

Gutachterliche Stellungnahmen zum geplanten Einkaufszentrum in Soest

**Herausgegeben von der Altstadtinitiative Soest
als Partner der Bürgerinitiative
"Vorwärts mit Soest ...ohne ECE"**

Juli 2003

Gutachterliche Stellungnahmen zum geplanten Einkaufszentrum in Soest

**Herausgegeben von der Altstadtinitiative Soest
als Partner der Bürgerinitiative
" Vorwärts mit Soest ...ohne ECE "**

**Dipl. Geogr. Gerhard Beck
GMA Ludwigsburg**

**Dipl. Ing. Rolf Junker
Junker und Kruse, Dortmund**

**RA und Notar Norbert Große Hündfeld
Rechtsanwälte Baumeister, Münster/Leipzig**

Juli 2003

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	4
2	Die Stadt Soest als Standort für ein Einkaufszentrum Dipl. Geogr. Gerhard Beck	5
3	Städtebauliche Integration des geplanten ECE- Einkaufszentrums am Bahnhof in Soest Dipl. Ing. Rolf Junker.....	20
4	Städtebaurechtliche Anmerkungen zur aktuellen Ent- scheidungssituation in Soest RA und Notar Norbert Große Hündfeld.....	40
5	Anhang	46

Vorwort

Die Altstadtinitiative besteht aus engagierten Soestern, deren Familien zum Teil seit Jahrhunderten tief mit dieser Stadt verwurzelt sind. Sie haben sich zusammengefunden, weil sie sich im Zusammenhang mit der möglichen Ansiedlung eines riesigen Einkaufszentrums um das Wohl ihrer Heimatstadt sorgen.

Aus diesem Grund haben sie sich entschlossen, zur Objektivierung der Diskussion um diese Ansiedlung beizutragen. Dazu wurden die renommierten Gutachterbüros GMA aus Ludwigsburg und Junker und Kruse aus Dortmund verpflichtet. Aus Münster werden sie von der Kanzlei Baumeister beraten.

Die Altstadtinitiative erwartet von den Politikern unserer Stadt, dass sie die Arbeit der Initiative als willkommene Zusatzinformation schätzen und zu einer ausgewogenen Meinungsfindung vor den anstehenden Entscheidungen nutzen.

In der Broschüre findet der Leser drei Berichte, die sich aus unterschiedlichen Blickwinkeln mit der geplanten Centeransiedlung am Soester Bahnhof auseinandersetzen.

Im ersten Beitrag prüft die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg, ob die im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann und Partner, Hamburg vorgelegten Analysen und Prognosen geeignet sind, die zukünftigen Wirkungen der Ansiedlung auf die Stadt Soest und die Nachbargemeinden darstellen zu können; vor allem vor dem Hintergrund, dass auf dieser Basis eine sachgerechte Abwägung im anstehenden Bebauungsplanverfahren erfolgen soll.

Das Büro Junker und Kruse Stadtforschung ■ Stadtplanung aus Dortmund beleuchtet im Anschluss daran die Frage, inwieweit die städtebaulich-funktionale Einbindung des Vorhabens in die Soester Innenstadt gelingen kann. Ein Aspekt, der im genannten Gutachten von Dr. Lademann und Partner jedoch fast völlig ausgeblendet wird, obwohl er für die Einschätzung außerordentlich wichtig ist.

Den Schlusspunkt setzt Rechtsanwalt und Notar Große Hündfeld (Kanzlei Baumeister, Münster) mit einer verwaltungsrechtlichen Würdigung des bisherigen Planungsverfahrens in Soest.

Im Anhang sind einige wichtige Dokumente zusammen gestellt.

Die Stadt

S O E S T

als Standort für ein

Einkaufszentrum

**GMA-Stellungnahme zur Untersuchung
von Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für
Unternehmens- und Kommunalberatung mbH**

Projektleiter:

Dipl.Geogr. Gerhard Beck

Gesamtverantwortung:

Dipl.Kfm. Paul Vogels

1 Die Aufgabenstellung

Zur Überprüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines ECE-Einkaufszentrums hat das Institut Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH mit Datum vom 13. Juni 2003 eine Auswirkungsanalyse vorgelegt. Verkürzt dargestellt kommt die Analyse von Dr. Lademann & Partner zum Ergebnis, dass das Vorhaben mit 20.000 m² Verkaufsfläche keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen in Soest sowie keine wesentlichen raumordnerischen Auswirkungen im Umland bewirken wird.

Die Untersuchung von Dr. Lademann & Partner wird in der vorliegenden Stellungnahme hinsichtlich der Methodik, der Bewertungsmaßstäbe und der Ergebnisse einer Überprüfung unterzogen. Die Stellungnahme orientiert sich am Aufbau der Untersuchung von Dr. Lademann & Partner. Im Einzelnen nicht überprüft wurden die wesentlichen Ausgangsdaten (z. B. Einwohnerzahlen, Verkaufsflächenbestände).

2 Das Vorhaben

Die Untersuchung von Dr. Lademann & Partner geht von einem ECE-Einkaufszentrum mit 20.000 m² VK in rd. 80 Ladengeschäften aus. Die Verkaufsfläche verteilt sich auf die unterschiedlichen Sortimente folgendermaßen:

- 4.500 m² periodischer Bedarf
- 11.000 m² Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
- 4.500 m² Hartwaren.

Die Größenordnung und die Flächenaufteilung entspricht vergleichbaren ECE-Projekten. Obwohl Angaben zu möglichen Betreibern und Einzelflächen nicht vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass der periodische Bedarf durch einen größeren Lebensmittelanbieter und einen großen Drogeriemarkt vertreten ist. Die 11.000 m² im textilen Bereich sind normalerweise mit mindestens zwei größeren Textilhäusern sowie einer Vielzahl von Textilfachgeschäften belegt. Unter dem Begriff Hartwaren sind bei vergleichbaren ECE-Projekten normalerweise Fachgeschäfte aus den Branchen Spielwaren, Foto, Optik, Elektro, Haushaltswaren, Schreibwaren usw. zu verstehen. Insgesamt kann also für das Vorhaben in Soest von einer typischen Flächenaufteilung analog zu anderen ECE-Projekten ausgegangen werden.

3 Der Standort

Der Standort kann als typische Innenstadtrand- bzw. Innenstadterweiterungslage bezeichnet werden. Der Standort erweitert die vorhandenen Einkaufslagen in der Brüderstraße. Zur geplanten Anbindung bzw. der erforderlichen funktionalen Verknüpfung des Vorhabens mit den bestehenden Einkaufslagen der Soester Innenstadt enthält die Untersuchung von Dr. Lademann & Partner keine Ausführungen. An dieser Stelle sei lediglich darauf verwiesen, dass dieser gestalterischen / architektonischen Einbindung selbstverständlich große Bedeutung im Hinblick auf die bestehenden räumlichen Einzelhandelsstrukturen der Innenstadt von Soest zukommt. Hier liegen bisher keine ausreichenden Beurteilungsgrundlagen vor.

4 Die Einzelhandelsstruktur der Stadt Soest

Nach den Erhebungen von Dr. Lademann & Partner sind in Soest insgesamt 125.700 m² VK vorhanden. Davon entfallen auf die Innenstadt ca. 36.600 m². Die Innenstadt von Soest verfügt über ein für ein Mittelzentrum durchaus typischen Branchenmix mit einem Verkaufsflächenschwerpunkt im textilen Bereich. In der Innenstadt von Soest entfallen auf Bekleidung und Schuhe 12.100 m² VK. Weitere Branchenschwerpunkte sind Elektroartikel (Saturn Elektrofachmarkt) und Drogeriewaren (Drogerie-Kaufhaus Müller).

Die mögliche Bedeutung des ECE-Projektes wird bereits aus einer Gegenüberstellung der vorhandenen und der geplanten Verkaufsflächen offensichtlich. Insgesamt würde die Verkaufsfläche bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Innenstadt um 57 % ansteigen. Im maßgeblichen Bereich Bekleidung und Schuhe beträgt der Verkaufsflächenanstieg 91 %, d. h. die Verkaufsfläche für Bekleidung und Schuhe würde sich nahezu verdoppeln.

Tabelle 1: Einzelhandelsbesatz und Planung in der Innenstadt von Soest			
Sortimente	Bestand 2003	Planung ECE	Zuwachs
Periodischer Bedarf (Lebensmittel, Drogeriewaren)	6.915 m ²	4.500 m ²	+ 65 %
Bekleidung, Schuhe	12.100 m ²	11.000 m ²	+ 91 %
Hartwaren (Spielwaren, Haushaltswaren, Foto usw.)	15.910 m ²	4.500 m ²	+ 28 %
Summe zentren- und nahversorgungsrelevanter Bedarf	34.925 m ²	20.000 m ²	+ 57 %
Quelle: Erhebung Dr. Lademann & Partner, Projektangaben ECE			

Die Tatsache, dass bei diesen Relationen zwischen Bestand und Planung angesichts rückläufiger Branchenumsätze im gesamten Textilsektor mehr als nur unwesentliche Auswirkungen vorhanden sein dürften, ist offensichtlich. Gemäß Statistischem

Bundesamt hat der stationäre Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren im Jahr 2002 einen Umsatzrückgang von 5,4 % zu verzeichnen. Von Januar bis März 2003 setzte sich diese Tendenz gemäß Stat. Bundesamt mit ./ 6,0 % fort. Bereits aus dieser einfachen Gegenüberstellung geht hervor, dass eine Verkaufsflächenverdoppelung in der Innenstadt von Soest im Bereich Bekleidung und Schuhe bei zurückgehendem Nachfragepotenzial mehr als nur unwesentliche Auswirkungen haben wird.

Auch die Gegenüberstellung der derzeitigen Umsätze und der Umsätze durch die ECE-Konzeption macht die Relationen deutlich. ECE wird im Bekleidungsbereich annähernd soviel Umsatz erzielen, wie derzeit in der gesamten Branche in der Innenstadt erzielt wird.

Tabelle 2: Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt von Soest und ECE-Vorhaben im Vergleich			
Sortimente	Umsatz 2002	Planung ECE	Veränderung in %
Periodischer Bedarf (Lebensmittel, Drogeriewaren)	27,1 Mill. €	20,3 Mill. €	+ 75 %
Bekleidung, Schuhe	40,8 Mill. €	39,6 Mill. €	+ 97 %
Hartwaren (Spielwaren, Haushaltswaren, Foto usw.)	65,4 Mill. €	15,8 Mill. €	+ 24 %
Summe zentren- und nahversorgungsrelevanter Bedarf	133,3 Mill. €	75,7 Mill. €	+ 57 %
Quelle: Erhebung Dr. Lademann & Partner			

Als weitere Daten zur Charakterisierung des Einzelhandelsstandortes Soest sind von Bedeutung:

- **Verkaufsflächenausstattung**
Die Stadt Soest verfügt insgesamt über eine Verkaufsflächenausstattung von 2.600 m² je 1.000 Einwohner. Dies entspricht nahezu exakt dem doppelten des

Bundesdurchschnitts (1.300 m² VK je 1.000 EW). Entsprechend der mittelzentralen Position der Stadt Soest ist diese Verkaufsflächenausstattung als angemessen einzustufen.

- **Zentralitätskennziffer**
Die Stadt Soest verfügt über eine Einzelhandelszentralität von 160 %, d. h. der Stadt kommt bereits heute eine erhebliche überörtliche Bedeutung zu.

Diese Ausgangskennziffern aus der Untersuchung von Dr. Lademann & Partner stimmen weitestgehend mit anderen sekundärstatistischen Quellen (z. B. GfK-Umsatz- und Zentralitätskennziffern) überein, so dass von einer korrekten Darstellung ausgegangen werden kann. Jedoch erst die (von Dr. Lademann & Partner nicht vorgenommene) Gegenüberstellung verdeutlicht die Dimensionen des ECE-Projekts.

5 Das Einzugsgebiet der Stadt Soest

Dr. Lademann & Partner gehen von einem Marktgebiet für die Stadt Soest von 274.000 Einwohnern aus (vgl. S. 35). Zu diesem Einzugsgebiet zählen neben den Städten Lippetal, Welper, Werl, Ense, Möhnesee, Bad Sassendorf, Erwitte, Anröchte und Warstein aus dem Landkreis Soest auch noch die Stadt Arnsberg aus dem Hochsauerlandkreis. Die Einbeziehung der Stadt Arnsberg in das Marktgebiet der Stadt Soest erscheint jedoch fraglich. Bei der Abgrenzung von einzelhandelsbezogenen Marktgebieten sind normalerweise zwei Faktoren zu beachten. Zum Einen die Distanz, zum Anderen die Attraktivität konkurrierender Standorte. Im Hinblick auf den letztgenannten Faktor wird deutlich, dass die Stadt Arnsberg rein quantitativ weit bedeutender ist als Soest. Der innerstädtische Einzelhandel in Arnsberg umfasst 45.500 m² gegenüber 36.600 m² in Soest. Der Umsatz in den Innenstadtbereichen von Arnsberg beläuft sich auf 167 Mill. € gegenüber 137 Mill. € in Soest. Arnsberg kann somit als maßgebliche Konkurrenzstadt eingestuft werden, jedoch keinesfalls vollumfänglich, d. h. mit der gesamten Einwohnerzahl, dem Einzugsbereich der Stadt Soest zugeordnet werden.

Dies wird auch aus den eigenen Ausführungen des Gutachters Dr. Lademann & Partner deutlich. Bei der durchgeführten Händlerbefragung gaben lediglich 10 % der Soester Einzelhändler an, dass Arnsberg für sie noch von Bedeutung ist (vgl. S. 34). Damit kann nicht von einem "effektiven Marktgebiet" gesprochen werden. Selbstverständlich haben für einzelne, hoch spezialisierte Betriebe Kunden aus Arnsberg eine gewisse Bedeutung, die Gesamtstadt Arnsberg mit 77.500 Einwohnern pauschal dem Einzugsbereich der Stadt Soest zuzuordnen, erscheint jedoch mehr als fraglich.

Geht man von einer allgemein gültigen Definition des Einzugsgebietes aus, wird sich die Abgrenzung jedoch auf die o. g. Gemeinden des Landkreises Soest beschränken. Damit beläuft sich das tatsächliche Einzugsgebiet lediglich auf 196.500 Einwohner. Aber auch bereits in diesem Bereich sind erhebliche Überschneidungen mit anderen konkurrierenden Zentren vorhanden. So sind im nordwestlichen Bereich Teile der Gemeinden Welper und Lippetal bereits durch das deutlich größere Zentrum Hamm überlagert. Erwitte im nordöstlichen Landkreis liegt z. B. deutlich näher bei Lippstadt als bei Soest.

Insgesamt ist die Abgrenzung des Einzugsgebietes der Stadt Soest mit 274.000 Einwohnern deutlich zu groß gewählt. Hinzu kommt, dass Dr. Lademann & Partner zu dieser sehr großzügigen Abgrenzung noch eine sog. "Potenzialreserve" von 48.000 Einwohnern hinzuzählen, so dass sie zu einem Einzugsgebiet von 334.000

Einwohnern für das Vorhaben in Soest kommen. Dieser Zuschlag von 17 % wird lediglich mit dem nicht weiter ausgeführten Hinweis auf vergleichbare Objekte bzw. der rd. 2.000 Zweitwohnsitze in Soest begründet. Diese Begründung ist absolut nicht nachvollziehbar. Zweitwohnsitze sind für die Kaufkraftberechnung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da ansonsten auch Zweitwohnsitze von Soester Bürgern an anderer Stelle (negativ) berücksichtigt werden müssten. Bei der ohnehin überdimensional gefassten Abgrenzung des Einzugsgebietes noch weitere "Potentialreserven" hinzuzurechnen, entbehrt jeder fachlichen Begründung.

Tabelle 3: Vergleich Arnsberg - Soest		
Kennziffer	Soest	Arnsberg
Einwohner	48.500	77.500
Umsatz Gesamtstadt gemäß GfK	369 Mill. €	435 Mill. €
Umsatz Innenstadtbereiche gemäß Dr. Lademann & Partner	137 Mill. €	167 Mill. €
Verkaufsfläche Innenstadtbereiche gemäß Dr. Lademann & Partner	36.600 m ²	45.500 m ²
Quelle: Dr. Lademann & Partner, GfK Nürnberg		

6 Die Kaufkraftberechnung

Dr. Lademann & Partner ermitteln auf Seite 39 ein Kaufkraftvolumen von 1,54 Mrd. € im Einzugsgebiet. Zu Grunde gelegt wird das Einzugsgebiet mit 337.100 Einwohnern. Wie bereits oben erläutert, erscheint diese Abgrenzung äußerst fraglich.

Sodann berechnen Dr. Lademann & Partner das "Nachfragepotenzial des Vorhabens" (vgl. Tabelle S. 39). Allerdings handelt es sich dabei um eine allgemeine Kaufkraftberechnung für den periodischen Bedarf bzw. zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente. Diese Berechnung ist nicht auf die tatsächliche Sortimentskonzeption des ECE-Vorhabens abgestimmt. So werden nicht zentrenrelevante Sortimente im Projekt ECE nahezu keine Bedeutung haben. Die Berechnung von Dr. Lademann & Partner ist nicht an der tatsächlichen Sortimentsstruktur von ECE orientiert und überzeichnet damit das tatsächliche Nachfragepotenzial deutlich.

7 Die Umsatz- und Marktanteilprognose

Auf S. 40 - 42 stellt die Untersuchung von Dr. Lademann & Partner eine "Umsatz- und Marktanteilsprognose" dar. Die zu Grunde liegende Methodik wird jedoch nicht erläutert, so dass die Nachvollziehbarkeit stark eingeschränkt ist. Noch nachvollziehbar ist die Umsatzprognose von Dr. Lademann & Partner. Hier werden die Verkaufsflächen mit typischen Flächenproduktivitätswerten multipliziert, so dass eine Umsatzgröße von 75,6 Mill. € für das Vorhaben ermittelt wird.

In einem zweiten Schritt werden dann nach der "Analogieschlussmethode" die Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet dargestellt. Hier bleibt völlig unklar, welche Analogien herangezogen werden. In jedem Fall ist die Berechnung nicht analog zu den eigenen Aussagen der Gutachter auf Seite 35. Hier formulieren die Gutachter:

"Nach den Ergebnissen der Händlerbefragung werden rd. 61 % des Gesamtumsatzes mit Kunden aus Soest erwirtschaftet."

Beim Vorhaben ECE gehen die Gutachter dann auf Seite 41 davon aus, dass in den maßgeblichen Sortimentsbereichen (Bekleidung, Schuhe, Hartwaren) nur 35 % des Umsatzes mit Kunden aus Soest erzielt werden und 65 % mit Kunden aus dem Umland. Das Verhältnis von Kunden aus Soest und dem Umland wird vollständig umgedreht. Zwar ist durchaus zu erwarten, dass ein Vorhaben wie das ECE-Projekt etwas mehr Kunden aus dem Umland akquirieren kann, es scheint jedoch ausgeschlossen, dass die derzeitige Kundenherkunft derart dramatisch umgedreht wird, zumal es sich lt. Aussagen der Gutachter um eine zusammenhängende Einkaufslage ECE - Innenstadt handelt. Hier ist zu vermuten, dass im Sinne einer Reduzierung der Umverteilungswirkungen in Soest ein deutlich zu hoher auswärtiger Kundenanteil angesetzt wurde.

Ebenfalls nicht nachvollziehbar ist der Ansatz von 20 % Streuumsätzen, die auf Kunden noch außerhalb des bereits sehr weiträumig abgegrenzten Einzugsgebietes entfallen sollen. Hier wird die ohnehin fragliche "Potenzialreserve" von 17 % nochmals überboten.

Unabhängig von den äußerst fragwürdigen Daten zur Kundenherkunft ist die Darstellungsweise dieses zentralen Kapitels der Untersuchung völlig unzureichend. Außer mit dem Hinweis auf eine nicht näher erläuterte "Analogieschlussmethode" werden keinerlei Ausführungen zur Herleitung der Marktanteile vorgenommen. Damit fehlt jedoch jegliche Überprüfbarkeit der Untersuchungsergebnisse.

8 Die Wirkungsprognose

Die Wirkungsprognose der Gutachter Dr. Lademann & Partner lässt sich ebenfalls nur äußerst schwer nachvollziehen. Die letztendlich verwendete Berechnungsmethode wird wiederum lediglich durch einen diffusen methodischen Hinweis auf den sog. "Huff-Ansatz" dargestellt. Das Berechnungsmodell selbst wird ebenso wenig aufgeführt, wie die tatsächlichen absoluten Umsatzrückgänge in Soest und den benachbarten Orten. Sämtliche Daten liegen nur als Prozentwerte vor.

Bezieht man die von Dr. Lademann & Partner auf S. 45 dargestellten Prozentwerte (Umsatzrückgänge in Soest) auf die absoluten Umsätze auf S. 14 - 16 ergeben sich jedoch gravierende Widersprüche innerhalb der Untersuchung.

Bezüglich des periodischen Bedarfs lassen sich die Widersprüche exemplarisch darlegen:

- | | |
|---|--|
| ▪ Umsatzrückgang in Soest gemäß Dr. Lademann (S. 45): | 7,6 Mill. €
(bzw. 6,8 %) ¹ |
| ▪ Umsatz ECE mit Kunden aus Soest (S. 42): | 14,2 Mill. € |
| ▪ nicht erklärte Differenz: | 7,6 Mill. € |

Im periodischen Bedarf wird die Größenordnung von 7,6 Mill. € durch die Untersuchung von Dr. Lademann & Partner nicht erklärt. Durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung kann sie auch nach Dr. Lademann & Partner nicht erklärt werden. Hierzu ist auf S. 27 zu lesen, dass die Kaufkraftbindungsquote bereits 90 % beträgt und somit faktisch nicht mehr steigerbar ist.

Noch gravierendere Diskrepanzen ergeben sich im Bereich Bekleidung, Schuhe. Hier sind in der Untersuchung von Dr. Lademann & Partner folgende Kennziffern enthalten:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| ▪ Umsatzrückgang in Soest (S. 46): | 4,0 Mill. € (bzw. 9,7 %) ² |
| ▪ Umsatz ECE mit Kunden aus Soest (S. 42): | 13,9 Mill. € |
| ▪ nicht erklärte Differenz: | 9,9 Mill. € |

¹ gesamtstädtische Betrachtung

² bezogen auf die Innenstadt

Im Bekleidungsbereich kann zwar durchaus von einer gewissen Steigerung der Kaufkraftbindungsquote ausgegangen werden, die gemäß Dr. Lademann & Partner derzeit bei 70 % liegt (vgl. S. 28). Eine Steigerung um 9,9 Mill. € würde theoretisch jedoch eine Kaufkraftbindungsquote von 100 % bedeuten, was in der Praxis auszuschließen ist.

Unabhängig von diesen nicht nachvollziehbaren Berechnungswegen der Umverteilungsquote werden die Defizite der Untersuchung bei einer simplen Gegenüberstellung der ermittelten Marktanteile und der Umverteilungsquote deutlich. Auch für den Laien dürfte offensichtlich sein, dass bei einem geplanten Marktanteil des ECE-Projektes von 41 % in Soest nicht nur ein Umsatzrückgang von 9,7 % bei den innerstädtischen Wettbewerbsbetrieben möglich ist. Die Stadt Soest besitzt bereits derzeit mit 12.000 m² VK und 40,8 Mill. € Umsatz in der Innenstadt ein in Relation zur Stadtgröße angemessenes Ausstattungsniveau. Gemäß Bevölkerungsbefragung beträgt die Kaufkraftbindungsquote 70 %. Bei einer attraktiven Neuansiedlung ist sicherlich eine Erhöhung dieser Bindungsquote auf 80 % möglich. Dies kann auch an Hand von Erfahrungswerten aus anderen Mittelzentren bestätigt werden. In Soest würde eine solche Erhöhung jedoch lediglich einem Umsatzzuwachs von 3,4 Mill. € entsprechen. Lt. Dr. Lademann & Partner wird ECE jedoch 13,9 Mill. € von Kunden aus Soest abschöpfen. Die verbleibenden 10,5 Mill. € müssen dagegen Verdrängungseffekten zugerechnet werden, dies würde jedoch nach den eigenen Datengrundlagen von Dr. Lademann & Partner einen Umsatzrückgang in der Größenordnung von 20 % für die bestehende Textilbranche in Soest bedeuten.

9 Fazit

Die wesentlichen Untersuchungsergebnisse zu Umsätzen, Marktanteilen und Umverteilungswirkungen in Soest sind auf Grund der gewählten Methodik von Dr. Lademann & Partner nicht nachvollziehbar. Exemplarisch ist hier anzufügen, dass die gesamte Untersuchung nicht die absoluten Werte der Umverteilungswirkungen in Soest enthält. Es werden lediglich prozentuale Angaben gemacht. Bei einem Vergleich dieser Angaben mit den Ausgangsdaten eröffnen sich allerdings gravierende Widersprüche. Bereits bei einer Plausibilitätsprüfung wird deutlich, dass die Umsatzrückgänge in Soest insbesondere im Bereich Bekleidung, Schuhe deutlich über 10 % liegen müssen. Damit ist die gesamte städtebauliche und landesplanerische Beurteilung der Untersuchung von Dr. Lademann & Partner hinfällig. Die auf Seite 48 ff. aufgeführte raumordnerische und städtebauliche Beurteilung beruht ausschließlich auf der sog. 10%-Grenze.

Aber auch bei anderen Grundannahmen ergeben sich gravierende Mängel in der Untersuchung. Der von Dr. Lademann & Partner formulierte Anspruch einer worst-case-Betrachtung wird u. a. dadurch nicht eingelöst, dass ein überdimensioniertes Einzugsgebiet als Berechnungsgrundlage herangezogen wird, das noch durch eine in vergleichbaren Untersuchungen unbekannte "Potenzialreserve" willkürlich vergrößert wird. Ebenso sind Grundannahmen zur Kundenherkunft widersprüchlich. Während derzeit lediglich 39 % der Kunden aus dem Umland kommen, sollen es zukünftig 65 % sein. Eine solch gravierende Änderung des Einkaufsverhaltens im Einzugsgebiet ist auch durch die Ansiedlung eines Großprojektes wie ECE nicht zu erwarten.

Insgesamt ist auch die abschließende Empfehlung der Gutachter sehr einseitig formuliert. Auf Seite 56 der Untersuchung werden wesentliche Gründe für die Realisierung des Vorhabens angeführt. Im Sinne einer unabhängigen Bewertung hätte an dieser Stelle zumindest eine Abwägung der Vor- und Nachteile des Projektes erfolgen müssen. Die auf Seite 53 formulierten "flankierenden Maßnahmen zur Kompensation der Auswirkungen" sind in diesem Zusammenhang ebenfalls wenig hilfreich. Hier wird z. B. der "weitere Ausbau der gewerblichen Schwerpunkte (u. a. Aluminiumverarbeitung)" an erster Stelle gefordert. Ein auch nur randlicher Zusammenhang mit der Aufgabenstellung der Untersuchung ist hier nicht mehr erkennbar.

Zusammenfassend sind folgende Punkte der Untersuchung von Dr. Lademann & Partner zumindest nochmals kritisch zu hinterfragen:

- Die Untersuchung baut auf einer unzureichenden Konkretisierung des Projektes auf und kann somit keine sortimentspezifischen Aussagen treffen. So werden z. B. Verkaufsflächen im Umfang von 4.500 m² als "Hartwaren" bezeichnet, ohne dass näher auf die konkrete Sortiments- und Betriebsstruktur eingegangen wird.
- Die fehlende Projektkonkretisierung führt in der Folge zu einer nur sehr allgemein gehaltenen Kaufkraftberechnung, die nicht die tatsächlichen Nachfragemolumina für einzelne Sortimente berücksichtigt und daher keine konkreten Aussagen zu den Auswirkungen auf einzelne Sortimente in Soest zulässt.
- Die Untersuchung enthält keine städtebauliche Bewertung des Vorhabens, v. a. keine Beurteilung der städtebaulichen Verknüpfung des ECE-Projektes mit der vorhandenen Einzelhandelsstruktur in Soest.
- Bei einer Verdoppelung der Verkaufsfläche für Textilien und Schuhe in der Innenstadt ist offensichtlich, dass auf die vorhandenen Betriebe nicht nur unwesentliche Wirkungen zukommen werden. Der Untersuchung von Dr. Lademann und Partner fehlt eine konsequente Gegenüberstellung von bisherigem Angebot und den im ECE-Vorhaben projektierten Verkaufsflächen.
- Das Einzugsgebiet des Vorhabens wurde deutlich zu groß gewählt. Insbesondere der vollständige Einbezug der Stadt Arnsberg sowie die Berücksichtigung einer nicht näher erläuterten "Potenzialreserve" ist nicht nachvollziehbar.
- Die Berechnungsmethodik hinsichtlich den erzielbaren Marktanteilen in Soest und dem Umland wird methodisch nicht erläutert, so dass hier keinerlei Transparenz oder Nachvollziehbarkeit der Untersuchungsergebnisse gegeben ist.
- Die möglichen Zuflüsse aus dem Umland werden systematisch überschätzt, wobei sich die Gutachter Dr. Lademann & Partner in den verschiedenen Kapiteln der Untersuchung selbst widersprechen.
- Die Wirkungsprognose ist methodisch ebenfalls nicht nachvollziehbar. Grundvoraussetzung wäre zumindest gewesen, dass die Umsatzrückgänge auch in absoluten Werten ausgewiesen werden, stattdessen erfolgt lediglich eine prozentuale Betrachtung, wobei selbst die Bezugsbasis nicht offengelegt wird.
- Die Untersuchung enthält unrealistische Kaufkraftbindungsquoten von annähernd 100 %, die selbst in Oberzentren nicht erreicht werden.
- In der Konsequenz werden deutlich zu niedrige Verdrängungsquoten gegenüber dem bestehenden Einzelhandel ausgewiesen. Bereits an Hand der durchgeführten Plausibilitätsprüfung dürften die Umsatzrückgänge zumindest im Textileinzelhandel in Soest deutlich über 10 % liegen.
- Die Gutachter Dr. Lademann & Partner schlagen zur Kompensation der Auswirkungen ungeeignete bzw. allgemein formulierte Strategien vor, die teilweise keinen Bezug zum Thema der Untersuchung aufweisen.

Aus der Summe dieser Punkte ergibt sich eine unzureichende Beurteilungsgrundlage, deren Überprüfbarkeit durch mangelnde methodische Ausführungen erschwert wird.

Städtebauliche Integration des geplanten ECE-Einkaufscenters am Bahnhof in Soest

Expertise im Auftrag der Altstadtinitiative Soest

**Unter besonderer Berücksichtigung der Aussagen
des Verträglichkeitsgutachtens von Dr. Lademann und Part-
ner**

**Dipl. Ing. Rolf Junker
Junker und Kruse**

Stadtforschung ■ Stadtplanung

Markt 5 44137 Dortmund Tel. 02 31-55 78 58 0 Fax 02 31-55 78 58 50

www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

1 Aufgabenstellung

Das Büro Junker und Kruse Stadtforschung ■ Stadtplanung, Dortmund ist von der Altstadtinitiative Soest beauftragt worden, das vom Büro Dr. Lademann und Partner, Hamburg erstellte Gutachten zur Verträglichkeit eines Einkaufszentrums³ in der Soester Innenstadt im Hinblick auf die städtebaulichen und räumlich-funktionalen Aussagen einer Prüfung zu unterziehen. Da hierin nur äußerst knappe Aussagen zu diesen Aspekten gemacht werden⁴, sie für eine sachgerechte Einschätzung der Verträglichkeit des Vorhabens jedoch von besonderer Bedeutung sind, muss ersatzweise auf andere Unterlagen zurückgegriffen werden⁵. Der vorliegende Bericht stellt daher, neben einer Gutachteneinordnung, in weiten Teilen eine eigenständige, bisher fehlende Expertise dar. In Kapitel 5 dieses Berichts werden darüber hinaus noch einige verkehrliche Aspekte angesprochen, die für die Entwicklung der zukünftigen Handelssituation von Bedeutung sind⁶.

³ Dr. Lademann und Partner, Hamburg; Stadt Soest, Abteilung Stadtentwicklung (Auftr.): Die Stadt Soest als Standort für ein Shopping-Center. Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens. Hamburg 2003
Es kann an dieser Stelle nicht geklärt werden, ob das durch die Auftragsformulierung vorgegeben ist.

⁵ Stadt Soest, Abt. Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderungsgesellschaft/AG GIS: Grundlagen für den Stadtmarketingprozess Innenstadt Soest. Soest 2000; ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co KG, Hamburg: Einkaufsgalerie Soest. Informationsbroschüre. Hamburg 2003

⁶ Grundlage hierfür ist im Wesentlichen ein aktuelles Verkehrsgutachten: Ingenieurgruppe IVV-Aachen; ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co KG, Hamburg (Auftr.): Verkehrsuntersuchung für das Einkaufszentrum am Bahnhof in Soest. Aachen 2003

2 Sechs Aspekte zur grundsätzliche Einordnung des Vorhabens

1 Innerstädtische Einkaufszentren sind grundsätzlich geeignet zur ökonomischen und städtebaulichen Sicherung und Weiterentwicklung des Standorts Innenstadt. Um dies zu erreichen, müssen sie allerdings hinsichtlich ihrer Lage, Größe und am Günstigsten auch bezüglich ihrer baulichen Beschaffenheit zur Stadt passen, d.h. in sie integriert werden können.

2 Das einzuordnende Gutachten von Dr. Lademann und Partner wurde auf der Basis einer Ausschreibung der Stadt Soest gefertigt. Hierzu ist festzustellen, dass sich mit dem in diesem Zusammenhang formulierten Anforderungsprofil die Verwaltung in eine defensive Position gegenüber dem Investor begibt. Bei solch großen Vorhaben, wie bei dem in Rede stehenden, hätte eine selbstbewusst handelnde Verwaltung die Aufgabe formulieren müssen, welche Flächengröße und welcher Branchenmix ist für die Handelsentwicklung der Innen- und der Gesamtstadt, unter Beachtung des Marktverhaltens typischer Investoren, angemessen. Stattdessen wird sofort das Wunsch-/Sollmaß des Investors in den Mittelpunkt der Untersuchung gestellt und daraus die Frage abgeleitet: Ist das Vorhaben verträglich in die (Innen-)Stadt zu integrieren? Diese Anmerkung klingt zunächst wie philosophische Haarspalterei; dies ist es aber deshalb nicht, weil die erstgenannte Fragerichtung zum einen die Handlungsoptionen der Stadt vergrößert und zum anderen die gedankliche Freiheit des Gutachters erweitert hätte.

3 Es sei an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass alle Überlegungen zur Verträglichkeit solcher Einrichtungen nicht auf den Schutz des bestehenden Einzelhandels zielen; vielmehr geht es stets um die Sicherung gewachsener städtischer Zentren, da sie politisch und planerisch anerkannte und urbane Kulminationspunkte des öffentlichen Lebens darstellen. Ihre Lebensfähigkeit hängt allerdings in entscheidendem Maße von einem funktionierenden Handel ab. Er stellt die Leitfunktion jeden lebendigen Zentrums dar und trägt in entscheidendem Maße zur Erzeugung von Besucherfrequenz bei. Ist der Handel nicht mehr lebensfähig, verliert auch die Stadt ihre Anziehungskraft.

4 Bei der Untersuchung spielt die Frage nach der Verträglichkeit bzw. der Integrationsfähigkeit des Vorhabens in den Stadtorganismus demnach die entscheidende Rolle. Integration bedeutet nun laut Duden, die „Eingliederung in ein größeres

Ganzes“⁷. Damit gibt dieses Standardwerk eine Begriffserläuterung gegeben, die auch für den hier vorliegenden Fall unmittelbar zutreffend ist. Hält man sich jedoch die zukünftigen Kräfteverhältnisse vor Augen, also die, die sich nach der Ansiedlung in Soest ergeben würden, kann dieser Anspruch nicht eingelöst werden. Pointiert ausgedrückt würde in Soest „der Schwanz mit dem Hund wedeln“. Diese Einschätzung ist leicht und wie folgt zu belegen:

Innerhalb der Wälle existieren nach den Erhebungen von Dr. Lademann rund 36.500 m² Verkaufsfläche⁸. Das Vorhaben würde diese Bestandsfläche um rund 55% erweitern. Der Hauptgeschäftsbereich der Soester Innenstadt, wie er von der Stadt Soest abgegrenzt worden ist, umfasst dagegen nur knapp 25.000 m²⁹. Bezogen auf diesen, für die Verträglichkeitseinschätzung deutlich maßgeblicheren Vergleichsraum findet durch das Vorhaben eine fast 100%ige Erweiterung der Handelsfläche statt. Mit einer solch massiven Steigerung nähme Soest, zumindest bezogen auf westdeutsche Innenstädte, eine Spitzenposition hinsichtlich des Flächenwachstums durch innerstädtische Einkaufszentren ein. Sie ist, allein wegen dieser Relation, äußerst alarmierend. Und selbst für die erst genannte Bezugsgröße, die, wegen der Lage und Struktur des hier ansässigen Handels, allerdings als Maßstab nur eingeschränkt zutreffend ist, wird mit deutlich über 50% eine kritische Dimension erreicht. Bereits ohne konkrete Rechnungen anzustellen überrascht bei den genannten Größenordnungen, dass ein solcher Eingriff, wie es Dr. Lademann ausführt, „prospektiv zu nicht mehr als unwesentlichen Auswirkungen“¹⁰ führt. Dies widerspricht allen Erfahrungen: In anderen Städten werden schon bei deutlich günstigeren Konstellationen, was das Verhältnis vorhandener zu neu geschaffener Fläche und den Einzugsbereich und die Struktur der Städte angeht, deutliche negative Auswirkungen (wachsende Ladenleerstände, Trading Down-Prozesse, Entwertung von Lagen) spürbar. In Nordrhein-Westfalen sind die Entwicklungen in Siegen, wo die Oberstadt in massive Schwierigkeiten gekommen ist und der Handel sich nach und nach zurückzieht, sowie in Hamm, wo die Leerstände in einigen Innen-

⁷ Duden. Fremdwörterbuch. 4. Auflage Mannheim 1982, S.349

⁸ Dr. Lademann und Partner ..., S.14. Es bleibt unklar, ob in diesem Wert auch Ladenleerstände enthalten sind.

⁹ Er setzt sich zusammen aus der Brüderstraße, der Jakobstraße, dem Grandweg, dem Salzbrink und der Hansastraße (Stadt Soest, Abteilung Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderungsgesellschaft/AG GIS: Grundlagen für den Stadtmarketingprozess. Soest 2000, S.8), vgl. auch Karte 1.

¹⁰ Dr. Lademann und Partner ..., S.56

stadtbereichen stark zugenommen haben, markante Beispiele. Für die Auswirkungen bei Extremrelationen, wie sie in Soest eintreffen würden, gibt Popp deutliche Hinweise. Sie kommt nach einer Analyse von fünf innenstadtnahen Einkaufszentren in Bayern zu dem Ergebnis, dass sich in den Fällen, in denen die bestehende Verkaufsfläche durch eine Centeransiedlung verdoppelt worden ist, sich „die 1a-Lage, teilweise auch die 1b-Lage komplett in das Einkaufszentrum verlagert hat, so dass das Center die Innenstadt stark dominiert“¹¹. Solche Zentren sind nicht integrierbar.

5 Die Gefahr, die durch zu groß dimensionierte innerstädtische Einkaufszentren für den innerstädtischen Handel ausgeht, begründet sich in drei Punkten:

1. liefern sie ein fast deckungsgleiches Angebot zu dem, was heute schon in Innenstädten angeboten wird. Die Niveauanhebungen oder Sortimentsergänzungen sind überschaubar und stehen in keinem Verhältnis zur neu errichteten Fläche. Die Betriebs- und Branchenstruktur typischer ECE-Center zeigt das ganz deutlich¹².
2. bauen sie durch ein straffes Center-Management und das Ausrichten der Wirtschaftlichkeitsüberlegungen auf das Gesamtobjekt eine erhebliche Marktmacht auf.
3. sind Center des in Soest geplanten Typs (Center mit innenliegender Mall) und Größe auf Autarkie ausgerichtet. Sie schaffen ein komplettes Angebot, mit dem sie die Kunden vollständig an sich binden können. Dadurch können sie in der Betriebsphase weitgehend unabhängig vom Handels- und sonstigen Geschehen in der Stadt agieren.

Bei der jetzt geplanten Größe und Form wird in Soest ein Center errichtet, bei dem im Wesentlichen die Ansprüche der ECE erfüllt sind.

6 Zur absatzwirtschaftlichen Verträglichkeitsprognose sind grundsätzlich, ohne an dieser Stelle auf Details einzugehen, folgende Details festzumachen:

1. Punktgenaue Prognoseergebnisse sind bei solch komplexen Wirkungszusammenhängen seriös nicht zu ermitteln; üblicherweise wird und muss des-

¹¹ Popp, Monika: Innenstadtnahe Einkaufszentren. Besucherverhalten zwischen neuen und traditionellen Einzelhandelsstandorten. Passau 2002 (Geographische Handelsforschung, GHF 6) S.141

¹² EHI-EuroHandelsinstitut e.V.; Köln (Hrsg.): Shopping-Center-Report. Sammelordner. Köln 2002

halb mit Entwicklungskorridoren gearbeitet werden, die Unter- und Obergrenzen angeben. Die Aussage des Gutachters, es handle sich um eine „worst case“-Prognose, lässt sich anhand der dargelegten Annahmen nicht bestätigen. Ganz im Gegenteil: Beispielsweise sei an dieser Stelle nur auf die erhebliche Steigerung der Bindungsquoten¹³, die überraschend hohe Potenzialreserve¹⁴ und die eher niedrig angesetzte Flächenproduktivität¹⁵ hingewiesen.

2. In eine solche Prognose sind nicht nur quantitative Überlegungen anzustellen, es sind vielmehr auch die qualitativen Bedingungen und Wirkungen mit zu berücksichtigen. Dies hat die vorliegende Arbeit außer Acht gelassen. Dadurch allein ist die Aussagekraft des Gutachtens stark eingeschränkt. Anzusprechen wären vor allem folgende Punkte gewesen:
- die 10%-Marke ist ein Orientierungswert, der wissenschaftlich nicht exakt belegt ist. Es ist nicht opportun, ihn bei der abschließenden Einschätzung der Verträglichkeit ohne Weiteres zum alleinigen Maßstab zu erheben¹⁶.
 - ECE wird mit großer Sicherheit Betriebe aus der Innenstadt ins Center ziehen. Für eine solche Option kommen insbesondere C&A, aber auch kleinere Geschäfte in Frage. Natürlich ist auch der Verbleib von H&M sowie Saturn in der Brüderstraße letztlich nicht zu sichern. Nach dem Auszug heutiger Mieter wird es für diese Betreiber nach einer erfolgten ECE-Ansiedlung äußerst schwer Nachfolger aus dem Handelsbereich zu akquirieren. Ladenleerstände sind die Folge. -In der Folge solcher Entwicklungen ist oft ein starker Trading Down – Prozess zu beobachten, durch den sich die Situation im heutigen Geschäftsbereich im Laufe der Zeit nach und nach verschlechtert (Entwertung von Lagen). Dabei besteht die Gefahr, dass sich ein selbst

¹³ Dr. Lademann und Partner ..., S.36ff

¹⁴ Dr. Lademann und Partner ..., S.39

¹⁵ Dr. Lademann und Partner ..., S.40

¹⁶ Es ist bei der Anwendung der 10%-Marke zum einen zu berücksichtigen, dass sie sich auf die Wirkungen bezieht, die durch die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßvorhaben in einer Nachbargemeinde auf die Innenstadt der „Betrachtungsgemeinde“ ausgelöst werden. Zum anderen wird hinsichtlich der Anwendung darauf hingewiesen, dass der Wert durch Einzelfallprüfung zu verifizieren ist (vgl.: GMA; Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg (Auftr.): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie. Ludwigsburg 1997).

verstärkender Prozess einstellt. In dem Maß, wie Leerstände in der Stadt Geschäftslücken aufreißen, im gleichen Maß wird das ECE stärker werden. Diese Effekte sind quantitativ sicherlich schwer zu prognostizieren, sie müssen jedoch zumindest thematisiert werden.

3 Städtebauliche Integration

Das Center soll am nördlichen Rand des Geschäftsbereichs, unmittelbar nördlich des Wallrings und südlich des Bahnhofs, im Bereich zwischen Hammer Weg und Bahnanlagen entstehen¹⁷. Der betreffende Bereich ist in den Planungen der Stadt Soest als Geschäftserweiterungsfläche vorgesehen¹⁸. Durch eine Bebauung könnte die heute weitgehend brach gefallene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage grundsätzlich als Handelsstandort geeignet. Aus Makrosicht ist das geplante Center sicherlich als räumlich integriert zu bezeichnen und räumlich-funktional zugeordnet; bei genauerer Betrachtung – Mikrosicht –, die für Innenstädte zwingend erforderlich ist, sind jedoch genauere Antworten zu geben.

Im Folgenden wird deshalb geprüft, ob das geplante Vorhaben städtebaulich bzw. räumlich-funktional in die Innenstadt Soests eingefügt werden kann. Dabei wird, um eine sachgerechte Beurteilung geben zu können, die Feingliederigkeit der Handelsnetze in Innenstädten und im besonderen der Soester, berücksichtigt. Zu klären ist, das kleinräumige Einfügen in das räumliche System von Stadt und Handel, also die genaue Standortanalyse und die daraus resultierenden räumlichen Konsequenzen für die Innenstadt¹⁹. Das vorliegende Gutachten ist auf diese Fragen nur äußerst knapp eingegangen. Die wenigen Aussagen sind, wie später gezeigt wird, zudem nicht haltbar²⁰. Insgesamt wird dadurch ein zentraler Analyseaspekt nicht behandelt und die Aussagefähigkeit des Gutachtens stark gemindert.

Näher zu betrachten ist bei der aufgeworfenen Fragestellung zunächst der Geschäftsbereich der Soester Innenstadt (vgl. Karte 1). Er liegt sternförmig innerhalb der Wälle, wobei der ca. 600 Meter lange Straßenzug Brüderstraße – Rathausstraße das Hauptgewicht hat. Er ist dementsprechend als Fußgängerzone ausgebildet. An ihn angelehnt haben sich auch in einigen Nebenstraßen Handelsbetriebe nieder gelassen. Darüber hinaus sind in den Straßen zum Grandweger Tor, zum Jakobitor, zum Ulricher Tor und zum Osthofentor weitere, meist

¹⁷ Auf eine Projektbeschreibung wird an dieser Stelle verzichtet, da sie an anderer Stelle ausführlich beschrieben ist.

¹⁸ Stadt Soest, Abteilung Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderungsgesellschaft/AG GIS: Grundlagen für den Stadtmarketingprozess. Soest 2000, S.8

¹⁹ Diese in Innenstädten notwendige Betrachtung geht in ihrer Betrachtungsgenauigkeit deutlich über die städtebauliche Verträglichkeit im Sinne von §11 Abs.3 der Baunutzungsverordnung hinaus.

²⁰ vgl. Dr. Lademann und Partner ..., S.49

Karte 1: Geschäftsbereiche in der Soester Innenstadt

Quelle: Grundlagen für den Stadtmarketingprozess Innenstadt Soest.
Stadt Soest, Abt. Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderungsgesellschaft/AG
GIS, Soest 2000, S.8

kleinere Läden zu finden. Die größten und bedeutendsten Ladeneinheiten sind allerdings in der Fußgängerzone lokalisiert. Namentlich sind zu nennen²¹

- das Saturn-Elektro-Fachmarkt mit rund 1.800 m² Verkaufsfläche,
- das Drogeriekaufhaus Müller mit rund 2.500 m² Verkaufsfläche,
- das Hennes & Mauritz Bekleidungskaufhaus mit rund 1.400 m² Verkaufsfläche,
alle in der Brüderstraße lokalisiert und
- das C&A Bekleidungskaufhaus mit rund 2.000 m² Verkaufsfläche, das etwas abgesetzt von der Brüderstraße am Salzbrink liegt.

Dieser Aufbau führt hinsichtlich des Hauptgeschäftsbereich zu einer typischen Bandstruktur; wobei die genannten größeren Einheiten die Höhepunkte im Verkaufsband darstellen. Sie sorgen vor allem dafür, dass sich ein „Lauf“ in der Fußgängerzone entwickelt. Dem heutigen Einkaufsband fehlen im Hinblick auf eine stabile Grundform starke Endpunkte (Frequenzerzeuger)²². Dadurch besteht grundsätzlich die Gefahr, was für Soest auch heute schon zutreffend ist, dass die Randbereiche „schwächeln“. Um eine solche Struktur stabiler zu gestalten, müssen an beiden Endpunkten Handelspole entstehen²³.

Die geplante Ansiedlung am Bahnhof wird das oben dargestellte räumliche System in eine völlige Schiefelage bringen und damit seine Struktur aufbrechen. Der neue Pol im Norden hält – wie oben gezeigt wurde – ein in etwa so großes Verkaufsflächenangebot bereit wie der gesamte Hauptgeschäftsbereich. Dem Gewicht von rund 20.000 m² Verkaufsfläche kann die Innenstadt quantitativ nichts annähernd Entsprechendes entgegensetzen. Das am Südlichsten gelegene größere Handelsangebot bildet Hennes & Mauritz im südlichen Teil der Brüderstraße mit 1.400 m². Diese neue Situation wird, weil im Verhältnis zum ECE-Angebot kein adäquater Anziehungspunkt mehr vorhanden ist, mit großer Sicherheit dazu führen, dass die Fußgängerfrequenzen und damit die Umsätze auf der Brüder- und noch stärker auf der Rathausstraße deutlich zurückgehen werden. Stellt man in die Betrachtung wei-

²¹ vgl. Dr. Lademann und Partner ..., S.14

²² Die genannten anderen Einkaufsbereiche in der Soester Innenstadt sind für die Entwicklung der Hauptgeschäftslage nicht maßgebend.

²³ Dies ist genau die Form, die ECE innerhalb ihrer Center aufbaut.

ter mit ein, dass davon ausgegangen werden muss, dass C&A seinen heutigen Standort aufgibt und dass eine Wiedernutzung des Objektes für den Handel, wegen der ungünstigen Lage, mehr als unwahrscheinlich erscheint, verschärft sich die Einschätzung weiter. Dass diese Vorausschau keine Schwarzmalerei darstellt, kann inzwischen in einer ganzen Reihe von Städten besichtigt werden, so z.B. in Bayreuth, Dessau, Hamm, Schwerin oder Siegen.

Karte 2: Zukünftige Handelsstruktur in der Soester Innenstadt

Quelle: Grundlagen für den Stadtmarketingprozess Innenstadt Soest.
Stadt Soest, Abt. Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderungsgesellschaft/AG
GIS, Soest 2000

Diese Entwicklungsperspektive wird dadurch weiter gefördert, dass innerhalb des ECE-Centers von den Kunden bereits längere Laufwege zurückgelegt werden. Nach den vorliegenden Plänen hat die Mall eine Länge von knapp 250 Metern. Durchmisst ein Kunde nur je einmal das Erdgeschoss und einmal das Obergeschoss hat er – ohne Ladenbesuche – bereits rund 500 Meter zurück gelegt. Zum Bereich Markt sind es dann noch einmal etwa 500 Meter. Ein Ziel, an dem an Handelseinrichtungen wegen der neuen quantitativen Gewichte jedoch nur noch wenig Interessantes und Neues zu entdecken gibt. Die Brüderstraße verliert deutlich an Passanten und wird dadurch in ihrer Bedeutung massiv zurück gestuft.

Diese neue Situation ist auch quantitativ abbildbar. Durch das Center wird nicht nur die Verkaufsfläche, sondern auch die Länge der ausschließlich Fußgängern zur Verfügung stehenden Bereiche in etwa verdoppelt. Nach Fertigstellung des Centers werden mehr als 1.100 Meter Fußgängerbereiche in Soest bestehen. Damit wird ein Wert erreicht, mit dem Soest selbst bei nordrhein-westfälischen Städten der Größenklasse von 50.000 bis 100.000 Einwohnern einen Spitzenwert einnehmen würde²⁴. Eine solche Länge ist selbst bei sehr optimistisch angenommenen Kaufkraftzuflüssen, bei der in Soest anzutreffenden langgestreckten räumlichen Struktur, ökonomisch nicht sinnvoll zu betreiben²⁵. Dies ist umso problematischer, da die Fußgängerzone Brüderstraße gerade aufwändig neu gestaltet worden ist.

In diesem Zusammenhang ist für die Entwicklungsfähigkeit der Soester Innenstadt weiter von Nachteil, dass das große und zusammenhängende Parkplatzangebot dazu führen wird, dass das neue Center zu dem Anlauf- und damit Einstiegspunkt in die Innenstadt wird und damit die oben dargestellten Laufwege vorbestimmt (vgl. auch Kap.5).

Der im Gutachter von Dr. Lademann und Partner unterbreitete Vorschlag, das gastronomische Profil des Marktes zu schärfen und so die (ideale) bipolare Struktur zu ermöglichen²⁶ ist nicht mehr als Wunschdenken und entbehrt jeder fachlichen

²⁴ Der Mittelwert liegt in der genannten Größenklasse bei 665 Metern (vgl. Junker und Kruse Stadtforschung ■ Stadtplanung, Dortmund; Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (Auftr.): Entwicklungsprobleme und -optionen von Innenstädten in Nordrhein-Westfalen. Dortmund 1996, S.9f).

²⁵ Zum Vergleich: Osten- und Westenhellweg in Dortmund sind zusammen genommen nur unwesentlich länger.

²⁶ Dr. Lademann und Partner ..., S.49

Grundlage. Wenn bei Planungen für die Innenstadt über Pole gesprochen wird, geht es vor allem um Handels- und nur in Ausnahmefällen um andere Nutzungsschwerpunkte. Zudem müssen sie, um eine funktionierende bipolare Struktur zu erzeugen, ähnlich stark sein. In einer Stadt der Größe und der Struktur Soests kann jedoch in keinem Fall ein gastronomischer Bereich entwickelt werden, der auch nur eine annähernd starke Zugkraft hat, wie der geplante Magnet am Bahnhof²⁷. Die aufgestellte Theorie von der bipolaren Struktur der Innenstadt Soests ist deshalb weder theoretisch haltbar noch in der Praxis herstellbar.

Demgegenüber wird im Center selbst, durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, wie zum Beispiel einem SB-Warenhaus oder einem Textilkauflhaus, an den Endpunkten der Mall für Frequenz gesorgt und so Bipolarität geschaffen. Ein Beleg für die Richtigkeit des geschilderten räumlichen Modells. Für die Innenstadt Soests muss demgegenüber davon ausgegangen werden, dass alle Bereiche des heutigen Geschäftsbereichs zum Anhängsel des neuen Centers degradiert werden. Dabei hat die nördliche Brüderstraße, vor allem bis zum heutigen Saturn-Standort, die größten Positivoptionen.

Als weiterer Punkt soll im Hinblick auf die städtebauliche Integrationsfähigkeit nicht unerwähnt bleiben, dass mit einem Baukörper der geplanten Größe (etwa 270 x 70 Meter) bisher in Soest unbekannte Grundstücksgrößen und Gebäudekubaturen eingefügt werden²⁸. Dabei handelt es sich nicht nur um einen erheblichen Größensprung, es werden jegliche bisher geltende Maßstäbe gesprengt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der geplante Standort nur bei Makrosicht als räumlich integriert bezeichnet einzustufen ist; aufgrund der Größe der geplanten Einrichtung und der Lage an einem Endpunkt des Geschäftsbereichs ist die erforderliche Integration des Vorhabens in den innerstädtischen Organismus jedoch nicht möglich. Das Center schafft einen neuen, und zukünftig einzigen maßgeblichen Einzelhandelspol in der Innenstadt, wodurch wiederum eine völlige Schiefelage des Einkaufsbereichs entstehen würde. Um dies zu vermeiden, muss eine Handelsinvestition an diesem Standort allein schon aus städtebaulich-funktionaler Sicht deutlich geringer ausfallen.

²⁷ Möglichkeiten hierfür bestünden allenfalls in einigen Großstädten Deutschlands oder in stark touristisch geprägten Orten.

²⁸ Zum Vergleich: In Großstädten haben ganze Baublöcke normalerweise eine Ausdehnung von etwa 110 bis 70 Metern.

3 Einfügung des Baukörpers in die Umgebung / Architektonische Aspekte²⁹

Das Vorhaben soll nach den bisher vorliegenden Unterlagen in einem zusammenhängenden Baukörper untergebracht werden, der – wie bereits erwähnt – eine Länge von rund 270 Metern und eine Breite von knapp 70 Metern umfasst. Es handelt sich dabei um die typische Grundform eines langgestreckten Centers. Die Höhe dürfte einschließlich der üblichen Dachaufbauten bei 15 bis 20 Metern liegen. Der Baukörper ist nach Innen orientiert. Dabei erschließt eine längs durch das Gebäude geführte Mall die Geschäfte. Fußgänger erreichen die Mall vor allem vom Brüdertor aus; nach den bisher vorliegenden Plänen gibt es allerdings noch einen Nebeneingang am Busbahnhof. Hier kann der Besucher über einen schlauchartigen Gang in die eigentliche Mall gelangen. Autofahrer finden, nachdem sie ihr Fahrzeug geparkt haben, den Weg ins Center über Treppen und Aufzüge vom Parkdeck bzw. Parkhaus. Die Anlieferung und die Parkplatzzufahrten sind auf der Nord- und Westseite des Gebäudes angelegt.

Mit dieser Grundform wird ein klassisches introvertiertes Center errichtet, das, nicht mehr als für den Betrieb notwendig, Kontakt zur Umgebung aufnimmt. Geht man von den vorliegenden Skizzen und den bisher errichteten ECE-Centern in Mittelstädten aus, so werden für den Soester Bahnhofsbereich mit diesem Baukörper folgende bauliche Konsequenzen verbunden sein.

1. Am Hammer Weg wird eine geschlossene Fassadenfolge entstehen, die nicht mehr als eine Kulisse aufbaut: Normalerweise gibt es keine echten Schaufenster. Im Plan sind keine Zu- oder Eingänge vorgesehen. Die Fassadengliederung des Gebäudes hat keine Bezüge zum Inneren des Gebäudes. Diese tendenziell stereotype Bauform kann keine gestalterische Entsprechung zur Einzelhausbebauung auf der Südseite des Centers herstellen. Die Größe und Massivität des Baukörpers wird am Hammer Weg besonders deutlich werden.

²⁹ Zum jetzigen Planungsstand sind hinsichtlich dieser Fragestellung nur die Eckpunkte ablesbar. Grundlage ist im Wesentlichen eine Informationsbroschüre der ECE (ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co KG, Hamburg: Einkaufsgalerie Soest. Informationsbroschüre. Hamburg 2003) sowie Vergleichsobjekte der ECE.

2. Der Haupteingang wird durch einen gestauchten, gläsernen Turm markiert, der Aufmerksamkeit auf sich ziehen und den Eingang markieren soll. Die Gestaltung der Ostseite, der stark frequentierte Weg zum Bahnhof, wird aus den bisher vorliegenden Plänen nicht ersichtlich.
3. Nord- und Westseite des Baukörpers werden in jedem Fall Rückseitencharakter annehmen, weil hier die notwendigen Zu- und Abfahrten sowie Anlieferungsrampen und -löcher vorgesehen sind. Dies wird nicht zu vermeiden sein, wiegt jedoch umso schwerer, weil dadurch zum einen der Eintritt in die Stadt vom Bahnhof und die Fahrt über den Innenstadtring entwertet wird. Zum anderen blicken hier die Ankommenden Bahnreisenden auf abweisende Rückseiten, zum anderen führt der Wallring in diesem Bereich zukünftig quasi durch den Hinterhof des Einkaufszentrums.

Für die räumliche Einordnung des Vorhabens sind folgende Punkte entscheidend:

- Das Gebäude ist aufgrund seiner Größe in die kleinteilige Struktur Soests streng genommen baulich nicht integrierbar.
- Für den Bauherrn ist, so belegen Beispiele aus anderen Städten, die Herausarbeitung des Eingangs am Brüdertor die zentrale architektonische Aufgabe. Alle anderen Außenfläche treten demgegenüber gestalterisch deutlich zurück.
- Die Planskizze macht deutlich, dass das Einkaufszentrum mit seiner innen liegenden Mall nur Außenkontakt zu den Punkten sucht, die eine hohe Passantenfrequenz aufweisen; die Offenheit zur Umgebung wird ansonsten zur Nebensache.

Die beabsichtigte Architekturqualität kann zum gegenwärtigen Planungstand nicht bewertet werden. Die vorliegenden Skizzen sind sicherlich nicht maßgebend. In einschlägigen Center-Magazinen wird die Architektur gelobt, in der architektonisch ausgerichteten Fachliteratur wird dagegen von einer „gewissen Diskretion der Mittelmaßigkeit“ gesprochen³⁰.

³⁰ Paul, Jochen: Wie viel Gestaltung vertragen Shopping Malls? Sechs Beispiele der ECE. In: Bauwelt (2002)Nr.4, S.16-19; hier S.17

4 Verkehrliche Aspekte

Die erforderlichen verkehrlichen Regelungen und Maßnahmen sind in einem Verkehrsgutachten analysiert worden³¹. Die darin vorgeschlagene Verkehrslösung trägt der Tatsache Rechnung, dass für den großen geplanten Baukörper die bisherige Verkehrsführung unterbrochen werden soll³². Aus verkehrstechnischer Sicht handelt es sich offensichtlich um die einzig machbare Lösung.

Der Entwurf führt zu einer, zum Teil deutlichen Verlängerung der Wege, vor allem für Autofahrer, die aus Richtung Osten kommend, in der Innenstadt parken wollen. Aus stadtgestalterischer Sicht ist zum einen das deutliche Verschieben des Wallrings, verbunden mit einer kurvenreichen Linienführung, und zum anderen die Trassierung entlang der abweisenden Rückfront des Centers (vgl. oben) problematisch. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass sich die Ankunftssituation für Bahnreisende deutlich verschlechtern wird. Die Aufstellfläche vor dem Bahnhofsgebäude wird sich deutlich verringern, zudem haben die Reisenden unmittelbar am Bahnhof den Wallring zu queren.

Hinsichtlich der verkehrlichen Lösungen noch problematischer für die Handelsentwicklung in der Stadt ist jedoch das große Parkplatzangebot, das im Rahmen des Centerneubaus geschaffen wird. Im engeren Einkaufsbereich der Soester Innenstadt (200m-Radius) bestehen heute rund 1.850 Stellplätze³³. Diese sind verstreut in der Innenstadt gelegen und stehen zudem nicht vollständig den Handelskunden zur Verfügung. ECE schafft 1.000 zusammenhängende, kostengünstige und in unmittelbarer Nähe des Einkaufsbereichs gelegene, nur für Kunden. Diese Situation wird in der Praxis dazu führen, dass Besucher, die mit dem Kfz zur Soester Innenstadt reisen, zu aller erst das ECE-Parkdeck ansteuern werden. Die Folge ist, dass von einem Großteil der innerstädtischen Autokunden das ECE-Parkangebot genutzt wird. Damit ist der Einstieg in den Geschäftsbereich schon vorprogrammiert.

³¹ Ingenieurgruppe IVV-Aachen; ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co KG, Hamburg (Auftr.): Verkehrsuntersuchung für das Einkaufszentrum am Bahnhof in Soest. Aachen 2003

³² Grundsätzlich wird für den Fall einer Realisierung des Einkaufszentrums empfohlen, noch einmal grundsätzlich zu prüfen, ob die Verlegung des Wallrings unter Kosten-Nutzen-Überlegungen überhaupt sinnvoll ist. Anlass hierfür gibt die ohnehin nicht gegebene Integrationsfähigkeit des Centers (vgl. insbesondere Kapitel 3 dieser Expertise).

³³ Stadt Soest, Abteilung Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderungsgesellschaft/AG GIS: Grundlagen für den Stadtmarketingprozess. Soest 2000, S.12

5 Bemerkungen zu den „flankierenden Maßnahmen“

Abschließend werden im Gutachten von Dr. Lademann und Partner flankierende Maßnahmen im Hinblick auf die Verträglichkeit des Vorhabens vorgestellt³⁴. Diese Hinweise sind vor dem Hintergrund der Größe des Ansiedlungsvorhabens unwesentlich, zum Teil nicht ohne Fehleinschätzung; allerdings intendiert die Darstellung einen gewissen Einfluss auf das Gelingen des Vorhabens:

- Die beiden erst genannten Aspekte (Stärkung des Arbeitsplatzangebots und Erhöhung der Bevölkerungsbasis) sind allgemeine stadtentwicklungs-politische Ziele, die mit oder ohne ECE-Ansiedlung anstehen würden. Dabei sei hinsichtlich des zweiten Aspektes darauf hingewiesen, dass für Nordrhein-Westfalen, wie für weite Teile der Bundesrepublik, ab 2015 mit massiven Bevölkerungsrückgängen zu rechnen ist. Diesem Prozess kann sich wegen der Stabilität demographischer Faktoren (vor allem: zukünftig stark sinkende Zahl von Frauen im gebärfähigen Alter) kaum eine Stadt entziehen. Daraus entsteht bei mittelfristiger Betrachtung die Konsequenz, die herangezogene Bevölkerungsprognose deutlich nach unten zu korrigieren, was natürlich die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt erhöht.
- Eine städtebauliche Vernetzung zwischen Center und Stadt ist sicherlich wünschenswert, wird aber im Falle Soest an den oben dargestellten Großtrends nichts ändern können. Der Anknüpfungspunkt Brüdertor ist, unabhängig davon wie er gestaltet wird, allein überfordert den notwendigen Aufforderungscharakter zu vermitteln. Konsequenterweise weiter gedacht kann deshalb auch, vor allem wegen des einzusparenden Kosten für den Straßenbau, auf eine Verlegung des Wallrings verzichtet werden (vgl. Kapitel 5). Das Center wird mit oder ohne guter fußläufiger Anbindung zum bestimmenden Faktor in der Soester Innenstadt.
- Ein aktives City-Management und die Einführung einer Kommunikationskampagne können, aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen und Einflussphären, nicht annähernd die für eine Integration notwendige Chancengleichheit zwischen den beiden Bereichen ermöglichen.
- Die geforderte architektonische Öffnung zur Brüderstraße ist durch den Bauherrn ohnehin vorgesehen, schließlich liegt hier der einzig wesentliche Eingang für Fußgänger. Ein nur für Autokunden zugängliches Center ist bisher nicht bekannt.
- Die fußläufige Anbindung des Bahnhofs wird in den vorliegenden Plänen bereits dargestellt. Was bislang fehlt ist ein Nordwesteingang, der zum Bahnhof ausgerichtet ist.

³⁴ Dr. Lademann und Partner ..., S.53

- Die Überplanung von Flächen alten Baurechts und die Frage der Erreichbarkeit sind mit oder ohne ECE-Center wichtige Aspekte der städtischen Entwicklung.
- Dass die Entwicklung des Marktes zu einem Gastronomiestandort keinen Lösungsbeitrag darstellt, darauf wurde bereits an anderer Stelle eingegangen (vgl. Kapitel 3).

6 Resümee

Das Gutachten von Dr. Lademann und Partner blendet einen wesentlichen Teil notwendiger Analyse, die Einordnung der zukünftigen Mikrostandortsituation, fast komplett aus³⁵. Die diesbezüglich im Rahmen dieser Analyse herausgearbeiteten Ergebnisse sind im Hinblick auf die stadträumliche Verträglichkeit des Vorhabens mehr als problematisch:

1 Sicherlich kann die Innenstadt von Soest einen Impuls im Handel gebrauchen. Die Stadt muss sich im interkommunalen Wettbewerb behaupten. Größe und Lage des beabsichtigten Vorhabens bedeuten jedoch – wie oben gezeigt worden ist – einen „Frontalangriff“ auf die bestehende Innenstadt. Der heute ansässige Handel wird in weiten Teilen nicht mehr überlebensfähig sein. Das belegen die Erfahrungen aus vergleichbaren Städten. Durch einen massiven Rückgang der Passantenfrequenz wird sich nach Eröffnung des ECE-Centers der heutige Geschäftsbesatz deutlich verringern und im Wesentlichen nur noch im nördlichen Teil der Brüderstraße anzutreffen sein. Nur wenn die Innenstadt nicht mehr als ernst zu nehmender Einzelhandelsstandort angesehen wird ist das Vorhaben sinnvoll. Entscheidend für diese klare Einschätzung ist die Tatsache, dass die Größe des Vorhabens zu einer solchen räumlichen Schieflage in der Soester Innenstadt führen wird und dass es deshalb trotz der unmittelbaren Lage am Rand des Geschäftszentrums nicht integriert werden kann. Aus städtebaulicher Sicht ist es ganz deutlich zu verkleinern oder, ebenfalls flächenmäßig reduziert, in einer zentraleren Lage des Hauptgeschäftsbereichs anzusiedeln.

2 Überdimensioniert und wirtschaftlich nicht angemessen zu nutzen wäre in Zukunft auch die Länge des fußläufigen Einkaufsbereichs mit über 1.100 Metern. Dies ist insbesondere auch deshalb problematisch, weil die Oberfläche der Brüderstraße gerade neu erstellt worden ist. Die Entwertung gerade getätigter öffentlicher und privater Investitionen ist die Folge.

³⁵ Es kann an dieser Stelle nicht geklärt werden, ob das durch die Auftragsformulierung vorgegeben ist.

3 Die angestrebte Massierung des Parkplatzangebots im Bereich des Centers führt zu einer weiteren Privilegierung dieser Einrichtung gegenüber der Innenstadt und unterstützt die oben aufgezeigten Perspektiven.

4 Die Dominanz des Centers wird sich auch optisch im Erscheinungsbild Soests niederschlagen. Ein etwa 17 Meter hoher, 270 Meter langer und 70 Meter breiter Gebäudekomplex wird den Bahnhofsbereich dominieren. Dies ist sicherlich positiver als die heutige Brachensituation, doch führt die Größe und die typisch introvertierte Anlage des Centers zu ausgedehnten, stereotypen Außenflächen und großen abweisenden Rückseiten. Sie strahlen Ödnis und nackte Funktionalität aus. Das Leben spielt sich im Gebäudeinneren ab. Die Architektur ist – auch das die Erfahrung mit anderen Centern – austauschbar. Nach allen Erfahrungen wird kein Unikat geschaffen.

5 Letztlich zerstört das Center wichtige, historisch gewachsene Verkehrsbeziehungen in der Soester Innenstadt. Hierdurch wird eine umständliche und willkürlich erscheinende Umfahrung erforderlich, die weder verkehrstechnisch und schon gar nicht gestalterisch zufrieden stellen kann.

Insgesamt wird mit dem Vorhaben versucht, eine erfolgreiche, optimierte Centerform der ECE 1 : 1 in die Innenstadt Soests zu implantieren. Dieser Wunsch bzw. diese Forderung ist aus Sicht des Entwicklers durchaus legitim, die Stadt hat allerdings die dargestellten, städtebaulich schwerwiegenden Folgen zu tragen. Die Realisierung des Vorhabens kann, wenn die Innenstadt als urbaner Kulminationspunkt städtischen Lebens erhalten werden soll, deshalb nicht empfohlen werden.

ECE-Vorhaben am Brüdertor

Städtebaurechtliche Anmerkungen zur aktuellen Entscheidungssituation

in Soest

von den Rechtsanwälten Baumeister

Münster/Leipzig

durch

Rechtsanwalt und Notar

Norbert Große Hündfeld

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Wer aus der anschaulichen Beschreibung von Rolf Junker eine Vorstellung von der städtebaulichen Dimension des ECE-Vorhabens gewonnen und sich klar gemacht hat, dass am Brüdertor mit einem Bauwerk in den Ausmaßen von 270 m Länge und 70 m Breite auf einen Schlag verdoppelt werden soll, was im Kern der Altstadt von Soest für Einzelhandel und Gastronomie in Generationen geschaffen worden ist, wird erkennen, dass die Befürworter des von der ECE-Projektmanagementgesellschaft initiierten Projektes dem Rat eine Entscheidung abverlangen, die den gewählten Ratsmitgliedern eine hohe Verantwortung für die in Jahrhunderten gewachsene Handelsstadt Soest aufbürdet. Er wird sich die Frage stellen, welche Grundlage sich die Mitglieder des Rates für eine solche Entscheidung erarbeitet haben und welche Maßstäbe dafür gelten müssen.

Wer sich bei einer städtebaulichen Planungsentscheidung vergewissern will, ob sie verantwortungsgerecht getroffen werden kann, findet in der Regel die Antwort, indem er – orientiert an den gesetzlichen Verfahrensvorschriften für die Bauleitplanung im Baugesetzbuch – prüft, wie die Satzungsentscheidung vorbereitet worden ist. Der Satzungsbeschluss steht am Ende des Bebauungsplanverfahrens, das nach dem Willen des Gesetzgebers eine für den Bürger transparente Entscheidungsbildung unter seiner Mitwirkung ermöglichen muss.

Die Aufgabe, verantwortungsgerecht über den Satzungsbeschluss zu entscheiden, erfüllen die Ratsmitglieder, indem sie gem. § 1 Abs. 6 BauGB „die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen“ und dabei insbesondere auch würdigen und gewichten, was die Bürger in Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Mitwirkungsrechte im förmlichen Bauleitplanverfahren für die Abwägung vorgebracht haben.

Selbstverständlich sind die Ratsmitglieder bei dieser abwägenden Entscheidungsfindung auf Hilfe angewiesen. Daraus folgt zunächst, was gerade bei städtebaulichen Planungsentscheidungen über großflächige Einzelhandelsvorhaben von ECE regelmäßig übersehen wird – dass die für die Planungsentscheidung verantwortlichen Entscheidungsträger erst urteilsfähig sind, nachdem ihnen diese vorbereitende Hilfe zuteil geworden ist!

Organisiert die Verwaltung frühzeitig Ratssitzungen mit Beschlussvorlagen, in denen sie den Ratsmitgliedern eine „Grundsatzentscheidung“ für das ECE-Vorhaben vorschlägt, und positionieren sich sodann die Ratsmitglieder für oder gegen dieses

Vorhaben, bevor überhaupt das Bebauungsplanverfahren begonnen hat, müssen sie von den Bürgern nach ihrer Glaubwürdigkeit befragt werden.

Kann man wirklich jemandem abnehmen, dass er bereit und offen ist für Belange, die Bürger nach der Aufstellung des Bebauungsplanes und seiner Offenlegung zu jedermanns Einsicht für die Abwägung auf den Entscheidungstisch legen, wenn er schon so frühzeitig den Kampf für oder gegen das Vorhaben aufgenommen hat? Eine verantwortungsgerechte Planungsentscheidung kann von ihm wohl kaum erwartet werden.

Was ergibt sich daraus für die aktuelle Entscheidungssituation in Soest?

Vor wenigen Wochen ist in der Öffentlichkeit ein Phänomen bekannt geworden, das bei ECE-Vorhaben an allen Standorten stets zum Strategiekonzept der Projektgesellschaft gehört und eigentlich nicht für die Öffentlichkeit bestimmt ist: Der frühzeitige Abschluss einer Entwicklungsvereinbarung „nach einem hauseigenen Entwurf.“

Die Grenze für inhaltlich zulässige – häufig auch unerlässliche – Absprachen zwischen dem Vorhabenträger und der planenden Gemeinde wird in diesen Vereinbarungsentwürfen regelmäßig überschritten.

Der Soester Anzeiger hat dazu die bezeichnende Frage mit der Formulierung in der Überschrift des Artikels vom 24.05. Frage gestellt:

„ECE: Ist wirklich alles offen?

Anzeiger hakte nach: Was hat der Stadtrat eigentlich genau beschlossen?

Im Entwicklungsvertrag hat sich die Stadt verpflichtet „das Projekt voll zu unterstützen“.

Tatsächlich enthält der 7-seitige Textinhalt der „Entwicklungsvereinbarung Brüdertor“, wie auch aus dem Artikel hervorgeht, Verpflichtungserklärungen der städtischen Vertragspartner des Investors (Stadt Soest und Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Soest mbH), die bereits eindeutig auf „eine zeitlich und inhaltlich homogene Realisierung eines Gesamtprojektes“ zielen und sodann wörtlich:

„Hierbei soll u. a. ein attraktives Einkaufs- und Dienstleistungszentrum, das in seiner Größe und Gestaltungsqualität eine besondere Bereicherung für die gesamte Soester Innenstadt und ein Anziehungspunkt mit regionaler Ausstrahlungskraft für die Hansestadt Soest sein wird, realisiert werden.“

Konkret ausformuliert finden sich die „Leistungen“, zu denen sich die Stadt Soest verpflichtet hat, in § 3 und die Leistungen der Wirtschaftsförderung in § 4 der Entwicklungsvereinbarung. Auf den Inhalt dieser hier abgedruckten Vertragsbestimmungen wird noch zurückzukommen sein.

Reicht es unter dem Gesichtspunkt von Transparenz und Glaubwürdigkeit aus, wenn einer der Vertragsbeteiligten, der Geschäftsführer der Wirtschaftsförderungsgesellschaft, als Reaktion auf diese Berichterstattung im *Soester Anzeiger* wenige Tage später in der *Westfalenpost* (vom 27.05.2003) verlauten lässt:

Der Vertrag mit ECE „ist kein Freifahrtschein, dass das Projekt verwirklicht werden muss. In dem Vertrag sind Vereinbarungen getroffen und Ziele formuliert worden. Das bedeutet aber nicht, dass das 100 %-ig umgesetzt werden muss.“ ?

Die Titelfrage „Ist wirklich alles offen?“ ist damit eindeutig verneint worden:

Dass das ECE-Vorhaben getreu der formulierten Zielvereinbarung umgesetzt wird, wenn auch möglicherweise nicht „100 %-ig“, ist nicht mehr offen.

Schlimmer noch: Wer sich als Vertragspartner von ECE „zu einer gemeinsam abgestimmten Darstellung des Vorhabens nach außen“ verpflichtet hat, muss, wenn er nicht vertragsuntreu werden will, in der Öffentlichkeit gemeinsam mit ECE als Propagandist des Vorhabens auftreten!

Es ist kein Wunder, dass diese Propagandagemeinschaft den Wirtschaftsförderer in die missliche Situation gebracht hat, den „Zwischenbericht“ von Dr. Lademann und Partner drei Wochen lang „unter Verschluss“ halten zu müssen, bis die Abstimmung mit ECE für die Außendarstellung abgeschlossen war.

Vgl. dazu Bericht im *Soester Anzeiger* vom 11.06.2003 und ausführlich in *Westfalenpost* vom 12.06.2003 unter der Überschrift „SPD wirft Griewel Vertrauensbruch vor. Wirtschaftsförderer hat nach Ansicht von Prof. Dr. Werner Kirsch die Unwahrheit über erste Untersuchungen zum ECE-Center gesagt“.

Schwer belastet wird die Entscheidungssituation in Soest unter den Aspekten von Glaubwürdigkeit und Transparenz durch die Tatsache, dass die Entwicklungsvereinbarung „Brüdertor Soest“ „hinter verschlossenen Türen“ geschlossen worden ist. Offensichtlich hat der Leiter der Wirtschaftsförderungsgesellschaft den von ECE gefertigten und bereits gezeichneten Vereinbarungsentwurf mit seinem Schreiben vom 27.06.2002 an den Bürgermeister der Stadt Soest nach „ersten Gesprächen mit Investoren im Winter/Frühjahr 2001/2002“ auf den Weg gebracht. Schon damals, im Juni 2002 (!) wusste der Wirtschaftsförderer, dass „die Realisierung des Entwicklungsvorhabens Einzelhandelszentrum/Kino von entscheidender Bedeutung für alle städtebaulichen Ziele im Bahnhofs- und Bahnflächenbereich“ ist. Er hob insbesondere die „positiven Auswirkungen zur höheren Zentralität des Standortes Soest“ hervor und empfahl die von ECE bereits gezeichnete Entwicklungsvereinbarung gegenzuzeichnen.

Der Bürgermeister hatte offenbar keine Bedenken, den Bürgern der Stadt Soest die Botschaft des Wirtschaftsförderers über das ECE Projekt vorzuenthalten und die Mitglieder des Rates über den Abschluss einer Vereinbarung zur Entwicklung eines Projektes dieser Dimension („mit voller Unterstützung der Stadt“!) in nicht öffentlicher Sitzung beschließen zu lassen.

Worum es bei der Flucht vor dem Prinzip der Öffentlichkeit von Ratssitzungen geht, hat das Oberverwaltungsgericht für das Land NRW im Hinblick auf die demokratische Funktion dieses Prinzips deutlich gemacht:

„Demokratische Kontrolle kann nur funktionieren, wenn die einzelnen politischen Positionen im Rahmen der parlamentarischen Auseinandersetzung ständig sichtbar gemacht werden, um sie für die Öffentlichkeit verständlich nachvollziehbar und damit auch kontrollierbar zu gestalten.“

Durch das Prinzip der Sitzungsöffentlichkeit werde

„unzulässigen Einwirkungen persönlicher Beziehungen, Einflüssen und Interessen auf die Beschlussfassung vorgebeugt und der Anschein vermieden, dass „hinter verschlossenen Türen“ unsachgemäße Motive für die getroffene Entscheidung maßgebend gewesen sein könnten.“

Dies gilt selbstverständlich auch für „Einflüsse und Interessen“, mit denen ein Investor auf die Beschlussfassung des Rates „hinter verschlossenen Türen“ einwirkt,

ausgestattet sogar mit dem Angebot zum Abschluss einer „Entwicklungsvereinbarung“!

Welche Schlüsse sind im Hinblick auf Glaubwürdigkeit, Transparenz und Bereitschaft zur unvoreingenommenen Abwägung aus dem Verhalten des Bürgermeisters im Umgang mit dem Gutachten Dr. Lademann und Partner zu ziehen?

Rechtfertigt sein Verhalten das Vertrauen, dass die Verwaltung ihre Aufgabe erfüllen wird, die Entscheidung der Ratsmitglieder in Beschlussvorlagen so vorzubereiten, dass diese verantwortungsrecht entscheiden können?

Das Lademann-Gutachten ist am 18.06.03 veröffentlicht worden und schon zwei Tage später von der Industrie- und Handelskammer Arnsberg inhaltlich kritisiert worden.

Mitglieder der Altstadtinitiative haben mit einem Schreiben, das in dieser Broschüre abgedruckt ist, versucht, mit der Ankündigung der heute vorgestellten gutachtlichen Stellungnahmen zum Lademann-Gutachten dem Bürgermeister zu verdeutlichen, wohin es führt, wenn er seinen Einsatz für die Realisierung des ECE-Projektes nach dem bisherigen Zeitplan unverändert fortsetzt.

Bis heute hat der Bürgermeister dieses Schreiben unbeantwortet gelassen.

Offenbar, um den in der Entwicklungsvereinbarung mit ECE vereinbarten Zeitplan einzuhalten, hat der Bürgermeister das Verfahren vorangetrieben und den Ratsmitgliedern für die Sitzung am 30.07. eine Verwaltungsvorlage zugeleitet. Bestandteil dieser Verwaltungsvorlage, mit der den Ratsmitgliedern der Beschluss empfohlen wird, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten, ist der von den Architekten Pesch und Partner, Herdecke, „im Juni 2003“ gefertigte Begründungsentwurf. In diesem Text werden in Kapitel 5 unter der Überschrift „Einzelhandelsuntersuchung“ kritiklos die positiven Ergebnisfeststellungen aus dem Gutachten von Lademann und Partner aneinander gereiht, so als gäbe es die erwähnte IHK-Stellungnahme nicht.

Es wird für alle Bürger in Soest eine spannende Frage sein, wie in der Ratssitzung am 30.07. die Mitglieder des Rates mit dem Inhalt dieses Begründungsentwurfes umgehen werden.