

**Integriertes Städtebauliches
Entwicklungskonzept**

ISEK²⁰₂₄
Altstadt
SOEST

**Programm der Städtebauförderung
„Lebendige Zentren“
2024-2029**



Impressum

Herausgeber

Stadt Soest



Verantwortlich für den Inhalt

Matthias Abel, Stadtbaurat – Technischer Beigeordneter

Inhaltliche Steuerung

Stadt Soest, Abteilung Stadtentwicklung

Olaf Steinbicker, Laura Schumacher, Elena Janssen

Kartengrundlagen

Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

Stand Juni 2024



Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Landesinitiative
**Zukunft.
in!nenstadt.**
Nordrhein-Westfalen.

Inhalt

Impressum	2
1. Einführung	4
1.1 Ziele und Vorgehensweise	4
1.2 Beteiligung	5
1.3 Rückblick ISEK 2013 und ISEK 2018	6
2 Bestands- und Strukturanalyse	8
2.1 Das Untersuchungsgebiet	8
2.2 Soziodemographische Analyse	9
2.3 Städtebau	10
2.4 Wohnen	10
2.5 Öffentlicher Raum und Grünflächen	11
2.6 Klimawandel und Klimafolgenanpassung	12
2.7 Kommunale Wärmeplanung	13
2.8 Verkehr und Mobilität	13
2.9 Einzelhandel und Gastronomie	14
2.10 Image und Identifikation	15
3 Die Soester Altstadt im Wandel	16
3.1 Identität und Image	16
3.2 Mobilität	16
3.3 Grün und Klima	17
3.4 Zukunftsbild Altstadt	18
4 Maßnahmenkonzept	19
4.1 Kostentabelle und Maßnahmensteckbriefe	19
Quellenverzeichnis	28
Abbildungsverzeichnis	28

1. Einführung

Das Zentrum der Stadt Soest bildet die Altstadt mit dem weitgehend erhaltenen mittelalterlichen Grundriss. Die rund 600 denkmalgeschützten Gebäude, die engen Gassen und die malerischen Häuserzeilen prägen das Stadtbild. Ein herausragendes Zeugnis der vergangenen Baukultur ist die zu zwei Dritteln erhaltene mittelalterliche und heute denkmalgeschützte Befestigungsanlage. Die einzigartige städtebauliche und architektonische Struktur der Altstadt und der Wallanlage besitzt für die Soesterinnen und Soester eine hohe Identifikationskraft.

Mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept „Soest behutsam weiterbauen“ aus dem Jahr 2013 (kurz ISEK 13) und dessen Fortschreibung in 2018 (kurz ISEK 18) wurden erfolgreich viele Maßnahmen angestoßen und umgesetzt. Mit der Erstellung des Wallentwicklungskonzeptes (kurz WEK) im Jahr 2015 konnte festgestellt werden, dass die Erhaltung der Wallanlage wesentlich umfangreicher und zeitaufwendiger ist als im ISEK 13 angenommen. Damit verbunden ist ein längerer Umsetzungsprozess, der auch über den aktuellen ISEK-Zeitraum hinausgehen wird. Ebenso zeigte sich im Zuge der Umsetzung des ISEK 18, dass weitere Maßnahmen erforderlich sind, um die Altstadt an die aktuellen Ansprüche anzupassen und zu erhalten. Die Themen Erhaltung der Baukultur, Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sind nur zwei der großen Zukunftsthemen, die im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung mitgedacht werden müssen.

1.1 Ziele und Vorgehensweise

Während die integrierte Planung zunächst einen ganzheitlichen Blick auf die Rahmenbedingungen und Herausforderungen der Entwicklung der Soester Altstadt erfordert, ist es im weiteren Verfahren wichtig, klare Schwerpunkte für die nachhaltige Entwicklung zu setzen, in denen realistische Lösungen für die langfristige Gebietsentwicklung umsetzbar sind.

Die Herausforderungen liegen dabei neben den örtlichen Gegebenheiten auch in der Bewältigung sich verändernder wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen. Folgende Ziele sollen mit der Umsetzung des ISEK 24 erreicht werden:

- Die Individualität der Soester Altstadt soll geschützt und die Alleinstellungsmerkmale profiliert werden.
- Die Gastronomie und der Einzelhandel sollen als Elemente der Daseinsvorsorge im Soester Zentrum gestärkt werden.
- Der Wohnwert soll erhöht und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert werden. Zum Wohnwert gehören auch die energetische Sanierung und die Klimafolgenanpassung bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf das historische Erbe.
- Das kooperative Verhalten der örtlichen Akteure soll gefördert, die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert und die Eigeninitiative unterstützt werden.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept dient als Entscheidungsgrundlage der politischen Gremien für die künftige Entwicklung der Soester Altstadt. Es bietet strategische Grundlagen für weitere detaillierte Planungen, adäquate Instrumentarien und Maßnahmenprogramme, die zur wirtschaftlichen Sicherung und Entwicklung, zur gesellschaftlichen Vitalität sowie zur stadträumlichen und nutzungsstrukturellen Optimierung der Altstadt beitragen.

Entsprechend der dargestellten Zielsetzungen wurde der Erarbeitungsprozess in die Planungsphasen Evaluation der bisher umgesetzten Maßnahmen, aufgabenbezogene Bestandaufnahme und Analyse, Ableitung Zukunftsbild und Handlungsfelder gegliedert. Die Handlungsfelder bilden die Grundlage für die Ausformulierung von Einzelmaßnahmen sowie einer ersten Kosten- und Finanzierungsübersicht.

1.2 Beteiligung

Um die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf die im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführten Projekte zu lenken, ist eine gezielte Informations- und Imagearbeit unerlässlich. Bestehende Informationsangebote werden kontinuierlich ergänzt und weiter ausgebaut. Die vorbereitenden Planungen der einzelnen Maßnahmen sowie deren Umsetzung werden durch eine stetige Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet. Mittels u.a. Broschüren, Imagekampagnen und Öffentlichkeitsveranstaltungen sollen die Maßnahmen für die Soester Bürgerschaft transparent dargelegt werden um somit eine hohe Akzeptanz der Öffentlichkeit zu bewirken.

Für die Erarbeitung des Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes für die Altstadt von Soest wurde im Jahr 2022 eine umfangreiche Akteurs- und Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im Zuge von Expertengesprächen sind sowohl die Stadtwerke als auch mehrere städtische Fachbereiche, wie beispielsweise Stadtentwicklung, Umwelt, Geo-Service, Öffentlichkeitsarbeit hinsichtlich einer zukünftigen Entwicklung der Altstadt befragt worden. Auf Grundlage der §§ 137 und 139 Bau GB wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung eine Beteiligung der betroffenen Eigentümerschaft in der Soester Altstadt zum Thema Sanierung und Modernisierung durchgeführt. Dazu wurden 1.882 Fragebögen versandt mit einer Rücklaufquote von 35%.

Die Handlungsbedarfe für das Untersuchungsgebiet liegen gemäß der eingegangenen Antworten auf den Themenfeldern energetische Modernisierung, Energieberatung sowie Verkehr, Lage und Erreichbarkeit. Mit den vielfältigen Anregungen der Eigentümerschaft werden sowohl Substanzmängel als auch funktionale Missstände in der Soester Altstadt umschrieben.

Im Zuge der Erstellung des Einzelhandels- und Gastronomiekonzeptes wurde in 2022 und 2023 die Öffentlichkeit, die betroffenen Träger öffentlicher Belange und auch die Fachöffentlichkeit beteiligt. So sind jeweils Beteiligungstermine im Rathaus in Soest durchgeführt worden, um mit der Fachöffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange die Themen Einzelhandels- und Gastronomieentwicklung zu diskutieren. Zum Abschluss der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes ist zusätzlich die breite Öffentlichkeit beteiligt worden. Im Zuge einer Online-Beteiligung war die Möglichkeit gegeben, Anregungen zur Entwicklung des Einzelhandels und der Gastronomie u.a. in der Soester Altstadt abzugeben.

Zum Tag der Städtebauförderung am 04. Mai 2024 wurde der Soester Bürgerschaft die Maßnahme „Aufwertung Straßen und Plätze südliche Altstadt“ im Zuge eines Informationsstandes auf dem Altstadtfrühling vorgestellt. Die Straßen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Barrierefreiheit. Vor dem Hintergrund der Verkehrswende sollen die Bereiche für Fuß- und Radverkehr attraktiver gestaltet werden. Ebenso stehen die Klimafolgenanpassung als auch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Fokus. Hierzu war die Bürgerschaft eingeladen ihre Anregungen und Wünsche für die Umgestaltung des Straßenraumes abgeben (Dokumentation siehe Anhang).

1.3 Rückblick ISEK 2013 und ISEK 2018

Die vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepte ISEK 13 und ISEK 18 einschließlich des Wallentwicklungskonzepts dienen als Entscheidungsgrundlage für die politischen Gremien für die zukünftige Entwicklung der historischen Altstadt. Die Handlungskonzepte sind jedoch nicht als statischer Plan entworfen worden, sondern als ein offenes und fortschreibbares Strategiekonzept.

Die Maßnahmen und Projekte des ISEK 2013 sowie der Fortschreibung ISEK 2018 konnten bis dato weitgehend umgesetzt werden. Das ursprünglich im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept avisierte städtebauförderrechtlich relevante Investitionsvolumen in Höhe von rund 40 Mio. € zuwendungsfähigen Gesamtkosten konnte über die zusätzliche Einbindung von Sonderförderprogrammen deutlich gesteigert werden (Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren in NRW, Klimaresilienz in Kommunen, KfW 432 Energetische Stadtsanierung). Bis zum Jahr 2023 wurden rund 42 Mio. € Förderung für die Stadterneuerung in der Soester Altstadt bereitgestellt und verausgabt.

Im Zuge einer stetigen Evaluierung können die Erfolge der gebietsbezogenen Stadterneuerung belegt werden. Gleichzeitig wird aber eine weiterhin bestehende Notwendigkeit einer Fortsetzung des Stadterneuerungsprozesses aufgezeigt.

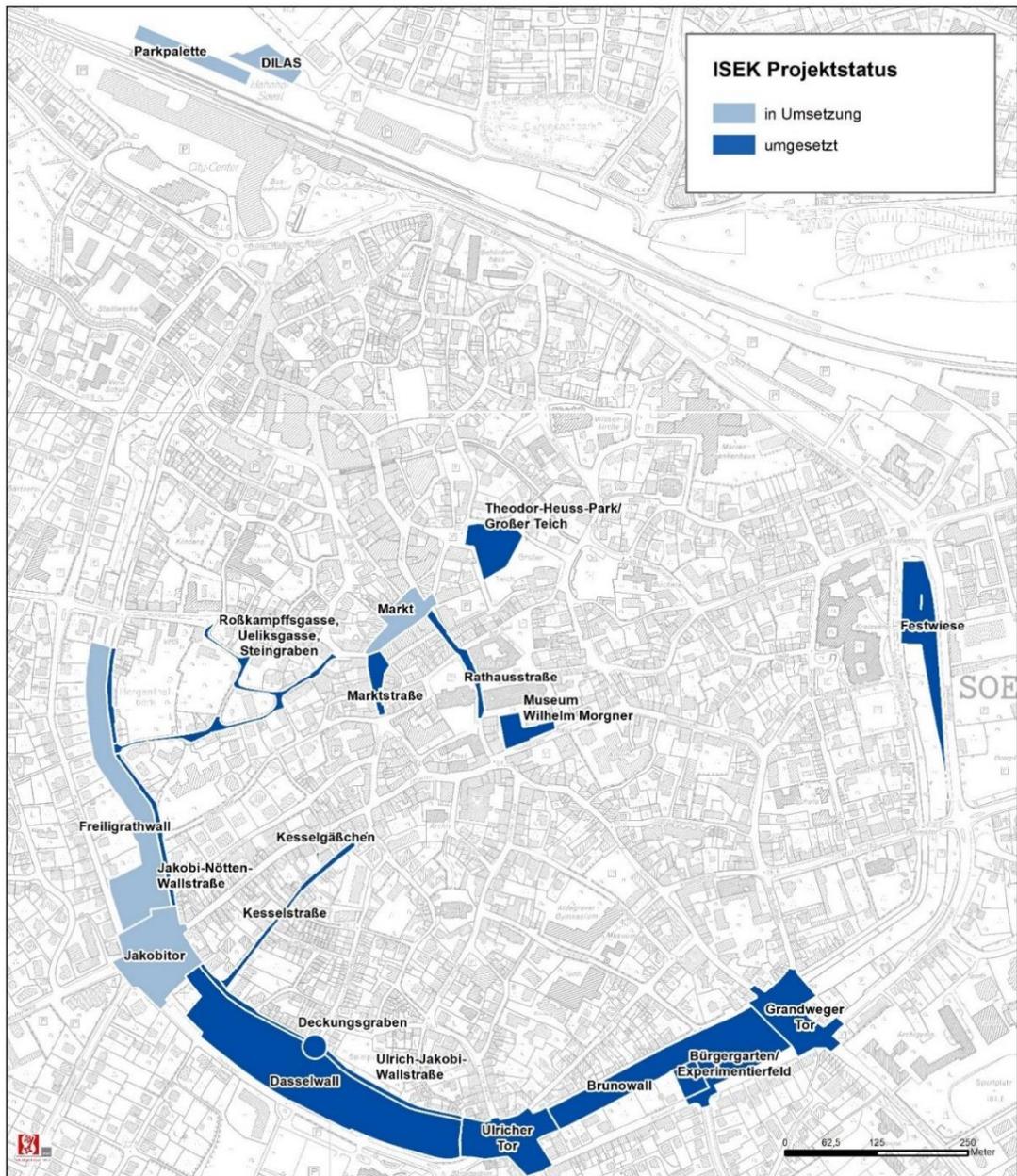


Abbildung 1 Projektstatus ISEK 13 und ISEK 18 (Eigene Darstellung)

2 Bestands- und Strukturanalyse

2.1 Das Untersuchungsgebiet

Das im vorliegenden ISEK 2024 gewählte Untersuchungsgebiet entspricht der aktuellen Abgrenzung des Sanierungsgebietes, für das im Rahmen der energetischen Quartiersentwicklung die vorbereitende Untersuchung gem. § 141 BauGB sowie die Gebietsabgrenzung am 26.04.2023 beschlossen wurde.

Um Synergien zwischen der Städtebauförderung sowie der energetischen Quartierssanierung (KfW 432) zu generieren, wird es als sinnvoll erachtet, ein einheitliches Sanierungsgebiet zu wählen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Sanierungsgebietes mit einer Fläche von ca. 125,6 ha mit ca. 2.100 Gebäuden in denen rund 6.500 Einwohnerinnen und Einwohner leben.

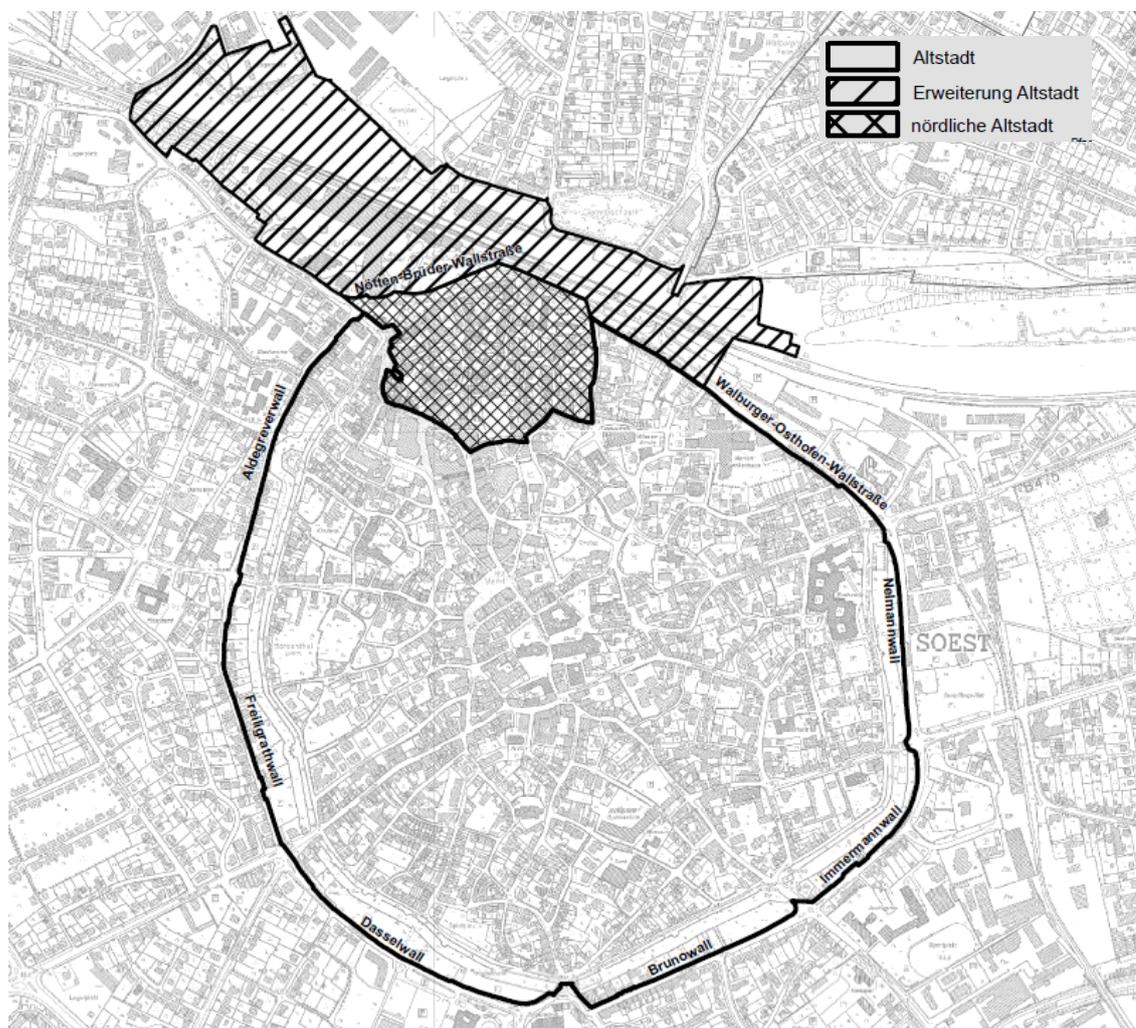


Abbildung 2 Sanierungsgebiet Altstadt Soest (Eigene Darstellung)

2.2 Soziodemographische Analyse

	Altstadt Soest	Stadt Soest
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	6.500	49.000
Bevölkerungsanteil an der Gesamtstadt Soest	13%	100%
Bevölkerungsentwicklung (Veränderung von 2011 bis 2020)	-96	-230
Anteil unter 18-Jährige	10,10%	16,50%
Anteil 65 und älter	23,40%	20,70%
Durchschnittsalter der Bevölkerung	46 Jahre	43 Jahre
Haushalte insgesamt	4.066	24.896
Anteil Einpersonenhaushalte	61,80%	44,80%
Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren	10,00%	19,40%
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,6	2
Anteil Menschen mit Migrationshintergrund	10,60%	19%
Arbeitslosenquote		6,8
Zuzüge	540	2.316
Fortzüge	468	2.413

Abbildung 3 Soziodemographie 2022 (Eigene Darstellung nach Stadt Soest und IT NRW 2022)

Die Grundlage für die folgende soziodemographische Analyse bildet der aktuelle Demographiebericht der Stadt Soest.

Das Untersuchungsgebiet umfasst knapp 6.500 EinwohnerInnen und ist somit mit dem Soester Westen der bevölkerungsreichste Stadtteil der Soester Kernstadt (Bevölkerungsdichte pro qkm über 3.000). Das Durchschnittsalter für die Soester Altstadt liegt mit 46 Jahre über dem Soester Durchschnitt von 43,5 Jahren. Dies spiegelt sich auch im geringen Jugendquotienten von 18,4 wider (Gesamtstadt 30,8). Der Jugendquotient dient als Indikator zur Familienprägung.

Obwohl die Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2011 bis 2020 mit -96 EinwohnerInnen leicht rückläufig ist, zeigt jedoch das Wanderungssaldo, dass die Zuzüge die Fortzüge um insgesamt 72 Zuzüge übersteigen. Die Haushaltsgrößen liegen mit 1,6 Personen pro Haushalte unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 2. Dieses Ergebnis deutet darauf hin, dass das Quartier als besonders attraktiver Wohnort für Alleinstehende und Paare wahrgenommen wird.

Hinsichtlich des Anteils an Menschen mit Migrationshintergrund liegt die Altstadt mit einem Anteil von rd. 10% an der Wohnbevölkerung weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 19 %.

Aufgrund des negativen Wanderungssaldo in 2020 in der Gesamtstadt erreichte die Bevölkerungszahl ihren historischen Höchstwert aus 2019 nicht mehr und ging auf unter 49.000 Hauptwohnsitze zurück. Da die natürliche Bevölkerungsentwicklung weiterhin negativ verläuft, kann die Bevölkerungszahl der Stadt Soest auch in Zukunft nur über Wanderungsgewinne stabil bleiben oder noch weiter steigen. Eine Einwohnerzahl von über 50.000 kann nur erreicht werden, wenn die Wanderungsgewinne wieder vergrößert werden. Die Voraussetzung dafür ist die Bereitstellung von genügend Wohnraum in den nächsten Jahren.

2.3 Städtebau

Die Soester Altstadt wird geprägt durch eine hohe Anzahl von erhaltenen historischen und denkmalgeschützten Gebäuden, den ottonischen Kern, die Vielzahl von Kirchen, den oftmals verwendeten Grünsandstein sowie die umgebende mittelalterliche Wallanlage mit der dazugehörigen Gräfte. Zudem umfasst der Untersuchungsbereich die Soester Innenstadt mit verschiedenen Einkaufs- und Dienstleistungsnutzungen sowie Stadt- und Kreisverwaltung und mehreren Schulen.

Einzigartig ist der nur wenig veränderte Stadtgrundriss. Obwohl rund 60% der Altstadt im 2. Weltkrieg zerstört wurden, gelang es der Soester Bürgerschaft beim Wiederaufbau diesen, entgegen dem damaligen Zeitgeist, zu erhalten. Somit ist beispielweise in vielen Bereichen das feingliedrige und dichte Straßen-/Wegennetz in der Altstadt weitgehend erhalten.

Für das gesamte Gebiet innerhalb der Wallanlage wurde daher im Jahr 1995 vom Rat der Stadt Soest die Denkmalsbereichssatzung beschlossen. Ziel ist die Bewahrung und Fortentwicklung der besonderen Prägung der Altstadt, die sich vor allem durch eine Vielzahl maßstäblich unterschiedlicher Fachwerkhäuser und sonstiger erhaltenswerter Bürgerhäuser auszeichnet. Insgesamt sind in der Altstadt Soest etwa 600 denkmalgeschützte Gebäude sowie eine zu zwei Dritteln erhaltene Befestigungsanlage als Flächendenkmal vorzufinden. Die ursprüngliche städtebauliche und architektonische Struktur der Altstadt und der Wallanlage besitzt für die Soesterinnen und Soester eine hohe Identifikationskraft und ist darüber hinaus ein wichtiger Anziehungspunkt für Besucherschaft und Tourismus.

Im Jahr 2013 wurde die Denkmalsbereichssatzung mit dem Beschluss der Neufassung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für die Altstadt als Satzung ergänzt. Diese enthält Anpassungen an geänderte Anforderungen an den Umgang mit der historischen Bausubstanz. Damit wird aus der Vielfalt der vorhandenen Bauformen ein Gestaltungsrahmen abgeleitet, innerhalb dessen Gestaltungsspielräume genutzt werden können. Neu-, Um- und Anbauten sollen sich damit an dem vorgefundenen städtebaulichen Kontext orientieren.

Mit Beschluss des Rates vom 27.09.2023 ist die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Altstadt Soest hinsichtlich der Zulässigkeit von Photovoltaik geändert. Vor dem Hintergrund des angestrebten Ausbaus erneuerbarer Energien ist damit die Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern in der Altstadt möglich. Zur Vermeidung von städtebaulich nicht verträglichen Einbauten sind gestalterische Regelungen festgehalten und in die Altstadtsatzung mitaufgenommen worden.

2.4 Wohnen

Der Rat der Stadt Soest hat am 25.04.2018 das Handlungskonzept Wohnen 2018 beschlossen. Mit diesem Konzept hat sich die Stadt konzeptionelle und planerische Leitlinien für einen Zeitraum von rund 15 Jahren gegeben. Aufgrund der oben beschriebenen demografischen Entwicklungen bei gleichzeitigem bundesweitem Trend zu kleineren Haushaltsgrößen wurde für die Stadt ein Neubaubedarf von ca. 960 Wohneinheiten bis 2030 ermittelt. Dieser Bedarf kann nicht vollständig durch Entwicklung von Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes gedeckt werden, so dass weitere Flächen am Stadtrand im Soester Norden zur Wohnbaulandentwicklung vorgesehen sind und mit dem Wohngebiet Soest Nord umgesetzt wurde. Innerhalb der Altstadt stehen nur vereinzelte Baulücken zur Deckung des Bedarfs zur Verfügung. Eine weitere, gerade in der Entwicklung befindlichen Fläche befindet sich in direkter Umgebung nördlich des Bahnhofs.

Für die ehemalige Strabag-Fläche wird aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt, der in 2024 rechtskräftig werden soll. Es ist vorgesehen, dass auf dem ehemaligen Strabag-Areal ca. 275 Wohneinheiten realisiert werden. Realisiert werden auf dem Strabag-Areal sowohl Reihenhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit einem geplanten Anteil an sozialem Wohnungsbau von ca. 25 %.

2.5 Öffentlicher Raum und Grünflächen

Grün- und Naherholungsgebiete innerhalb der Kernstadt sind im Süden mit dem vom Kernstadtrand auf die Altstadt zulaufenden Wiesengraben und dem vom östlichen Stadtrand ebenso auf die Altstadt zulaufenden Stadtpark und Osthofenfriedhof zu finden. Eine weitere wichtige Grünverbindung ist der aus Westen auf die Altstadt zulaufende Grünzug entlang des Soestbaches. Besondere Bedeutung insbesondere für die Altstadt und die umliegenden Wohngebiete haben, da zentral in der Altstadt gelegen, der Theodor-Heuss-Park und der Bergenthalpark sowie die denkmalgeschützte Wallanlage mit der Gräfte.

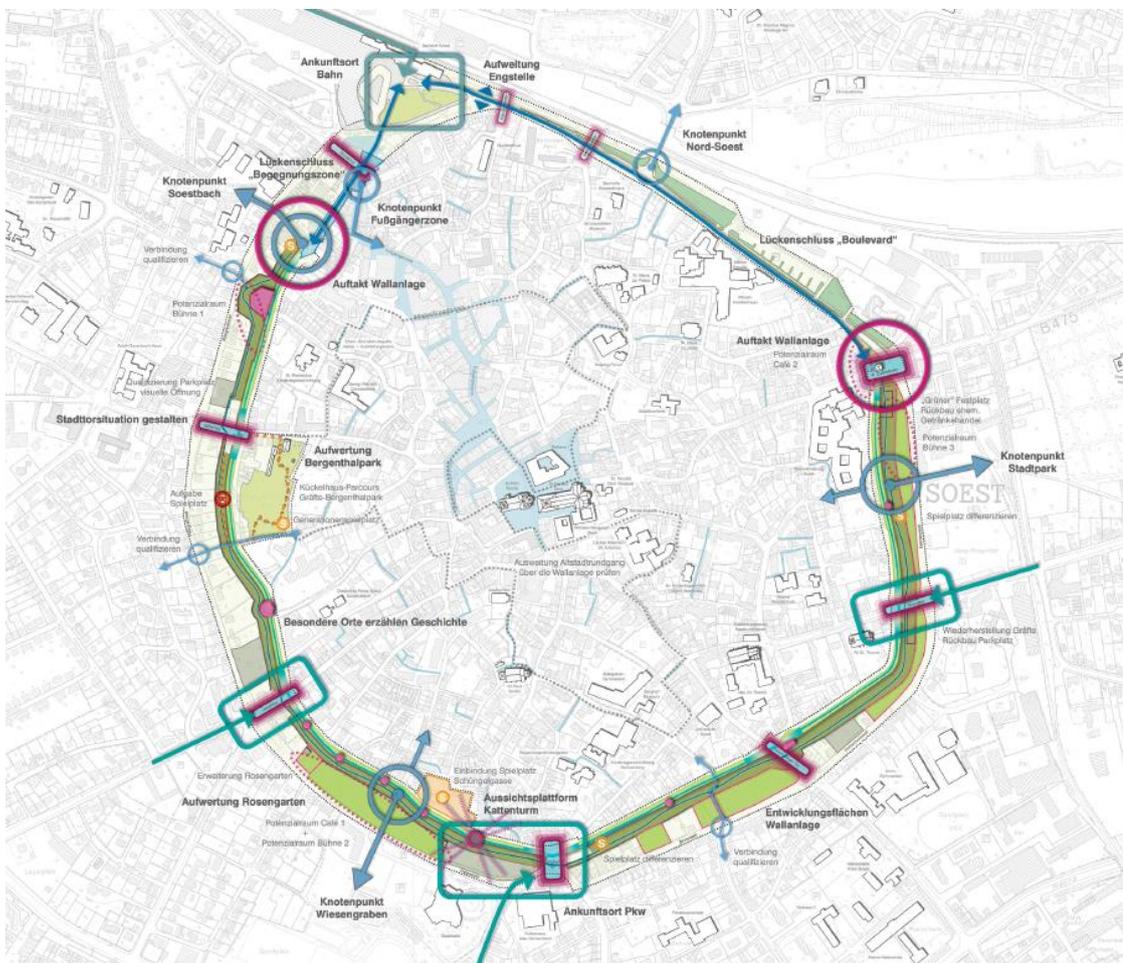


Abbildung 4 Analysekarte Wallentwicklungskonzept (dtp 2015)

Die Wallanlage hat eine mehr als 800 Jahre andauernde Geschichte hinter sich, durch die sich Soest zur größten Stadt des mittelalterlichen Westfalen entwickelte. Seit fast 200 Jahren ist die Wehranlage ein fester Bestandteil des öffentlichen Raumes. Aufgrund von Bauwerksschäden sowie Sicherheitsrisiken wurde im ISEK 2013 ff. als erstes Leitziel die funktionale und gestalterische Aufwertung der Wallanlage formuliert.

Auf dieser Grundlage ist das Wallentwicklungskonzept als gesamtstädtisches Projekt in einem umfangreichen Partizipationsprozess erarbeitet worden mit dem Ziel, eine alltagstaugliche und nutzungsorientierte Planung zu erstellen. Mit der Erarbeitung des Wallentwicklungskonzeptes ist es zum ersten Mal in der Geschichte der Stadt Soest gelungen, einen konzeptionellen und strategischen Plan für den Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung der historischen Wallanlage im Einklang mit den Themen Generationengerechtigkeit und Barrierefreiheit zu erarbeiten.

Der Gesamteindruck der Wallanlage soll dabei erhalten bleiben: Die Grünsandsteinmauer, die Baumallee auf der Mauerkrone, die Gräfte als zentrale Grünfläche zum Genießen für alle Generationen, mit Spielplätzen, mit dem Rosengarten und seiner Blütenpracht, mit Sitzbänken und kunstvollen Skulpturen.

Die Torplätze werden mit dem Ziel neu gestaltet diese nicht mehr wie eine Straßenkreuzung wahrzunehmen, sondern viel mehr wie einen Platz mit historischer Bedeutung. Ferner sollen sie als Auftakt für die mittelalterliche Innenstadt dienen. Der Erhalt der Wallanlage bedeutet in diesem Zusammenhang zusammenfassend, dass die historische Gestalt der Anlage so beibehalten werden soll, wie die Soesterinnen und Soester sie schätzen und wie sie historisch überliefert ist. Die Abschnitte Bruno- und Dasselwall inklusive der Tore sind bereits mit Mitteln der Städtebauförderung umgesetzt worden. Der Freiligrathwall inkl. Jakobitor befindet sich aktuell in der Bauphase.

Im Zusammenhang mit dem seit 2020 beschlossenen Projekt „Starke Mitte Soest“ wird die blaue und grüne Infrastruktur innerhalb der Altstadt von Soest aufgewertet. Mittels Trinkbrunnen, mobilen Bäumen, Sonnensegeln, etc. wird auf die Auswirkungen des Klimawandels reagiert. Aktuell wird im Zuge einer Machbarkeitsstudie die Freilegung des Soestbaches im Bereich der Dominikanerstraße geprüft.

2.6 Klimawandel und Klimafolgenanpassung

Der Rat der Stadt Soest hat im Jahr 2020 das ambitionierte Ziel beschlossen bis 2030 klimaneutral zu sein. Ein Masterplan für das Stadtgebiet „Klimapakt Soest“ wurde aufgestellt und bildet die Grundlage um dieses Ziel zu erreichen. Im Rahmen der erarbeiteten Maßnahmen spielt die energetische Gebäudesanierung eine wichtige und entscheidende Rolle. Das KfW-Förderprogramm 432 Energetische Quartiersanierung wird mit der Erarbeitung eines energetischen Quartierskonzeptes und der Initiierung eines Sanierungsmanagements seit 2023 für die u.a. Altstadt von Soest umgesetzt. Um den besonderen Charm der historischen Altstadt zu bewahren, ist es notwendig den Sanierungstau abzubauen und behutsam sowie denkmalgerecht die Gebäude energetisch zu sanieren und die Wärme und Stromversorgung möglichst zu dekarbonisieren. Die Analyseergebnisse des Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes für die Altstadt von Soest zeigen einen allgemein hohen Energieverbrauch sowie einen weit verbreiteten Sanierungsrückstand. Die älteren Bestände lassen teilweise, außerhalb des zentralen Einkaufsbereichs, weitere Handlungs- und Anpassungsbedarfe erkennen. Der Denkmalschutz stellt sich als weitere Herausforderung im Zusammenhang mit einer energetischen Sanierung da, so dass eine stetige Zusammenarbeit mit der unteren Denkmalschutzbehörde unerlässlich ist (siehe Integriertes Energetisches Quartierskonzept Soest Altstadt 2023).

2.7 Kommunale Wärmeplanung

Im Vorgriff auf die bundes- und landesweite Gesetzgebung zur verpflichtenden kommunalen Wärmeplanung hat die Stadt Soest im Mai 2023 einen Antrag auf Förderung im Vorhaben „KSI: Kommunale Wärmeplanung in Kommunen“ gestellt. Dementsprechend hat die Stadt Soest anschließend die Erstellung eines Konzepts zur kommunalen Wärmeplanung in Auftrag gegeben. Inhalt des Konzeptes sind die Bestands- und Potenzialanalyse, die Entwicklung einer Strategie und eines Maßnahmenkataloges, die Organisation und die Durchführung von Akteursbeteiligung sowie eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit, die Erarbeitung einer Verstetigungsstrategie, eines Controlling-Konzeptes und einer Kommunikationsstrategie. Gemäß der Richtlinie des Ministeriums und der zugehörigen Nebenbestimmungen ist die Erstellung der kommunalen Wärmeplanung innerhalb eines Jahres ab Bewilligungszeitraum durchzuführen. Der Projektstart fand Ende 2023 statt, sodass die Arbeiten voraussichtlich bis Ende 2024 abgeschlossen sein werden. Das Ziel der Stadt Soest ist die Entwicklung einer Strategie zum langfristigen Umbau der Wärmeversorgung als wichtigen Beitrag zur Erreichung der politisch beschlossenen Absicht der Klimaneutralität bis 2030. Im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung soll die Wärmeversorgung für das gesamte Stadtgebiet betrachtet werden, insbesondere für Privathaushalte, Unternehmen und auch öffentliche Gebäude.

2.8 Verkehr und Mobilität

Die verkehrliche Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr wird durch den nördlich gelegenen Bahnhof sowie durch mehrere Bushaltestellen, welche sich über die Altstadt hinweg verteilen, gesichert. In zentraler Lage ist dabei der Bustreff Hansaplatz hervorzuheben, an welchem zahlreiche Buslinien verkehren und die zentrale Innenstadt mit den umliegenden Siedlungsbereichen verbindet.

Die Stadt Soest hat sich mit dem Masterplan Klimapakt zum Ziel gesetzt bis 2030 Klimaneutralität zu erreichen. Für den Mobilitätsbereich wurde im Dezember 2021 der Verkehrsentwicklungsplans Klima+ (kurz VEP Klima+) als Erweiterung des Maßnahmenprogramms des seit 2016 bestehenden Verkehrsentwicklungsplan (kurz VEP) beschlossen.

Der VEP Klima+ sieht mit dem Steckbrief „Parkraumkonzept/Parkraumbewirtschaftung“ die Aufstellung einer vollumfänglichen Parkraumkonzeption für die Innenstadt von Soest vor. Die Konzeption dient als wesentlicher vorbereitender Schritt für die Maßnahmen zum Steckbrief „Autoarme Innenstadt“. Aktuell wird für die Altstadt von Soest ein Parkraumkonzept erarbeitet mit dem Ziel Erkenntnisse über die bestehende Parkraumnutzung zu liefern, um faktenbasierte Aussagen zum perspektivischen Umgang mit Parkraum, hin zu einer autoarmen Altstadt, treffen zu können. Ebenso sind die Steckbriefe „Elektromobilitätskonzept“ und „Straßenraumgestaltung“ in der Untersuchung zu berücksichtigen.

Aktuell befinden sich bereits weitere Maßnahmen des VEP Klima+, wie das Stadtbuskonzept und der Ausbau von Mobilstationen, in der Umsetzung. Die Abfolge dieser Maßnahmen basiert auf dem Grundgedanken des VEP Klima+, dass im ersten Schritt Angebotsmaßnahmen geschaffen, bevor die restriktiven Maßnahmen umgesetzt werden. Mit den laufenden Projekten, wie dem Stadtbuskonzept, der Ausweisung von Mobilstationen, dem Ausbau von E-Ladesäulen sowie der Errichtung eines Fahrradverleihsystems befindet sich die Stadt Soest bereits in der Umsetzung der Angebotsmaßnahmen.

Die Straßenraumgestaltung wird seit Jahren im Zusammenhang mit der Städtebauförderung im Rahmen des ISEK Altstadt Soest umgesetzt. Insbesondere im Bereich der südlichen Altstadt sowie im Verbindungsbereich zwischen Theodor-Heuss-Park und Fußgängerzone bestehen dort weiterhin Mängel, sowohl hinsichtlich der Barrierefreiheit als auch stadtgestalterisch. Das vorhandene Altstadtpflaster ist insbesondere im Bereich Puppenstraße, Marktstraße, Hospitalgasse und Schweinemarkt so stark beschädigt, dass keine Barrierefreiheit mehr besteht und somit den Ansprüchen an eine attraktive Altstadt nicht mehr genügt. Im Zusammenhang mit der Fortführung der Straßenraumgestaltung stehen zudem die Anforderungen der Klimafolgenanpassung ebenfalls im Fokus.

2.9 Einzelhandel und Gastronomie

Die Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Soest erfolgte in den vergangenen Jahren über das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010. Seitdem haben sich in der Einzelhandelslandschaft jedoch weitreichende Veränderungen ergeben. Grund dafür ist insbesondere der umfassende Strukturwandel im Handel, welcher im Rahmen der Auswirkungen der Covid-19 Pandemie und des Ukraine-Krieges deutlich an Dynamik gewonnen hat. Im Kontext dieser Wandlungsprozesse und veränderten Rahmenbedingungen wurde in 2023 das Einzelhandelskonzept der Stadt Soest fortgeschrieben und im März 2024 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest beschlossen.

Ein besonderes Augenmerk der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts liegt auf der Soester Innenstadt. Insbesondere in der historischen Altstadt, die als zentraler Versorgungsbereich definiert ist, zeigt sich verstärkt die negative Seite des Transformationsprozesses. Anhaltende Konzentrations- und Konsolidierungsprozesse, das Wachstum des Online-Handels, forciert durch die Covid-19-Pandemie, sowie der demographische und gesellschaftliche Wandel inklusive der damit zusammenhängenden Individualisierungsprozesse zeigen sich in der Soester Altstadt durch rückläufige Passantenfrequenzen, einem Rückgang innerstädtischer Betriebe und zunehmenden Leerständen (siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Soest, Stadt und Handel 2024).

Das gastronomische Angebot ist hinsichtlich der Ausdifferenzierung der Betriebstypen vielfältig ausgestaltet und nimmt damit eine gastronomische Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und deren angrenzende Kommunen ein. Als touristischer Ankerpunkt weisen der Marktplatz und der Vreithof den dichtesten gastronomischen Besatz auf. Im Vergleich zum gesamtstädtischen Angebot fällt der Anteil an Speisegastronomie in der Innenstadt geringer aus, wobei vor allem der Anteil an Restaurants deutlich reduziert ist. Hingegen sind hybride Betriebe vergleichsweise öfter in der Innenstadt vertreten, wodurch die Vielfalt in der Altstadt unterstrichen wird. Neben den Restaurants und Cafés bedingen Eisdielen, Bistros und Resto-Bars einen höheren Gastronomieanteil in der Altstadt (siehe Steuerungskonzept für die Gastronomie in der Stadt Soest, Stadt und Handel 2024).



Abbildung 5 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Soest (Stadt+Handel 2024)

2.10 Image und Identifikation

Imageprägend für die Soester Altstadt ist der historische Charakter, welcher sich in den zahlreichen Fachwerk- und Grünsandsteingebäuden äußert. Die mittelalterliche Wallanlage und die einmalige Stadtsilhouette runden das historische Erscheinungsbild ab. Darüber hinaus ist die Soester Altstadt für ihre Veranstaltungen überregional bekannt. Die Allerheiligenkirmes gilt als größte Altstadtkirmes in Europa. Aber auch weitere Veranstaltungen, wie das Mittelalter-Festival, die Soester Fehde sowie zahlreiche thematische Stadtrundgänge und Museen greifen den historischen Charakter auf und schaffen ein entsprechendes Freizeitangebot.

3 Die Soester Altstadt im Wandel

Aus den Analyseergebnissen konnten Stärken und Schwächen abgeleitet und Handlungsbedarfe identifiziert werden. Stärker denn je steht das Spannungsfeld zwischen Bewahrung des historischen Erbes und Anpassung an die aktuellen Herausforderungen im Mittelpunkt der städtebaulichen Weiterentwicklung der historischen Altstadt. Die Soester Bürgerschaft identifiziert sich stark mit ihrer historischen Altstadt, so dass ein wichtiges Ziel die Stärkung der identitätsstiftenden Elemente ist.

Neben stadtgestalterischen Aspekten ist die Umgestaltung von Straßenzügen für die Weiterentwicklung der Altstadt hinsichtlich Barrierefreiheit aber auch als Bestandteil der Klimafolgenanpassung besonders wichtig. Der Altstadtcharakter steht dabei jedoch weiterhin im Fokus.

Der öffentliche und private Freiraum in der Soester Altstadt besitzt als Faktor zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität eine hohe Relevanz für Modernisierungsvorhaben am Gebäudebestand im Quartier. Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität tragen nicht nur zur Verbesserung des Bioklimas bei, sondern können sich auch positiv auf das private Investitionsklima auswirken.

Zusammenfassend können folgende drei Handlungsschwerpunkte für die Ableitung von Maßnahmen identifiziert werden.

3.1 Identität und Image

Im Kontext der beschriebenen Wandlungsprozesse im Einzelhandel und den veränderten Rahmenbedingungen ist eine Stärkung des Zentrums unter Einbindung der lokalen Akteure erforderliche. Ziel ist die gemeinsame Ideenfindung und Umsetzung von Maßnahmen sowohl zur Profilierung des Einzelhandels- und Gastronomiestandortes als auch zur Vermeidung von Leerständen.

Des Weiteren ist die Inszenierung des historischen Erbes durch Illuminierung ein wichtiger Baustein für die Identitätswahrung der historischen Altstadt. Ebenso ist beim Thema Beleuchtung die öffentliche Straßenbeleuchtung unter den Aspekten Sicherheit, Barrierefreiheit, Umweltfreundlichkeit und Gestaltung zu berücksichtigen. Für den Umgang mit diesen Themen fehlt es derzeit an konzeptionellen Grundlagen, um das entsprechende Gesamtbild zu erhalten.

- ➔ Verfügungsfonds in Kooperation mit Wirtschaft Marketing Soest
- ➔ Beleuchtungskonzept Altstadt und Maßnahmenumsetzung

3.2 Mobilität

Aus allen Himmelsrichtungen und insbesondere seitens der größeren Parkmöglichkeiten in und rund um die Altstadt ergeben sich zentrale Eingangssituationen. Die Fußgängerzone im zentralen Versorgungsbereich sorgt für eine sichere Erreichbarkeit für Fußgänger. Der Untergrund ist in südlicher Lage der Innenstadt, dem Altstadtkern, allerdings mit Kopfsteinpflaster ausgestattet, welches vor allem für Fahrradfahrer und Fahrradfahrerinnen und in ihrer Mobilität eingeschränkter Personen aufgrund der starken Beschädigung eine Restriktion bedeutet. Aufgestellte Wegweiser mit Beschilderung relevanter Orte verbessern die Orientierung in der Altstadt. Jedoch ist teilweise eine unklare Wegeführung im südlichen Teil der Altstadt erkennbar, welche die Orientierung in diesem Bereich erschwert und einschränkt. Zusätzlich ist vorgesehen, dass im Bereich der Hospitalgasse ein neues Sozial-Rathaus in dem ehemaligen denkmalgeschützten Postgebäude eingerichtet werden soll, wodurch neue Anforderungen an den Straßenraum entstehen.

Auch der Schweinemarkt mit seiner Verbindungsfunktion zwischen Theodor-Heuss-Park und Fußgängerzone/Markt ist in Folge des baulichen Zustandes und der mangelnden Barrierefreiheit aufzuwerten.

Bei der Umgestaltung von Straßenräumen stehen sowohl die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten als auch Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung im Fokus.

- ➔ Aufwertung Potsdamer Platz, Teilabschnitt Jakobistraße, Puppenstraße und Teilabschnitt Marktstraße
- ➔ Aufwertung Hospitalgasse und Lückenschluss Rathausstraße
- ➔ Aufwertung Schweinemarkt

3.3 Grün und Klima

Im Rahmen der behutsamen Sanierung der historischen Wallanlage wird diese an den Anforderungen des sich stetig wandelnden Klimas und der Bedeutung für die klimatische Entwicklung der Stadt Soest gemessen. Folglich sind die Maßnahmen darauf ausgerichtet ebenfalls einen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung zu leisten. Grundsätzlich wird durch die Sanierung der sechs Wallabschnitte die innerstädtisch gelegene Grünanlage mitsamt ihrem Baum- und Gewächsbestand gestärkt und langfristig gesichert. Durch den Erhalt und die ggf. nötigen Nachpflanzungen der Bäume tritt ein natürlicher Kühlungseffekt ein, der besonders der eng bebauten Soester Innenstadt zu Gute kommt. Die Wahl der hellen Oberflächen in der Wallanlage sowie auf den Torplätzen trägt auf Grund der höheren Abstrahlung und der damit verbundenen geringeren Oberflächenerwärmung ebenfalls zur Anpassung an den Klimawandel bei (Albedo-Effekt). Durch die Verbreiterung des Gräftenwegs auf 3,50 Meter wird das Nebeneinander von Fahrrad- und Fußverkehr gestärkt und das Fahrradnetz der Stadt Soest um eine attraktive und nahezu autofreie Verbindung erweitert. Der erwartete prozentuale Anstieg des Radverkehrs in den Gräften steht in direktem Zusammenhang mit der Einsparung von Kohlenstoffdioxid. Die Aufwertung der Wallanlage erfolgt in sechs Wallabschnitten, die heute jeweils für sich stehen, in Zukunft wieder eine Einheit bilden und damit als gesamte zusammenhängende Wallanlage wahrgenommen werden sollen.

- ➔ Aufwertung Immermannwall inkl. Thomätor

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes konnte im Zuge der Analyse festgestellt werden, dass innerhalb des Gebäudebestandes Sanierungsdefizite im gesamten Untersuchungsbereich vorliegen. Neben unsanierten Gebäuden finden sich ebenfalls unsachgemäß ausgeführte Modernisierungen, die die baukulturellen Werte gefährden und zukünftige stadtgestalterische Abwertungen befürchten lassen. In diesem Zusammenhang ist eine Zusammenarbeit zwischen einer beratenden Funktion des Sanierungsmanagements in Kooperation mit finanziellen Mitteln der Städtebauförderung ein starkes Instrument zur energetischen und denkmalgerechten Aufwertung privater Gebäudebestände.

- ➔ Fassadenprogramm in Kooperation mit Sanierungsmanagement

3.4 Zukunftsbild Altstadt

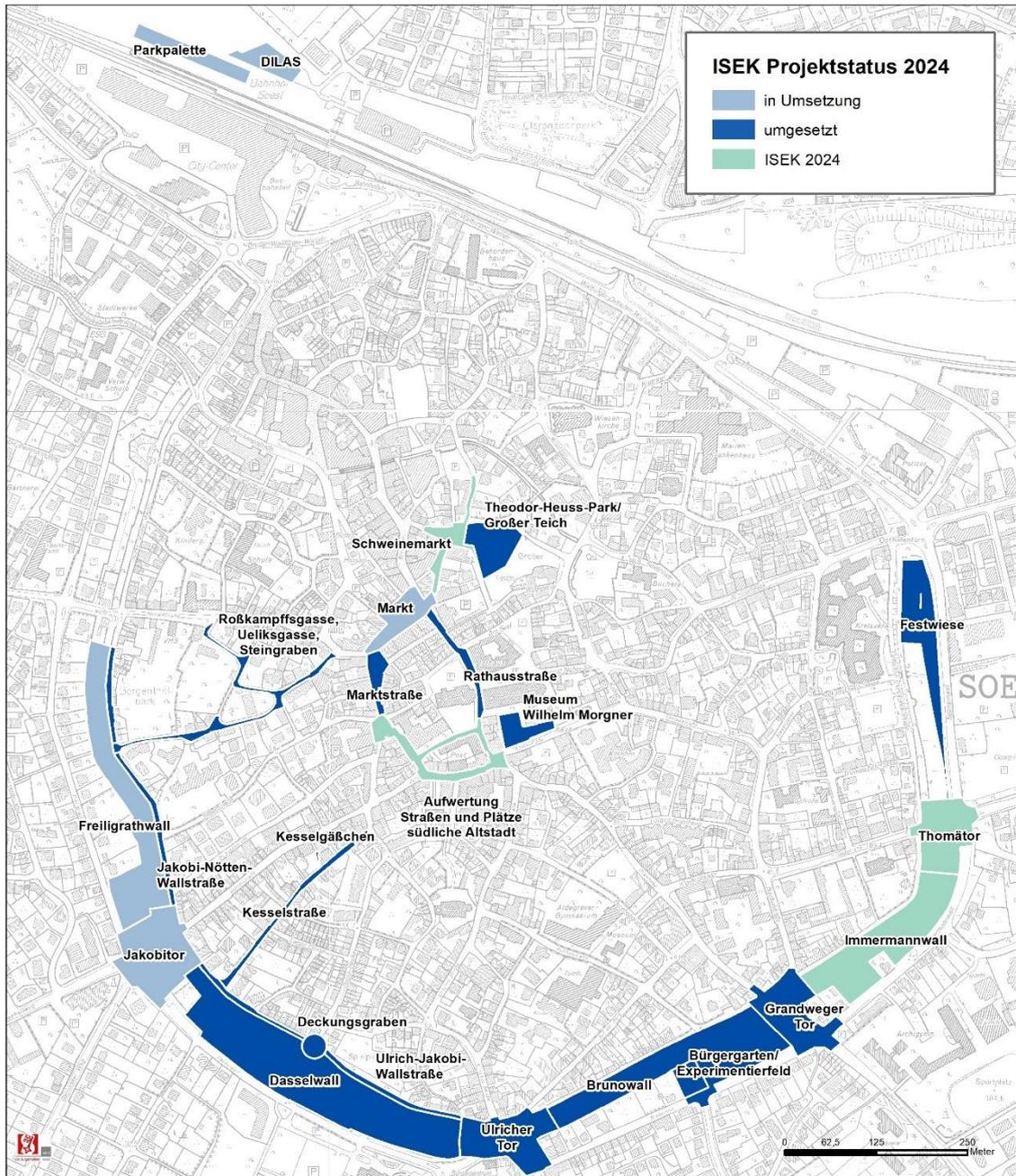


Abbildung 6 Maßnahmenplan ISEK (Eigene Darstellung)

4. Maßnahmenkonzept

4.1 Kostentabelle und Maßnahmensteckbriefe

In der folgenden Kostentabelle und den anschließenden Steckbriefen werden die einzelnen Maßnahmen beschrieben. Die Steckbriefe leiten sich aus den Handlungsschwerpunkten aus Kapitel 4 ab. Die Maßnahmen sollen innerhalb des Förderzeitraums umgesetzt werden. Sowohl die Umsetzungszeiträume als auch die Kosten berufen sich auf bisherigen Schätzungen und werden im weiteren Prozess konkretisiert.

Lfd. Nr.	Maßnahmen (05/2024)	Förderrichtlinie 2023	Gesamtkosten	Priorität
Identität und Image				
1	Verfügungsfonds zur Stärkung der Zentren	10.2	100.000 €	B
2	Beleuchtungskonzept für die Altstadt	8.5	300.000 €	B
Grün und Klima				
3	Fassadenprogramm	10.1	250.000 €	B
4	Immermannwall inkl. Torplatz Thomätor	8.5	6.200.000 €	A
Mobilität				
5a	Aufwertung Straßen und Plätze südliche Altstadt (Potsdamer Platz, Jakobistraße, Puppenstraße, Marktstraße)	8.5	2.650.000 €	A
5b	Aufwertung Straßen und Plätze südliche Altstadt (Hospitalgasse, Lückenschluss Rathausstraße)	8.5	720.000 €	A
6	Aufwertung Schweinemarkt	8.5	1.900.000 €	B
7	Grundstücksankäufe	8.2	10.000 €	A
			12.130.000 €	

Abbildung 7 Maßnahmen- und Kostentabelle (Eigene Darstellung)

1. Verfügungsfonds zur Stärkung von Zentren

Handlungsfeld:
Image und Identität

Umsetzungszeitraum 2025-2029	Träger/Akteure Stadt Soest/Wirtschaft Marketing Soest
Gesamtkosten 100.000 €	Förderprogramm Lebendige Zentren
Eigenanteil Kommune 20.000 €	Bundes- und Landesmittel



Abbildung 8 Alter Markt (Stadt Soest)

Maßnahmenbeschreibung

Der Verfügungsfonds zur Stärkung von Zentren finanziert sich in der Regel bis zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung und mindestens zu 50 % aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privatpersonen oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde.

Ziel ist die Stärkung des Einzelhandels und der Minimierung von Leerständen. Die Aufenthaltsqualität und die Passantenfrequenzen sollen mit Unterstützung der ansässigen Akteure verbessert werden.

Die Eigeninitiative der örtlichen Akteure wird somit unterstützt und die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert.

2. Beleuchtungskonzept für die Altstadt

Handlungsfeld:
Image und Identität

Umsetzungszeitraum

2025-2028

Träger/Akteure

Stadt Soest/Wirtschaft Marketing Soest

Gesamtkosten

300.000 €

Förderprogramm

Lebendige Zentren

Eigenanteil Kommune

120.000 €

Bundes- und Landesmittel



Abbildung 9 Beispielbeleuchtung Altstadt Soest (Stadt Soest)

Maßnahmenbeschreibung

Auf Basis eines Lichtkonzeptes sollen zukünftig je nach Bedarf professionelle und zeitgemäße Lichtplanungen für den öffentlichen Raum im Bereich der Altstadt umgesetzt werden. Hierbei gilt es zunächst konzeptionell die Stadtidentität herauszuarbeiten und darzustellen, wie die Altstadt durch die Inszenierung mit Licht aufgewertet werden kann und somit zur einer stärkeren Identifikation beitragen kann. Die Steigerung der Attraktivität für die Bewohnerschaft, Tourismus und Einzelhandel, die Reduzierung der Leuchtvelfalt, der Einsatz ökologisch verträglicher Leuchtmittel, die Vermeidung von Lichtsmog sowie die Schaffung von Sicherheit sind weitere wichtige Bestandteile des Beleuchtungskonzeptes.

Insgesamt sollen Potenziale und Stärken der Altstadt herausgearbeitet werden, um ein attraktives nächtliches Stadtbild zu schaffen und damit den öffentlichen Raum aufzuwerten. Die verschiedenen Qualitäten, Orte und Gebäude der Altstadt sind dabei hervorzuheben. Der Energieverbrauch soll durch den Einsatz neuer Lichttechnik und einem ökologischen Umgang mit Leuchtmitteln optimiert werden.

3. Fassadenprogramm

Handlungsfeld:
Grün und Klima

Umsetzungszeitraum
2025-2027

Träger/Akteure

Stadt Soest/Geschäftsstelle Klimaschutz

Gesamtkosten
250.000 €

Förderprogramm

Lebendige Zentren

Eigenanteil Kommune
50.000 €

Bundes- und Landesmittel



Abbildung 10 Jakobstraße (Stadt Soest)

Maßnahmenbeschreibung

Gemäß der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zu städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Land Nordrhein-Westfalen kann die Stadt Soest zur vereinfachten Förderung kleinerer privater Maßnahmen ein städtisches Förderprogramm zur Verbesserung des Ortsbildes auflegen. Ziel ist die Standortaufwertung und Attraktivierung der Soester Altstadt sowie die Erfüllung der Anforderungen an Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.

Fördergegenstand sind Maßnahmen der Fassadenverbesserung, Maßnahmen zur Entsigelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an den Außenwänden und Dächern.

Die Maßnahmen sollen zu einer wesentlichen Verbesserung und Aufwertung des Ortsbildes, der Gestalt- und Aufenthaltsqualität, des Stadtklimas und der ökologischen Situation in der Soester Altstadt beitragen. Die Inhalte der Altstadtsatzung sind bei der Planung um Umsetzung der Maßnahmen zu berücksichtigen.

Eine verpflichtende Beratung mit dem Sanierungsmanagement wird als Bestandteil in die Förderrichtlinie aufgenommen.

4. Immermannwall inkl. Torplatz Thomätor

Handlungsfeld:
Grün und Klima

Umsetzungszeitraum
2027-2029

Träger/Akteure
Stadt Soest

Gesamtkosten
6.200.000 €

Förderprogramm
Lebendige Zentren

Eigenanteil Kommune
2.480.000 €

Bundes- und Landesmittel



Abbildung 11 Immermannwall (Stadt Soest)

Maßnahmenbeschreibung

Der Immermannwall stellt den einzig erlebbaren kurvigen Abschnitt der Wallanlage dar mit einem unmittelbaren Raumbezug zur Kirche Alt St. Thomä. Der Abschnitt wirkt allerdings eher unscheinbar und zurückgestellt.

Die Gräfte soll durch die Gewinnung des Schussfeldes (Rückbau Parkplatz) für das Grünsystem visuell geöffnet werden. Anstelle von Autos sollen demnächst Kinder die Fläche in Form eines Niedrigseilgartens nutzen können. Die Bastion am Grandweger Tor ist als besonderer Ort aufzuwerten.

Die verkehrliche Situation am Thomätor soll neu geordnet werden. Die einzelnen Verkehrsflüsse sind zu optimieren und die Querungssituationen, insbesondere die für den Rad- und Fußverkehr, sind sicher und barrierefrei zu gestalten.

Eine entsprechende Beleuchtung der Querungen ist in Abstimmung mit dem Konzept zur akzentuierenden Beleuchtung der Wallanlage zu installieren. Die gesamte Toranlage ist durch eine Umgestaltung visuell zu öffnen.

Um den geschichtlichen Wert des Thomätors zu erhalten und darzustellen, sollen die ehemaligen Stadttore mittels eines historischen Modells visualisiert werden. Zusätzlich sollen die Ausmaße des historischen Thomätors durch Bodenschwellen und Installationen im öffentlichen Raum verdeutlicht werden.

5a. Aufwertung Straßen und Plätze südliche Altstadt (Potsdamer Platz, Jakobstraße, Puppenstraße, Marktstraße)

Handlungsfeld:
Mobilität

Umsetzungszeitraum

2025-2027

Träger/Akteure

Stadt Soest

Gesamtkosten

2.650.000 €

Förderprogramm

Lebendige Zentren

Eigenanteil Kommune

1.060.000 €

Bundes- und Landesmittel



Maßnahmenbeschreibung

Im Rahmen der Erarbeitung der Neuaufstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Altstadt Soest wurden als Resultat der städtebaulichen Analyse folgende zusammenhängende Straßenbereiche als erneuerungsbedürftig eingeschätzt:

- Potsdamer Platz
- Teilabschnitt der Jakobstraße
- Puppenstraße
- Teilabschnitt Marktstraße

Vor allem entsprechen diese Bereiche nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Barrierefreiheit. Zudem ist angedacht im Rahmen der angestrebten Verkehrswende die Bereiche für den Fuß- und Radverkehr attraktiver zu gestalten.

Die leitenden Grundsätze für eine einheitliche Gestaltung der Oberflächen sind bereits bei der Umsetzung der Marktstraße festgelegt worden und gelten als Blaupause für die Straßengestaltung in der gesamten Altstadt. Zusätzlich sind die Inhalte der Oberflächenleitlinie für die Soester Altstadt zugrunde zu legen. Durch Baumpflanzungen auf den beiden Plätzen sollen diese gestalterisch aufgewertet werden.

5b. Aufwertung Straßen und Plätze südliche Altstadt (Hospitalgasse, Rathausstraße)

Handlungsfeld:
Mobilität

Umsetzungszeitraum

2027-2029

Träger/Akteure

Stadt Soest

Gesamtkosten

720.000 €

Förderprogramm

Lebendige Zentren

Eigenanteil Kommune

288.000 €

Bundes- und Landesmittel



Maßnahmenbeschreibung

Im Rahmen der Erarbeitung der Neuaufstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Altstadt Soest wurden als Resultat der städtebaulichen Analyse folgende zusammenhängende Straßenbereiche als erneuerungsbedürftig eingeschätzt:

- Hospitalgasse
- Lückenschluss der Rathausstraße

Vor allem entsprechen diese Bereiche nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Barrierefreiheit und an eine attraktive Altstadt.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Sozial-Rathaus in der Hospitalgasse ergeben sich neue Nutzungsansprüche an den öffentlichen Raum.

Neben der Straßengestaltung stehen die Themen Aufenthaltsqualität und Klimafolgenanpassung im Fokus der Maßnahme.

Die leitenden Grundsätze für eine einheitliche Gestaltung der Oberflächen sind bereits bei der Umsetzung der Rathausstraße festgelegt worden und gelten als Blaupause für den Lückenschluss bis zum Potsdamer Platz. Für die Hospitalgasse ist ein altstadtverträgliches Pflaster vorgesehen. Zusätzlich sind die Inhalte der Oberflächenleitlinie für die Soester Altstadt zugrunde zu legen.

6. Aufwertung Schweinemarkt

Handlungsfeld:
Mobilität

Umsetzungszeitraum 2028-2029	Träger/Akteure Stadt Soest
Gesamtkosten 1.900.000 €	Förderprogramm Lebendige Zentren Bundes- und Landesmittel
Eigenanteil Kommune 760.000 €	



Abbildung 12 Schweinemarkt (Stadt Soest)

Maßnahmenbeschreibung

Im Rahmen der Erarbeitung der Leitlinie zur Oberflächengestaltung und der damit verbundenen politischen und öffentlichen Beteiligung sind Defizite insbesondere im Bereich des Schweinemarktes festgestellt worden. Der Schweinemarkt mit seiner Verbindungsfunktion zwischen Theodor-Heuss-Park und Fußgängerzone/Markt ist in Folge des baulichen Zustandes und der mangelnden Barrierefreiheit aufzuwerten. Eine fehlende barrierefreie Zugänglichkeit sowie die mangelnde Abstimmung von Freiraumgestaltung und Nutzungen sind feststellbar. Der Übergang zwischen Fußgängerzone und dem umgestalteten Theodor-Heuss-Park über den Schweinemarkt ist verbesserungswürdig.

Zur Wahrung und Fortentwicklung des Schweinemarktes sollen die Oberflächen zum Stadtraum passend strukturiert werden. Die Barrierefreiheit ist im Hinblick auf die Nutzung durch fahrradfahrende und zu Fuß gehende Personen entsprechend Rechnung zu tragen. Die höhengleiche Mischverkehrsfläche ist an die gestalterischen Vorgaben von Markt, Marktstraße und Rathausstraße anzupassen.

7. Grundstücksankäufe

Handlungsfeld:
Mobilität

Umsetzungszeitraum
2025-2028

Träger/Akteure
Stadt Soest

Gesamtkosten
10.000 €

Förderprogramm
Lebendige Zentren
Bundes- und Landesmittel

Eigenanteil Kommune
4.000 €



Abbildung 13 Luftbild Ottonischer Kern (Stadt Soest)

Maßnahmenbeschreibung

Für die im vorliegenden ISEK beschriebenen Aufwertungsmaßnahmen müssen unter Umständen einzelne Restflächen erworben werden, um die Umsetzung der Maßnahmen zu realisieren. Insbesondere die Sanierung und der barrierefreie Ausbau der Straßen kann zum möglichen Flächenerwerb von Teil- und Restflächen führen.

Anzahl und Größe der Restflächen stehen derzeit noch nicht fest und werden im weiteren Prozess ermittelt. Dementsprechend können die Kosten für Grundstücksankäufe derzeit noch nicht abschließend beziffert werden.

Quellenverzeichnis

- Demographiebericht (2021):** Stadt Soest Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung, Soest
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Altstadt von Soest (2024):** Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH, Dortmund
- Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Soest behutsam weiterbauen (2018):** Stadt Soest Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung, Soest
- Handlungskonzept Wohnen (2018):** Stadt Soest Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung, Soest
- Integriertes Energetisches Quartierskonzept Altstadt Soest Endbericht (2023):** Gertec, Jung Stadtkonzepte, Köln
- Integriertes Stadtbauliches Entwicklungskonzept Soest behutsam weiterbauen (2013):** Drees und Huesmann Stadtplaner GmbH, Bielefeld
- Steuerungskonzept für die Gastronomie in der Stadt Soest (2024):** Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH, Dortmund
- Verkehrsentwicklungsplan Klima+ (2021):** Stadt Soest Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung, Soest
- Wallentwicklungskonzept (2015):** Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH, Essen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Projektstatus ISEK 13 und ISEK 18 (Eigene Darstellung)	7
Abbildung 2 Sanierungsgebiet Altstadt Soest (Eigene Darstellung).....	8
Abbildung 3 Soziodemographie 2022 (Eigene Darstellung nach Stadt Soest und IT NRW 2022)	9
Abbildung 4 Analysekarte Wallentwicklungskonzept (dtp 2015)	11
Abbildung 5 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Soest (Stadt+Handel 2024)....	15
Abbildung 6 Maßnahmenplan ISEK (Eigene Darstellung)	18
Abbildung 7 Maßnahmen- und Kostentabelle (Eigene Darstellung).....	19
Abbildung 8 Alter Markt (Stadt Soest)	20
Abbildung 9 Beispielbeleuchtung Altstadt Soest (Stadt Soest)	21
Abbildung 10 Jakobistraße (Stadt Soest).....	22
Abbildung 11 Immermannwall (Stadt Soest)	23
Abbildung 12 Schweinemarkt (Stadt Soest).....	26
Abbildung 13 Luftbild Ottonischer Kern (Stadt Soest)	27