



BAULANDENTWICKLUNG IN DEN ORTSTEILEN DER STADT SOEST 2016

Entwurf

Stadt Soest
Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung



Baulandentwicklung in den Ortsteilen der Stadt Soest 2016

VORGELEGT VON:
Stadt Soest
Der Bürgermeister
Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

BEARBEITET VON:
Günther Röing
Alfons Tubes
Ute Manner

Soest, im November 2016



Inhaltsverzeichnis

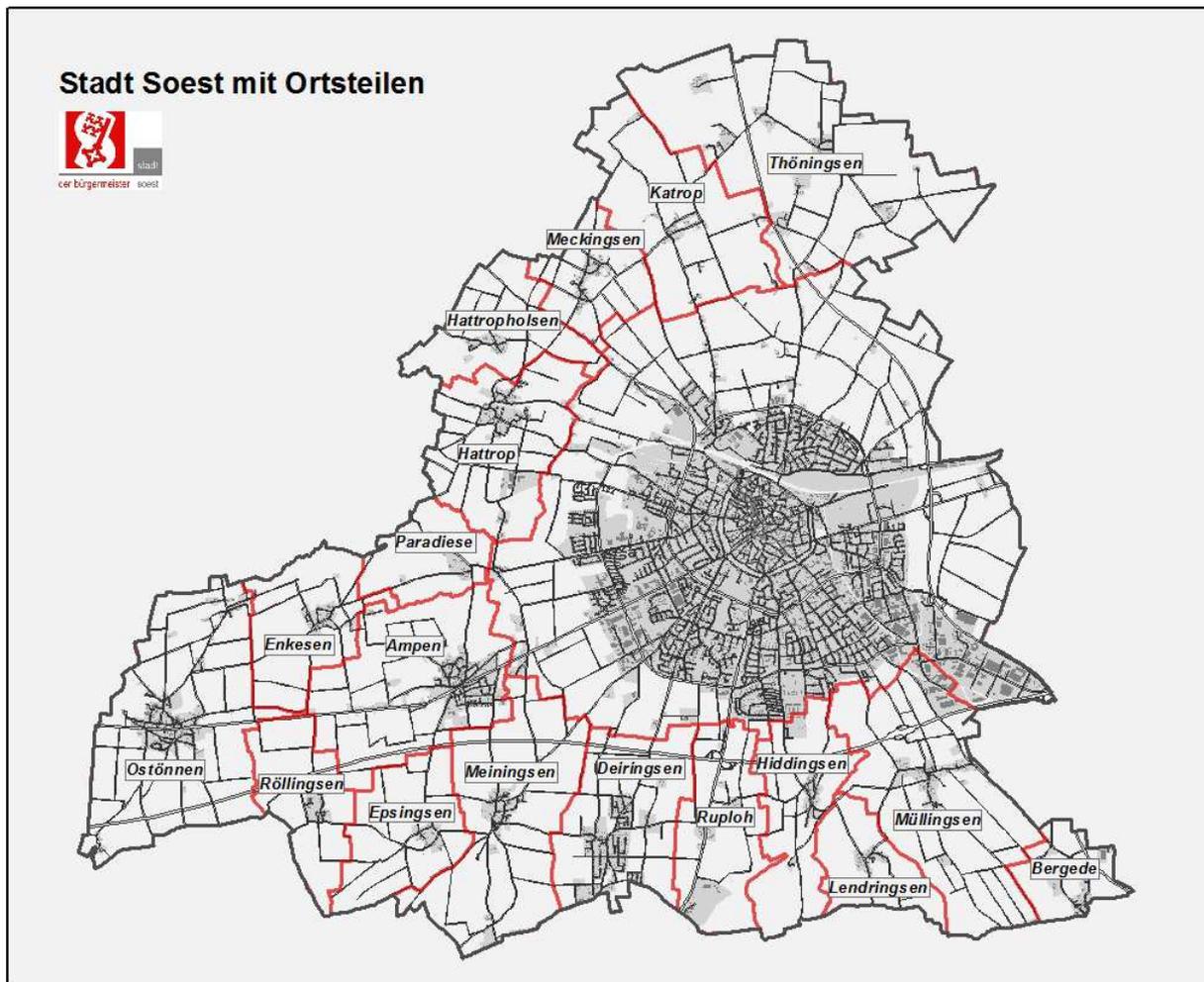
1	Einleitung	5
2	Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Dörfer.....	5
2.1	Allgemein	5
2.2	Vorgaben der Regionalplanung	6
2.3	Strategische Ziele der Stadt Soest	6
2.4	Flächennutzungsplan	6
2.5	Infrastruktur	7
2.6	Nähe zur Landwirtschaft	8
2.7	Baukulturelle Aspekte	8
2.8	Vermarktungsaspekte	8
3	Prognose des zukünftigen Baulandbedarfs in den Ortsteilen.....	9
4	Stand und Entwicklung des Baulandpotentials in den Ortsteilen.....	13
4.1	Große Ortsteile.....	15
4.2	Kleine Ortsteile	23
5	Zukünftige Baulandstrategie in den Ortsteilen.....	38

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Infrastruktur in den Ortsteilen.....	7
Tabelle 2: Demografische Ausgangsdaten.....	9
Tabelle 3: Ableitung des zukünft. Bedarfs an Wohneinheiten aus der Einwohnerzahl.....	11
Tabelle 4: Ableitung des zukünftigen Bedarfs an Wohneinheiten aus den Haushaltszahlen.	12
Tabelle 5: Ableitung des zukünftigen Bedarfs an Wohneinheiten aus der Anzahl der Einwohner von 25 bis unter 40 Jahren.....	12
Tabelle 6: Übersicht über den Baulandbedarf in den drei Ortsteilen.....	13
Tabelle 7: Baulandpotential in den drei Ortsteilen	15
Tabelle: 8 Angebots-/Bedarfssituation.....	16

Wichtige Abkürzungen/Begriffe

OT	Ortsteil(e)
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH	Mehrfamilienhäuser
WoE	Wohneinheiten
VZ 87	Volkszählung 1987
Zensus 2011	(registergestützte) Volkszählung 2011
GWZ 2011	Gebäude- und Wohnungszählung 2011
IT.NRW	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
Kernstadt	Siedlungsbereich der Stadt Soest ohne die Ortsteile



Zusammenfassung

In der vorliegenden Untersuchung geht es um den Bestand und die Zukunft des Baulandes in den Ortsteilen der Stadt Soest. Hierbei wird unterschieden in die drei großen Ortsteile sowie die kleineren Dörfer mit 50 und 500 Einwohnern. In den großen Ortsteilen lässt es sich statistisch abschätzen, wie groß die Nachfrage nach neuen Wohneinheiten in den nächsten zehn Jahren sein wird. Diese Prognose wird den vorhandenen, freien Grundstücken im Ortsteil gegenübergestellt. Es zeigt sich, dass das Potenzial an Baulücken und möglichen kleineren Entwicklungsflächen größer ist als die Nachfrage. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der größte Teil der Grundstücke von den Eigentümern zurückgehalten wird, um später ihren Kindern günstige Grundstücke geben zu können. Außerdem fehlen lukrative Alternativen für den Einsatz des eingenommenen Kapitals. Für jeden Ortsteil wird die Baulandsituation dargestellt und eine Empfehlung für die weitere Entwicklung im jeweiligen Ortskern abgegeben.

Das Konzept macht schließlich Vorschläge, welche Instrumente genutzt werden können, um das Angebot an Bauland in den Ortsteilen sicherzustellen. Hierzu wäre ein so genannter Baulandschluss zu fassen, der festlegt, dass nur Grundstücke überplant werden, die überwiegend im Eigentum der öffentlichen Hand sind. Nur so ist gesichert, dass die Grundstücke tatsächlich veräußert und bebaut werden und dass die durch die Planung entstehenden Bodenwertsteigerungen zumindest teilweise der Gemeinde zufließen, um daraus die notwendige Infrastrukturausstattung, die mit dem Wohnen einhergehen, finanzieren zu können.



1 Einleitung

Im Jahr 2015 ist von der Stadt Soest der Entwurf des Handlungskonzeptes Wohnen vorgelegt worden. Dieses setzt sich mit der aktuellen Entwicklung auf dem lokalen Wohnungsmarkt auseinander. Es wird die zukünftige Nachfrage nach Wohnbauflächen prognostiziert und eine Aussage darüber getroffen, wie viel zusätzliche Baufläche bis zum Jahr 2025 ausgewiesen werden muss, um den prognostizierten Bedarf zu decken. Das Konzept setzt sich in erster Linie mit dem Bedarf an Wohnbauflächen in der „Kernstadt“ Soest auseinander, während die Ortsteile nur am Rande betrachtet werden. Die Kernstadt hat rd. 42.000 Einwohner, während in den Dörfern rd. 7.000 Menschen leben, das ist rd. ein Siebtel der Gesamtbevölkerung, die sich auf 17 Ortsteile verteilen. Der Schwerpunkt liegt in der Kernstadt, wo sich zwangsläufig Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandel und Gewerbe wie auch Freizeit- und Kultureinrichtungen konzentrieren. Folglich ist auch hier der Siedlungsdruck am größten.

Das bedeutet allerdings nicht, dass die Dörfer ihre Bedeutung als Wohnstandort verlieren. Viele junge Menschen möchten ganz bewusst in ihrem Dorf wohnen bleiben, wozu bei den Meisten irgendwann das eigene Haus gehören soll. Außerdem kann ein maßvoller Zuzug Dörfer und deren Infrastruktur stabilisieren Gebäude von vor dem Verfall bewahren. Deshalb besteht die Pflicht, auch in den Ortsteilen Wohnbauland bedarfsgerecht und städtebaulich sinnvoll bereitzustellen.

Damit neues Bauland nicht nach dem Gießkannenprinzip auf die Ortsteile verteilt wird, ist eine Analyse des zukünftigen Bedarfs erforderlich. Dieser wird mit dem aktuell vorhandenen Potential verglichen. Übersteigt der Bedarf das vorhandene Potential, ist zu klären, ob und an welchen Standorten Bauleitplanung betrieben werden soll.

2 Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Dörfer

2.1 Allgemein

Die Sicherung der Zukunft des ländlichen Raumes ist zu einer nationalen Aufgabe geworden. Aufgrund der demographischen Entwicklung drohen sich ganze Landschaften schleichend zu entvölkern. Die junge Generation wandert aufgrund fehlender Arbeitsplätze in die Zentren. Zurück bleiben in erster Linie alte Menschen sowie Bezieher von Transferleistungen.

Die Folgen sind fatal. Infrastruktur- und Dienstleistungen müssen aufgrund der finanziellen Konsequenzen eingeschränkt werden, was den Abwanderungsprozess noch weiter befördert. Da die technische Infrastruktur nicht bedarfsgerecht zurückgefahren werden kann, müssen die gleichbleibenden Kosten hierfür von immer weniger Menschen bezahlt werden. Der Leerstand von Wohn- und Gewerbeimmobilien verstärkt sich und zerstört, da keine Nachnutzung erfolgt, den städtebaulichen Zusammenhang von Siedlungen und Orten.

Glücklicherweise kann festgestellt werden, dass die Stadt Soest und deren Ortsteile von dieser Entwicklung noch weit entfernt sind. Für die Soester Dörfer sprechen ihre Nähe zur Kernstadt und deren Versorgungsmöglichkeiten, die weitgehend gute Verkehrsanbindung, auch für Pendler, die Wohn- und Lebensqualität sowie eine intakte Dorfgemeinschaft.

2.2 Vorgaben der Regionalplanung

Auch die Regionalplanung, festgeschrieben im Regionalplan Kreis Soest/HSK, setzt sich intensiv mit der demografischen Entwicklung und ihren Wirkungen auf die Siedlungsstruktur auseinander. So heißt es im aktuellen Regionalplan: *„Mit Blick auf den voraussichtlichen künftigen Flächenbedarf sind ausreichend Flächenreserven vorzuhalten, aber auch nicht mehr. Allein eine konzentrierte Siedlungsentwicklung erlaubt es, die technische und soziale Infrastruktur bei zurückgehenden Bevölkerungszahlen und gravierenden Verschiebungen in der Altersstruktur zu erhalten und kostengünstig zu betreiben. Die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung, die Auffüllung von Baulücken hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen. Geeignete Brachflächen innerhalb der Siedlungsbereiche sind vorrangig zu reaktivieren und zielgerichtet zu entwickeln. Neue Bauflächen sind, soweit möglich und sinnvoll, an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen. Einer begrenzten Entwicklung über den Bedarf für die im Ortsteil ansässige Bevölkerung hinaus kann im Einzelfall zugestimmt werden, wenn diese Abrundung oder Ergänzung auf Grund der örtlich vorhandenen Infrastrukturausstattung sinnvoll ist.“*

Soest hat keinen Ortsteil mit mehr als 2.000 Einwohnern. Deshalb finden sich diese im Regionalplan auch nicht als ASB-Allgemeine Siedlungsbereiche (>2.000 Einw.) wieder. Trotzdem gelten aber die o.g. Ziele auch für den Umgang der Stadt Soest mit der weiteren Entwicklung ihrer großen und kleinen Ortsteile.

Auf der Ebene des Regionalplans findet ein Siedlungsflächenmonitoring statt, bei dem alle größeren Baulücken im Bereich der Kernstadt sowie der Ortsteile kontinuierlich erfasst werden. Bei zukünftigen Änderungen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans, zum Beispiel zur Erweiterung von Siedlungsflächen, werden diese Baulücken als Potential gegengerechnet.

2.3 Strategische Ziele der Stadt Soest

Die Stadt legt strategische Ziele fest, die die Stadtentwicklung in den nächsten Jahren bestimmen sollen. In dem im September 2016 beschlossenen Zukunftsprogramm heißt es:

„Die Dörfer und Ortsteile sind weiterhin lebenswert und funktionieren im Sinne der Daseinsvorsorge für ihre Bewohnerinnen und Bewohner.“

Dies ist die Verpflichtung der Stadt zur Sicherung der Lebensqualität auch in den Ortsteilen. Dazu gehört eine dörflich geprägte, bauliche Entwicklung, aber auch eine angemessene Sicherung wohnstandortnaher Infrastruktur. Letztere kann nicht auf jedem Dorf existieren, z.B. Kindergärten, sollte aber dann möglichst gleichmäßig in der Fläche verteilt werden. Bei einem Großteil städtischer Infrastruktur ist eine Präsenz außerhalb der Kernstadt nicht darstellbar. Hier muss die verkehrliche Anbindung der Ortsteile die Erreichbarkeit der zentral gelegenen Einrichtungen sicherstellen. Alternativ sind die Dienstleistungen über das Internet bereitzustellen, werden über das Internet angeboten.

2.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) steuert die zukünftige bauliche Nutzung im gesamten Stadtgebiet. Für die einzelnen Ortsteile werden die Siedlungsflächen und deren Abgrenzung zum Außenraum dargestellt. Es gibt einige Ortsteile, für die im Flächennutzungsplan keine



Bauflächen dargestellt sind. Hier können allenfalls Außenbereichssatzungen erlassen werden. Nur in einigen wenigen Fällen überschreiten die in diesem Konzept vorgeschlagenen Erweiterungsflächen die durch die Flächennutzungsplanung gesetzte Grenze der Bauflächen.

Der Flächennutzungsplan sieht aber auch keine nennenswerten Potentiale an Bauflächen für größere Erweiterungen des Siedlungsraumes vor.

2.5 Infrastruktur

Neben dem Angebot an Bauland ist das Vorhandensein grundlegender Infrastruktur wichtiges Merkmal dörflicher Attraktivität.

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Einrichtungen der Infrastruktur in den Ortsteilen aufgeführt. Es zeigt sich, dass nur die drei großen Ortsteile Deiringsen, Ampen und Ostönnen eine nennenswerte Ausstattung an privater und öffentlicher Infrastruktur aufweisen. Aber auch hier fehlt es an Einrichtungen zur Grundversorgung, zum Beispiel einem Lebensmittel-Nahversorger oder einen Discounter. Selbst in den großen Ortsteilen fehlt es an der nötigen Mantelbevölkerung, die bei Discountern bei etwa 3000-5000 Menschen im direkten Umfeld beginnt. Deshalb ist davon auszugehen, dass auf den Soester Ortsteilen in absehbarer Zeit keine umfassende Versorgung mit Lebensmitteln geschaffen werden wird. Hier ist man weiter auf die Nutzung von PKW oder dem ÖPNV angewiesen. Alternativen sind „fahrende Supermärkte“ oder von Bürgern betriebene Dorf-Läden, die jedoch beide nur ein ganz begrenztes Sortiment anbieten können.

Tabelle 1: Infrastruktur in den Ortsteilen

	Ampen	Bergede	Deiringsen	Enkesen/Paradiese	Epsingsen	Hattrop	Hattropholsen	Hiddingsen/Ruploh	Katrop	Lendingsen	Meckingsen	Meiringsen	Müllingsen	Ostönnen	Röllingsen	Thöningesen/L.ühringsen
Gemeinschaftshalle			X		X						X		X	X		
Schützenhalle	X		X	X			X				X	X				X
Friedhof	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X			X
Grundschule	X															
Kindertagesstätte	X		X			X					X	X	X			
Feuerw.- Gerätehaus	X	X	X			X	X	X			X		X	X		
Lebensmittelladen																
Sportanl./Ballspielfeld	X									X				X		
ÖPNV- Busanbindung	C3	R51	C4			532		R49		R49		C3	R51	C5		R36
Allgemeinarzt/ Internist	X		X											X		

2.6 Nähe zur Landwirtschaft

Gesetzliche Vorgaben und Rechtsprechung setzen mittlerweile erhöhte Ansprüche an die planungsrechtliche Prüfung der Zulässigkeit von Wohngebäuden im Umfeld noch aktiver oder stillgelegter landwirtschaftlicher Hofstellen. Bei Bauanträgen, die im vermuteten Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Hofstellen liegen, ist nicht nur die gegenwärtige Immissionssituation zu prüfen, sondern auch zu ermitteln, ob und in welchem Ausmaß in den bestehenden Gebäuden aus früherer Zeit Baugenehmigungen für Viehhaltung vorliegen, die an gleicher Stelle wieder aufgenommen werden könnte. Dies gilt selbst für Hofstellen, in denen längst keine Viehhaltung mehr betrieben wird, aber entsprechende Stallungen mit den nötigen Genehmigungen vorhanden sind. Es gilt die Vermutung, dass nach Vererbung oder Verkauf ein neuer Eigentümer durchaus die Absicht haben könnte, die vormalige Viehhaltung im Rahmen der alten Baugenehmigungen wieder aufleben zu lassen. Es kann also durchaus vorkommen, dass Bauvorhaben, die nach Bebauungsplan oder nach §34 BauGB zulässig wären, aufgrund möglicher Immissionen durch nicht vorhandene, aber möglicherweise künftig wieder auflebende Viehhaltung nicht genehmigt werden können. Für diesen Fall sind die möglichen Immissionen auf heranrückende Wohnbebauung durch einen Fachgutachter zu prüfen.

2.7 Baukulturelle Aspekte

Typische Merkmale einer dörflichen Struktur sind eine aufgelockerte Bebauung mit kleinen und größeren landwirtschaftlichen Hofstellen, größeren Wohnbaugrundstücken, Gärten und Grünbereichen. Die Sicherung dieser Strukturen ist Voraussetzung für die Erhaltung der Lebensqualität in den Dörfern und die Identifikation ihrer Bewohner. Dies bedeutet konkret, dass nicht jede Baulücke gefüllt oder jeder mögliche Entwicklungsbereich realisiert werden muss. Ebenso ist die Beachtung baukultureller Aspekte sowohl bei der städtebaulichen Planung wie auch bei der Realisierung von Einzelobjekten eine Verpflichtung für Planer, Architekten und Bauwillige.

2.8 Vermarktungsaspekte

Die Baulandsituation in den Ortsteilen unterliegt nicht unbedingt den gleichen Gesetzen wie in der Kernstadt. Während die meisten Wohngebäude in der Kernstadt im Bereich neu ausgewiesener, typischer Baugebiete entstehen, ist die Bautätigkeit in den Dörfern in der Regel auf noch bestehende Baulücken in älteren Bebauungsplangebieten oder in Gebieten, deren Bebauung über Innen- oder Außenbereichssatzungen geregelt ist, beschränkt. Insofern setzt sich das Baulandpotential in den Ortsteilen aus einer Vielzahl von Baulücken oder kleineren, meist wenige Grundstücke umfassenden Entwicklungsbereichen zusammen. Größere Baugebiete sind in den letzten Jahrzehnten nicht mehr entwickelt worden, noch sind sie in der Zukunft gewünscht oder geplant. Dagegen spricht auch der hohe Freiraumverbrauch sowie die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Oftmals stellt sich die Situation so dar, dass die noch freien Grundstücke von den Eigentümern als Reserve für späteren Eigenbedarf, zum Beispiel von Kindern, vorgehalten werden. Dies ist legitim, entspricht es doch der grundsätzlichen Zielrichtung, Bauland vor allem für den Bedarf aus dem Ortsteil breit zu stellen. Oftmals erklärt sich die Situation aber auch daraus, dass Eigentümer nicht auf einen schnellen Verkauf angewiesen sind und sich derzeit nur wenige anderweitige Anlagemöglichkeiten für das erlöste Kapital finden lassen.



3 Prognose des zukünftigen Baulandbedarfs in den Ortsteilen

Im Handlungskonzept Wohnen, das im März 2015 von der Verwaltung vorgelegt wurde, ist der Baulandbedarf in der Kernstadt von Soest für die nächsten zehn Jahre prognostiziert worden.

Aus den folgenden Gründen sind die Baulandbedarfe in den Ortsteilen in diese Prognose nicht eingerechnet worden:

1. Die Bedarfsstruktur ist auf den Ortsteilen anders als in der Kernstadt. So sind fast ausschließlich Grundstücke für EZFH gefragt. Geschosswohnungsbau, ob für Miet- oder Eigentumswohnungen, spielt nur eine geringe Rolle
2. Die nachgefragten Grundstücksgößen liegen in der Regel höher, so dass andere Umrechnungsfaktoren zur Ermittlung des planerischen Flächenbedarfs gelten.
3. Da keine größeren Siedlungsgebiete mehr geplant und entwickelt werden, wird ein großer Teil der Nachfrage mit Baulücken gedeckt.
4. Es gibt keine Bevölkerungsprognose speziell für die Ortsteile, die herangezogen werden könnte. Daher müssen die vorliegenden demografischen Kennwerte und deren Entwicklung in den letzten Jahren als Grundlage herangezogen werden.
5. Für die kleinen Ortsteile ist selbst dies nicht möglich, da im Einzelfall die rechnerische Basis zu klein wäre. Schon der Wegzug einer Großfamilie aus einem kleinen Dorf kann demografisch dessen „Niedergang“ anzeigen.

Aus diesen Gründen wird die Baulandentwicklung in den Ortsteilen getrennt von der Wohnungsbauentwicklung in der Kernstadt untersucht. Zusätzlich wird unterschieden zwischen den großen Ortsteilen Ampen, Deiringsen und Ostönnen mit jeweils mehr als 1.000 Einwohnern sowie den kleinen Dörfern mit 500 und weniger Personen, die rechnerisch zu einer Gruppe zusammengefasst werden.

In der folgenden Tabelle sind wichtige demografische Kennwerte für die Ortsteile, im Vergleich mit der Kernstadt und der Gesamtstadt zusammengetragen.

Tabelle 2: Demografische Ausgangsdaten

	Soest ges.	Kernstadt	Ampen	Deiringsen	Ostönnen	sonst. OT
Einwohner 2010	48.007	40.712	1.666	1.346	1.052	3.222
Einwohner 2015	48.770	41.588	1.636	1.299	1.048	3.199
Zu-/Abnahme 2010 - 15 abs.	763	876	-30	-47	-4	-23
Zu-/Abnahme 2010 - 15 in %	1,6%	2,2%	-1,8%	-3,5%	-0,4%	-0,7%
Durchschnittsalter 2015	42,8	42,8	42,1	44,2	44,6	43,9
Anteil 0-17jähriger 2015 in %	17,1	16,9	16,7	16,7	16,2	16,7
Anzahl 25-40jähriger 2015 in %	20,3	20,9	19,3	15,3	15,7	16,1



	Soest ges.	Kernstadt	Ampen	Deiringsen	Ostönnen	sonst. OT
Summe der Zuzüge 2010-15	18.013	16.917	314	202	290	290
Summe der Fortzüge 2010-15	16.643	15.389	358	220	338	338
Saldo Zu-/Fortzüge 2010-15	1.370	1.528	-44	-18	-48	-48
Summe der Geburten 2010-15	2.491	2.309	74	40	34	34
Summe der Sterbefälle 2010-15	3.002	2.846	42	46	34	34
Natürlicher Saldo 2010-2015	-511	-537	32	-6	0	0
Gesamtsaldo 2010-2015	859	991	-12	-24	-48	-48
Haushalte 2015	23.794	20.636	722	544	469	1423
davon HHe mit Ki. unter 18 Jh. In %	21,2	20,7	24,9	24,8	23,2	24,0
HH-Größe	2,0	2,0	2,3	2,4	2,2	2,2
Wohnbaugrundst. mit Einw. >70 Jahre			45	53	44	

Quelle: Stadt Soest, it-NRW

Folgende Erkenntnisse sind für die weiteren Überlegungen zum Baulandbedarf in den Ortsteilen von Bedeutung:

- In Ampen und Ostönnen sowie der Gesamtheit der kleineren Ortsteile ging die Bevölkerung in den Jahren 2010 bis 2015 zurück. Die Veränderung ist aber nur gering, so dass man hier von einer gleichbleibenden Bevölkerung in den OT sprechen kann. Lediglich Deiringsen hat mit -3,5% einen etwas stärkeren Rückgang zu verzeichnen.
- Der Wanderungssaldo ist im Gegensatz zur Kernstadt fast durchweg negativ.
- In Ampen gibt es einen deutlichen Geburtenüberschuss, während der natürliche Saldo in den anderen OT annähernd ausgeglichen ist.
- In den OT gibt es anteilig deutlich mehr Haushalte mit Kindern als in der Kernstadt.. Dementsprechend fällt auch die Haushaltsgröße signifikant höher aus.



Wie schon dargelegt, macht es keinen Sinn, für die Ortsteile, auch die drei großen nicht, spezielle Einwohnerprognosen zu erstellen. Deshalb können Baulandbedarfe nur aus den Erkenntnissen des Handlungskonzeptes Wohnen für die Gesamtstadt abgeleitet werden.

In diesem Konzept wurden für den Zehn-Jahreszeitraum 2015 – 2025 folgende Bedarfe ermittelt:

- **800 Wohneinheiten in EZFH**
- **600 Wohneinheiten in MFH**

Diese Zahlen basierten auf der Situation des Jahres 2014. Mittlerweile kann man davon ausgehen, dass insbesondere der Bedarf an Einheiten im Geschosswohnungsbau höher liegt als damals angenommen. Verschärft hat sich die Situation durch den Zuzug von Flüchtlingen. Deshalb kann durchaus davon ausgegangen werden, dass auch die Nachfrage nach Geschosswohnungen höher liegen wird als damals geschätzt. Da der Neubau von MFH in den Ortsteilen auch weiterhin nur eine geringe Rolle spielen wird, konzentriert sich jedoch die erhöhte Nachfrage nach Wohnungen auf die Kernstadt.

Wenn überhaupt werden auf den Ortsteilen nur kleinere Miet-Objekte mit wenigen Wohneinheiten realisiert. Dafür ist der Anteil an EZFH entsprechend größer. Für die weiteren Berechnungen wird deshalb davon ausgegangen, dass annähernd der gesamte Bedarf an Wohneinheiten in den Ortsteilen auf Grundstücken für EZFH gedeckt wird. Deswegen wird als Ausgangsgröße weiterhin der gesamtstädtische Bedarf an Wohneinheiten in Höhe von **1.400 WoE** als Ausgangsgröße für die Abschätzung des Baulandbedarfs in den Ortsteilen verwendet.

Der Bedarf an zusätzlichen WoE in den Ortsteilen für den Zeitraum bis 2025 soll anhand dreier Indikatoren aus der Prognosezahl für die Gesamtstadt abgeleitet werden. Dies sind

- Anteil der Einwohner in den OT an der Gesamtbevölkerung
- Anteil der Haushalte in den OT an der Gesamtzahl der Haushalte
- Anteil der 25-40jährigen Einw. in den OT an der Gesamtzahl dieser Altersgruppe

Bei der Ableitung aus den Einwohnerzahlen wird unterstellt, dass sich die Entwicklung des Bedarfs an Wohneinheiten bis 2025 nach dem Anteil des jeweiligen Ortsteils an der Gesamteinwohnerzahl von 2015 orientiert. Dies ist legitim, da sich die Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren relativ konstant verhalten hat. Auch die Prognosen gehen von eher gleichbleibenden Einwohnerzahlen für die nächsten zehn Jahre aus. Die vorstehende Tabelle zeigt das Ergebnis für die drei großen Ortsteile, aber auch den Bedarf für die anderen Dörfer in der Summe.

Tabelle 3: Ableitung des zukünft. Bedarfs an Wohneinheiten aus der Einwohnerzahl

	Soest ges.	Kernstadt	Ampen	Deiringsen	Ostönnen	Sonstige OT
Einwohner 2015	48.770	41.588	1.636	1.299	1.048	3.199
Anteil in %		85,27%	3,35%	2,66%	2,15%	6,56%
Bedarf an WoE bis 2025	1.400	1.194	47	37	30	92

Die Ableitung aus der Einwohnerzahl berücksichtigt allerdings nicht, dass am Wohnungsmarkt nicht der einzelne Einwohner, sondern die Haushalte als Nachfrager auftreten. Dementsprechend kann die gleiche Rechnung auch anhand der aktuellen Anzahl der Haushalte aufgemacht werden.

Das Ergebnis liegt deutlich niedriger, was in erster Linie daran liegt, dass in der Kernstadt der Anteil der Single- und Zweipersonen-Haushalte größer ist als auf dem Lande.

Tabelle 4: Ableitung des zukünftigen Bedarfs an Wohneinheiten aus den Haushaltszahlen

	Soest ges.	Kernstadt	Ampen	Deiringsen	Ostönnen	Sonstige OT
Haushalte 2015	23.794	20.636	722	544	469	1.423
Anteil in %		86,73%	3,03%	2,29%	1,97%	5,98%
Bedarf an WoE bis 2025	1.400	1.214	42	32	28	84

Im Handlungskonzept Wohnen 2015 wird aufgezeigt, dass die Entwicklung des Eigenheimbaus nicht unerheblich mit der Entwicklung der Altersgruppe der 25- bis unter 40-jährigen zusammenhängt, also der Einwohnergruppe, in deren Zeitraum am häufigsten Eigentum gekauft oder gebaut wird. Bei dieser Betrachtung treten die Unterschiede zwischen den drei Ortsteilen noch deutlicher hervor.

Tabelle 5: Ableitung des zukünftigen Bedarfs an Wohneinheiten aus der Anzahl der Einwohner von 25 bis unter 40 Jahren.

	Soest ges.	Kernstadt	Ampen	Deiringsen	Ostönnen	Sonstige OT
Einw. 20- unter 40	9.274	8.193	297	171	156	457
Anteil in %		88,34%	3,20%	1,84%	1,68%	4,93%
Bedarf an Wohneinheiten bis 2025	1.400	1.237	45	26	24	69

Es gibt sicherlich noch weitere Indikatoren, die Einfluss auf die Entwicklung des zukünftigen Bedarfs an Wohneinheiten haben. In aller Regel werden auch die zurückliegenden Jahre hinsichtlich des Verbrauchs an Bauflächen untersucht. Indikator hierfür ist die Anzahl der **Baufertigstellungen** pro Jahr über einen bestimmten Zeitraum. So sind in den zehn Jahren bis 2015 in Ampen 26, in Deiringsen 16 und in Ostönnen nur 6 EZFH fertig gestellt worden. Hierbei muss allerdings beachtet werden, dass eine Aussagekraft bei so geringen absoluten Werten nur bedingt gegeben ist. So kann es durchaus sein, dass innerhalb des betrachteten Zeitraums in einem Ortsteil gerade ein Baugebiet vermarktet wurde, während in dem anderen Dorf erst noch Planung betrieben werden musste, um nach Ablauf des betrachteten Zeitraumes wieder Grundstücke anbieten zu können. Von daher werden die genannten Daten zu



den Baufertigstellungen hier nicht für die Abschätzung der zukünftigen Bedarfe herangezogen.

Die in den obigen Tabellen dargestellten Ergebnisse können über den Durchschnittswert zu einer Größe zusammengefasst werden. Dabei spielt die exakte Zahl weniger eine Rolle als der Korridor, in dem sich die Entwicklung des jeweiligen Ortsteils mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit bewegen wird.

Tabelle 6: Übersicht über den Baulandbedarf in den drei großen Ortsteilen

		Ampen	Deiringsen	Ostönnen	Sonst. OT
Bedarf WoE bis 2025	nach Einwohnern	47	37	30	92
Bedarf WoE bis 2025	nach Haushalten	42	32	28	84
Bedarf WoE bis 2025	nach Anzahl 25-40j. Einw.	45	26	24	69
Bedarf WoE bis 2025	Durchschnitt	45	32	27	86
Umrechnung in Wohngebäude EZFH (je 1,2 WoE)		37	26	23	72
Umrechnung in Bauland (Grundstücke á 700 qm)		25.900 qm	18.200 qm	16.100 qm	50.400 qm

Für die sonstigen, d.h. die kleineren Ortsteile, macht eine „Umverteilung“ des berechneten Gesamtbedarfs wenig Sinn. Hier ist die Situation jedes Ortsteils gesondert zu betrachten.

4 Stand und Entwicklung des Baulandpotentials in den Ortsteilen

In allen Ortsteilen ist das derzeitige Potential an bebaubaren Bauflächen und Baulücken für den Nutzungszweck Wohnen ermittelt worden. Dabei werden diese Flächen nach folgenden Kriterien kategorisiert:

- **Baurecht nach Bebauungsplan, nach § 34 oder § 35 BauGB**
- **Baurecht nach § 34 oder § 35, aber städtebauliche Planung erforderlich**
- **Kein Baurecht, Bebauungsplan oder Satzung nach § 34 oder § 35 erforderlich**

Die ermittelten Baulücken und Flächenpotentiale sind jeweils in einer Karte für jeden Ortsteil dargestellt und mit einer Anzahl möglicher Baugrundstücke versehen worden, deren Größe sich an dörflichen Verhältnissen orientiert und dementsprechend etwas größer als in dem Durchschnitt in der Kernstadt angenommen wird.

Für alle ermittelten Flächen gilt, dass ihre konkrete Eignung als Baugrundstück erst im Wege eines Bauantrages oder einer Bauvoranfrage geklärt werden kann.



Die Einstufung der Flächen in die drei Kategorien ist zunächst am Planungs- und Baurecht orientiert. Die Einstufung bedeutet noch nicht, dass die Grundstücke derzeit auch am Markt angeboten werden. In aller Regel sind die Eigentümer Privatpersonen, seltener Bauträger oder Projektentwickler, die sich eher größeren Baugebieten widmen. Viele Grundstücke werden von den Eigentümern aus den schon genannten Gründen zurückgehalten.

Die heute nicht vorhandene Verkaufsbereitschaft muss aber nicht bedeuten, dass die betreffenden Flächen aus dem Konzept herausgenommen werden müssten. Das vorliegende Baulandkonzept hat einen Planungshorizont von rd. 10 Jahren bis 2025. In dieser Zeit werden sicherlich viele der heute nicht zur Vermarktung anstehenden Grundstücke entweder wie beabsichtigt an Familienangehörige weitergegeben, oder, wo sich dies nicht ergeben hat, dann auch anderweitig vermarktet. Insofern sollte mindestens ein Teil dieser Flächen weiterhin als Potentialflächen angesehen werden, die in den Jahren bis 2025 vermarktet werden.

Es gibt aber auch andere Restriktionen, die eine direkte Vermarktung, trotz vorhandenen Baurechts, erschweren, wie die Topografie, die Parzellierung oder eine landwirtschaftliche Hofstelle in direkter Nachbarschaft, die bestimmte Abstände erfordert.

Aufgrund einer eingehenden Bestandsaufnahme vor Ort sowie Gesprächen mit den Ortsvorstehern sind die Baulücken und Potentialflächen in den Ortsteilen ermittelt worden.

Für die großen Ortsteile wird jeweils eine zahlenmäßige Gegenüberstellung von errechnetem Bedarf und ermitteltem Angebot vorgenommen, um daraus Handlungserfordernisse abzuleiten.

Für die anderen Ortsteile wird das Potential ebenfalls in einer Karte dargestellt. Die Bedarfsseite wird allgemein und aufgrund vorliegender Anfragen nach Baugrundstücken aus dem Ort eingeschätzt. Aus beiden wird eine Handlungsempfehlung für die weitere Baulandentwicklung in dem Ortsteil formuliert.



4.1 Große Ortsteile

In der folgenden Tabelle 7 ist die Ermittlung und Auswertung der Baulücken und Baulandpotentiale für die drei großen Ortsteile zahlenmäßig dargestellt.

Tabelle 7: Baulandpotential in den drei Ortsteilen

	Ampen		Deiringsen		Ostönnen	
	Fläche	Bau- plätze	Fläche	Bau- plätze	Fläche	Bauplät- ze
Baurecht nach BPlan/§34	23.068 qm	32	14.490 qm	19	21.798 qm	24
§34, aber städtebauliche Pla- nung erforderlich	17.529 qm	15	5.003 qm	3	16.795 qm	11
Kein Baurecht, BPlan erforder- lich	7.606 qm	6	3.806 qm	3	11.809 qm	13
Gesamt	48.203 qm	53	23.299 qm	25	50.402 qm	48

Ergänzung: Die Zahl der Bauplätze und der Fläche korrespondieren nicht unmittelbar miteinander, da die Fläche je Baugrundstück auch vom Grundstückszuschnitt etc. abhängt. Die Grundstücke sind im Schnitt deutlich über 700 qm groß und entsprechen damit der ortstypischen Größe.

Alles in allem wird eingeschätzt, dass etwa die Hälfte der heute als bebaubar eingestuft Baugrundstücke in den nächsten zehn Jahren bebaut wird.

Die Flächen, bei deren Realisierung eine städtebauliche Planung erforderlich ist, können je nach Bedarfslage von der Stadt überplant werden, wobei dies auch nur auf den Grundstücken erfolgen sollte, deren Eigentümer verkaufsbereit sind. Deshalb werden auch diese Flächen nur zur Hälfte angerechnet.

Es wird in Zukunft auch ein nicht unerhebliches Potential an leerstehenden Immobilien auf den Markt kommen. Nämlich dann, wenn nach dem Tod der Eigentümer keine Nachnutzer aus der Familie vorhanden sind und die betreffenden Gebäude nicht sofort oder gar keinen neuen Eigentümer mehr finden. Um die Größenordnung dieser Entwicklung abschätzen zu können, sind alle Grundstücke mit Wohnhäusern erfasst worden, bei denen die dort wohnenden Personen mind. 70 Jahre und älter sind (Ergebnisse siehe Tabelle 2). Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Häuser innerhalb der nächsten 20 Jahre freigezogen werden. Mangels statistischer Grundlagen wird für die Zukunft dieser Häuser folgendes Szenario angenommen:

- Ein Drittel der Häuser findet Nachnutzer aus der Familie.
- Ein Drittel wird vermarktet an neue Nutzer.
- Ein Drittel bleibt leer und wird früher oder später abgerissen.

Dieses Szenario geht davon aus, dass langfristig auch die leer gefallenen Wohngebäude und deren Grundstücke weitestgehend wieder auf den Markt kommen. Bei der Vermarktungsfähigkeit stehen die Altimmobilien allerdings im Wettbewerb mit unbebauten Grundstücken.



Der Bestand an „Ü70-Grundstücken“ muss bei der weiteren Angebotsbetrachtung Berücksichtigung finden. Es soll hier angenommen werden, dass von den genannten Liegenschaften in den nächsten zehn Jahren etwa ein Drittel auf den Markt kommt.

Die so eingegrenzte Zahl an potentiellen Baugrundstücken/Altimmobilien bis 2025 muss den weiter oben berechneten Bedarfszahlen gegenüber gestellt werden.

Tabelle: 8 Angebots-/Bedarfssituation

	Ampen	Deiringsen	Ostönnen
	Bauplätze	Bauplätze	Bauplätze
Bedarf (siehe oben)	37	26	23
Angebot			
Baulandpotential 50%	27	13	24
Altimmobilien (ein Drittel Ü70 aus Tab. 2)	15	18	15
Gesamt	42	31	39
Überhang (+)/Fehlbedarf(-)	+5	+5	+16

Es ist festzustellen, dass unter Einbeziehung der Altimmobilien in den Ortsteilen Ampen und Deiringsen die Angebots-/Bedarfssituation nahezu ausgeglichen ist. In Ostönnen dagegen gibt es einen größeren Überhang an Bauflächen. Gerade hier gibt es aber derzeit mehrere Interessenten, die ein Baugrundstück suchen, das passende aber nicht finden. Hierzu ist zu bedenken, dass es sich um eine Zehn-Jahres-Betrachtung handelt, die nicht zu jedem Zeitpunkt ein ausreichendes Angebot sichert. Das Beispiel Ostönnen zeigt aber auch, dass die Vermarktungssituation der einzelnen Grundstücke noch näher beleuchtet werden muss.

Bei den hier vorgenommenen Berechnungen ist mehrfach darauf hingewiesen worden, dass es sich um Schätzungen handelt, deren Höhe von vielen Faktoren beeinflusst werden können. Unter den getroffenen Annahmen kann aber davon ausgegangen werden, dass sie grob die künftige Entwicklung abbilden.

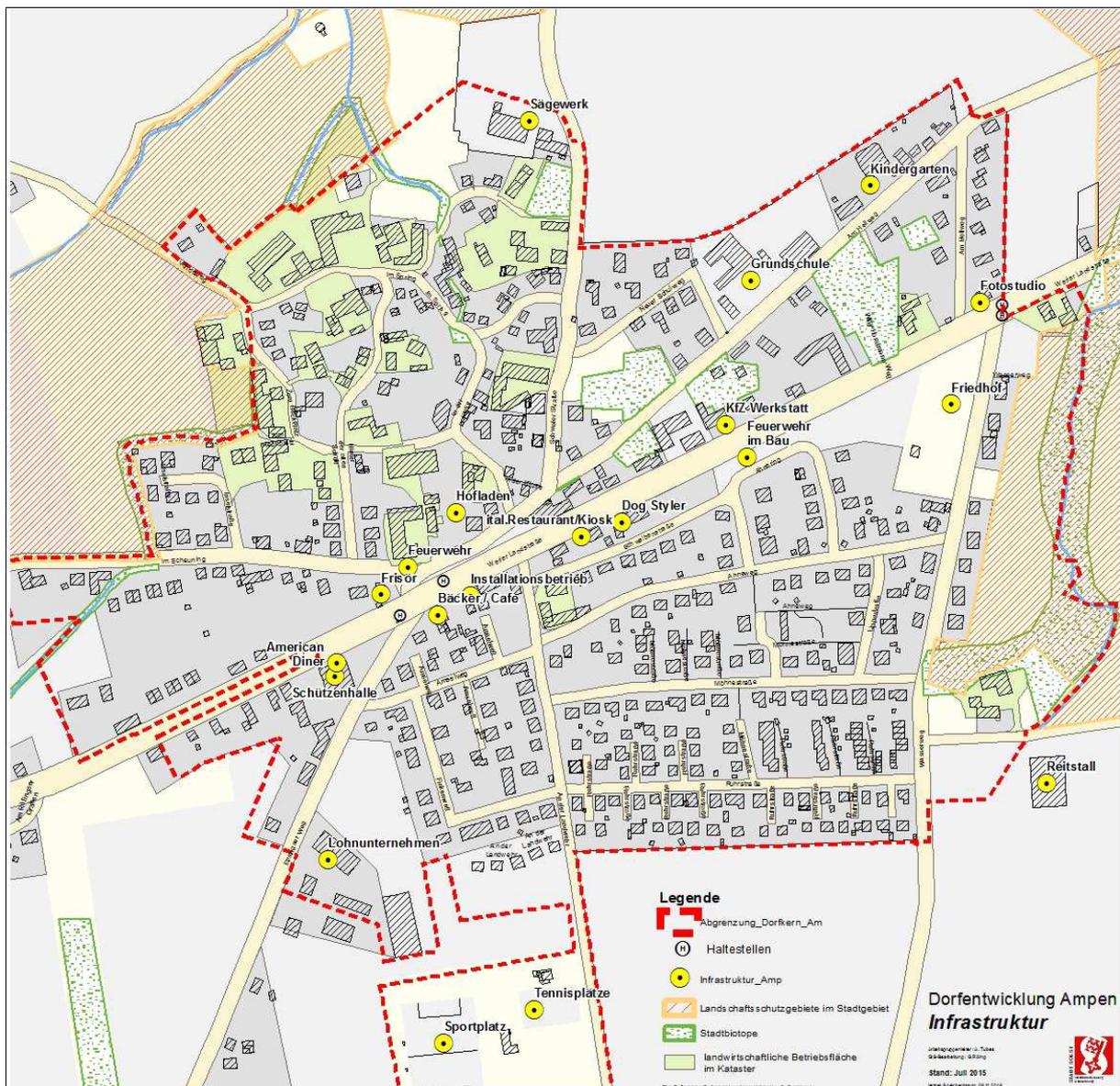
Auf dieser Grundlage werden im Folgenden die einzelnen Ortsteile vorgestellt und mit einer Empfehlung versehen, ob und in welchem Ausmaß zukünftig zusätzliches Bauland geschaffen werden soll.



Ampen

Der Ortsteil Ampen ist ein typisches Bördedorf, das sich entlang der Werler Landstraße (früher B1, heute L 969) erstreckt. Nördlich dieser Verkehrsachse zeigt sich ein weitgehend intaktes Dorfbild mit zum Teil schmalen Dorfstraßen, Grünsandstein, viel Grün, etlichen großen, das Ortsbild bestimmenden Hofstellen. Die „Neubaugebiete“ befinden sich im Wesentlichen im Süden des Dorfes.

Mit 1.636 Hauptwohnsitzen Ende 2015 ist Ampen der größte Ortsteil von Soest. Auch Ampen hat in den letzten fünf Jahren leichte Einwohnereinbußen gehabt. Die Bevölkerung ist relativ jung. Das Durchschnittsalter lag 2015 bei 42,1 Jahren im Gegensatz zu 42,8 in Soest gesamt. Der Anteil der Kinder (unter 18) ist durchschnittlich und entspricht dem in der Gesamtstadt. Dagegen liegt der Anteil der 25-40jährigen Einwohnern, also der Altersgruppe, die einen großen Teil des Bedarfs an Baugrundstücken erzeugt, mit 19,3% deutlich höher als irgendwo anders in Soest.





Bei den Wanderungsbewegungen gab es in den fünf Jahren von 2010-2015 einen Saldo von minus 44, bei den Geburten und Sterbefällen einen Überschuss von 32, woraus sich insgesamt ein Saldo von -12 ergibt, was einer konstanten Einwohnerentwicklung gleichkommt. Interessant ist, dass im Gegensatz zur Gesamtstadt nicht das Wanderungsgeschehen, sondern der Geburtenüberschuss die konstante Entwicklung trägt.

Es gibt in Ampen etwa 45 Liegenschaften mit Bewohnern, die alle 70 Jahre und älter sind. Dies ist ein Hinweis darauf, dass in den nächsten 10 bis 20 Jahren Häuser in etwa der gleichen Anzahl frei werden und an den Markt kommen oder von Angehörigen bezogen werden.

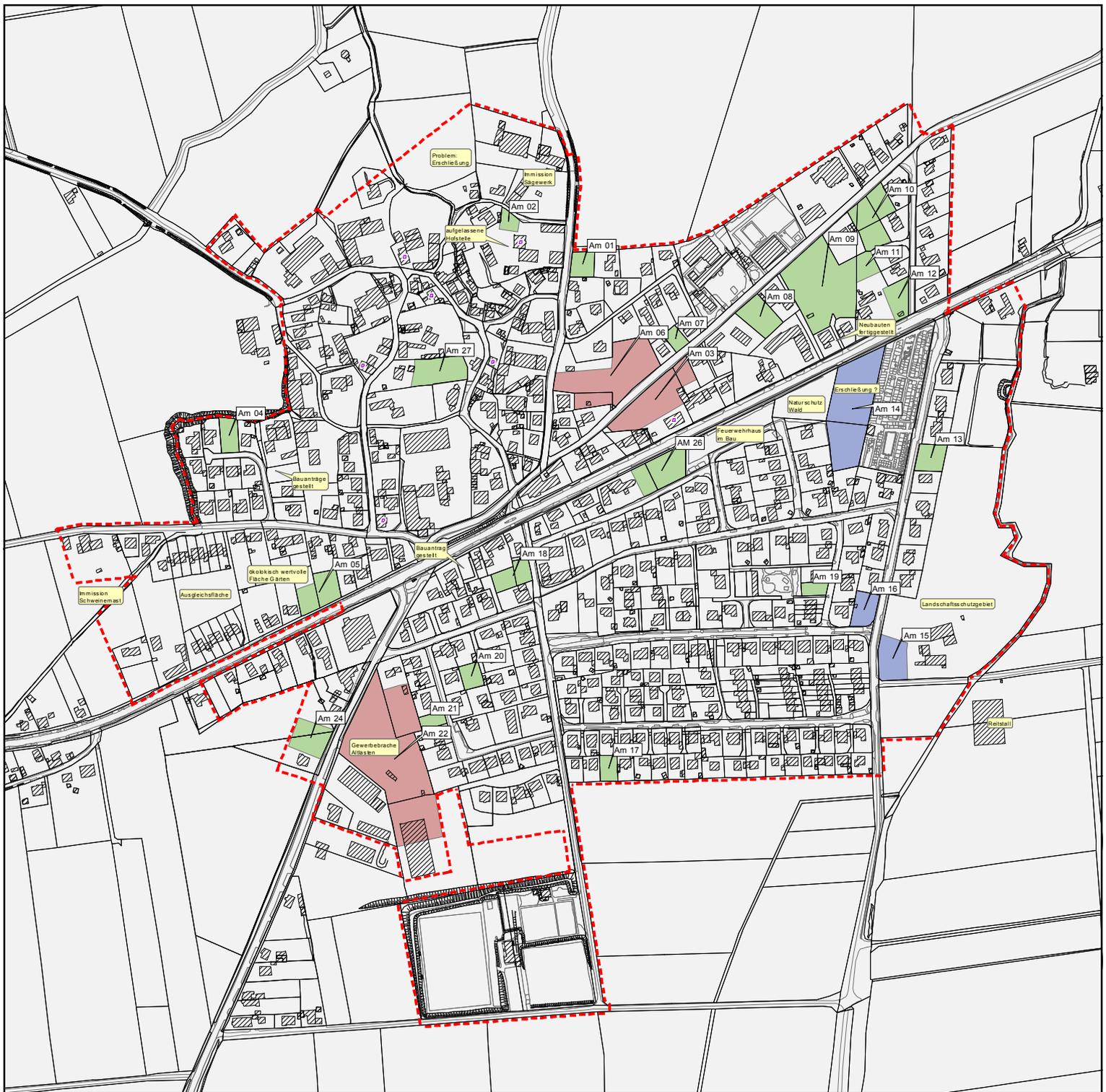
Die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf halten sich in Ampen auf einem relativ niedrigen Niveau, was sicherlich der räumlichen Nähe des am westlichen Standrand von Soest gelegenen, ca. 2 km entfernten Einkaufszentrums geschuldet ist. Im Dorf selbst gibt es neben einem Bäcker nur noch wenige weitere Einzelhandelsbetriebe, die in aller Regel aber auch nicht der täglichen Versorgung der Bevölkerung dienen.

An öffentlichen Einrichtungen gibt es weiterhin einen Kindergarten sowie die einzige Grundschule außerhalb der Kernstadt. Beide Einrichtungen sind zurzeit gut ausgelastet. Im Süden des Dorfes gibt es eine Sportanlage mit Ballspielfeld und Tennisplätzen. Ein neues Feuerwehrgerätehaus ist im Bau. Die Stadtbuslinie C3 verbindet Ampen mit der Kernstadt im Stundentakt.

Für Ampen spricht das Vorhandensein einer Grundschule, der einzigen außerhalb der Kernstadt. Durch den Wegfall der Schulbezirke und der damit verbundenen Möglichkeit, auch Kinder aus anderen Stadtbezirken aufzunehmen, kann die Existenz dieser Schule auch weiterhin gesichert werden.

EMPEHLUNG:

- Ampen ist ein relativer junger und dynamischer Ortsteil, dessen gute Entwicklung durch die Baulandentwicklung unterstützt werden sollte.
- Das relativ große, aber weitgehend nicht auf dem Markt befindliche Angebot an möglichen Bauflächen sollte durch kleinere Entwicklungsbereiche, z. B. neben dem Friedhof ergänzt werden.
- Mit der Aktivierung der aufgelassenen Betriebsfläche am Epsingser Weg könnte auch ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden.
- Das Entstehen von Leerständen ist sorgfältig zu beobachten. Falls notwendig sind Maßnahmen zu entwickeln, um die Wiedernutzung zu begleiten



Legende

 Grenze der Satzungen

 Baudenkmale

Status

 Baurecht nach B-Plan oder § 34

 Baurecht nach § 34, aber städtebauliche Planung erforderlich

 kein Baurecht, Bebauungsplanung erforderlich

Dorfentwicklung Ampen

Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter : A. Tubes
GIS - Bearbeitung : G. Röing

Stand Feb 2016

letztes Speicherdatum: 09.11.2016





Deiringsen

Der Ortsteil Deiringsen, etwa 4 km vom Stadtzentrum entfernt, liegt südlich der A 44.

Es gibt keinen typischen Ortsmittelpunkt, die wenigen öffentlichen und privaten Einrichtungen liegen hauptsächlich entlang der Alten Dorfstraße und dem Kreuzpfad. In den Randlagen, vor allem nördlich und südöstlich verteilen sich größere Wohngebiete, die ab den 1970er Jahren entstanden sind.



Die Einwohnerzahl ging von 2010 nach 2015 leicht zurück. Das Durchschnittsalter lag Ende 2015 bei 44,2 Jahren, deutlich über dem Wert für Soest gesamt. Der Anteil der Kinder an der Gesamtbevölkerung liegt im Durchschnitt. Allerdings ist der Anteil der 25-40jährigen Personen an der Gesamtbevölkerung mit 14,5 % relativ niedrig. Dies kann eine zukünftig geringere Nachfrage nach Baugrundstücken aus dieser Altersgruppe bedeuten als in anderen Ortsteilen. Dagegen ist die Zahl der Liegenschaften, auf denen nur Personen mit 70 Jahren und älter wohnen mit 53 sehr hoch. Dies kann in den nächsten Jahren zu einer wachsenden Leerstandsproblematik führen.

Bei den Zu- und Fortzügen ebenso wie bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung gab es in den letzten fünf Jahren eine leicht negative Bilanz, was aber noch nicht als Bevölkerungsrückgang bezeichnet werden kann.

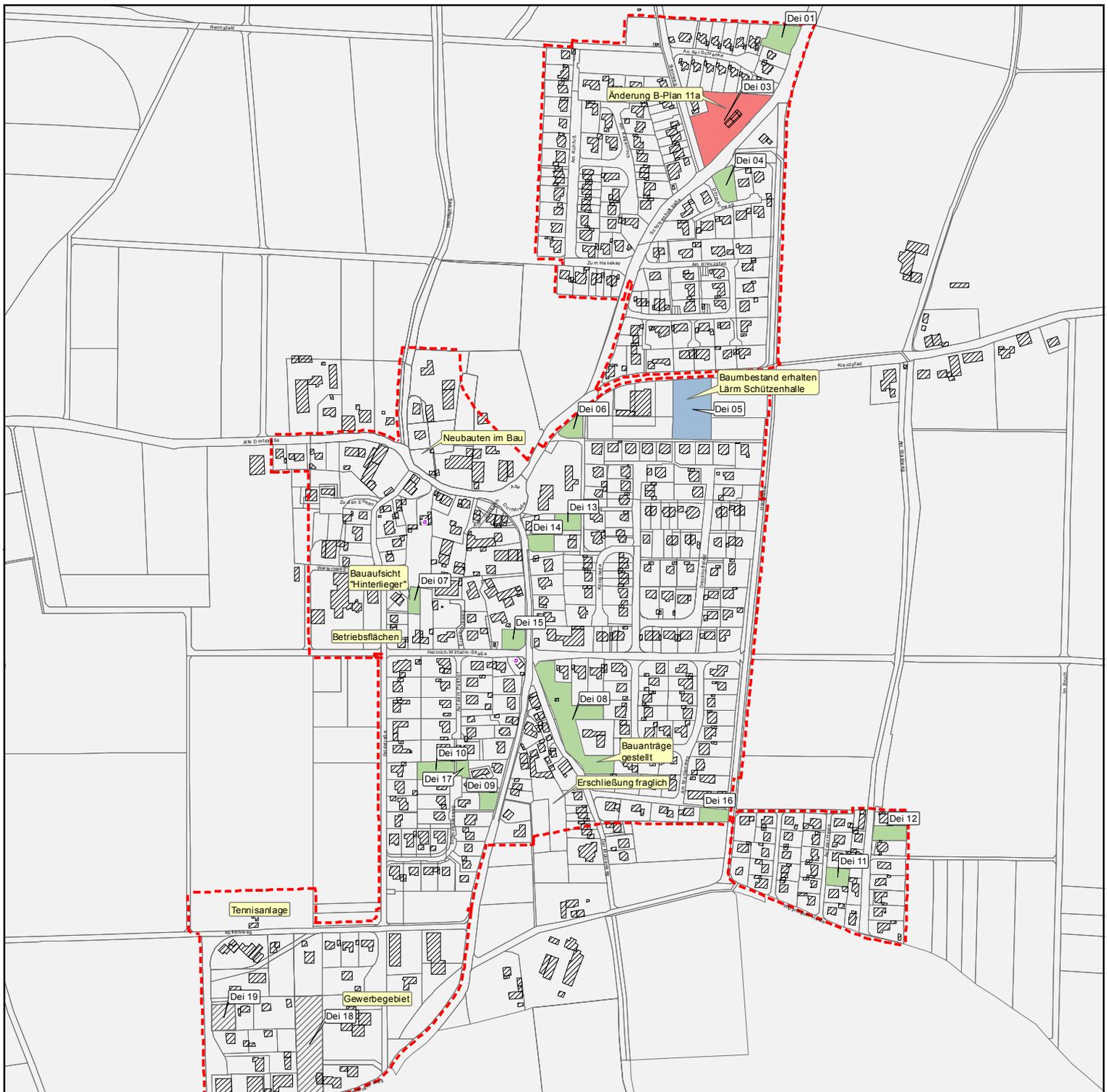
An Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf gibt es nur eine Bäckereiverkaufsstelle, für den ein Teil des alten Feuerwehrgerätehauses umgebaut worden ist. Darüber hinaus gibt es nur sporadische Einzelhandelsangebote, die auf Eigenvermarktung basieren.

Deiringsen hat als einziger Ortsteil ein typisches, auch bauleitplanerisch ausgewiesenes Gewerbegebiet. Am südlichen Rand des Dorfes gelegen, haben sich hier ca. 15 Kleinbetriebe, darunter auch innovative Unternehmen, z.B. aus der Medizintechnik, angesiedelt.

Von der Dorfgemeinschaft betrieben werden in Deiringsen die Schützenhalle sowie die Friedhofskapelle. Weiterhin gibt es einen Kindergarten sowie eine Tennisanlage. Vor wenigen Jahren hat Deiringsen ein neues Feuerwehrgerätehaus erhalten. Die ÖPNV-Anbindung an die Kernstadt wird über die Stadtbuslinie C4 gesichert, die zu den normalen Tageszeiten im Stundentakt verkehrt.

EMPFEHLUNG

- Deiringsen ist ein tendenziell älter werdender Ortsteil mit einer relativ geringen Versorgung.
- Die hohe Zahl von Grundstücken mit Bewohnern älter als 70 Jahren lässt in den nächsten Jahren eine erhöhte Anzahl von Altimmobilien auf den Markt kommen. Deren Wiedernutzung ist durch geeignete Maßnahmen zu unterstützen, zum Beispiel durch energetische Beratung.
- Neue Baugrundstücke sind nur auszuweisen, wenn konkrete Anfragen aus dem Ort vorliegen. Als mögliche Entwicklungsbereiche bieten sich eine Hofstelle zwischen Steinweg und Schützenhofstraße sowie eine Fläche südlich „Am Mühlenweg“ an.



Legende

 Grenze der Satzungen

 Baudenkmale

Status

 im Bau

 Baurecht nach B-Plan oder § 34

 Baurecht nach § 34, aber städtebauliche Planung erforderlich

 kein Baurecht, Bebauungsplanung erforderlich

Dorfentwicklung Deiringsen

Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter : A. Tubes
 GIS - Bearbeitung : G. Röing

Stand Feb 2016

letztes Speicherdatum: 09.11.2016





Der Kinderanteil liegt in Ostönnen rd. 2% unter dem Niveau der Gesamtstadt. Auch der Anteil der 25- bis 40-Jährigen an der Bevölkerung ist eher unterdurchschnittlich. Es gibt 44 Liegenschaften, auf denen Haushalte mit Personen leben, die alle 70 Jahre und älter sind. Hier entsteht auch für Ostönnen ein steigendes Potential an möglichen Wohnobjekten für die nachwachsende Generation.

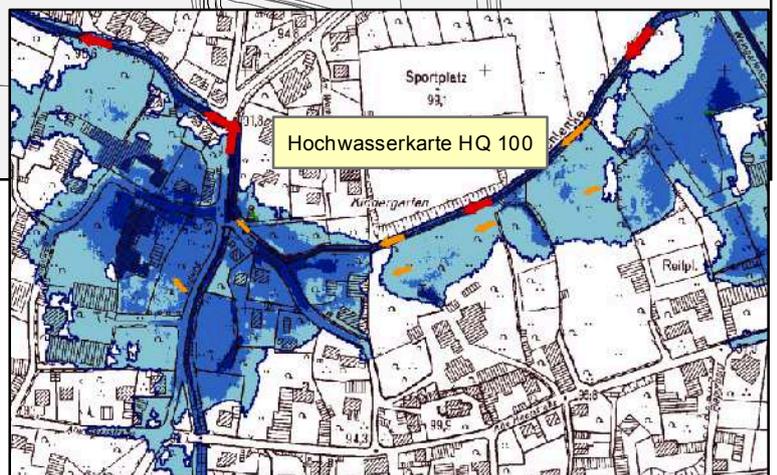
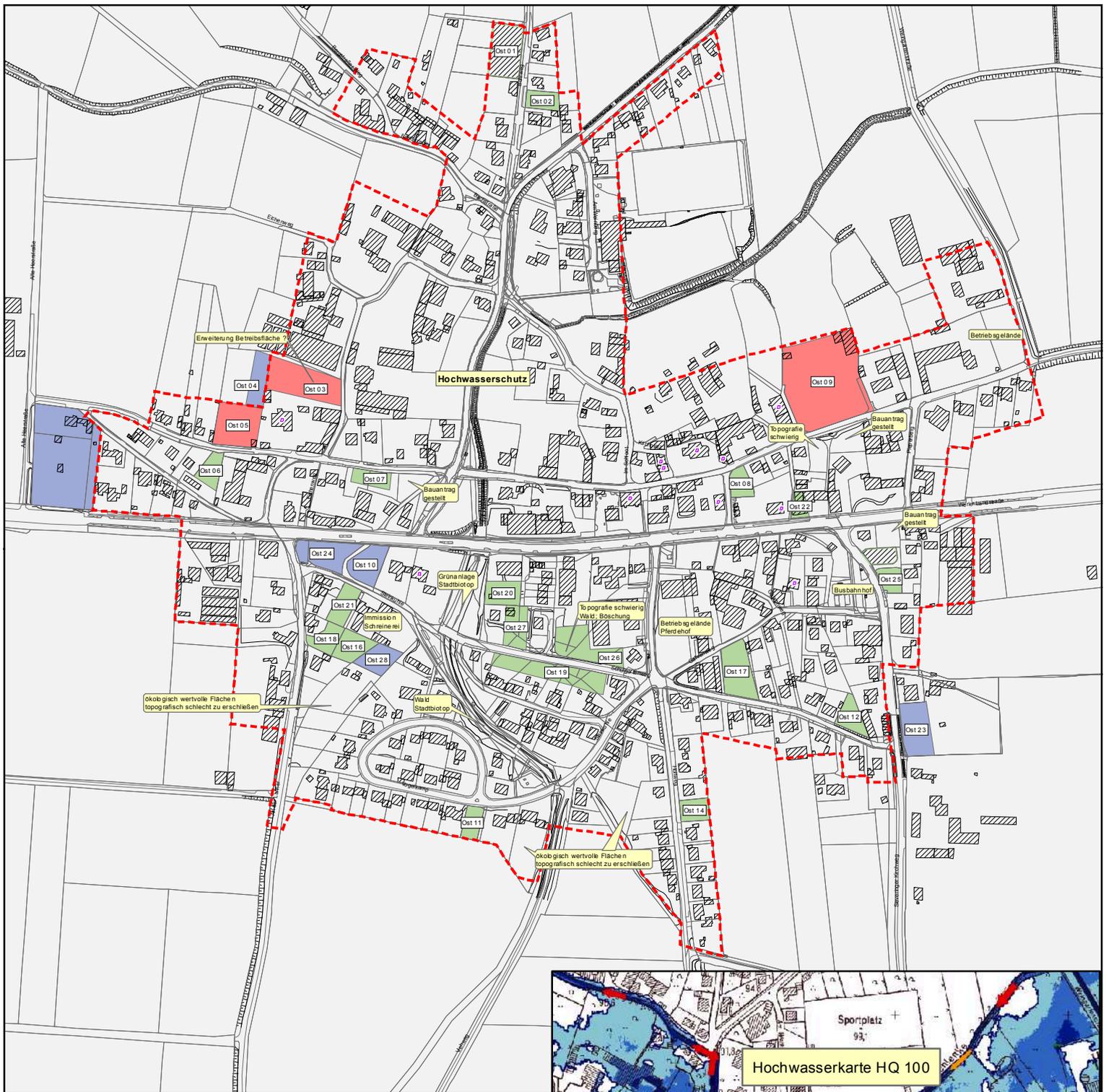
Neben der Kernstadt von Soest ist im Vergleich der Ortsteile in Ostönnen das größte Angebot an Einzelhandelsbetrieben. Allerdings decken die wenigsten wie etwa die ansässige Bäckereifiliale, den täglichen Bedarf an Lebensmitteln etc. ab. Da es keinen größeren Lebensmittelmarkt bzw. Verbrauchermarkt gibt, müssen Angebote in der Umgebung, wie etwa der Nahversorger im Nachbarort Westönnen wahrgenommen werden.

Es gibt einen gemischten, nicht unerheblichen Besatz an Handwerks- und anderen Kleinbetrieben. Auch eine Tankstelle steht zur Verfügung. Die öffentlichen Einrichtungen bestehen u.a. aus dem Kindergarten, den kirchlichen Einrichtungen mit St. Andreas-Kirche und dem dazugehörigen Gemeindehaus. Sportplatz und Schützenhalle liegen ebenfalls im Dorfbereich, wobei bemerkenswert ist, dass die Schützenhalle gänzlich durch einen Verein von Ostönnener Bürgern und Bürgerinnen unterhalten und gepflegt wird.

Die Anbindung durch den ÖPNV ist relativ gut. Insbesondere über die stündlich verkehrende Stadtbuslinie C5. Am Verknüpfungspunkt „Ostönnener Kleinbahnhof“ sind Umstiege in den Regionalverkehr Richtung Arnsberg-Neheim und Werl möglich.

EMPFEHLUNG

- Als einer der großen Ortsteile mit guter Verkehrsanbindung und relativ guter Infrastrukturausstattung sollte die weitere Entwicklung von Ostönnen gefördert werden.
- Dazu gehört die Aktivierung eines Teils der zahlreich vorhandenen Baulücken ebenso wie die Überplanung kleinerer Entwicklungsbereiche, u.a. am westlichen Ortsrand, zwischen Steinkuhle und Werler Landstraße sowie an der Alten Heerstraße (Fläche Ost9)



Legende

Grenze der Satzungen

Baudenkmale

Status

im Bau

Baurecht nach B-Plan oder § 34

Baurecht nach § 34, aber städtebauliche Planung erforderlich

kein Baurecht, Bebauungsplanung erforderlich

Dorfentwicklung Ostönnen

Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter : A. Tubes
GIS - Bearbeitung : G. Röing

Stand Feb 2016

letztes Speicherdatum: 09.11.2016





4.2 Kleine Ortsteile

Bergede

Der Ortsteil Bergede ist der höchstgelegene von Soest, mit seinem südlichen Rand direkt an die Gemeinde Möhnesee angrenzend. Mit derzeit 194 Einwohnern ist die Bevölkerung in den letzten Jahren relativ stabil. An öffentlichen Einrichtungen gibt es noch einen eigenen Friedhof und ein Feuerwehrgerätehaus. Die Busanbindung zum Stadtzentrum ist über eine Regionalbus-Verbindung gegeben. In der Ortslage gibt es noch mehrere große Hofanlagen, die das Ortsbild prägen.

Durch die Erweiterung der Innenbereichssatzung im Jahre 2000 sind etliche neue Baumöglichkeiten entstanden, die größtenteils bebaut worden sind, zum Teil in den letzten Jahren. Noch gibt es aber einige freie Flächen, die als Wohnbauland zur Verfügung stehen. Weiteres Potential bieten die aufgelassenen Hofstellen.

EMPFEHLUNG

Es sollte keine weitere Bauleitplanung in Bergede betrieben werden.

Die noch vorhandenen Baumöglichkeiten wie auch die Hofanlagen bieten Potential für zusätzliche Bebauung, insbesondere für die Nachfrage aus dem Ort selbst



Legende

 Grenze der Satzungen

 Baudenkmale

Status

 im Bau

 Baurecht nach B-Plan oder § 34

 Baurecht nach § 34, aber städtebauliche Planung erforderlich

 kein Baurecht, Bebauungsplanung erforderlich

Dorfentwicklung Bergede

Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter : A. Tubes
GIS - Bearbeitung : G. Röing

Stand Feb 2016

letztes Speicherdatum: 09.11.2016





Enkesen

Der Ortsteil Enkesen liegt in der Niederbörde, nicht weit von der Eisenbahnlinie Soest-Unna entfernt. Die Einwohnerschaft von zurzeit 241 Personen mit leicht fallender Tendenz verteilt sich auf die zentrale Ortslage sowie eine Streusiedlung westlich davon. Dort befindet sich auch die Schützenhalle. Ein Teil der Ortslage ist durch große Gehöfte geprägt, die allerdings in der Mehrzahl nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

Mit Änderung der §34er Satzung im Jahre 1998 wurde östlich des Bülsingweges die Fläche einer Bautiefe in die Satzung einbezogen. Alle hier neu entstandenen Baugrundstücke sind bebaut oder gerade an Bauinteressenten verkauft worden. Derzeit wird kein Grundstück in Enkesen zum Verkauf angeboten. Allerdings gibt es nach Angaben von Interessenten die Bereitschaft von Eigentümern, anschließend an bestehende Bauflächen Grundstücksflächen für die Nutzung Wohnen zur Verfügung zu stellen.

EMPFEHLUNG

- Falls für eine aktuelle und weitere Nachfragen Bauland geschaffen werden soll, so böte sich eine Fläche im Inneren des Ortsteils, heute als Außenbereich geltende Flächen an.
- Ansonsten sind auch Potentiale im Bereich der aufgelassenen Hofstellen zu nutzen.



Legende

 Grenze der Satzungen

 Baudenkmale

Status

 im Bau

 Baurecht nach B-Plan oder § 34

 Baurecht nach § 34, aber städtebauliche Planung erforderlich

 kein Baurecht, Bebauungsplanung erforderlich

Dorfentwicklung Enkesen

Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter : A. Tubes
GIS - Bearbeitung : G. Röing

Stand Feb 2016

letztes Speicherdatum: 09.11.2016





Epsingsen

Der Ortsteil Epsingsen im Süden des Stadtgebietes ist vor allem durch Pferdehaltung geprägt. Etliche große Hofstellen bestimmen das Bild des Dorfes. Die Zahl der Einwohner beträgt 74, womit Epsingsen zu den ganz kleinen Ortsteilen gehört. Demgemäß gibt es keine Versorgungseinrichtungen. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist nur über den Schulbus gesichert.

Die Neuabgrenzung der Satzung nach §35 im Jahre 2003 hat Rücksicht genommen auf die vorhandene bauliche Struktur des Dorfes. Insbesondere im nördlichen Bereich sind dadurch einige wenige Baumöglichkeiten entstanden, die jedoch einen Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen bedeuten. Letztlich sind es diese, die den Charakter dieses Dorfes ausmachen. Potentiale für zusätzliche Wohnnutzungen sind deshalb in erster Linie im Bereich der vorhandenen Hofstellen umzusetzen.

EMPFEHLUNG

Aufgrund der geringen Größe, weniger noch vorhandener Baumöglichkeiten, aber einem intakten Orts- und Landschaftsbild mit sehr viel Grün sollte auf weitere Bauflächen verzichtet werden.



Legende

 Grenze der Satzungen

 Baudenkmale

Status

 im Bau

 Baurecht nach B-Plan oder § 34

 Baurecht nach § 34, aber städtebauliche Planung erforderlich

 kein Baurecht, Bebauungsplanung erforderlich

Dorfentwicklung Epsingen Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter : A. Tubes
GIS - Bearbeitung : G. Röing

Stand Feb 2016

letztes Speicherdatum: 08.11.2016



STADT SOEST

Abt. Stadtentwicklung
& Bauordnung



Hattrop

Der Ortsteil Hattrop liegt rund 2 km westlich des Stadtzentrums, durchflossen vom Soestbach und im Norden durchschnitten von der Bahnlinie Soest-Hamm. In der Nähe befinden sich die Klärteiche der ehemaligen Zuckerfabrik.

Das Dorf mit 479 Einwohnern ist in den letzten Jahren im Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ mehrfach ausgezeichnet worden, nicht zuletzt aufgrund eines breiten Engagements aller Dorfbewohner. Es gibt unter anderem eine Dorfgemeinschaftshalle, ein Feuerwehrgerätehaus sowie einen Friedhof. Eine Kindertagesstätte sichert die Attraktivität des Dorfes auch für junge Familien. In 2015 konnte ein Bürgerradweg fertig gestellt werden. Das Landschaftsbild wird geprägt durch die großflächigen Klärteiche der ehemaligen Soester Zuckerfabrik. An deren Rand entsteht, ebenfalls durch die Dorfgemeinschaft initiiert, ein Bürgerwald.

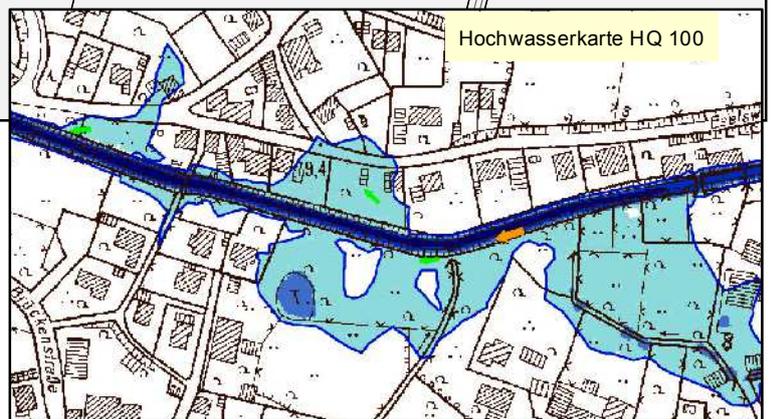
Es gibt eine Reihe von Hofstellen, die noch im Haupterwerb betrieben werden, wozu auch teilweise noch Viehhaltung gehört.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des Soestbachs ist das potentielle Bauland im inneren Bereich des Ortskerns begrenzt. Möglichkeiten bestehen trotzdem noch, vor allem im südöstlichen Bereich des Dorfes. Diese müssten kurz- bis mittelfristig ausreichen, um den Bedarf, der aus dem Ort kommt, zu befriedigen. Darüber hinaus gehende Bauflächen könnten westlich der Bestandsflächen nördlich und südlich der Landstraße entstehen.

Es gibt seit Jahren von privater Seite den Wunsch, im Bereich östlich der Umgebungsstraße, im „Serksbrink“, eine größere Baufläche zu erschließen. Dies wäre sicherlich eine Entwicklung über den Ortsbedarf hinaus. Außerdem gibt es keinen Lärmschutz entlang der Bahnlinie, was die Neubebauung in Teilen des nördlichen Dorfgebietes zunächst unmöglich macht.

EMPFEHLUNG

- Da für eine moderate Entwicklung des Ortes noch Potential vorhanden ist, sollte erst dann mit zusätzlicher Planung begonnen werden, wenn dieses ausgeschöpft ist.
- Möglichkeiten sind in erster Linie im östlichen Teil des Dorfes zu suchen.
- Das Gebiet am Serksbrink könnte, wenn höherer Bedarf zukünftig erkennbar wäre, erst dann in Angriff genommen werden, wenn entlang der Bahnlinie ausreichender Lärmschutz vorhanden wäre.



Legende

 Grenze der Satzungen

 Baudenkmale

Status

 im Bau

 Baurecht nach B-Plan oder § 34

 Baurecht nach § 34, aber städtebauliche Planung erforderlich

 kein Baurecht, Bebauungsplanung erforderlich

Dorfentwicklung Hattrop
Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter : A. Tubes
 GIS - Bearbeitung : G. Röing

Stand Feb 2016

letztes Speicherdatum: 14.11.2016





Hattropholsen

Hattropholsen ist ein typisches, noch stark von Landwirtschaft geprägtes Dorf der Niederbörde. Südlich des Ortes verläuft die Eisenbahnstrecke Soest-Hamm, auf der laut Berechnungen der Bahn in den nächsten Jahren erhebliche Mehrbelastung zukommen wird, ohne dass die Bahn zu höherem Lärmschutz verpflichtet wäre. Die Einwohnerzahl liegt bei 140 Personen. An öffentlichen Einrichtungen gibt es ein Feuerwehrgerätehaus.

Es gibt noch mehrere Haupterwerbslandwirte, zum Teil mit intensiver Tierhaltung.

Im Jahre 2006 ist die Innenbereichssatzung neu aufgestellt und gleichzeitig im nördlichen Teil erweitert worden. Hierdurch sind einige weitere Bauplätze entstanden, die in den letzten Jahren größtenteils bebaut worden sind.

EMPFEHLUNG

- Sollte es in Zukunft zu nennenswerter Nachfrage aus dem Dorf kommen, wäre eine Erweiterung nördlich der Borgelner Straße möglich.



Legende

 Grenze der Satzungen

 Baudenkmale

Status

 im Bau

 Baurecht nach B-Plan oder § 34

 Baurecht nach § 34, aber städtebauliche Planung erforderlich

 kein Baurecht, Bebauungsplanung erforderlich

Dorfentwicklung Hattropholsen Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter : A. Tubes
GIS - Bearbeitung : G. Röing

Stand Feb 2016

letztes Speicherdatum: 09.11.2016





Hiddingsen

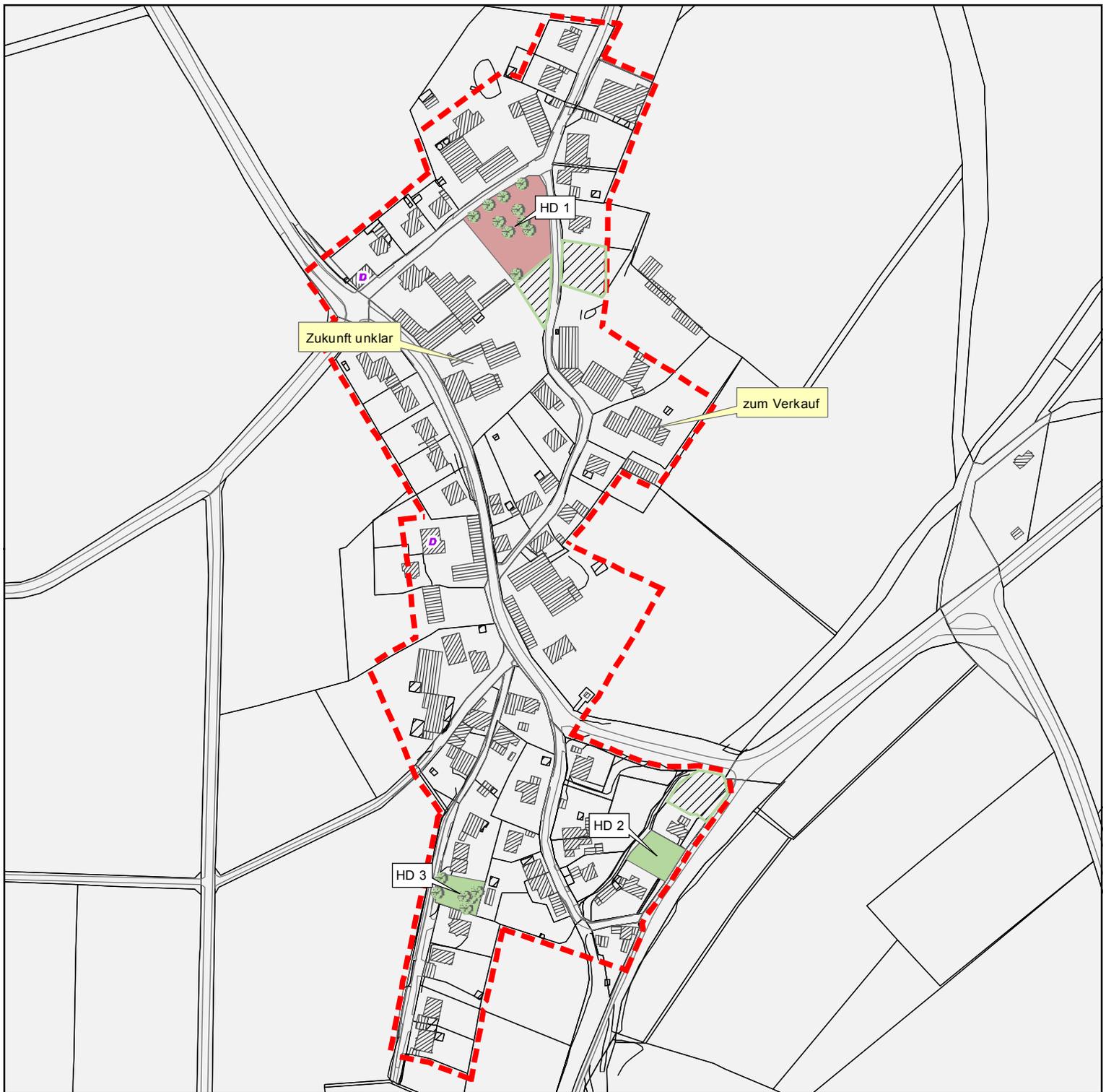
Im Dorf Hiddingsen, direkt südlich der Autobahn A 44, leben 167 Einwohner. Es gibt eine Schützenhalle, ein Feuerwehrgerätehaus sowie außerhalb des Ortes einen eigenen Friedhof. Südlich des Ortsteils ist in den letzten Jahren ein großflächiges Naturschutzgebiet auf dem Gelände des früheren Truppenübungsplatzes entstanden. Eine Sehenswürdigkeit ist das Hünengrab „Steinkiste“

Die bauliche Entwicklung wird durch eine Innenbereichssatzung aus dem Jahre 1981 sowie einen kleinen Bebauungsplan von 1967 gesteuert.

In der Ortslage befinden sich nur noch wenige landwirtschaftliche Haupt-und Nebenerwerbsbetriebe. Gerade in den letzten Jahren sind einige davon aufgegeben worden, die zum Teil auch für neue Wohnbebauung umgenutzt worden sind.

EMPFEHLUNG

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl ist eine nennenswerte Erweiterung von Bauflächen nicht erforderlich, da noch ein gewisses Potenzial im inneren Bereich, auch der aufgelassenen Hofstellen gegeben ist.



Legende

 Grenze der Satzungen

 Baudenkmale

Status

 im Bau

 Baurecht nach B-Plan oder § 34

 Baurecht nach § 34, aber städtebauliche Planung erforderlich

 kein Baurecht, Bebauungsplanung erforderlich

Dorfentwicklung Hiddingsen Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter : A. Tubes
GIS - Bearbeitung : G. Röing

Stand Feb 2016

letztes Speicherdatum: 09.11.2016





Katrop

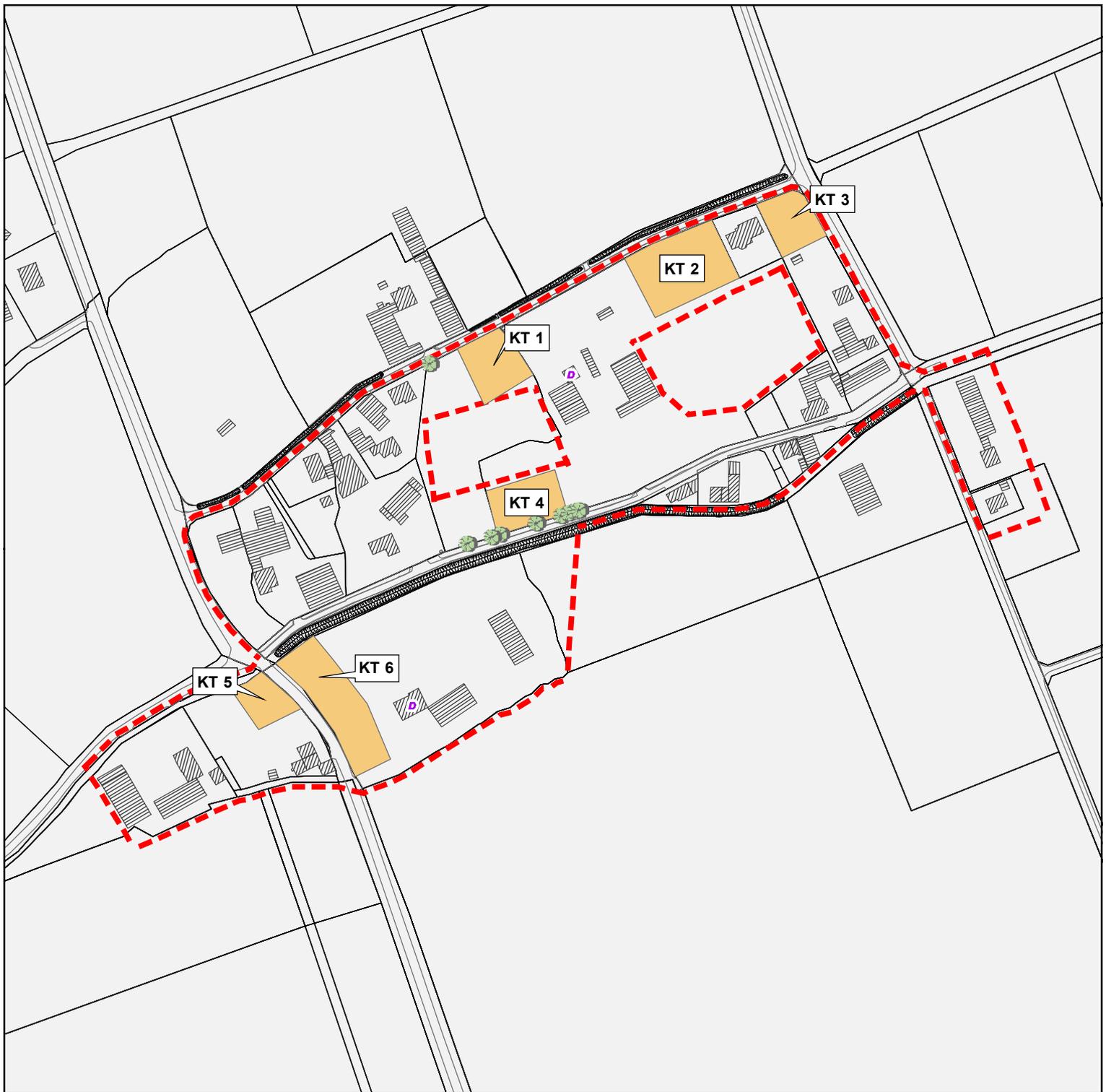
Im Ortsteil Katrop leben 122 Einwohner. Außer der Mitbenutzung des zwischen Katrop und Meckingsen gelegenen Friedhofs sind keine weiteren Infrastrukturen vorhanden. Ein heilpädagogischer Kindergarten deckt einen eher regionalen Bereich ab. Katrop ist durch hohen Baumbestand und die Dominanz landwirtschaftlicher Hofstellen geprägt.

Es ist eine der wenigen Ortschaften, in denen weder ein Bebauungsplan noch eine Innenbereichssatzung die bauliche Entwicklung steuern. Im Jahre 2004 ist eine Außenbereichssatzung erlassen worden, die einen großen Teil der baulich genutzten Flächen umgreift. Einige wenige zusätzliche Wohngebäude sind seither genehmigt worden.

Da es in der Ortslage noch etliche Haupterwerbslandwirte, zum Teil mit Viehhaltung, gibt, kann sich die Genehmigung weiterer Häuser aufgrund der im Vorfeld geschilderten Immissionsproblematik als schwierig herausstellen. Es wird aber auch davon ausgegangen, dass sich der Eigenbedarf aus dem Ort zahlenmäßig auf wenige Nachfrager beschränken wird. Da die meisten möglichen Bauflächen sich in der Hand der angrenzenden Landwirte befinden, ist es auch an ihnen, eine allzu enge Nachbarschaft zwischen Hofstelle und Neubebauung zu verhindern.

EMPFEHLUNG

Entwicklung nur im Rahmen der vorhandenen Außenbereichssatzung.



Legende

 Grenze der Satzungen

 Baudenkmale

Status

 Baufläche möglich nach § 35

Dorfentwicklung Katrop

Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter :A. Tubes
GIS - Bearbeitung : G.Röing

Stand Feb 2016

letztes Speicherdatum: 09.11.2016





Lendringsen

Der Ortsteil Lendringsen liegt im südlichen Stadtbereich, direkt angrenzend an die Gemeinde Möhnese. Mit der Zeit 164 Personen gehört der Ort zu den kleinsten im Stadtgebiet. Der Ort ist in erster Linie geprägt durch Pferdehaltung.

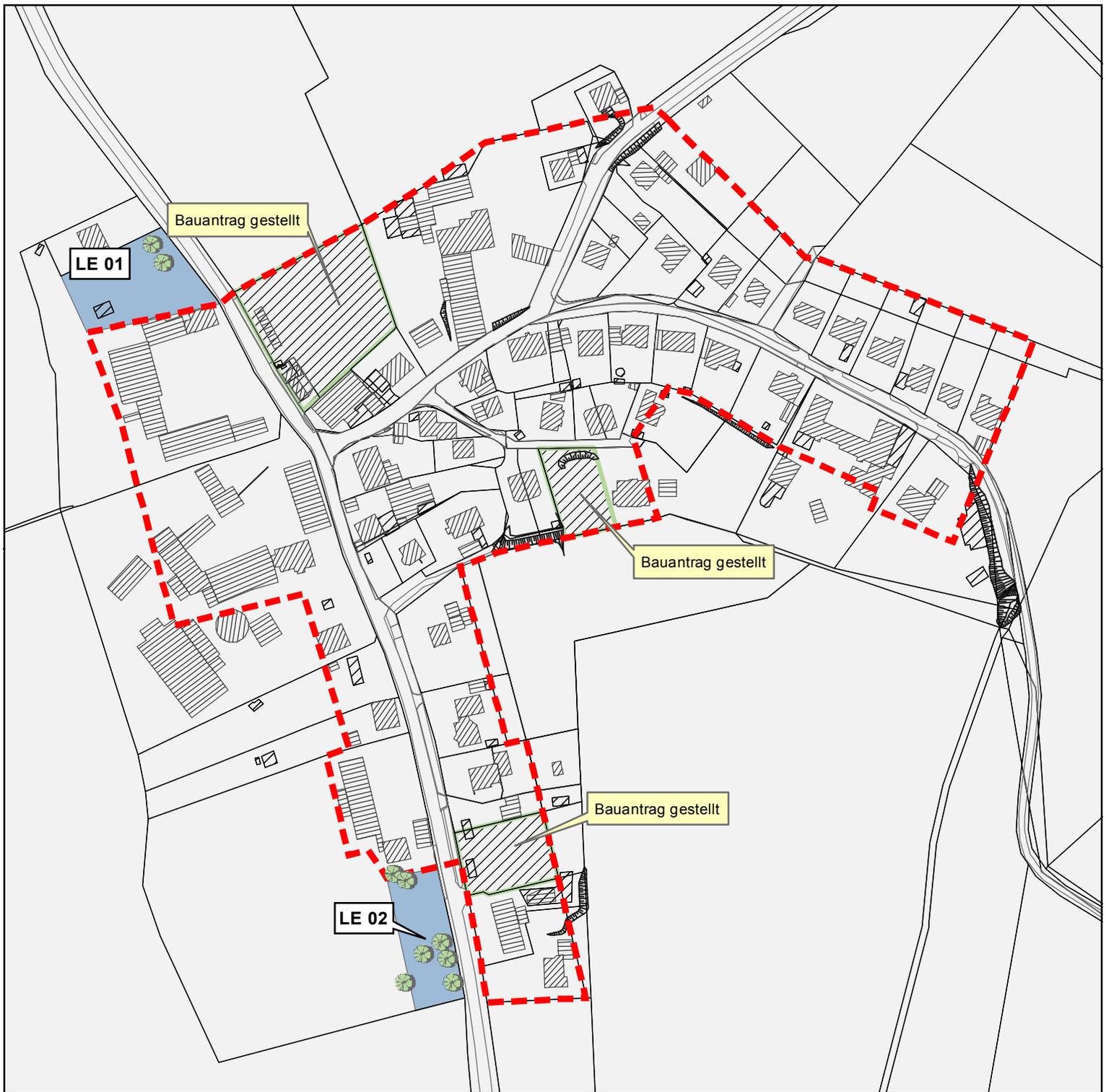
Die Bebauung verteilt sich im Wesentlichen auf zwei Straßenzüge, die Brunnenstraße als Durchgangsstraße sowie den Neuen Weg. Es gilt eine Innenbereichssatzung aus dem Jahre 1981, die auch jetzt noch Reserven für zusätzliche Bebauung bietet, wie etwa die Fläche östlich des Ortseingangs.

Es ergeben sich Möglichkeiten zur Erweiterung der Satzung an der Brunnenstraße am nördlichen wie auch am südlichen Ortseingang.

EMPFEHLUNG

Bei nachweisbarem Bedarf aus dem Ortsteil sollten die o.g. Möglichkeiten geprüft und ggf. realisiert werden.

Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind zu beachten.



Legende

 Grenze der Satzungen

 Baudenkmale

Status

 im Bau

 Baurecht nach B-Plan oder § 34

 Baurecht nach § 34, aber städtebauliche Planung erforderlich

 kein Baurecht, Bebauungsplanung erforderlich

Dorfentwicklung Lendringsen Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter : A. Tubes
GIS - Bearbeitung : G. Röing

Stand Feb 2016

letztes Speicherdatum: 09.11.2016





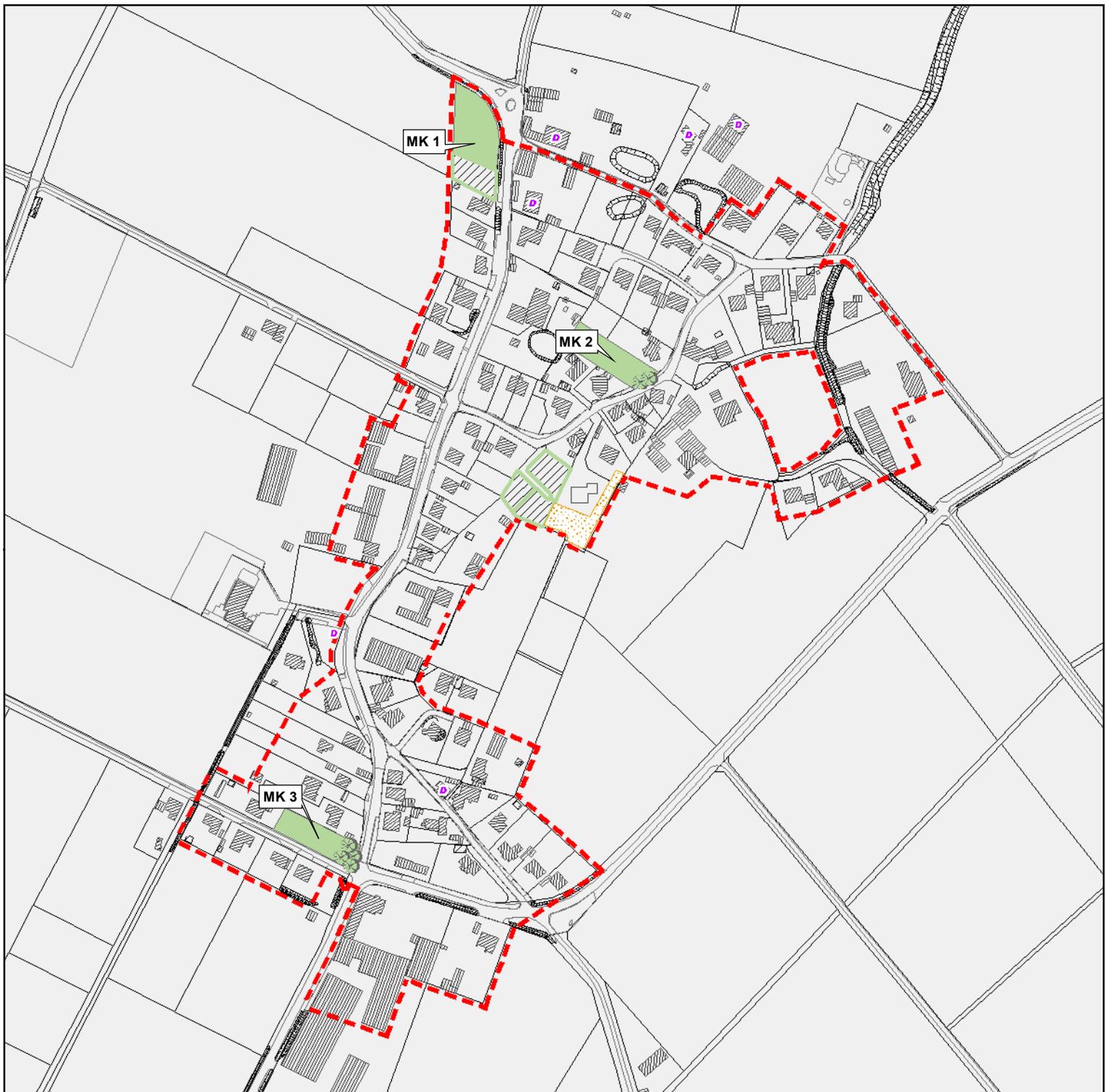
Meckingsen

Der Ortsteil Meckingsen mit derzeit 332 Einwohnern liegt in der Niederbörde, nördlich der Soester Kernstadt. Das Ortsbild ist deutlich geprägt durch einen stattlichen Bestand an alten Bäumen und guter landschaftlicher Einbindung. Ein mit viel Eigenleistung erbautes Feuerwehrgerätehaus ist ein Schwerpunkt des Dorflebens. Auch der Sportplatz ist durch Eigeninitiative entstanden. Nahe des Dorfes gibt es einen Friedhof, der auch die Verstorbenen aus dem Ortsteil Katrop aufnimmt.

In den letzten 10 Jahren gab es eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere von jungen Familien mit Kindern. Zum Teil konnte man dieser Nachfrage durch Korrekturen an bestehender Satzung oder Hinterlandbebauung begegnen. Es stehen noch einige wenige Bauflächen zur Verfügung, die aber voraussichtlich aufgrund der Nachfrageentwicklung mittelfristig nicht ausreichen werden.

EMPFEHLUNG

In Meckingsen gibt es, gemessen an der Situation anderer Ortsteile, relativ wenig Baulücken oder Potentialflächen. Deshalb sollte bei nennenswerter Nachfrage geprüft werden, ob und an welcher Stelle die §34er Satzung bedarfsgerecht erweitert werden kann.



Legende

 Grenze der Satzungen

 Baudenkmale

Status

 im Bau

 Baurecht nach B-Plan oder § 34

 Baurecht nach § 34, aber städtebauliche Planung erforderlich

 kein Baurecht, Bebauungsplanung erforderlich

Dorfentwicklung Meckingsen Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter : A. Tubes
GIS - Bearbeitung : G. Röing

Stand Feb 2016

letztes Speicherdatum: 14.11.2016





Meiningsen

In diesem Ortsteil, südwestlich vom Stadtkern gelegen, leben 507 Einwohner. Damit ist Meiningsen der viertgrößte Ortsteil von Soest. Das Dorf hat eine von zwei selbstständigen Kirchengemeinden auf den Ortsteilen. Entsprechend stellt die aus der Zeit um 1.100 erbaute Kirche, umgeben von einem hohen Eichenbestand, den optischen Mittelpunkt des Dorfes dar.

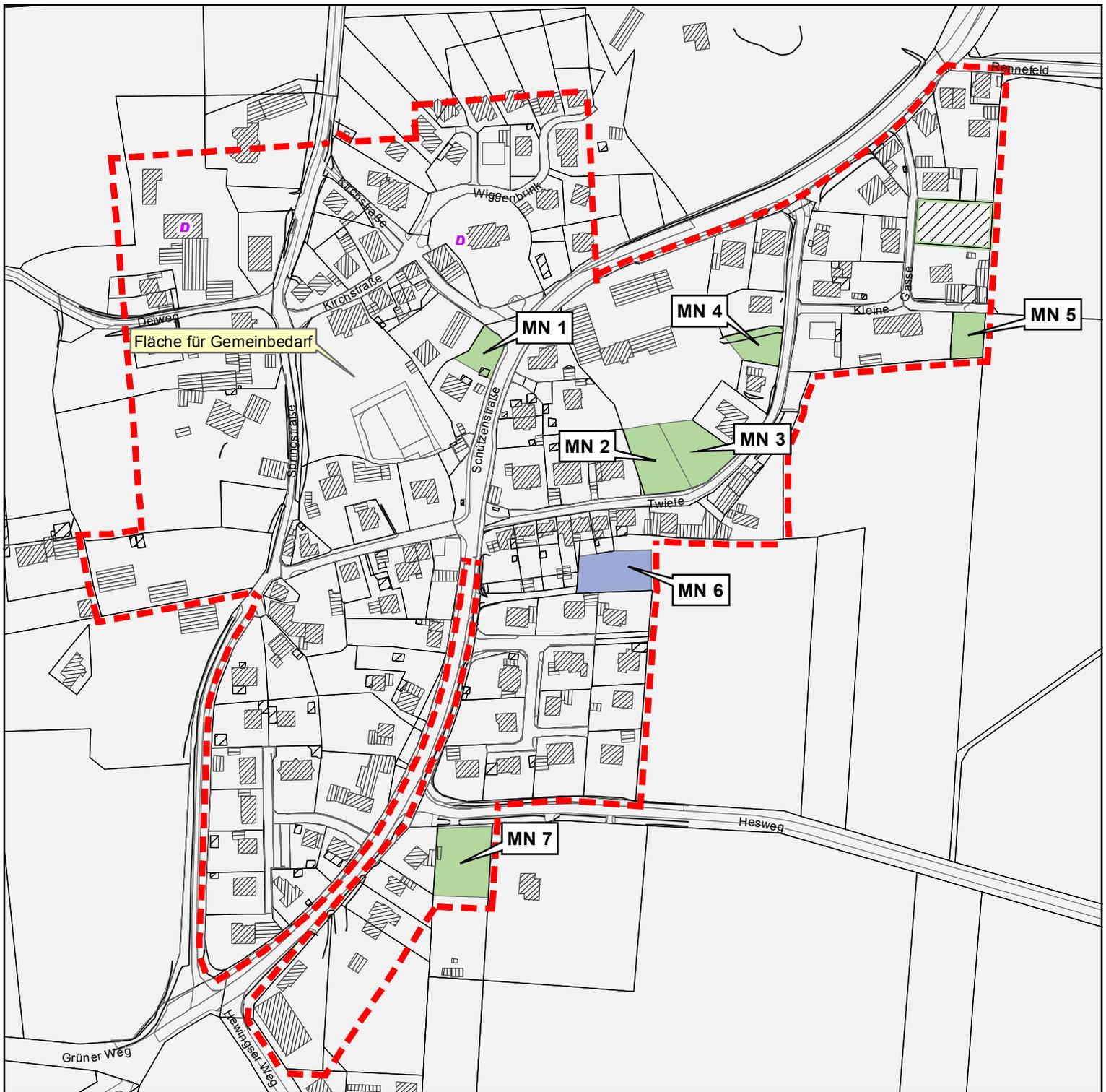
Eine vom Verein betriebene Schützenhalle ist ebenso deutliches Anzeichen von starkem Bürgerengagement wie der Betrieb eines für alle nutzbaren Raumes für musikalische Betätigung. Am Rande des Dorfes ist eine große Reithalle zu einem Reiterhof für Kinder und Jugendliche aus einem weiten Umkreis umgebaut worden.

Etwa 1 km südlich befindet sich die Siedlung Meiningserbauer, die aber nicht weiter ausgebaut werden sollte.

Es gibt im Dorf etliche Hofstellen, die nicht mehr genutzt werden. Gemeinsam mit einigen Baulücken bietet sich hier ein Potenzial für zusätzliche Bebauung. Allerdings sollte bei größeren Flächen Bauleitplanung zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung erfolgen.

EMPFEHLUNG

Die Eigentümer der aufgelassenen Hofstellen soll angesprochen werden, um mittelfristig Potential für zusätzliche Wohnbaumöglichkeiten zu schaffen. Bis dahin sind möglichst die noch vorhandenen Baulücken zu nutzen.



Legende

 Grenze der Satzungen

 Baudenkmale

Status

 im Bau

 Baurecht nach B-Plan oder § 34

 Baurecht nach § 34, aber städtebauliche Planung erforderlich

 kein Baurecht, Bebauungsplanung erforderlich

Dorfentwicklung Meiningsen
Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter : A. Tubes
 GIS - Bearbeitung : G. Röing

Stand Feb 2016

letztes Speicherdatum: 09.11.2016





Müllingsen

Der Ortsteil Müllingsen, südlich der A44 gelegen, zieht sich entlang dreier Straßen in West-Ost-Richtung und nach Süden hin. Gemessen an der Einwohnerzahl von 430 Personen kann die infrastrukturelle Situation dieses Ortsteils als gut bezeichnet werden. Es gibt einen Sportplatz, einen Kindergarten, eine Schützenhalle und ein kleineres Feuerwehrgerätehaus. Müllingsen ist über den Stadtbus an das Stadtzentrum gut angeschlossen. Südlich des Ortes liegt der Friedhof.

Das Angebot an freien, über Bebauungsplan oder § 34er Satzung festgesetzten Wohngrundstücken ist in Müllingsen relativ groß, was auch darin begründet ist, dass in diesem Ortsteil in den letzten 10-15 Jahren an mehreren Stellen die Innenbereichssatzung erweitert worden ist. Die dadurch neu geschaffenen Baugrundstücke sind noch lange nicht vollständig vermarktet und bebaut.

EMPFEHLUNG

Bis auf eine kleine, im Planungsprogramm bereits vorgesehene Erweiterung im Bereich „Im grünen Winkel“ ist in Müllingsen vorerst keine weitere Ausweitung von Bauflächen vorzusehen.



Legende

 Grenze der Satzungen

 Baudenkmale

Status

 im Bau

 Baurecht nach B-Plan oder § 34

 Baurecht nach § 34, aber städtebauliche Planung erforderlich

 kein Baurecht, Bebauungsplanung erforderlich

Dorfentwicklung Müllingsen Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter : A. Tubes
GIS - Bearbeitung : G. Röing

Stand Feb 2016

letztes Speicherdatum: 09.11.2016



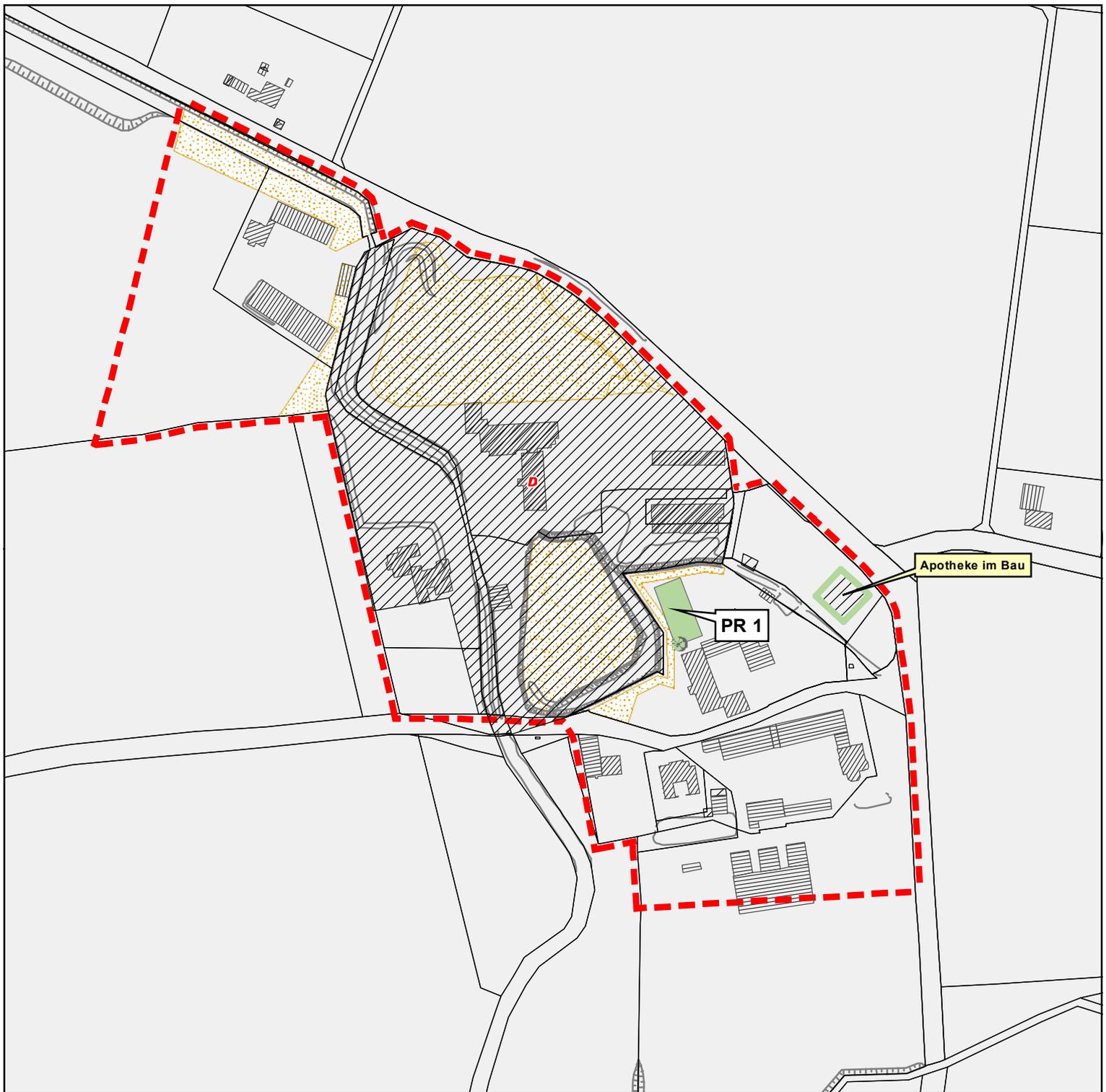


Paradiese

Bei dem Ortsteil Paradiese handelt es sich nicht um ein typisches Soester Dorf sondern eher um eine Gruppe von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden um das Gelände des ehemaligen Klosters " Paradiese". In diesem Gebäude ist seit Jahren eine medizinische Fachklinik ansässig. Weitere medizinische Nutzungen sind im Umfeld entstanden. In dem Bebauungsplan, der für dieses Gelände aufgestellt worden ist, sind benachbarte Hofstellen mit einbezogen und zum größten Teil als MD-Dorfgebiet ausgewiesen worden. Die Genehmigung entsprechender privater Wohnnutzungen hängt damit sehr stark von der Immissionssituation der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen ab.

EMPFEHLUNG

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl sowie der Ausrichtung auf die Klinikeinrichtungen wird kein Bedarf für die Aufnahme zusätzlicher Wohnbebauung an dieser Stelle gesehen.



Legende

 Grenze der Satzungen

 Baudenkmale

Status

 im Bau

 Baurecht nach B-Plan oder § 34

 Baurecht nach § 34, aber städtebauliche Planung erforderlich

 kein Baurecht, Bebauungsplanung erforderlich

Dorfentwicklung Paradiese
Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter : A. Tubes
 GIS - Bearbeitung : G. Röing

Stand Feb 2016

letztes Speicherdatum: 09.11.2016



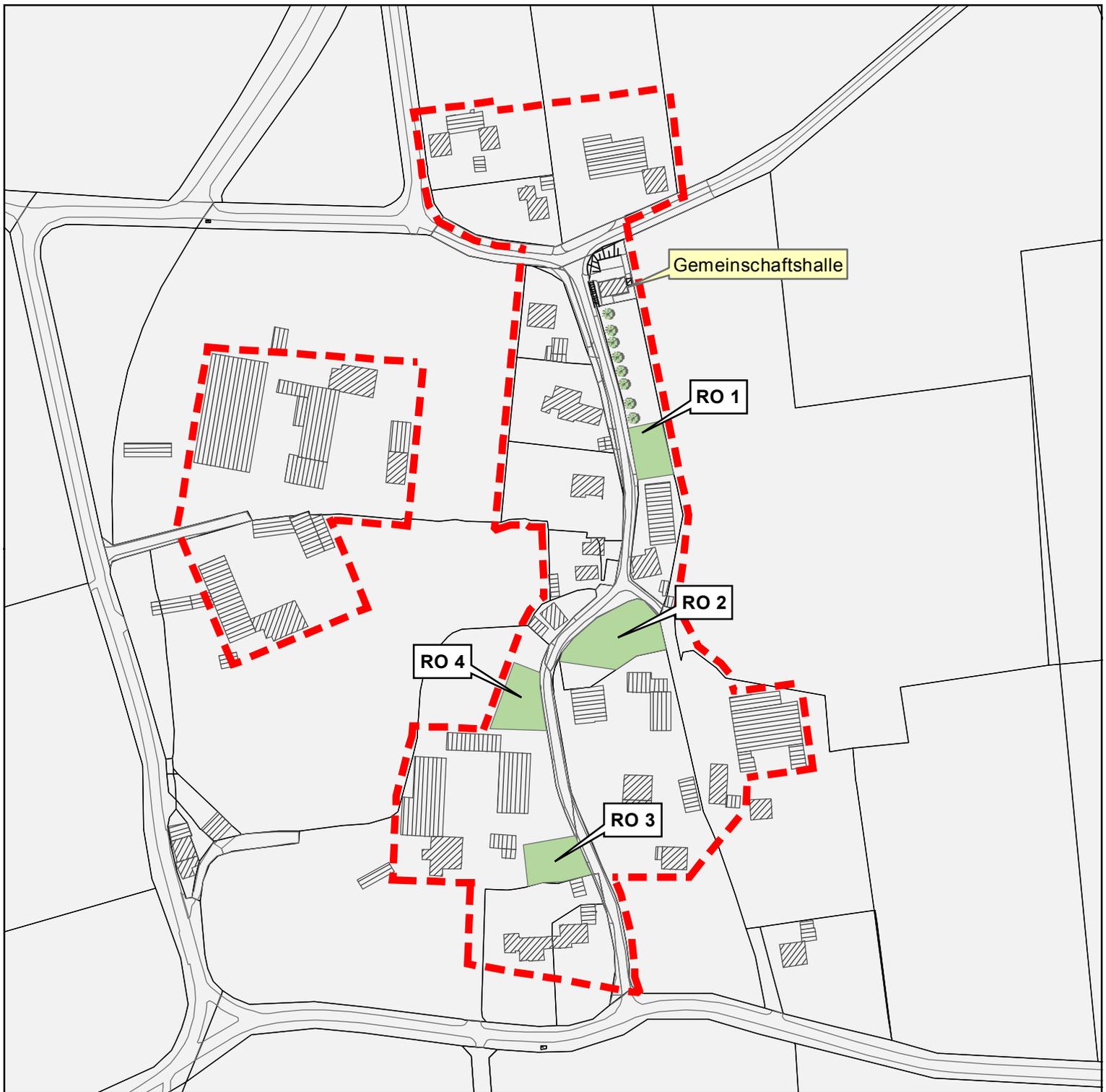


Röllingsen

Im äußersten Südwesten des Stadtgebietes liegt die Ortschaft Röllingsen mit 79 Einwohnern. Für diese gibt es als einzige „öffentliche“ Einrichtung ein Dorfgemeinschaftshaus. Der Ort leidet unter dem wachsenden Lärm durch die nördlich verlaufende A 44. Die wenigen vorgefundenen möglichen Bauflächen müssten ausreichen, um für die nächsten 10 Jahre auch die Rückkehrwünsche von Kindern der noch am Ort lebenden Familien zu befriedigen.

EMPFEHLUNG

Aufgrund der geringen Größe des Ortsteils und noch vorhandener Baulücken sollte vorerst keine weitere Ausweitung des Wohnens durch planerische Aktivitäten erfolgen.



Legende

 Grenze der Satzungen

 Baudenkmale

Status

 im Bau

 Baurecht nach B-Plan oder § 34

 Baurecht nach § 34, aber städtebauliche Planung erforderlich

 kein Baurecht, Bebauungsplanung erforderlich

Dorfentwicklung Röllingsen
Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter : A. Tubes
 GIS - Bearbeitung : G. Röing

Stand Feb 2016

letztes Speicherdatum: 09.11.2016





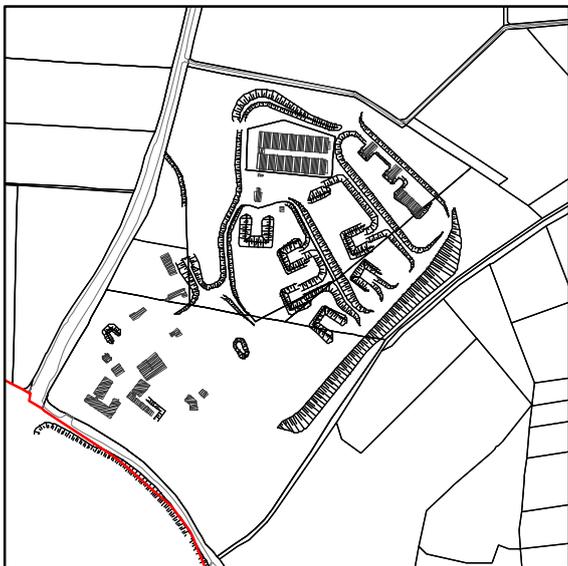
Ruploh

Der Ortsteil Ruploh mit gerade einmal 39 Einwohnern ist im wesentlichen eine Ansammlung weniger landwirtschaftlicher Hofstellen beiderseits der Bundesstraße 229 sowie der Landstraße Richtung Hiddingsen. Zu Ruploh gehört noch ein Friedhof, der durch die Autobahn 44 vom Ort getrennt wird.

Das Vorhandensein größerer Ställe mit Intensivtierhaltung würde eine zusätzliche Bebauung erheblich einschränken.

EMPFEHLUNG

Es ist in erster Linie die geringe Einwohnerzahl, die weitere Bauflächen ausschließt.



Dorfentwicklung Ruploh

Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter : A. Tubes
GIS - Bearbeitung : G. Röing

Stand Nov.2016

letztes Speicherdatum: 14.11.2016





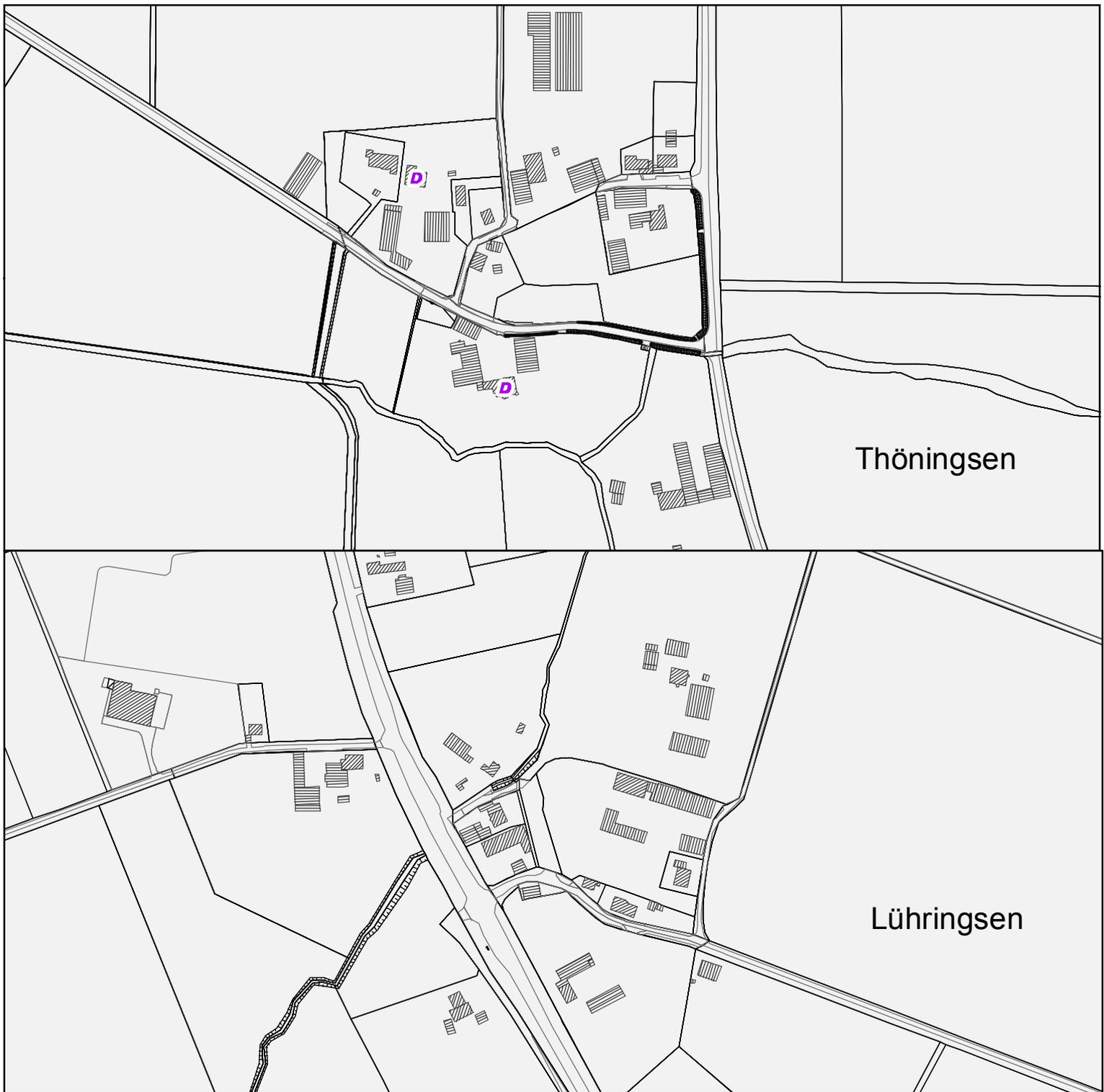
Thöningsen

Zu Thöningsen gehören noch kleinere Ortslagen wie Ellingsen, Kutmecke und nicht zuletzt Lühringsen, wo sich auch eine stattliche Schützenhalle befindet. Thöningsen mit 198 Einwohnern bildet den nördlichen Abschluss des Stadtgebietes dar und befindet sich in der Übergangszone von der Börde- in die münsterländische Parklandschaft.

Die Siedlungsansätze bieten aufgrund ihrer geringen Größe und des Fehlens nennenswerter Wohnnutzung keine Möglichkeit, auch nicht im Rahmen einer Außenbereichssatzung, weitere Wohnbebauung zuzulassen. Hier bieten sich nur die eingeschränkten Möglichkeiten des § 35 für privilegierte Vorhaben an, zum Beispiel bis zu drei zusätzliche Wohnungen in vorhandenen Gebäuden von Hofstellen.

EMPFEHLUNG

Keine weiteren planerischen Aktivitäten im Bereich Thöningsen/Lühringsen.



Dorfentwicklung Thöningsen Flächen für die Entwicklung von Bauland

Arbeitsgruppenleiter : A. Tubes
GIS - Bearbeitung : G. Röing

Stand Feb 2016

letztes Speicherdatum: 14.11.2016





5 Zukünftige Baulandstrategie in den Ortsteilen

Im Rahmen dieses Konzeptes sind die Baulücken und Baupotentiale in den Ortsteilen der Stadt untersucht und quantitativ bestimmt worden. Auf der anderen Seite wurde versucht, die die Größenordnung des zukünftigen Bedarfs abzuschätzen.

Es zeigt sich, dass in den meisten Ortsteilen von der reinen Fläche her genügend Bauland für den Betrachtungshorizont bis 2025 vorhanden ist. Hinzu kommt die nicht unerhebliche Anzahl von Häusern, deren Eigentümer in den nächsten 10 bis 20 Jahren ausziehen oder sterben und für die keine Erben zur Weiternutzung vorhanden sein werden.

Es gehört in der Landesentwicklungsplanung NRW sowie in der Regionalplanung zu den Zielen, dass Ortsteile im ländlichen Raum mit weniger als 2.000 Einwohnern nur für die Eigenentwicklung, aber nicht für darüber hinausgehendes Wachstum neue Siedlungsflächen ausweisen könnten.

Eine wichtige Erkenntnis bei der Untersuchung des Baulandpotenzials in den Ortsteilen ist, dass ein großer Teil der Baulücken von den Eigentümern zurückgehalten wird. Meist geht es darum, auch den Kindern ein Verbleiben im Ort zu sichern und den Kauf teurer anderweitiger Baugrundstücke zu vermeiden. Auf der anderen Seite ist festzustellen, dass eventuelle Grundstückserlöse aufgrund der niedrigen Kapitalmarktzinsen nicht anderweitig Gewinn bringend angelegt werden können. Wer also ein auskömmliches Haushaltseinkommen besitzt und keine weiteren Investitionen plant, wird schwerlich ein Grundstück verkaufen, ohne dass eine vernünftige Anlagemöglichkeit geboten wird. Das Grundstück bietet immerhin die Chance einer Wertsteigerung sowie im Bedarfsfall der Möglichkeit, kurzfristig Liquidität zu realisieren. Letztlich spielen im ländlichen Raum auch emotionale Fragen eine Rolle, wie etwa die Pflicht, Familienvermögen zusammenzuhalten.

Deshalb kann für eine Deckung des Bedarfs nur auf einen Teil des potentiellen Angebotes zurückgegriffen werden. Falls dieser nicht ausreicht, sind zusätzliche Flächen durch Bauleitplanung zu schaffen. Für die Entwicklung neuen Baulandes bedienen sich Städte und Gemeinden vielfach folgender Instrumente:

a) Baulandbeschluss

Je größer die Baulücken sind, desto eher lässt sich mit Eigentümern über eine Überplanung reden, zumal wenn nur ein kleiner Teil der Fläche für familiäre Zwecke zur Verfügung stehen muss. Es gibt solche Flächen an einigen Stellen mit Baurechten nach § 34 BauGB. Diese könnten sofort bebaut werden, bedürfen jedoch einer städtebaulichen Steuerung, um nicht Resultate zu schaffen, die dem Ortsbild sowie der ortstypischen Bauweise widersprechen.

Eine weitere Kategorie sind landwirtschaftliche Parzellen, die so groß sind, dass sie überplant werden müssen, um die städtebauliche Gestaltung zu sichern. Solche Fälle bedürfen unbedingt der Steuerung über einen Bebauungsplan. Spätestens auf dieser Ebene ist dann die Frage zu beantworten, ob eine reibungslose Abwicklung und eine am Gemeinwohl orientierte Gestaltung der Grundstückspreise nicht des Eigentums der Stadt an den Grundstücken im Entwicklungsgebiet bedarf. Um dieses Ziel abzusichern, haben zahlreiche Städte und Gemeinden haben so genannte "Baulandbeschlüsse" gefasst. Darin geht es darum, abzusichern, dass die Grundstücke zu einem fairen Wert an Private veräußert werden können.

Auszunehmen vom Zwischenerwerb durch die Stadt sind Brachflächen, Grundstücke mit Baurechten sowie Flächen, die über dem Bauerwartungslandpreis angeboten werden.



Für die Bauleitplanung sowie das verwaltungsmäßige Management der Entwicklung und nicht zuletzt für den Mehrwert des Grundstückes erhält die Gemeinde einen Teil des Grundstückserlöses. Zweckmäßigerweise wird dies in der Regel so gehandhabt, dass die Gemeinde die Grundstücke im frühen Stadium der Entwicklung zum Preis des begünstigten Ackerlandes oder des Bauerwartungslandes erwirbt. Der Eigentümer hat die Möglichkeit, mindestens ein Grundstück zu behalten, um dieses dann später selbst zu vermarkten oder an seine Kinder und Enkel weiterzugeben. Die Gemeinde erhält den Rest der Grundstücke, um diese nach der Planung zum Baulandpreis zu veräußern und gleichzeitig aber auch, um notwendige Erschließungsmaßnahmen hieraus zu finanzieren. Ein Baulandbeschluss muss hinreichend die verschiedenen Verfahrensweisen festlegen und vorschreiben, damit von Anfang an Transparenz herrscht.

Weiteres wichtiges Ziel des Baulandbeschlusses ist es sicherzustellen, dass die entwickelten Grundstücke tatsächlich verkauft werden. In der Vergangenheit war zu beobachten, dass die Stadt Baurechte geschaffen hat, die Grundstücke dann aber teilweise doch nicht verkauft wurden.

Da es in Soest bisher keinen Baulandbeschluss gegeben hat und entsprechende Abschöpfungen nur dort vorgenommen worden sind, wo Kindergärten und Spielplätze mitfinanziert worden sind, ist die Durchsetzung eines solchen Beschlusses nicht einfach. Es muss aber klar darauf hingewiesen werden, dass Bauleitplanung nicht ein Instrument der privaten Vermögensbildung ist, sondern der städtebaulichen Steuerung des Schaffens von Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung dient. Dabei kann die Gemeinde preissenkend auf den Wohnungsmarkt einwirken oder nur an bestimmte Personengruppen verkaufen

Ein Baulandbeschluss kann folgende Verfahrensregeln beinhalten:

- Umfang der Bauleitplanung:
Die Stadt Soest betreibt nur dort Bauleitplanung, wo mindestens drei Grundstücke neu erschlossen werden. So genannte "Briefmarkenplanungen" für einzelne Grundstücke werden nicht durchgeführt.
- Umverteilung der Fläche:
Dem Eigentümer wird die zu entwickelnde Fläche bis auf ein Grundstück zum Preis begünstigten Agrarlandes bis max. zum Bauerwartungslandpreis abgekauft. Bestehen Zweifel über den Wert des Grundstückes, wird ein Bodenwertgutachten, vorzugsweise durch den Gutachterausschuss des Kreises Soest, erstellt. Die Auswahl des Gutachters erfolgt im Einvernehmen.
- Erschließung:
Falls Erschließung erforderlich ist, wird diese durch die Stadt geplant und durchgeführt.
- Verkauf:
Die Stadt verkauft die Grundstücke. Dies kann je nach Lage, nach Gebot zum Höchstpreis, nach sozialen Kriterien wie Kinderzahl zum Festpreis, nach Warteliste oder nach anderen objektiven Kriterien geschehen, in jedem Fall aber mit Bauverpflichtung.



Es ist darauf hinzuweisen, dass das so genannte „Einheimischenmodell“, das heißt der Verkauf nur an Bewohner aus dem Ort nur eingeschränkt EU-konform ist (EuGH 08.05.2013). Wichtig ist die städtebauliche Begründung! Der vorherige Wohnsitz im Ort reicht nicht, aber Familienzusammenführung evtl. schon, ggf. auch der Umzug an den Ort der Arbeitsstätte. Auch soziale Kriterien sind zulässig, z.B. Kinder, pflegebedürftige Angehörige. Kriterium darf das soziale Engagement vor Ort sein, z.B. Vereinsmitgliedschaft, Freiwillige Feuerwehr etc.

b) Baulandkataster gem. § 200 Abs. 3 BauGB

- Veröffentlichung einer Karte der bebaubaren Grundstücke einschließlich Angabe von Flur und Flurstück und Grundstücksgröße, aber ohne Nennung des Eigentümers.
- Der Eigentümer darf der Veröffentlichung nicht widersprechen
- Ziel: Transparentmachung der bebaubaren Grundstücke und steigende Nachfrage, insbesondere innerhalb der Dörfer
- Wirkung: Letztlich werden dadurch nur wenige Grundstücke verkauft
- Faktisch wird mit dem vorliegenden ausreichend transparent gemacht, welche potentiell bebaubaren Grundstücke in den Ortsteilen vorhanden sind.

c) Direkte Ansprache der Eigentümer

- Grundstückseigentümer, insbesondere solcher größerer Flächen, für die eine Planung erforderlich oder wünschenswert ist, werden direkt von der Stadt angesprochen.
- Hoher Zeitaufwand im Verhältnis zur geringen Erfolgsquote.
- Hohe Kaufpreisvorstellung der Eigentümer.

EMPFEHLUNG

Die vorgestellte Baulandstrategie, insbesondere der Baulandbeschluss, sollten zur weiteren Unterstützung und Steuerung der Baulandentwicklung in den Ortsteilen politisch beschlossen werden.