</i>	<i>Maßnahmen</i>
<i>Wohnen und Wohnumfeld</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energetische und bauliche Modernisierung an Gebäuden</li> <li>• Abstandsgrün der Mehrfamilienhäuser einer Nutzung zuführen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energetische und bauliche Modernisierung an privaten Gebäuden, besonders in den Straßen in denen entsprechende Mängel festgestellt wurde (siehe Kapitel 4.1)</li> <li>• Grünflächen zwischen den Mehrfamilienhäusern der LEG-Bestände im Wilhelm-von-Holland-Weg gestalterisch aufwerten und nutzbar machen</li> <li>• Errichtung von strukturierten Fahrrad- und Müllstandorten im Lendringser Weg und Wilhelm-von-Holland-Weg</li> </ul>
<i>Öffentlicher Raum und Grünflächen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelungsgrad durch stärkere Begrünung verringern</li> <li>• Hitzebelastung und Gefahren durch Extremniederschlägen entgegenwirken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Private Vorgärten, insbesondere im Steinkuhlenweg, entsiegeln und begrünen</li> <li>• Begrünung des öffentlichen Raums in der Blumen-/Gartenstraße</li> <li>• Gestalterische Aufwertung der Mietergärten entlang der Arnsberger Straße</li> <li>• Gestalterische Aufwertung des Trompeterwäldchens und Stärkung der Aufenthaltsfunktion</li> </ul>
<i>Stadtteilarbeit/Stadtteilkommunikation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabilisierung der Sozialstruktur</li> <li>• Imageverbesserung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen aus IHK weiterführen, bisher nicht umgesetzte Maßnahmen umsetzen</li> </ul>

**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 Kfz-Nr.432 Konzept eine einheitliche Fördergebietskulisse geschaffen wird.

Dieses Gutachten schlägt deshalb folgende Abgrenzung für das Gebiet vor:

- im Norden die Straße Lübecker Ring (Bundesstraße 229),
- im Osten die Niederbergheimer Straße
- im Süden die Straßen Lippstädter Straße, Waldstraße, Herzog-Adolf-Weg
- im Westen die Arnsberger Straße

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

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB:  
Abgrenzung Sanierungssatzung Süd-Ost

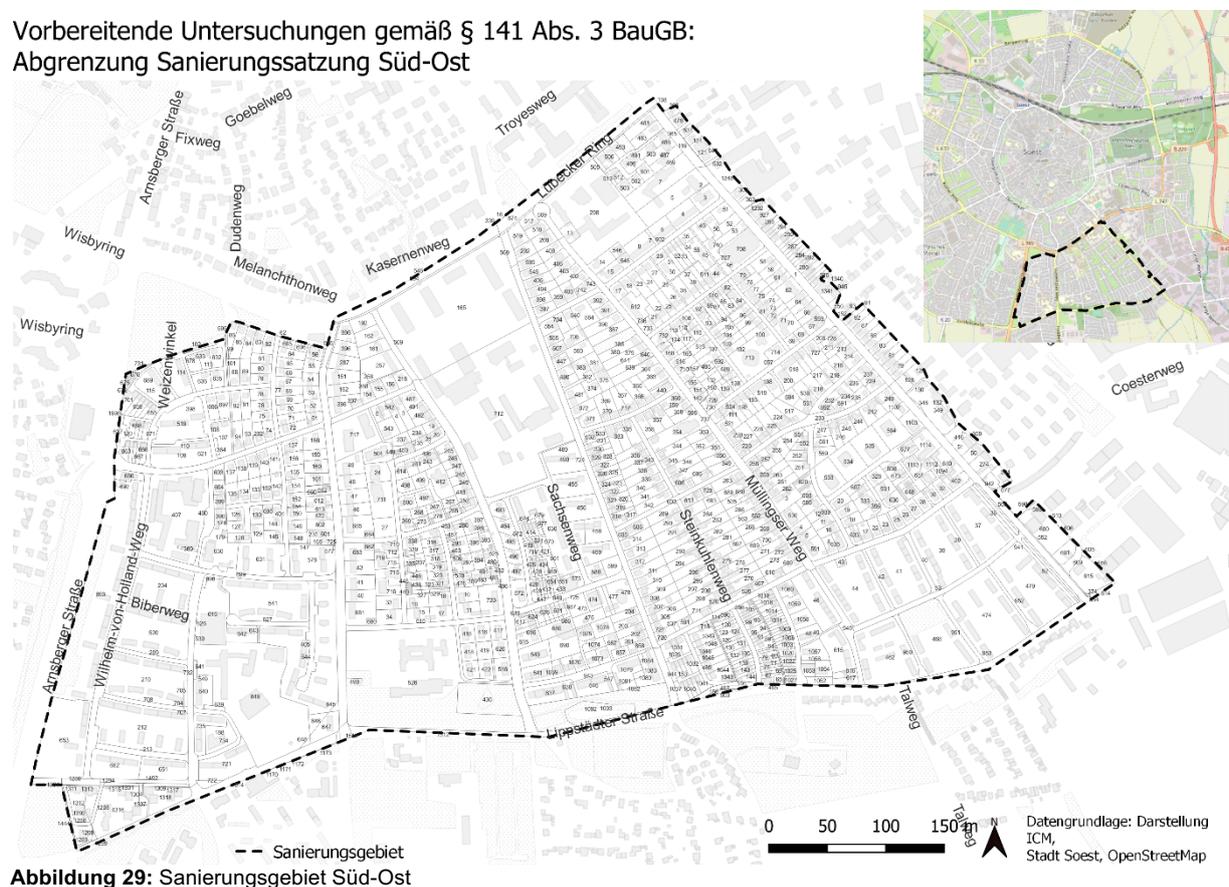


Abbildung 29: Sanierungsgebiet Süd-Ost

## 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 sanierungsrechtliche 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 Vorkauf 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 Erschwernis 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 das Erreichen der Sanierungsziele des Sanierungsgebietes Süd-Ost 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 Süd-Ost 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 Modernisierung 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 Empfehlungen wird die Stadt Soest nachkommen.

## 6.2. Voraussetzungen und Auswirkungen einer Sanierung

Grundvoraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist nicht nur das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet, sondern gemäß § 136 Abs. 1 auch die *einheitliche Vorbereitung* und die *zügige Durchführung* sowie das Vorhandensein eines *öffentlichen Interesses*.

### **6.2.1. Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme**

Die Sanierung des Quartiers Süd-Ost, 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.

Aus der Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung geht außerdem hervor, dass die Soester Altstadt mit vielfältigen 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 Süd-Ost. 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 Süd-Ost 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 Modernisierung privater Gebäude im Vordergrund. Die Einzelmaßnahmen, die diese Modernisierung 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 Gebäudemodernisierung ist im parallel erstellten KfW 432-Konzept dargestellt.

Die Maßnahmen der Handlungsfelder „Öffentlicher Raum und Grünflächen“ und „Stadtteilarbeit/Stadtteilkommunikation“ wurden bereits in unterschiedlichen Konzepten, wie dem Integrierten Handlungskonzept Soester Süden und 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 Süd-Ost 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 29) 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

**Demografiebericht 2021:** Stadt Soest Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung. 2021: Soest

**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)

**ISEK 2011:** „Integriertes Handlungskonzept Soester Süden“. NRW.URBAN GmbH & Co. KG. 2011: Dortmund

**KfW 432 Konzept Süd-Ost:** "Integriertes Energetisches Quartierskonzept nach KfW-Programm 432. Abschlussbericht Soest-Süd-Ost" 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

Ahornstraße	Geckweg	Neumarkter Weg
Ahornstraße	Gerstenwinkel	Nibelungenweg
Akazienstraße	Groß-Strehlitzer-Weg	Niederbergheimer Straße
Am Trompeterwäldchen	Haferwinkel	Ottawa-Weg
Andreas-Gryphius-Straße	Hamburger Straße	Otto-Boelitz-Weg
Attendorner Straße	Hartweg	Reichenbacher Weg
Bergeder Weg	Herzog-Adolf-Weg	Riga-Ring
Biberweg	Hiddingser Weg	Roggenwinkel
Blumenstraße	Hirschberger Weg	Ruploher Weg
Bresinaweg	Kaiser-Otto-Weg	Rüthener Straße
Breslauer Weg	Kasernenweg	Sachsenweg
Britischer Weg	Kolpingweg	Sankt-Lorenz-Weg
Canadischer Weg	Konrad-Koler-Weg	Schlesische Straße
Christophorusweg	Korbacher Straße	Seidenstückerweg
Dagobertweg	Kunibertweg	Siegener Straße
Detmolder Straße	Landeshuter Weg	Spitzgarten
Doyenweg	Lendringser Weg	Steinkuhlenweg
Eichendorffstraße	Lindenstraße	Ulmenstraße
Elsa-Brandström-Straße	Lippstädter Straße	Waldenburger Weg
Engernweg	Lübecker Ring	Waldstraße
Fechtenkamp	Martin-Opitz-Straße	Walenweg
Florianweg	Medebacher Straße	Weizenwinkel
Frankenweg	Meister-Eckhart-Weg	Westfalenweg
Friedrich-Bertram-Weg	Mishawakaweg	Wilhelm-von-Holland-Weg
Friesenweg	Müllingser Weg	Windmühlenweg
Gartenstraße		

## 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-S (Süden)

Soest, 16.03.2022

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

Anrede Eigentümer\*in Serienbrief

die Stadt Soest beabsichtigt in den nächsten Jahren im Soester Süden 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.

Zu dem Zweck, die Gesamtstruktur des Soester Südens einmal grundlegend zu erfassen werden derzeit vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für ein abgegrenztes Untersuchungsgebiet „Süden“ durchgeführt. 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 Soester Südens verfolgt werden sollten. Eine entscheidende Rolle dabei spielt das Leitthema Klimaschutz und in diesem Zusammenhang die energetische Gebäudesanierung Ihrer Immobilien.

Ein wichtiger 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 Zusammenhang 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 förmlichen Sanierungsgebiet Soester Süden (gemäß § 136 BauGB)

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-S (Süden)

Soest, 16.03.2022

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

*Anrede Eigentümer\*in Serienbrief*

die Stadt Soest beabsichtigt in den nächsten Jahren im Soester Süden den klimaneutralen Stadtbau 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.

Zu dem Zweck, die Gesamtstruktur des Soester Südens einmal grundlegend zu erfassen werden derzeit vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für ein abgegrenztes Untersuchungsgebiet „Süden“ durchgeführt. 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 Soester Südens verfolgt werden sollten. Eine entscheidende Rolle dabei spielt das Leitthema Klimaschutz und in diesem Zusammenhang die energetische Gebäudesanierung Ihrer Immobilien.

Ein wichtiger 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 Zusammenhang 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 förmlichen Sanierungsgebiet Soester Süden (gemäß § 136 BauGB)

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 Nachtbriefkasten.

**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 „Süd-Ost“**

**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 Geschossdecke	
<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

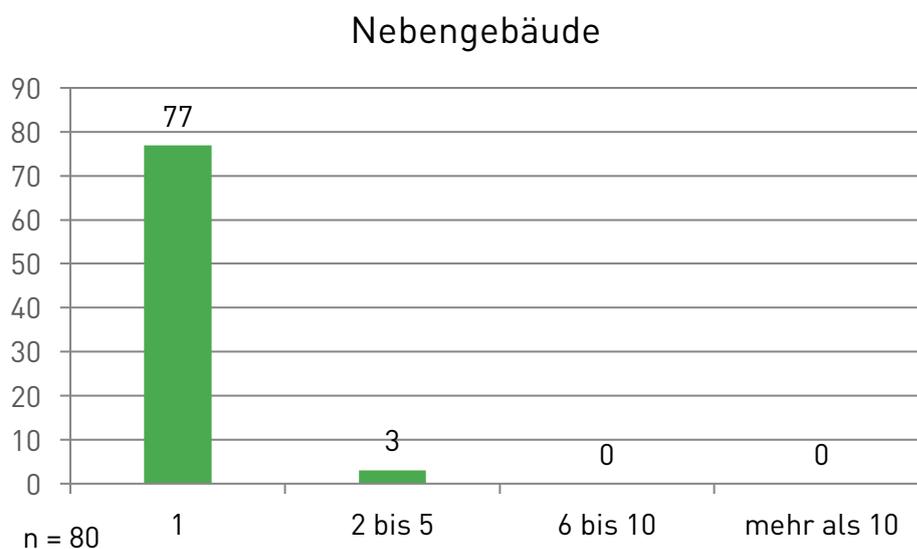
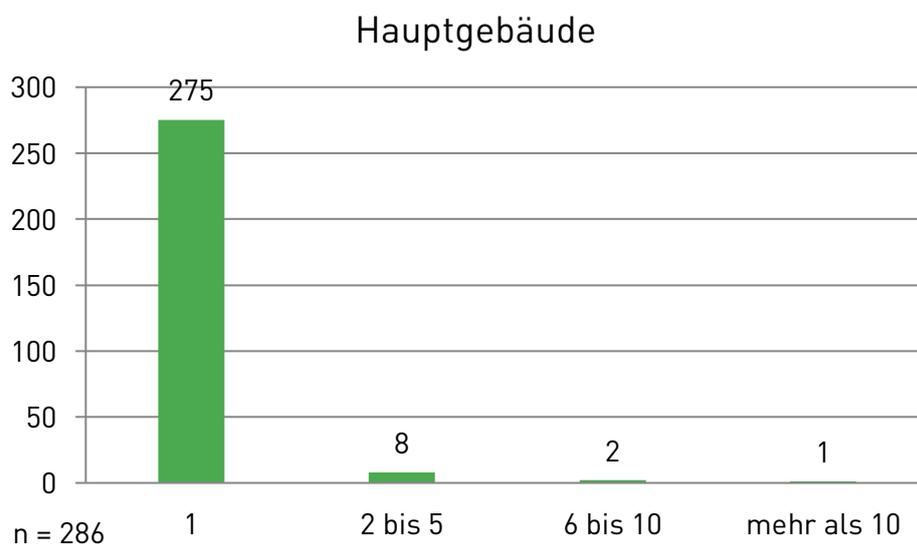
51 – 65

älter als 65 Jahre

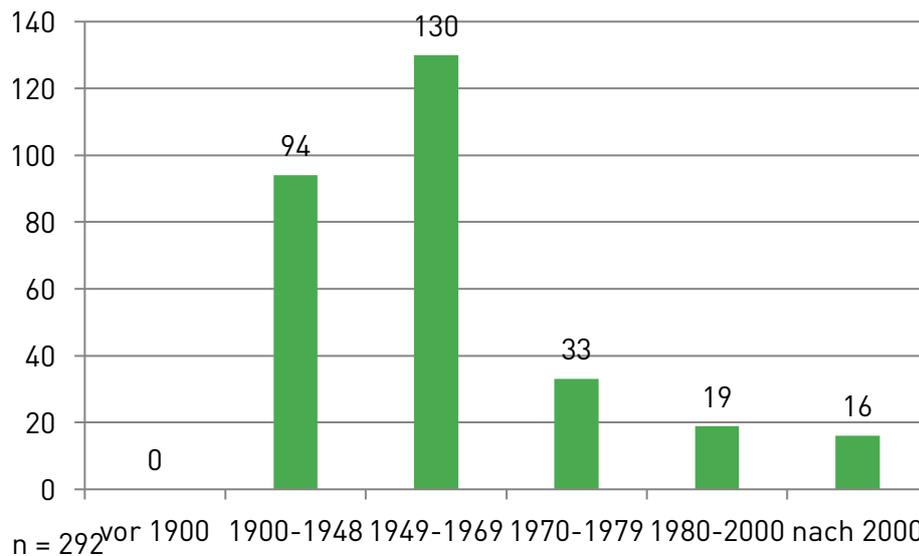
**Sie sind am Ende des Fragebogens angekommen. Die Stadt Soest dankt Ihnen für die Zeit, die Sie sich genommen haben**

Anlage 4: Auswertung der Eigentümerbefragung

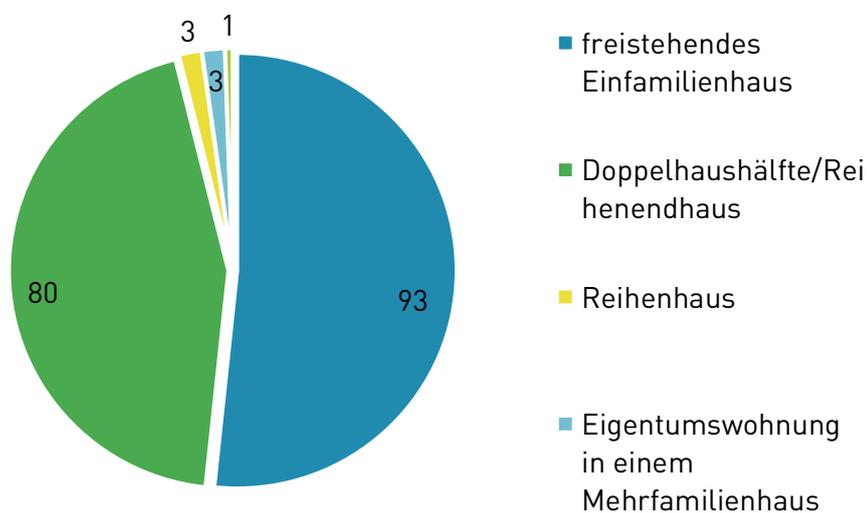
Wie viele Gebäude stehen auf diesem Grundstück?



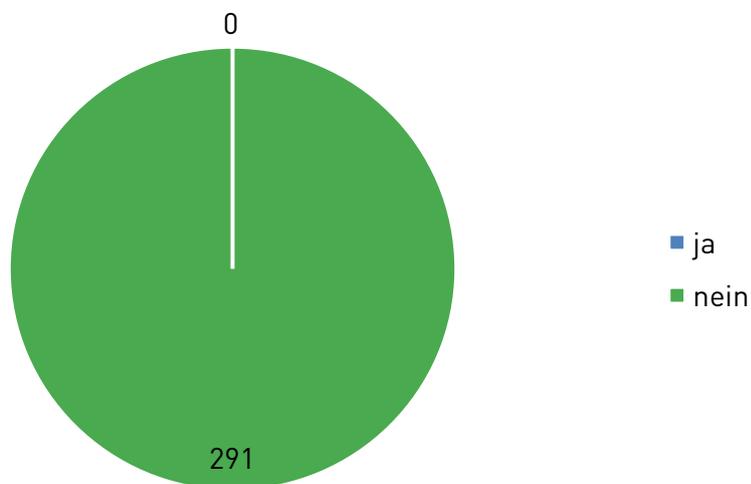
Wann wurde/n das/die Hauptgebäude errichtet?



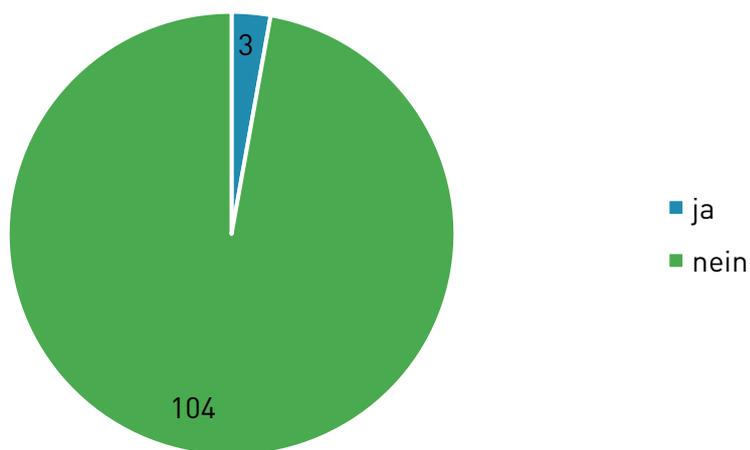
Bitte nennen Sie die Wohnform und den Gebäudetyp:



Handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude

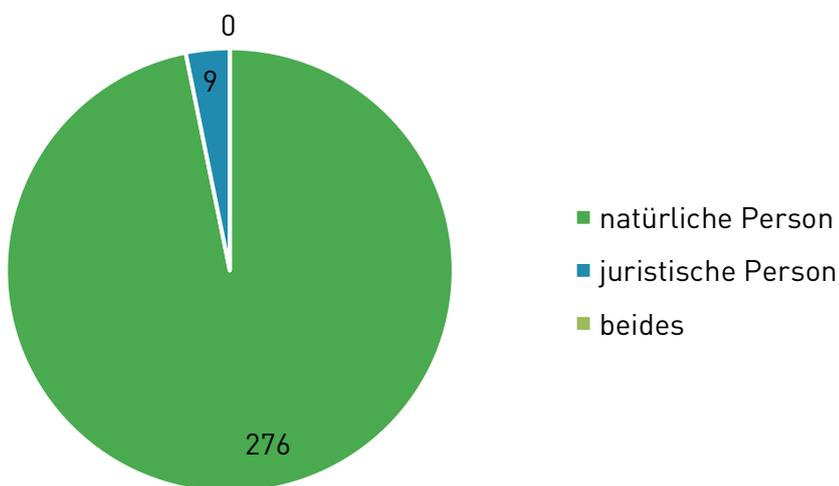


Wenn ja, ist das Gebäude ein Fachwerkhaus



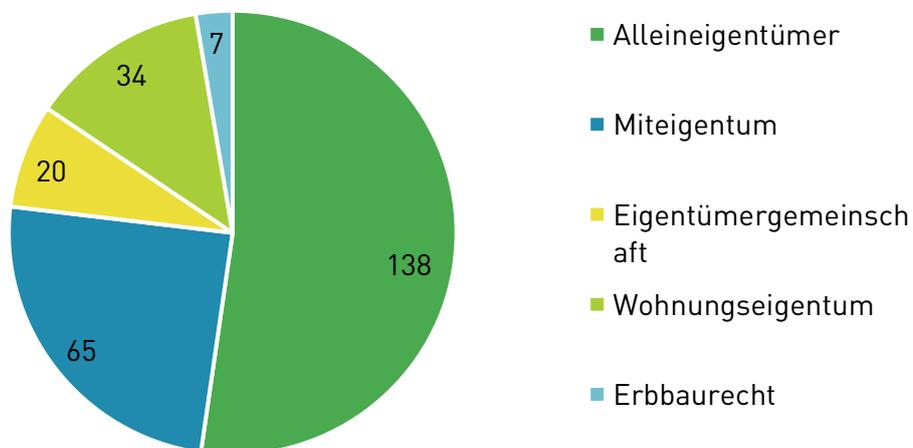
n = 107

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



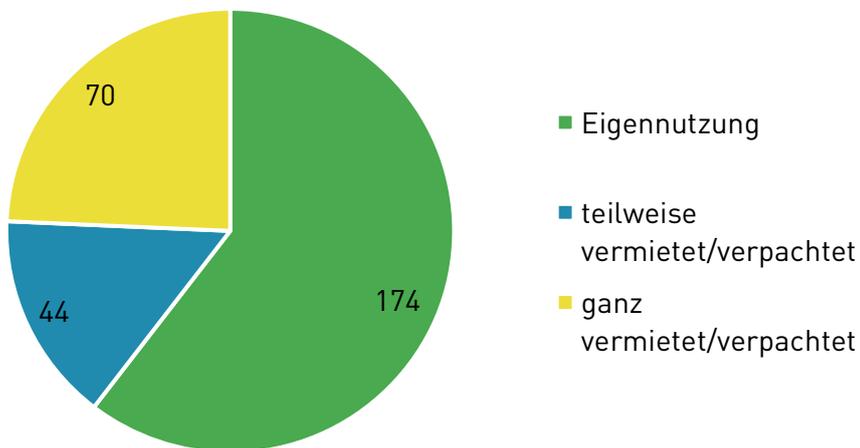
n = 285

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



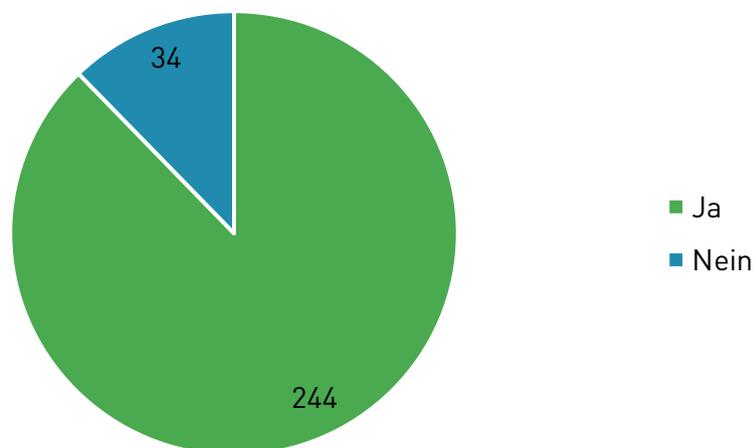
n = 264

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



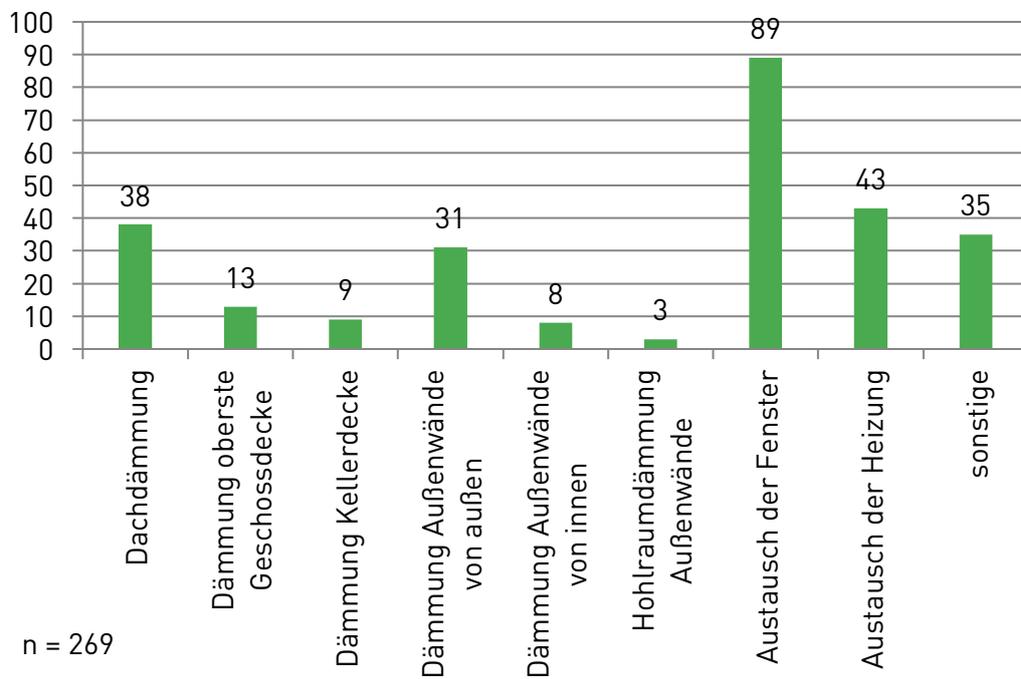
n = 288

*Wurden an Ihrem Gebäude bereits energetische Maßnahmen durchgeführt?*

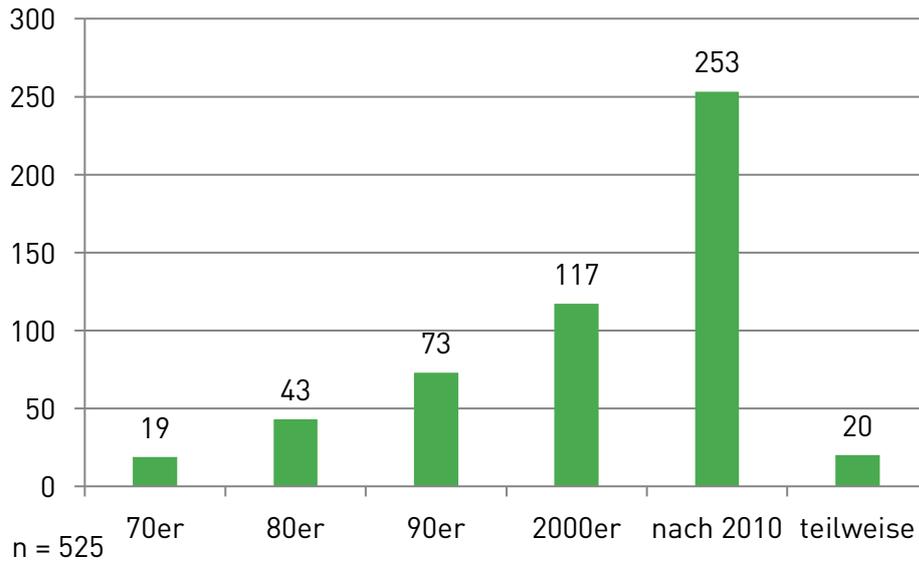


n = 278

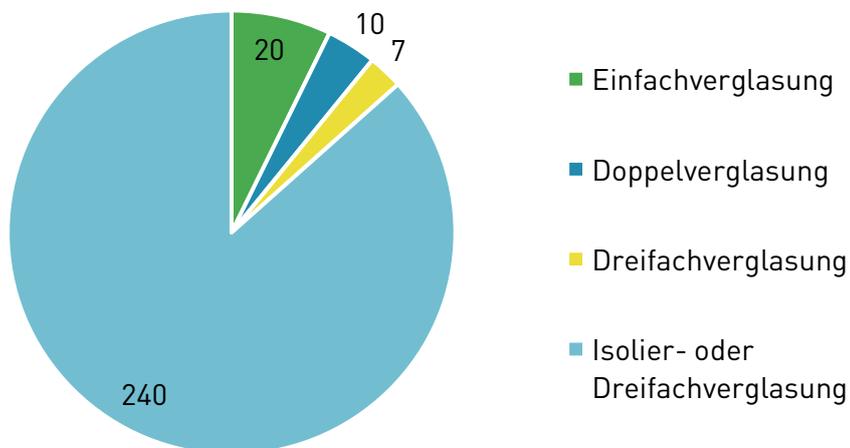
Ja, folgende Maßnahmen wurden durchgeführt: (Mehrfachnennungen möglich)



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

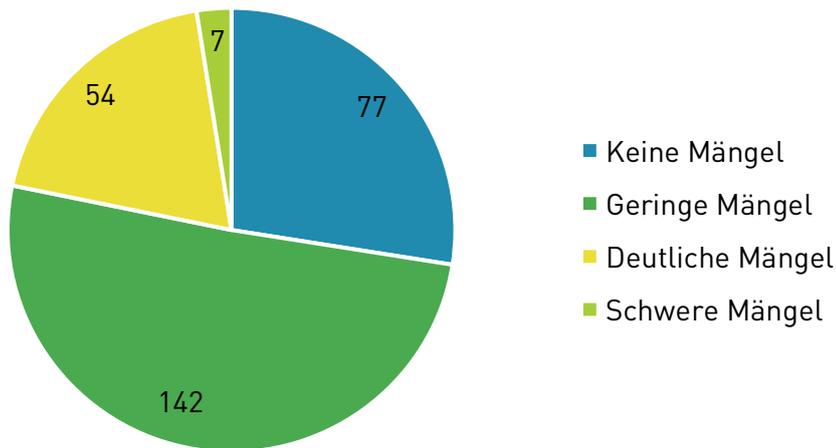


Welche Art von Fenstern ist eingebaut?



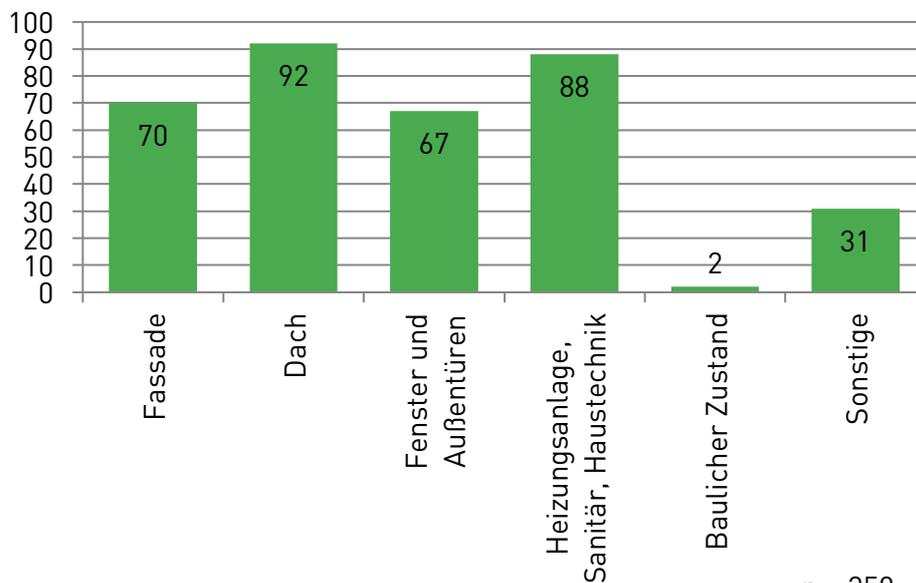
n = 277

Wie beurteilen Sie den derzeitigen baulichen Zustand der Hauptgebäude?



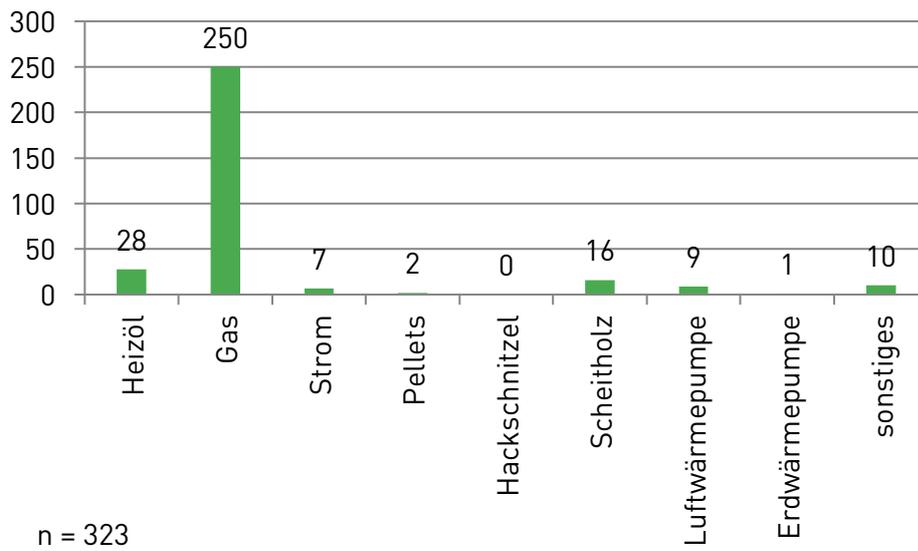
n = 273

Wo liegen die Mängel schwerpunktmäßig? (Mehrfachnennungen möglich)

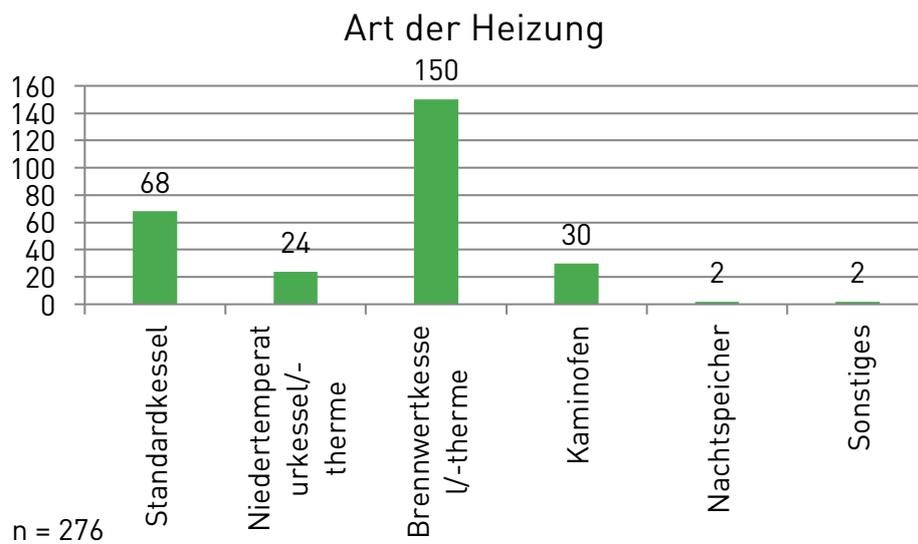


n = 350

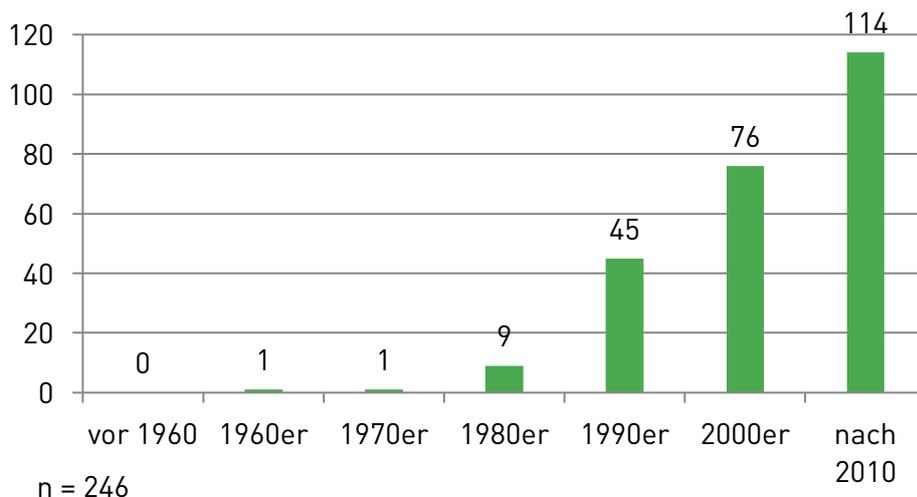
Womit beheizen Sie Ihr Gebäude hauptsächlich?



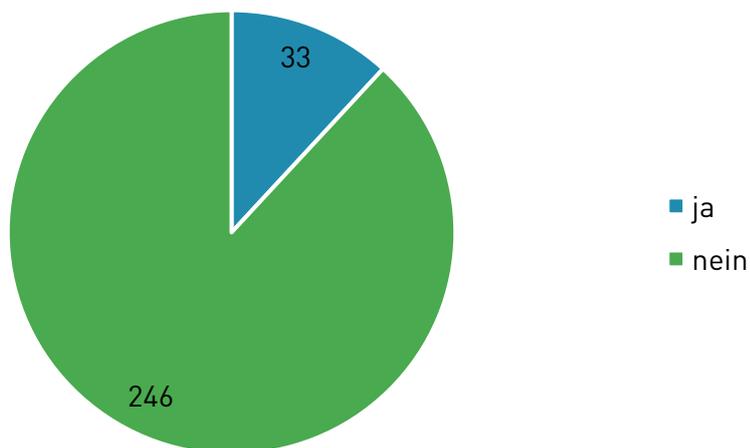
Kenndaten der Heizungsanlage



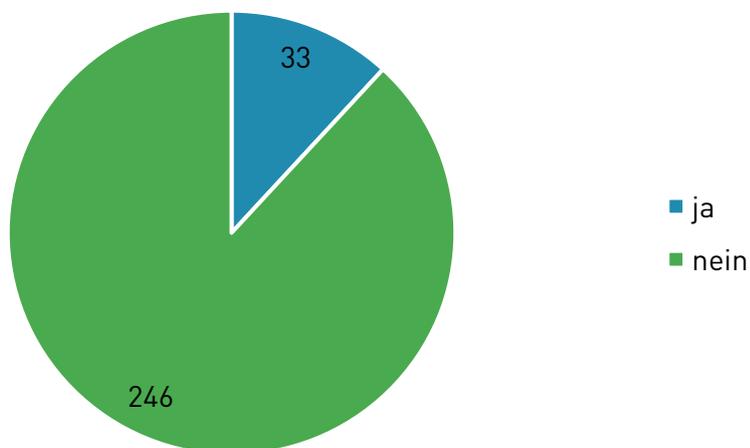
### Baujahr der Heizung



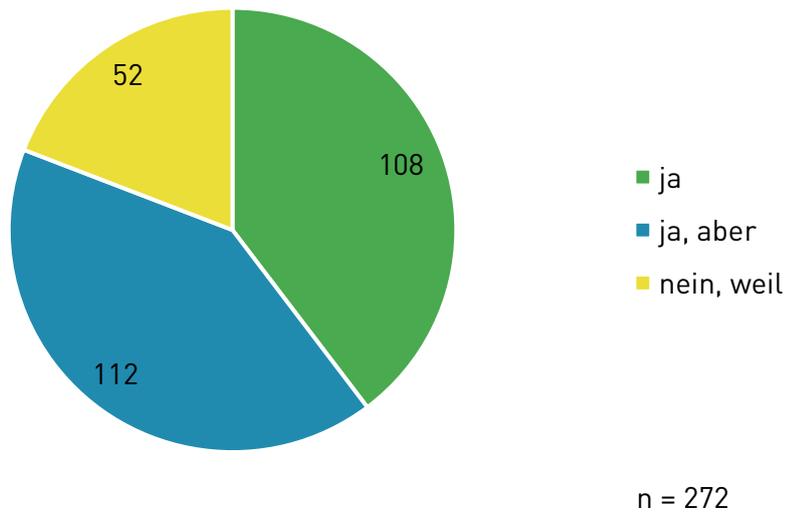
Nutzen Sie Photovoltaik für Ihr Gebäude?



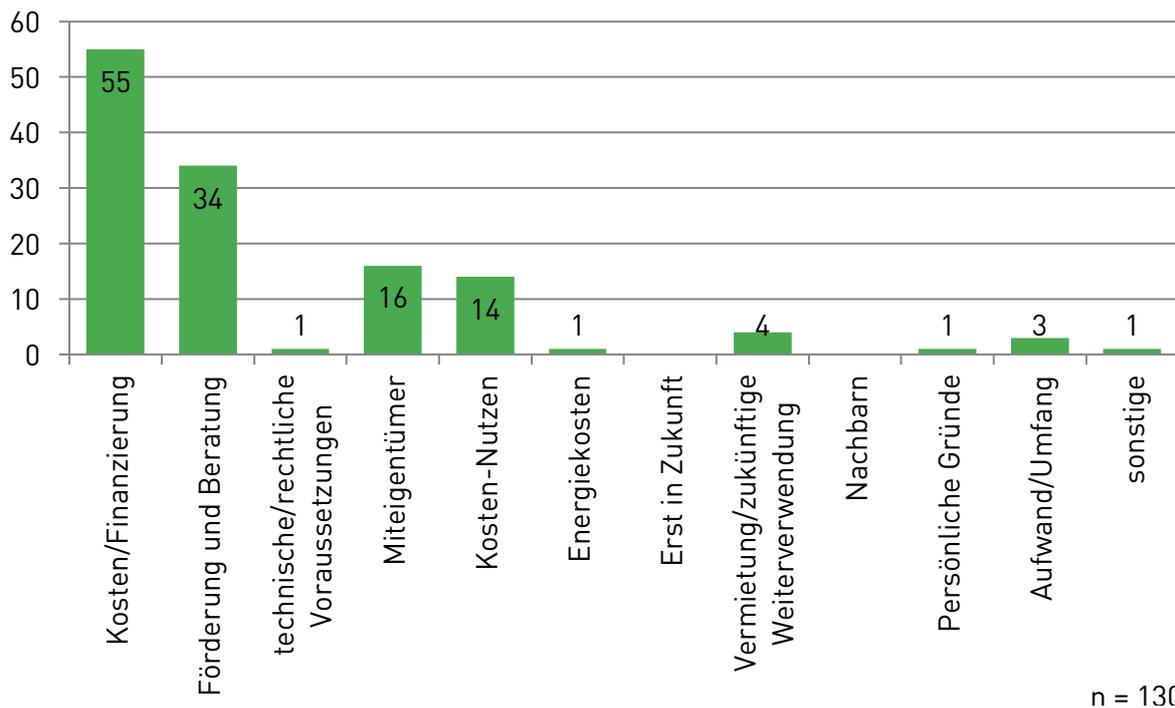
Nutzen Sie Solarthermie für Ihr Gebäude?



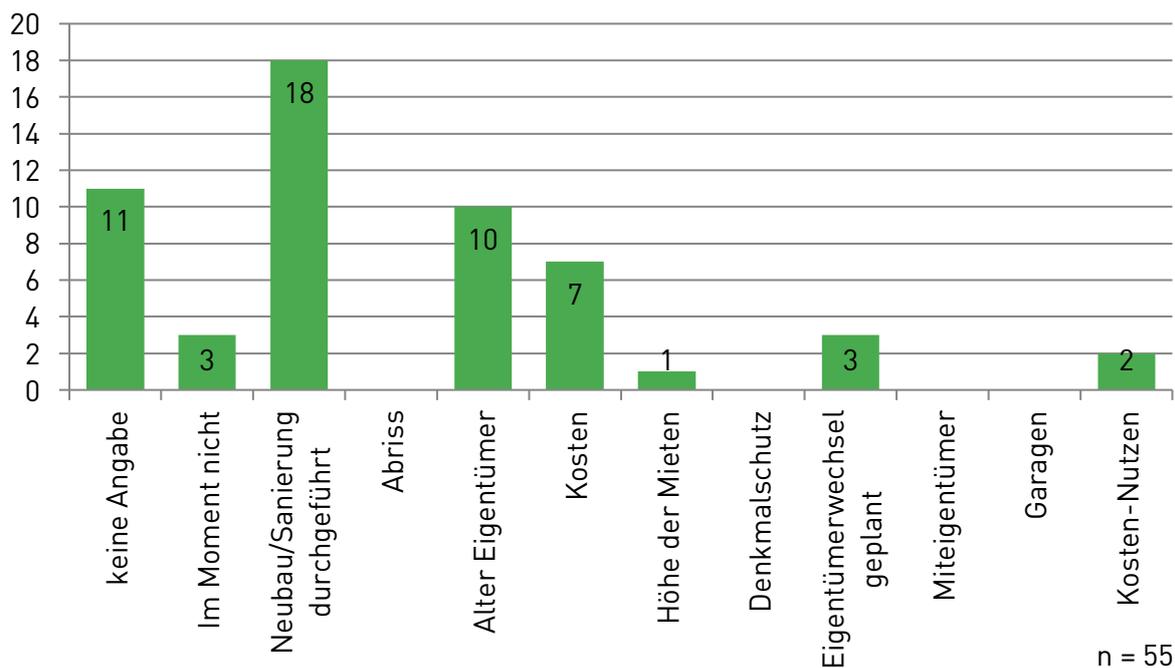
Können Sie sich vorstellen, Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?



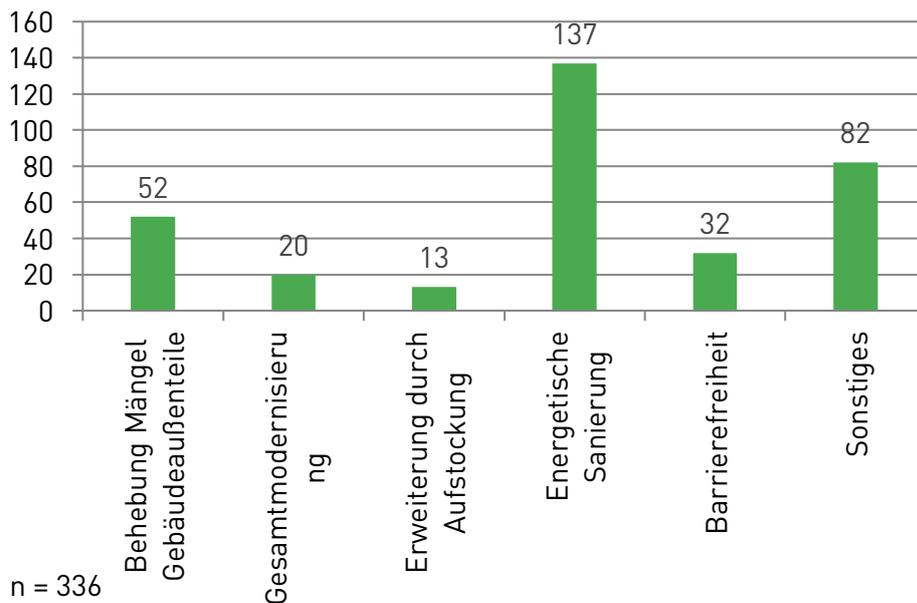
Gründe „ja, aber“



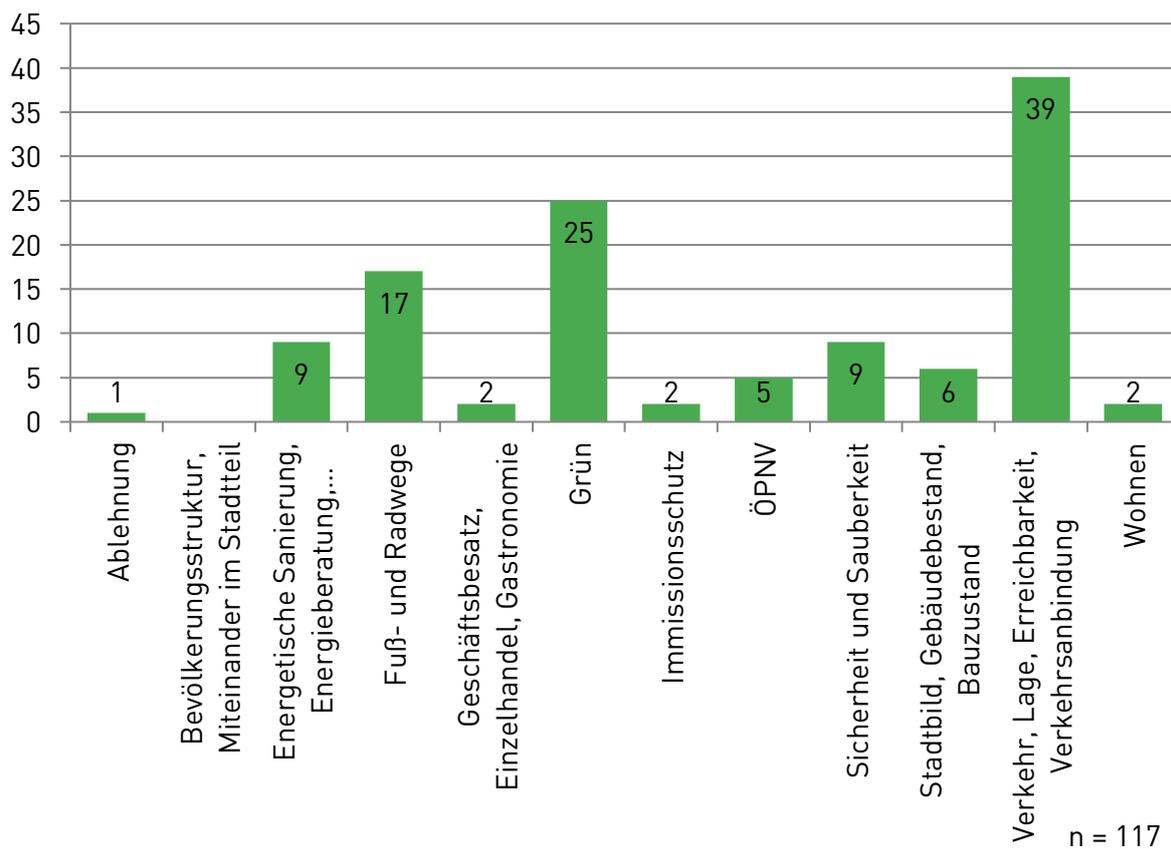
Gründe „nein, weil“



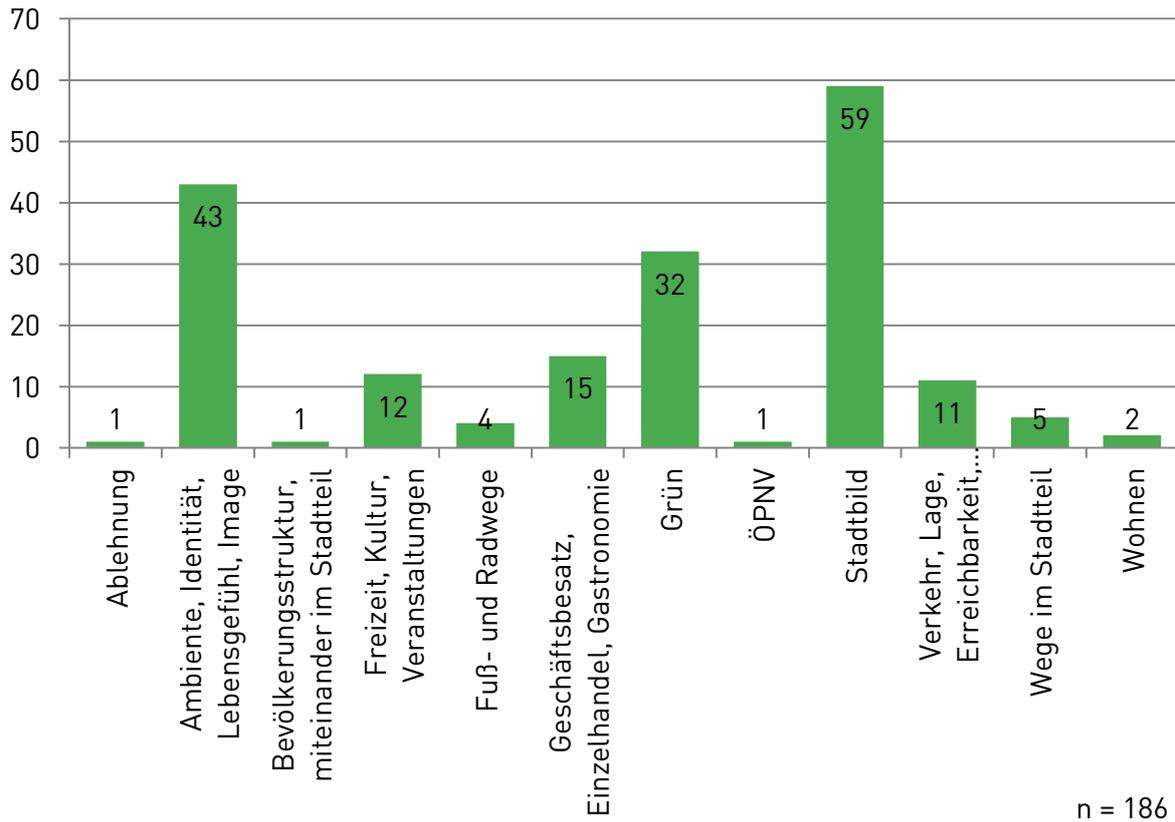
Welche Maßnahmen beabsichtigen Sie bzw. sind für Sie in Zukunft denkbar? (Mehrfachnennungen möglich)



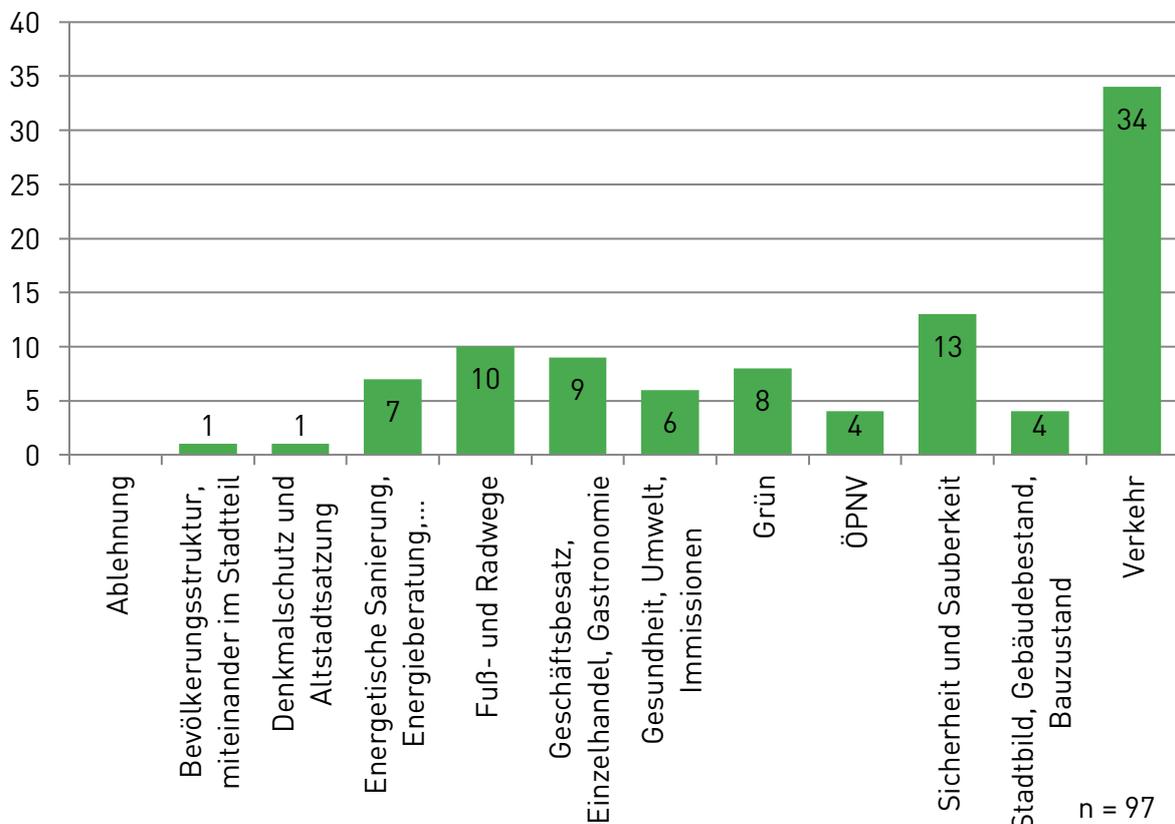
Haben Sie Anregungen, Ideen oder Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes?



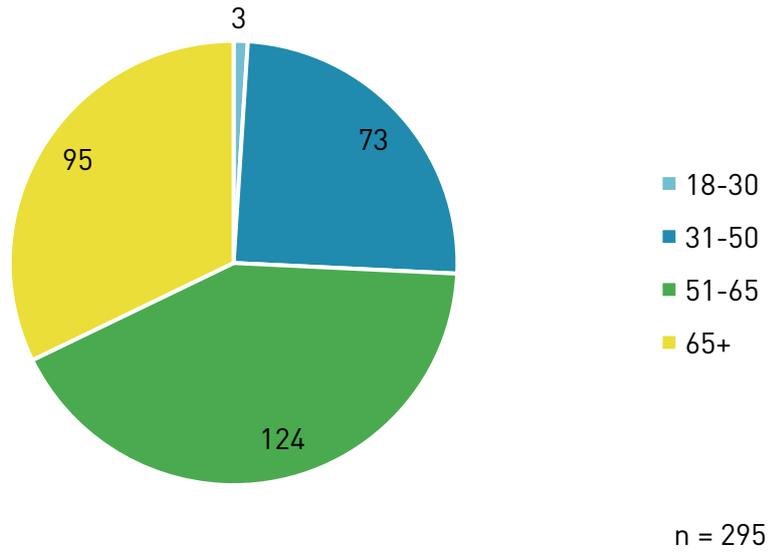
Was schätzen Sie an der Soester Altstadt?



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 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-S (Süden)

Soest, 16.03.2022

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

*Anrede Eigentümer\*in Serienbrief*

die Stadt Soest beabsichtigt in den nächsten Jahren im Soester Süden 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.

Zu dem Zweck, die Gesamtstruktur des Soester Südens einmal grundlegend zu erfassen werden derzeit vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für ein abgegrenztes Untersuchungsgebiet „Süden“ durchgeführt. 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 Soester Südens verfolgt werden sollten. Eine entscheidende Rolle dabei spielt das Leitthema Klimaschutz und in diesem Zusammenhang die energetische Gebäudesanierung Ihrer Immobilien.

Ein wichtiger 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 Zusammenhang 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 förmlichen Sanierungsgebiet Soester Süden (gemäß § 136 BauGB)

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-S (Süden)

Soest, 16.03.2022

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

*Anrede Eigentümer\*in Serienbrief*

die Stadt Soest beabsichtigt in den nächsten Jahren im Soester Süden den klimaneutralen Stadtbau 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.

Zu dem Zweck, die Gesamtstruktur des Soester Südens einmal grundlegend zu erfassen werden derzeit vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für ein abgegrenztes Untersuchungsgebiet „Süden“ durchgeführt. 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 Soester Südens verfolgt werden sollten. Eine entscheidende Rolle dabei spielt das Leitthema Klimaschutz und in diesem Zusammenhang die energetische Gebäudesanierung Ihrer Immobilien.

Ein wichtiger 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 Zusammenhang 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 förmlichen Sanierungsgebiet Soester Süden (gemäß § 136 BauGB)

## 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**

Im Bereich des Sanierungsgebietes „Süd-Ost“ sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Angrenzend an das Sanierungsgebiet, im Bereich Lübecker Ring/Ecke Windmühlweg liegt ein frühgeschichtliches Gräberfeld. Die bereits bekannten Fundstellen innerhalb des Sanierungsgebietes und das angrenzende Gräberfeld, lassen ein Vorhandensein weiterer Bodendenkmalsubstanz vermuten. Daher sollte das Sanierungsgebiet, vor allem um die bereits bekannten Fundstellen sensibel behandelt werden und Bodeneingriffe nur in Absprache mit der Stadtarchäologie durchgeführt werden.

*Bodeneingriffe sind im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht geplant. Die Belange des Landschaftsverbands 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 hat keine denkmalfachlichen Bedenken bei dem betreffenden Verfahren.

Sie weist jedoch darauf hin, dass sich im Sanierungsgebiet "Süd-Ost" folgende Denkmäler befinden:

- Niederbergheimer Straße 40, Waisenhaus/Teil der Bruno-Schule
- Windmühlenweg 98, Ev. Johanneskirche

Sollte sich während der vorbereitenden Untersuchung bei besagten Objekten der Bedarf an Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung ergeben, so sind diese gemäß § 9 DSchG NRW frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest im Benehmen mit der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen abzustimmen. Auch hinsichtlich struktureller und städtebaulicher Fragen, die ebenfalls im Rahmen des Verfahrens untersucht werden, ist die Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Denkmäler und deren Einbindung in den städtebaulichen Kontext zu beachten.

*Der Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.*

Zudem befinden sich folgende Objekte im Planungsgebiet, die bisher nicht auf ihren möglichen Denkmalwert untersucht worden sind:

Kirchenanlage der Evangelischen Johanneskirche:

- Hamburger Straße 1, Küsterhaus
- Hamburger Straße 3, Pfarrhaus
- Windmühlenweg 98. Gemeindehaus
- Kirchenanlage von St. Bruno
- Akazienstraße 16: Gemeindehaus
- Akazienstraße 18: Kirche: Der potenzielle Denkmalwert wurde erkannt.
- Akazienstraße 18: Pfarrhaus

Die LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen bittet um die Prüfung der aufgeführten Objekte auf Ihren möglichen Denkmalwert und diesbezüglich um die Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest.

*Der Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.*

#### **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 genannten 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 Süd-Ost: im Süden des Plangebietes befinden sich größere Waldbereiche, die zu erhalten sind.

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. der Einsatz von Photovoltaik/Solarthermie 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 "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.

Im Sanierungsgebiet Süd-Ost ist eine Waldfläche einbezogen, die dem Forstrecht unterliegen könnte. Hier wäre ggf. das zuständige Forstamt zu beteiligen.

Am Lübecker Ring besteht eine Allee, die dem Alleenschutz des § 41 LNatSchG NRW unterliegt. Die Beseitigung von Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörungen, Beschädigung oder nachteiliger Veränderung führen können, sind danach verboten.

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 Allees 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 Süd-Ost bestehen insbesondere an der Niederbergheimer Straße mehrere Altlastverdachtsflächen. Hier ist bei möglichen Eingriffen in den Untergrund eine Beteiligung des SG Bodenschutz des Kreises Soest erforderlich.

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 in Kontakt 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**

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.

Im Sanierungsgebiet Süd-Ost weisen wir auf den bestehenden Anschluss- und Benutzungszwang an Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme (Satzung vom 25.10.1993) im Gebiet der britischen Wohnsiedlung hin. Darüber hinaus befindet sich in diesem Gebiet der Steckbrief 2.09 des Klimapaktes in der Planungsphase und es ist mit einer erfolgreichen Umsetzung zu rechnen. Damit wären dann auch Wohneinheiten über das Satzungsgebiet hinaus im Sinne des Steckbriefes 2.10 mit Wärme aus erneuerbaren Energien belieferbar.

*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 Möhneseesee – Fachbereich Bauwesen, Gemeindeentwicklung und Umwelt**

Seitens der Gemeinde Möhneseesee 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 „Süd-Ost“ gibt es vereinzelte Fundstellen, erwähnenswert ist hier auch das angrenzende Gräberfeld am Lübecker Ring/Ecke Windmühlenweg, daher sollte hier das Gebiet um diese Fundstelle sensibel behandelt werden und Bodeneingriffe in Absprache mit der Stadtarchäologie geschehen.

*Bodeneingriffe sind im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht geplant. Die Belange der Abteilung Stadtentwicklung und Bodenordnung bleiben daher unberührt.*