

Baulandentwicklung in den Ortsteilen der Stadt Soest

– Fortschreibung 2022 –



stadt soest

Ampen

Der Ortsteil Ampen als typisches Bördedorf erstreckt sich entlang der Werler Landstraße (alte Bundesstraße 1). Nördlich dieser prägenden Verkehrsachse liegt der alte Dorfkern mit seinen typischen schmalen Dorfstraßen, den alten Grünsandsteinmauern und den ortsbildbestimmenden landwirtschaftlichen Hofstellen. Die späteren Dorferweiterungen hingegen befinden sich im Wesentlichen südlich der Hauptstraße.

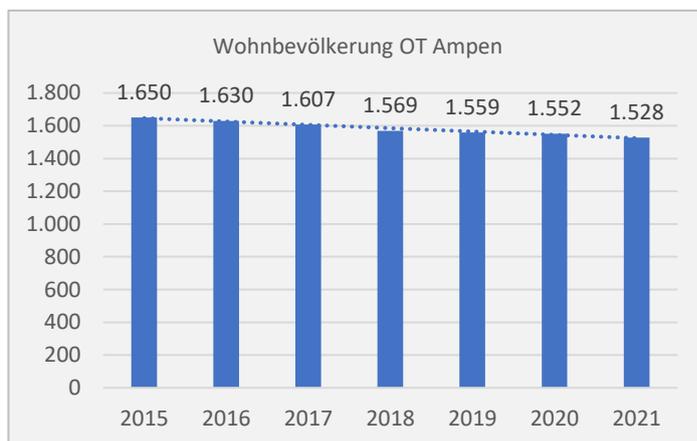
Mit einer Wohnbevölkerung von insgesamt 1.528 Einwohnern (31.12.2021) ist Ampen nach wie vor der größte Ortsteil im Stadtgebiet.

Wohnbevölkerung (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Ampen	Σ	0-17 abs.	0-17 %	18-64 abs.	18-64 %	65+ abs.	65+ %
	1.528	251	16,4 %	970	63,5 %	307	20,1 %

Die Wohnbevölkerung beinhaltet alle Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

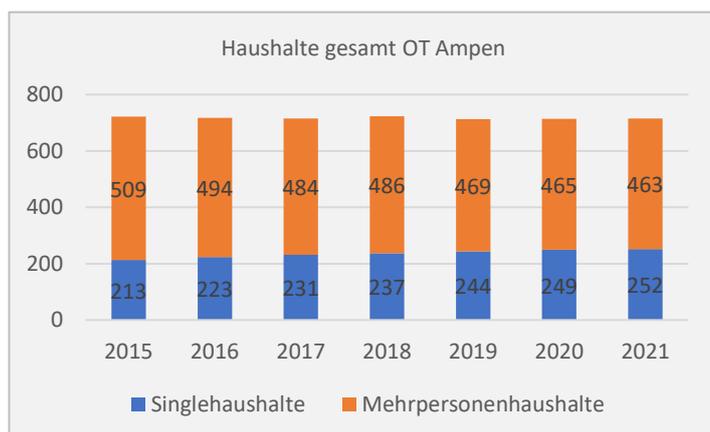
Die Wohnbevölkerung im OT Ampen ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 1.650 auf 1.528 gesunken (-7,4 %).



Haushalte (Stadt Soest, 31.12.2021)

Ampen	Σ	1 Pers. abs.	1 Pers. %	2 u. mehr abs.	2 und mehr %
	715	252	35,2 %	463	64,8 %

Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

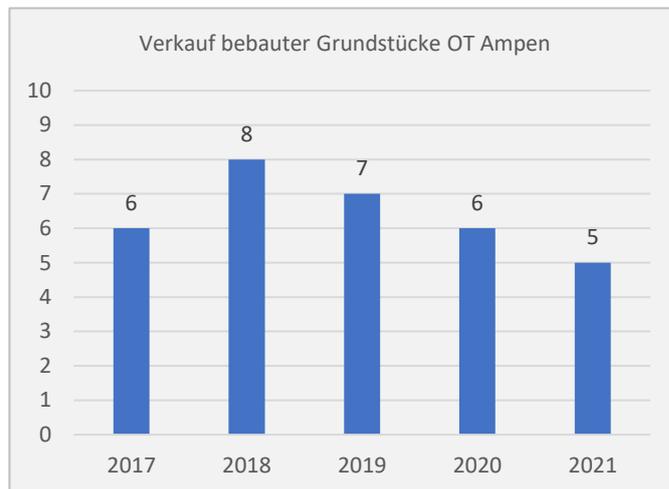


Die absolute Anzahl der Haushalte ist im Ortsteil Ampen zwischen den Jahren 2015 und 2021 von 722 (2015) auf 715 (2021) leicht gesunken (-7 HH bzw. -1 %). Allerdings ist die Anzahl der Einpersonenhaushalte von 213 (2015) auf inzwischen 252 (2021) deutlich gestiegen (+21 HH bzw. +18 %). Demgegenüber ist die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte von 509 (2015) auf mittlerweile 463 (2021) gesunken (-46 HH bzw. -9 %).

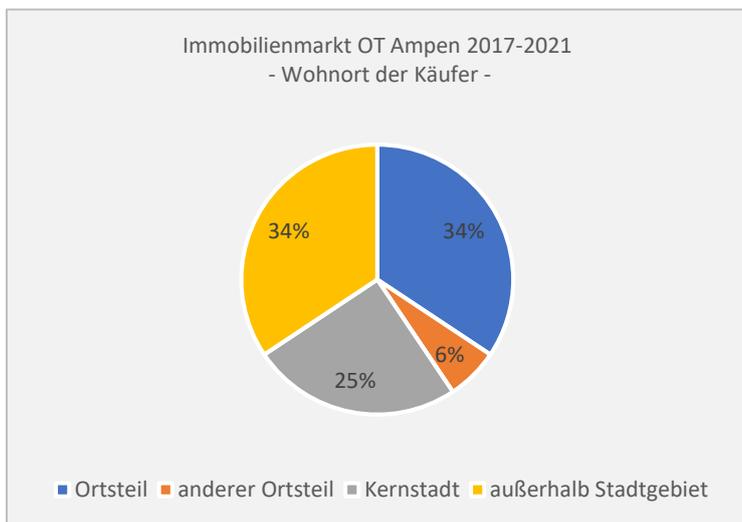
Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) sind in Ampen durch die Inanspruchnahme von Baulücken bis zum Berichtszeitpunkt im Neubau insgesamt sieben freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) mit zusammen acht Wohneinheiten (WoE) entstanden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße im EZFH-Neubau beträgt rund 800 qm. Bei einem Neubauvorhaben wurde vor der Errichtung des EZFH der alte Gebäudebestand abgebrochen.

In zwei weiteren Fällen sind im Rahmen von Nutzungsänderungen zwei neue Wohneinheiten entstanden. Somit sind im Vergleichszeitraum im Ortsteil Ampen insgesamt zehn neue Wohneinheiten entstanden. Für weitere fünf EFH mit insgesamt sechs Wohneinheiten innerhalb der Innenbereichssatzung sind von der zuständigen Baubehörde positive Bauvoranfragen ausgestellt bzw. verlängert worden. Die bauliche Realisierung durch die privaten Grundstückseigentümer bleibt abzuwarten. Allerdings wird der von der Verwaltung 2016 prognostizierte durchschnittliche (Zusatz-)Bedarf an Wohneinheiten bis 2025 (+45 WoE) im OT Ampen voraussichtlich nicht mehr erreicht.

Seit 2017 bis zum Berichtszeitpunkt wurden im Ortsteil Ampen nach Auswertung der gemeldeten Verkaufsfälle insgesamt 32 bebaute Grundstücke verkauft. Die Verteilung der Verkaufsfälle auf den Vergleichszeitraum 2017 bis 2021 ist rechts grafisch dargestellt.



Nach eigenen Auswertungen beträgt die aktuelle Anzahl der Wohngebäude mit Hausnummer im OT Ampen 431 (Stand: Mai 2022).



Die Grafik links gibt den prozentualen Anteil der Käufer sortiert nach dem jeweiligen Wohnort des Käufers zum Zeitpunkt des Immobilienkaufes wieder.

Die Analyse zeigt, dass Wohnobjekte im Ortsteil Ampen für Dorfbewohner und für Käufer außerhalb des Stadtgebietes gleichermaßen attraktiv sind. Der Zuzug in Ampen durch Erwerber von Bestandsimmobilien kommt damit in etwa zu gleichen Teilen aus dem Ortsteil selber, der Kernstadt Soest sowie von außerhalb der Stadtgrenzen.

Die Baulandentwicklung in Ampen wurde - entsprechend der Berichtsempfehlung 2016 - durch

den Entwicklungsbereich am Kaiser-Ludwig-Weg (westlich des Friedhofs) aktiv unterstützt. Hier sind insgesamt 6 Wohnbaugrundstücke entstanden (5 EZFH, 1 MFH); die vier städtischen Grundstücke werden voraussichtlich 2022 nach sozialen Kriterien (EZFH) sowie einer Konzeptvergabe (MFH) verkauft.

Der aktuelle Bestand vorhandener Baulücken und Potenzialflächen im Ortsteil ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf im Ortsteil haben sich seit der Ersterhebung im Jahr 2016 nicht wesentlich verändert. Als Lebensmittelbetriebe sind neben der Bäckerei mit Cafébetrieb, einem Kiosk noch ein Hofladen zu nennen. Allerdings existiert der Gaststättenbetrieb in der Schützenhalle mittlerweile nicht mehr. Die klassischen stationären Einrichtungen werden zunehmend auch durch temporäre und mobile Versorgungs- und Gastronomieangebote (z.B. „Foodtruck“) ergänzt.

Der Einzelhandelsbetrieb für Hundebedarf wird seine Betriebsstätte an der Werler Landstraße (ehemalige Gaststätte Blumendeller) aufgeben und sich in eine größere Bestandsimmobilie in der Kernstadt verlagern.

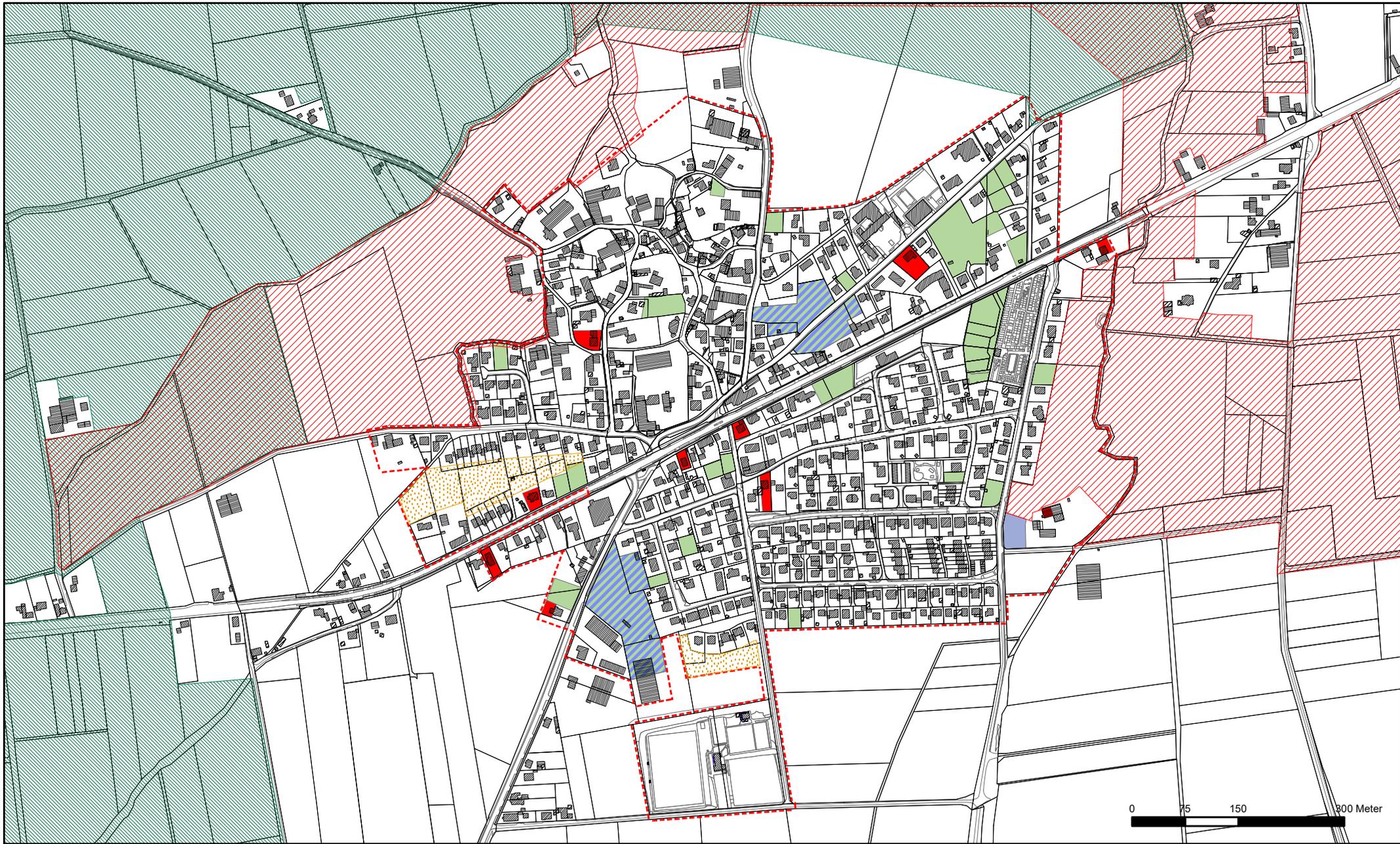
An öffentlichen Einrichtungen gibt es weiterhin einen Kindergarten und mit der Hellweg-Grundschule die einzige Grundschule außerhalb der Kernstadt. Im Süden des Ortsteils liegen eine Sportanlage mit Ballspielfeld sowie Tennisplätze mit Vereinsheim. Das neue Feuerwehrgerätehaus an der Werler Landstraße ist zwischenzeitlich in Betrieb. Die Stadtbuslinie C5 mit den Haltestellen Schwefer Straße, Wasserweg sowie Lütgenampen verbindet Ampen im 60-Minuten-Takt mit der Kernstadt.



Ausschnitt aus dem Liniennetzplan „StadtBus Soest“.

Empfehlungen

- Durch die Verlagerung des Einzelhandelsbetriebes (Hundebedarf) an der Werler Landstraße entsteht u.U. in zentraler Ortsteillage ein struktureller Leerstand in der Bestandsimmobilie. Zusammen mit der angrenzenden, bisher als Kundenparkplatz genutzten, Fläche ist die planungsrechtliche Eignung als Wohnbaufläche zu prüfen. Dabei sind Flächenanteile für Ortsteilbewohner oder für berechnete Familien mit Bezug zum Ortsteil vorzusehen.
- Die größeren, teilweise planungsrechtlich gesicherten, privaten Potenzialflächen nördlich der Werler Landstraße bieten mittelfristig ein ausreichendes Baulandangebot für nachgefragte Wohnformen. In Teilbereichen, in denen derzeit bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht, ist jedoch eine städtebauliche Planung erforderlich.
- Eine weitere Einbeziehung einzelner Grundstücke in den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung gem. § 34 BauGB wird derzeit nicht als notwendig erachtet.
- Vereinzelt Baulücken, die heute noch zur privaten Gartenerweiterung dienen, kommen bei einem Eigentümerwechsel möglicherweise zur Bebauung auf den Grundstücksmarkt.
- Durch einen Eigentümerwechsel kann ggf. das städtebauliche Potenzial der aufgelassenen Betriebsfläche am Ep-singer Weg gehoben werden. Dabei sind die Schutzansprüche angrenzender Nutzungen zu berücksichtigen.
- Das Entstehen von Leerständen insbesondere entlang der Werler Landstraße bzw. auf landwirtschaftlichen Betriebsstellen ist weiterhin sorgfältig zu beobachten und – falls notwendig – bei der Wiedernutzung planerisch oder bauordnungsrechtlich zu unterstützen.



Dorfentwicklung Ampen

- Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzung § 34 BauGB



Potentialflächen

-  Baurecht vorhanden
-  Baurecht nach § 34
-  Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

-  Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

-  Kompensationsflächen
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vogelschutzgebiet

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

Stand Dezember. 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022



Bergede

Bergede im Südosten des Stadtgebietes ist der höchstgelegene Ortsteil und grenzt am Kressweg an das Gebiet der Gemeinde Möhnesee an. Ein Feuerwehrgerätehaus und ein eigener Friedhof bilden die öffentlichen Einrichtungen im Dorf. Über die Regionalbuslinie R51 ist Bergede an das Stadtzentrum von Soest sowie an die Orte Allagen, Belecke und Warstein angebunden.

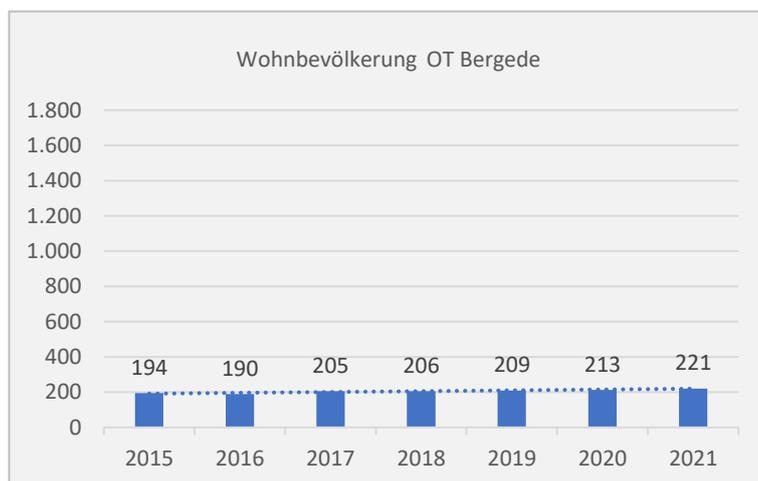
Geprägt wird das Ortsbild von Bergede durch mehrere große Hofstellen sowie durch die Lage an der L 857, die den Ortsteil im Norden an die B 475 und im Süden an den Möhnesee anbindet.

Wohnbevölkerung (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Bergede	Σ	0-17 abs.	0-17 %	18-64 abs.	18-64 %	65+ abs.	65+ %
	221	50	22,6 %	141	63,8 %	30	13,6 %

Die Wohnbevölkerung beinhaltet alle Einwohner mit Hauptwohnsitz. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die Wohnbevölkerung im OT Bergede ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 194 auf 221 gestiegen (+13,9 %).



Haushalte (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Bergede	Σ	1 Pers. abs.	1 Pers. %	2 u. mehr abs.	2 und mehr %
	91	23	25,3 %	68	74,7 %

Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die absolute Anzahl der Haushalte ist im Ortsteil Bergede zwischen den Jahren 2015 und 2021 von 94 (2015) auf 91 (2021) leicht gesunken.

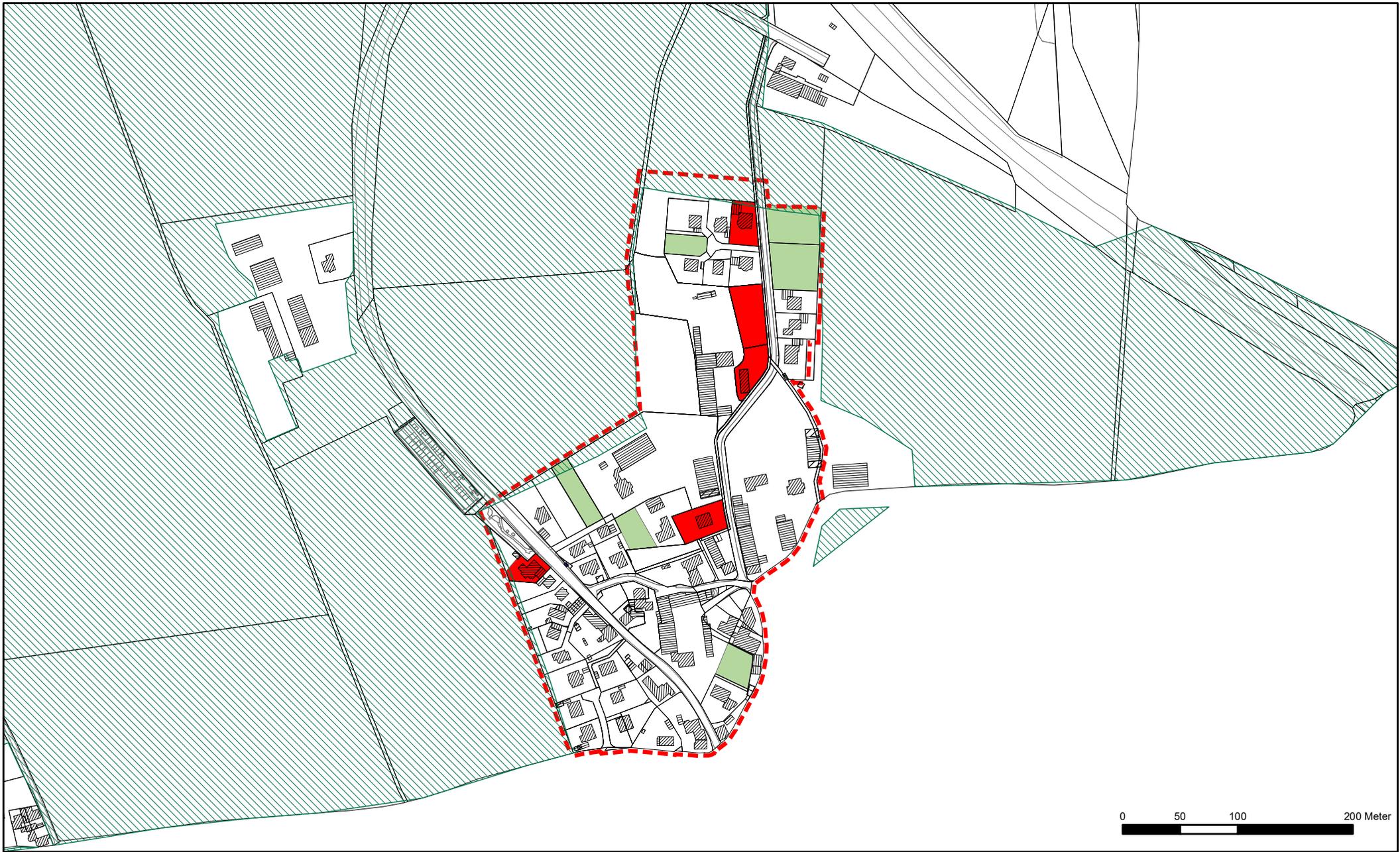
Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) sind in Bergede auf vorhandenen Wohnbaugrundstücken vor allem entlang des Trellenenweges vier neue Einfamilienhäuser errichtet worden. Darüber hinaus sind auf verschiedenen Hofstellen durch Umnutzung von vorhandenen Gebäuden vier weitere Wohneinheiten entstanden.

Im Ortsteil Bergede wurden seit 2018 bis zum Berichtszeitpunkt nach Auswertung der gemeldeten Vorkaufrechtsfälle insgesamt zwei bebaute Grundstücke verkauft.

Der aktuelle Bestand vorhandener Baulücken und Potenzialflächen im Ortsteil ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Empfehlung

- Die noch vorhandenen Potenzialflächen sowie die Hofstellen bieten Möglichkeiten für zusätzliche Wohnbebauung, insbesondere bei einer Nachfrage aus dem Ortsteil selbst.
- Eine weitere Einbeziehung einzelner Grundstücke in den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung gem. § 34 BauGB wird vor allem wegen des unmittelbar angrenzenden EU-Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“ derzeit als nicht erfolgversprechend verworfen.
- Das Entstehen möglicher Leerstände auf aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen ist weiterhin sorgfältig zu beobachten und – falls notwendig – bei der Wiedernutzung planerisch oder bauordnungsrechtlich zu unterstützen.



Dorfentwicklung Bergede

- Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzungen



Potentialflächen

-  Baurecht vorhanden
-  Baurecht nach § 34
-  Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

-  Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

-  Vogelschutzgebiet

0 50 100 200 Meter

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

Stand Dezember. 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022



Deiringsen

Der Ortsteil Deiringsen, etwa 4 km vom Stadtzentrum entfernt, liegt südlich der Bundesautobahn 44 im zur Haar aufsteigendem Gelände. Der Ortsteil verfügt über keinen Ortsmittelpunkt, die vorhandenen öffentlichen und privaten Einrichtungen befinden sich hauptsächlich entlang der Alten Dorfstraße und dem Kreuzpfad. Um den relativ kleinen Ortskern, vornehmlich aber südlich davon, verteilen sich größere Wohngebiete, die ab den 1970er-Jahren entstanden sind.

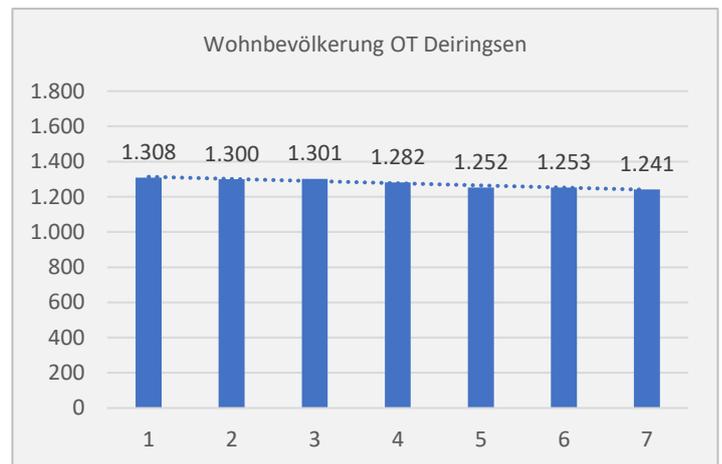
Mit einer Wohnbevölkerung von insgesamt 1.241 Einwohnern (31.12.2021) ist Deiringsen der zweitgrößte Ortsteil im Stadtgebiet.

Wohnbevölkerung (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Deiringsen	Σ	0-17 abs.	0-17 %	18-64 abs.	18-64 %	65+ abs.	65+ %
	1.241	201	16,2%	713	57,5%	327	26,3%

Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die Wohnbevölkerung im OT Deiringsen ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 1.308 auf 1.241 gesunken (-5,1%).

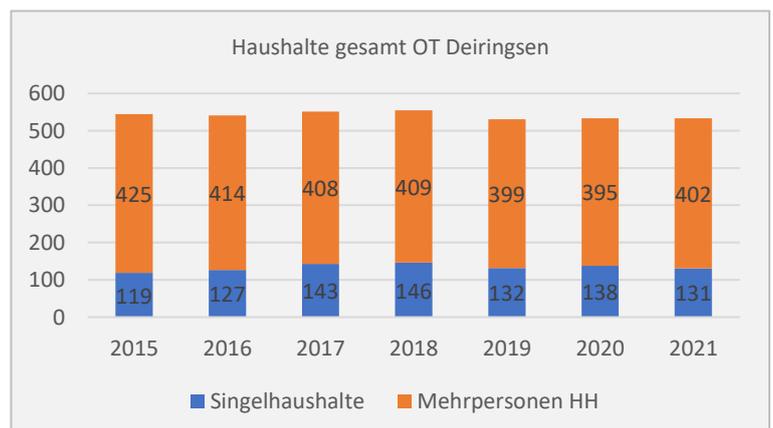


Haushalte (Stadt Soest, 31.12.2021)

Deiringsen	Σ	1 Pers. abs.	1 Pers. %	2 u. mehr abs.	2 und mehr %
	533	131	24,6 %	402	75,4 %

Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

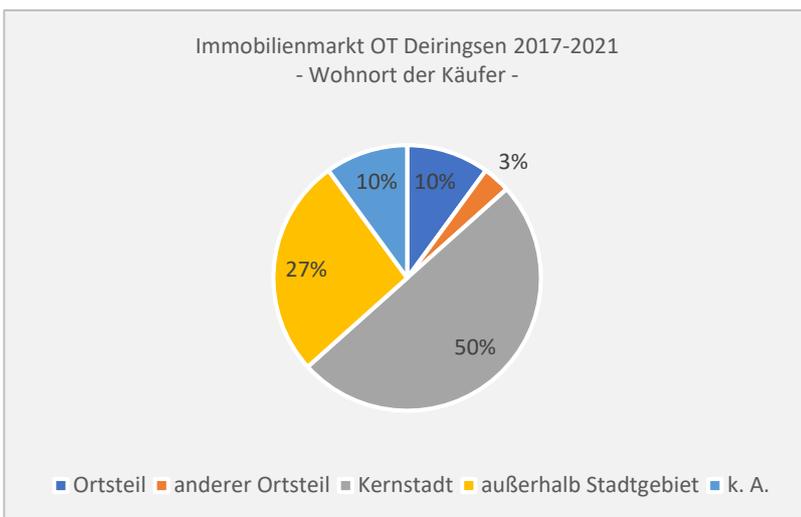
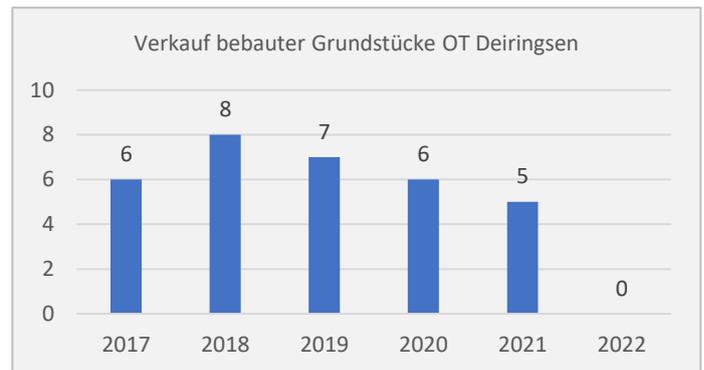
Die absolute Anzahl der Haushalte ist im Ortsteil Deiringsen zwischen den Jahren 2015 und 2021 von 544 (2015) auf 533 (2021) leicht gesunken (-11 HH bzw. -2 %). Allerdings ist die Anzahl der Einpersonenhaushalte von 119 (2015) auf inzwischen 131 (2021) angestiegen (+12 HH bzw. +10,1 %). Demgegenüber ist die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte von 425 (2015) auf mittlerweile 402 (2021) gesunken (-23 HH bzw. -5,4 %).



Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) sind in Deiringsen durch die Inanspruchnahme von Baulücken bis zum Berichtszeitpunkt im Neubau insgesamt neun freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) mit zusammen zehn Wohneinheiten (WoE) entstanden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße im EZFH-Neubau beträgt rund 965 qm.

Darüber hinaus wurde ein Mehrfamilienhaus (MFH) mit vier Wohneinheiten sowie ein Wohnhaus im Gewerbegebiet für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen eines Dienstleistungsbetriebes errichtet. In vier weiteren Fällen sind im Rahmen von Nutzungsänderungen oder durch Aus- bzw. Umbauten zusammen vier Wohneinheiten entstanden. Somit sind im Vergleichszeitraum im Ortsteil Deiringsen insgesamt 19 neue Wohneinheiten entstanden. Allerdings wird der von der Verwaltung 2016 prognostizierte durchschnittliche (Zusatz-)Bedarf an Wohneinheiten bis 2025 (+32 WoE) im OT Deiringsen voraussichtlich nicht mehr erreicht.

Seit 2017 bis zum Berichtszeitpunkt wurden im Ortsteil Deiringsen nach Auswertung der gemeldeten Vorkaufsrechtsfälle insgesamt 30 bebaute Grundstücke verkauft. Die Verteilung der Verkaufsfälle auf den Vergleichszeitraum 2017 bis 2021 ist in der rechten Grafik dargestellt.



Die Grafik links gibt den prozentualen Anteil der Käufer sortiert nach dem jeweiligen Wohnort des Käufers zum Zeitpunkt des Immobilienkaufes wieder:

Die Analyse zeigt, dass Wohnobjekte im Ortsteil Deiringsen insbesondere für Bewohner der Kernstadt attraktiv sind. Darüber hinaus ist der OT ebenfalls bei Käufern mit Wohnstandort außerhalb des Soester Stadtgebietes gefragt. Dorfbewohner und Bewohner anderer Soester Ortsteile machen demgegenüber nur einen geringen

Anteil der Käufer aus. Der Zuzug in Ampen durch Erwerber von Bestandsimmobilien erfolgt somit zum überwiegenden Teil durch Ortsteilfremde.

Der Bericht zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) empfahl aufgrund von mangelnder Versorgungseinrichtungen und sonstiger Infrastruktur eine weitere Baulandentwicklung in Deiringsen kritisch zu hinterfragen. Dementsprechend hat im Ortsteil seitdem durch die Stadt Soest keine neue Baulandentwicklung stattgefunden.

Der aktuelle Bestand vorhandener Baulücken und Potenzialflächen im Ortsteil ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf im Ortsteil haben sich seit der Ersterhebung im Jahr 2016 nicht wesentlich verändert. Bis auf einen landwirtschaftlichen Betrieb, der einige seiner Produkte als Direktvermarkter anbietet, bestehen weiterhin keine Lebensmittelbetriebe im Ortsteil.

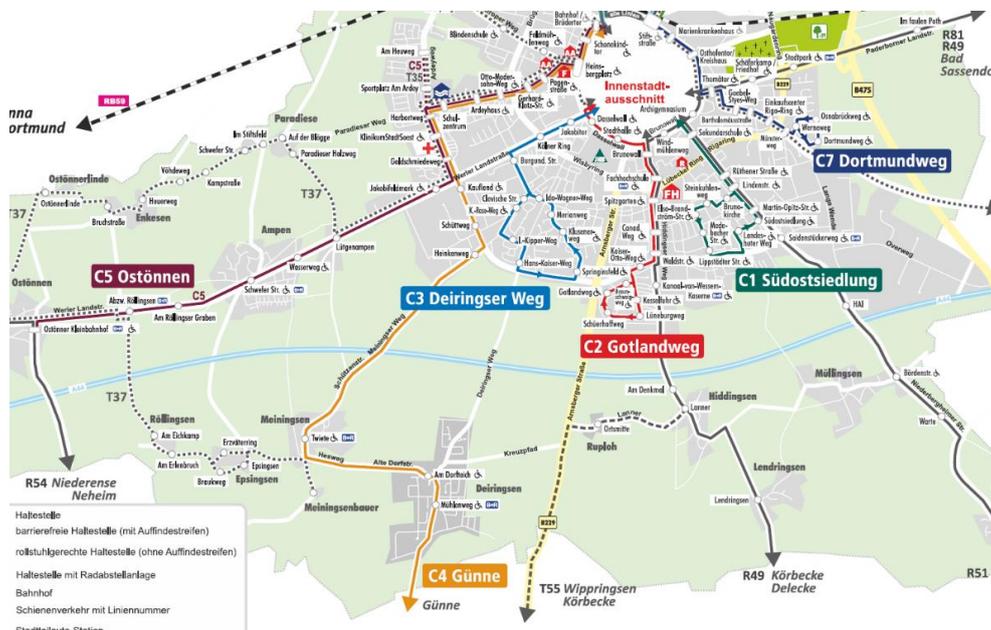
Deiringsen hat als einziger Ortsteil ein bauleitplanerisch ausgewiesenes Gewerbegebiet. Am südlichen Rand des Dorfes gelegen, sind hier rund ein Dutzend typische Kleinbetriebe, aber auch innovative Unternehmen, z.B. aus

der Medizintechnik, angesiedelt. Seit der letzten Bestanderhebung wurden im Gewerbegebiet jedoch vermehrt Gebäude errichtet, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Diese sind aufgrund des Konfliktpotenzials in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig. Eine Entwicklung des deklaratorischen Gewerbegebietes zu einem faktischen Mischgebiet ist zu vermuten. Potenzialflächen für die Weiterentwicklung oder Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bestehen nicht.

An öffentlichen Einrichtungen gibt es weiterhin die von der Dorfgemeinschaft betriebene Schützenhalle, einen Kindergarten und eine Tennisanlage mit Clubhaus. Im Jahr 2009 hat Deiringsen außerdem ein neues Feuerwehrgerätehaus erhalten.

Die Stadtbuslinie C4 mit den Haltestellen am Dorfteich und Mühlenweg verbindet Deiringsen über Meiningen im 60-Minuten-Takt mit der Kernstadt.

Darüber hinaus ist der Ortsteil Deiringsen über einen separat neben der K20 (Deiringser Weg) geführten Radweg an die Kernstadt angebunden.



Ausschnitt aus dem Liniennetzplan „StadtBus Soest“.

Empfehlungen

- Bedingt durch den relativ hohen Wohngebäudebestand in den Dorferweiterungsgebieten der 1970er- und 1980er-Jahre wird sich, in Verbindung mit dem zunehmenden Lebensalter der Erstbesitzer, der Verkauf dieser attraktiven Bestandsimmobilien auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Beim Eigentümerwechsel dieser Immobilien werden der energetische Zustand der Bausubstanz sowie der Heizungssysteme eine zunehmend wichtige Rolle spielen.
- Das Ausschöpfen von Wohnflächenpotenzialen, die bereits planungsrechtlich gesichert sind (z.B. Bebauungsplan Nr. 11 im Bereich einer Hofstelle an der Schützenhofstraße), ist einer Neuausweisung von Wohnbaugrundstücke vorzuziehen.
- Vereinzelte Baulücken, die heute noch zur privaten Gartenerweiterung dienen, kommen bei einem Eigentümerwechsel möglicherweise zur Bebauung auf den Grundstücksmarkt.
- Das Entstehen von Leerständen auf landwirtschaftlichen Betriebsstellen, insbesondere im Süden des Ortsteils, ist weiterhin sorgfältig zu beobachten und – falls notwendig – bei der Wiedernutzung planerisch oder bauordnungsrechtlich zu unterstützen.



Dorfentwicklung Deiringsen - Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzung § 34 BauGB



Potentialflächen

- Baurecht vorhanden
- Baurecht nach § 34
- Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

- Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

- Landschaftsschutzgebiet

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

Stand Dezember 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022



Enkesen

Der Ortsteil Enkesen liegt in der Niederbörde rund vier Kilometer westlich der Soester Kernstadt und unweit der Eisenbahnlinie Soest–Unna. In der westlich der Ortslage gelegenen Streusiedlung „Vöhde“ befindet sich auch die Schützenhalle, die zusammen mit dem ehemaligen Feuerwehrgerätehaus als Treffpunkt des Vereinslebens fungiert.

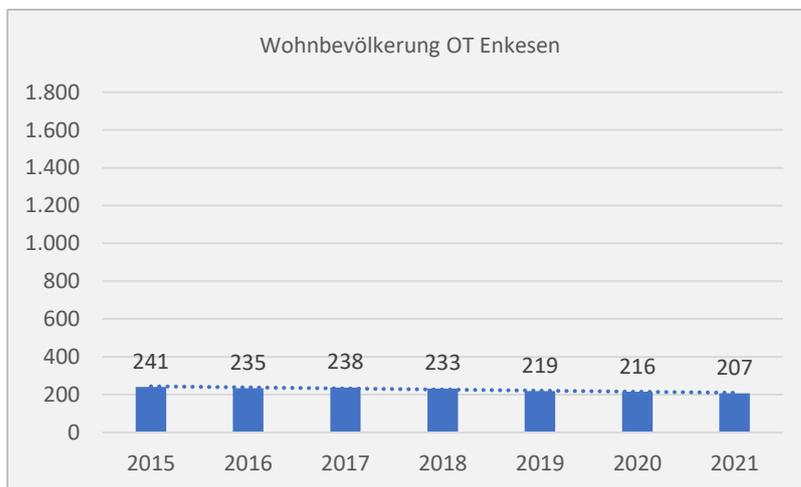
Enkesen wird durch große Hofanlagen geprägt, die allerdings in ihrer Mehrzahl nicht mehr aktiv landwirtschaftlich betrieben werden.

Wohnbevölkerung (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Enkesen	Σ	0-17 abs.	0-17 %	18-64 abs.	18-64 %	65+ abs.	65+ %
	207	50	14,0 %	141	58,9 %	30	27,1 %

Die Wohnbevölkerung beinhaltet alle Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die Wohnbevölkerung im OT Enkesen ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 241 auf 207 gesunken (+14,1 %).



Haushalte (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Enkesen	Σ	1 Pers. abs.	1 Pers. %	2 u. mehr abs.	2 und mehr %
	94	29	30,9 %	65	69,1 %

Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die absolute Anzahl der Haushalte ist im Ortsteil Enkesen zwischen den Jahren 2015 und 2021 von 97 (2015) auf 94 (2021) leicht gesunken.

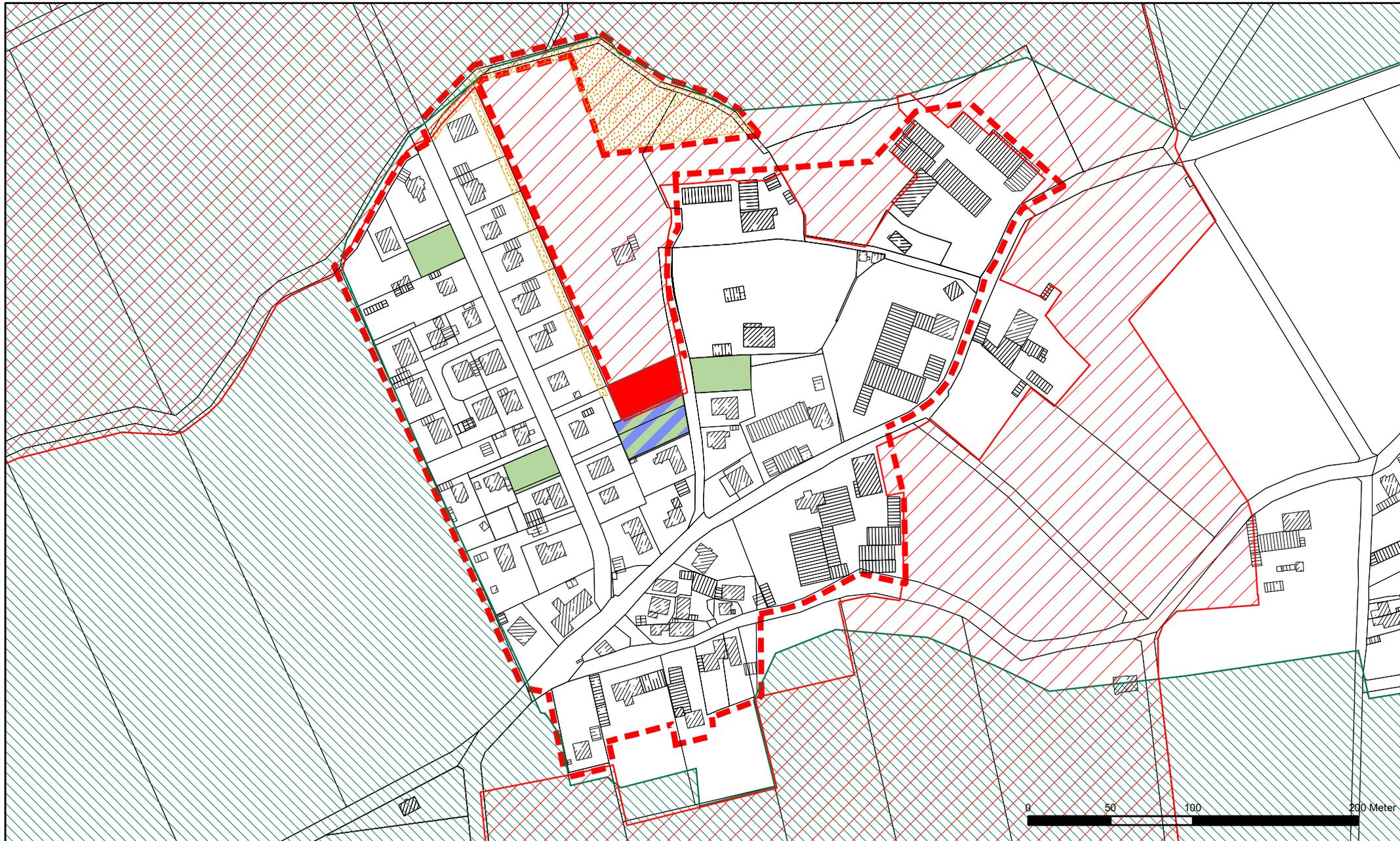
Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) ist in Enkesen auf einem vorhandenen Wohnbaugrundstück ein neues Einfamilienhaus errichtet worden. Darüber hinaus ist auf einer Hofstelle durch Umnutzung von vorhandenen Gebäudeteilen zusätzliche Wohnfläche entstanden.

Im Ortsteil Enkesen wurden seit 2018 bis zum Berichtszeitpunkt nach Auswertung der gemeldeten Vorkaufrechtsfälle insgesamt vier bebaute Grundstücke verkauft.

Der aktuelle Bestand vorhandener Baulücken und Potenzialflächen im Ortsteil ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Empfehlung

- Die noch vorhandenen Potenzialflächen sowie die Hofstellen bieten Möglichkeiten für zusätzliche Wohnbebauung, insbesondere bei einer Nachfrage aus dem Ortsteil selbst.
- Für zukünftige Wohnbedarfe aus dem Ortsteil heraus bietet sich grundsätzlich eine zentral gelegene Fläche an, die jedoch heute als planerischer Außenbereich gilt.
- Eine weitere Einbeziehung einzelner Grundstücke in den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung gem. § 34 BauGB wird vor allem wegen des unmittelbar angrenzenden EU-Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“ derzeit nicht erfolgsversprechend verworfen.
- Das Entstehen möglicher Leerstände auf aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen ist weiterhin sorgfältig zu beobachten und – falls notwendig – bei der Wiedernutzung planerisch oder bauordnungsrechtlich zu unterstützen.



Dorfentwicklung Enkesen - Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzung § 34 BauGB



Potentialflächen

-  Baurecht vorhanden
-  Baurecht nach § 34
-  Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

-  Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

-  Kompensationsflächen
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vogelschutzgebiet

0 50 100 200 Meter

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

Stand Dezember. 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022



Epsingsen

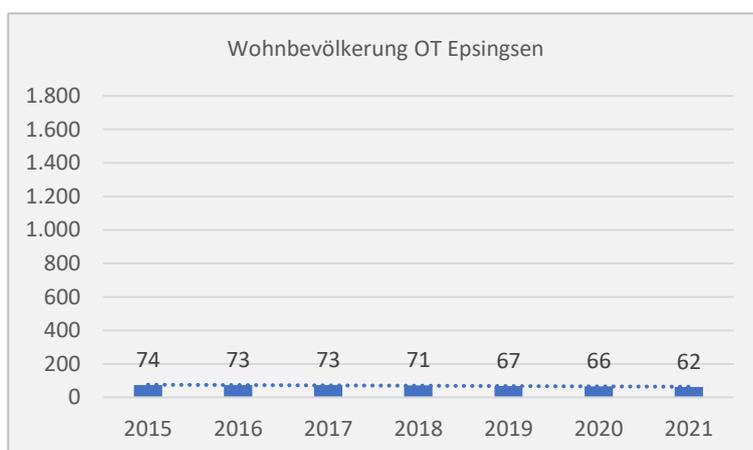
Der kleine Ortsteil Epsingsen liegt zusammen mit dem Nachbardorf Röllingsen im südwestlichen Rand des Stadtgebietes angrenzend an die Gemeinde Ense. Zahlreiche große Hofstellen prägen die Ortslage des Dorfes. Versorgungseinrichtungen gibt es keine und auch die verkehrliche Erreichbarkeit mittels Busverbindung besteht nur zeitweilig (Schulbus).

Wohnbevölkerung (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Epsingsen	Σ	0-17 abs.	0-17 %	18-64 abs.	18-64 %	65+ abs.	65+ %
	62	7	11,3 %	35	56,5 %	20	32,3 %

Die Wohnbevölkerung beinhaltet alle Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die Wohnbevölkerung im OT Epsingsen ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 74 auf 62 gesunken (-16,2 %).



Haushalte (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Epsingsen	Σ	1 Pers. abs.	1 Pers. %	2 u. mehr abs.	2 und mehr %
	28	10	35,7 %	18	64,3 %

Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die absolute Anzahl der Haushalte ist im Ortsteil Epsingsen zwischen den Jahren 2015 und 2021 von 30 (2015) auf 28 (2021) leicht gesunken.

Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) sind in Epsingsen auf vorhandenen Wohnbaugrundstücken bzw. auf einer bestehenden Hofstelle zwei neue Einfamilienhäuser errichtet worden.

Durch die Außenbereichssatzung nach §35 BauGB im Jahr 2003 sind insbesondere im nördlichen Teil des Dorfes einige Baumöglichkeiten entstanden, die aber bis heute nicht aktiviert worden sind. Dadurch sind allerdings intakte Grünstrukturen erhalten geblieben, die von Bedeutung für den Charakter des Ortsteils sind.

Der aktuelle Bestand vorhandener Baulücken und Potenzialflächen im Ortsteil ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Empfehlung

- Die noch bestehenden Baumöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sowie die vorhandenen Hofstellen bieten Möglichkeiten für zusätzliche Wohnbebauung, insbesondere bei einer Nachfrage aus dem Ortsteil selbst.
- Das Entstehen möglicher Leerstände auf aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen ist weiterhin sorgfältig zu beobachten und – falls notwendig – bei der Wiedernutzung planerisch oder bauordnungsrechtlich zu unterstützen.



Dorfentwicklung Epsingsen- Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzung § 34 BauGB



Potentialflächen

- Baurecht vorhanden
- Baurecht nach § 34
- Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

- Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

- Landschaftsschutzgebiet

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

Stand Dezember. 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022



Hattrop

Der rund zwei Kilometer westlich des Stadtzentrums gelegene Ortsteil Hattrop wird landschaftlich geprägt durch den Soestbach, der das Dorf von Osten nach Westen durchfließt, und durch die nah gelegene Bahnlinie Soest-Hamm. Nächste Verkehrsstation an der v.g. Bahnlinie ist in ca. 3 Kilometern Entfernung der Ortsteil Borgeln (Gemeinde Welver). Die verkehrliche Anbindung an die Kernstadt Soest mittels Busverbindung besteht nur zeitweilig (Schulbus). Eine Taxibusanbindung ist mit Herrn Beyer zu klären, es müsste mehr fahren als nur der Schulbus

Als Versorgungseinrichtungen gibt es im Ortsteil eine Dorfgemeinschaftshalle, ein Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr sowie einen Friedhof. Darüber hinaus wird am Lerchenweg ein Kindergarten betrieben, der den Ortsteil auch für junge Familien interessant macht.

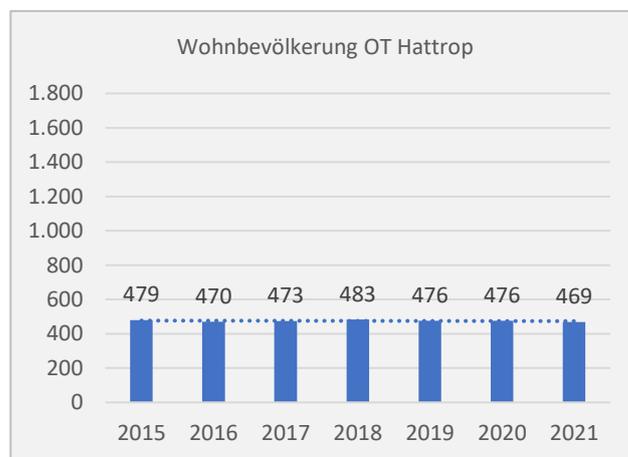
Die Hofstellen, auf denen teilweise noch aktive Tierhaltung betrieben wird, prägen das Dorfbild.

Wohnbevölkerung (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Hattrop	Σ	0-17 abs.	0-17 %	18-64 abs.	18-64 %	65+ abs.	65+ %
	469	76	16,2 %	280	59,7 %	113	24,1 %

Die Wohnbevölkerung beinhaltet alle Einwohner mit Hauptwohnsitz. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die Wohnbevölkerung im OT Hattrop ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 479 auf 469 leicht gesunken (-2,1 %).



Haushalte (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Hattrop	Σ	1 Pers. abs.	1 Pers. %	2 u. mehr abs.	2 und mehr %
	207	64	30,1 %	143	69,1 %

Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die absolute Anzahl der Haushalte ist im Ortsteil Hattrop zwischen den Jahren 2015 und 2021 von 210 (2015) auf 207 (2021) leicht gesunken (-1,4 %).

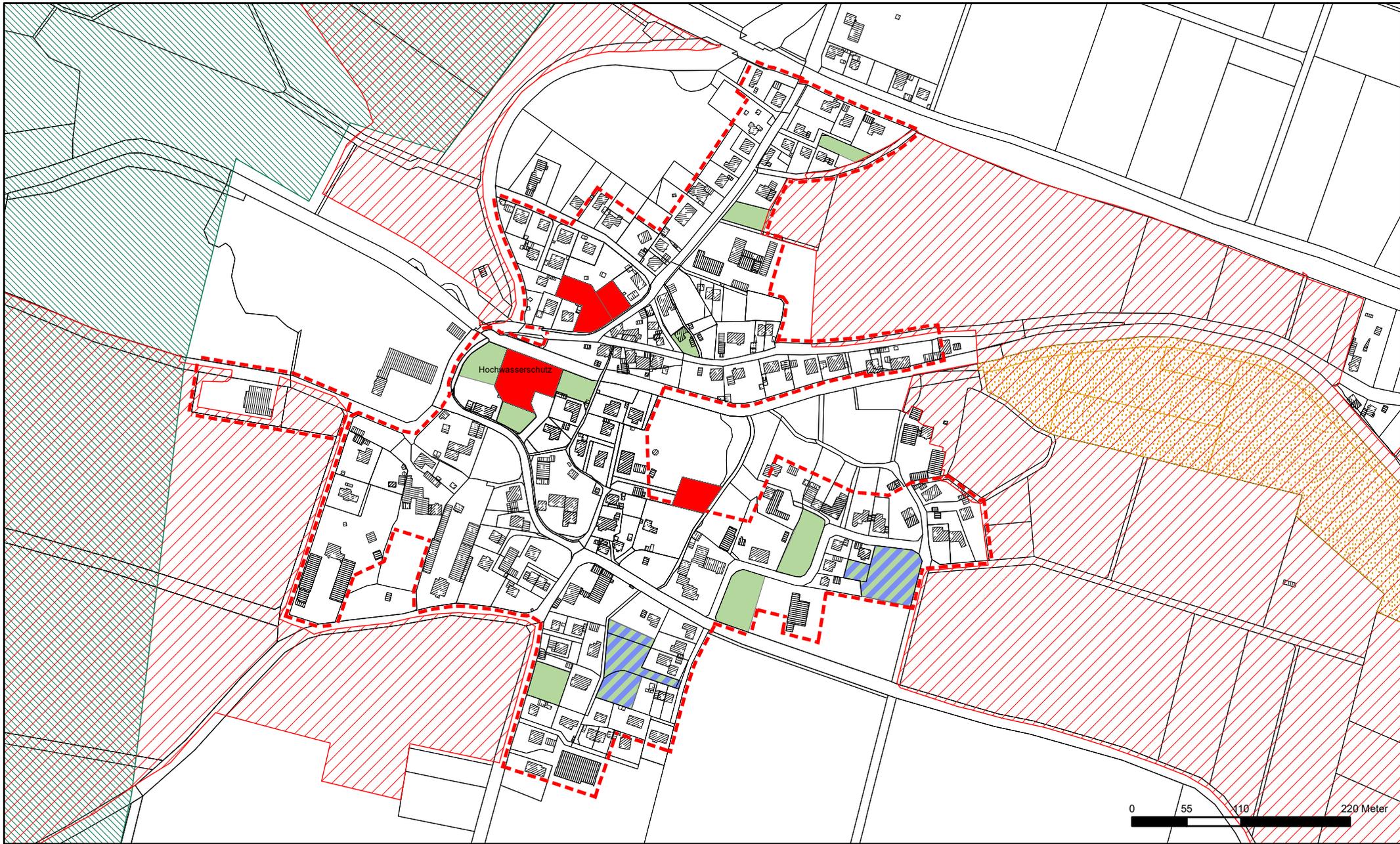
Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) sind in Hattrop auf dem Areal einer ehemaligen Hofstelle südlich des Soestbachs drei neue Einfamilienhäuser errichtet worden. Nördlich des Soestbachs sind zwei weitere Einfamilienhäuser neu entstanden, wobei in einem Fall zunächst der alte Gebäudebestand abgebrochen wurde.

In Hattrop bietet der Bestand an Wohnimmobilien mögliche Optionen für einen Wohnbedarf aus dem Ortsteil. Verschiedene Verkaufsfälle der letzten Jahre belegen die Annahme. So wurden seit 2018 bis zum Berichtszeitpunkt im Ortsteil Hattrop nach Auswertung der gemeldeten Vorkaufsrechtsfälle insgesamt 8 bebaute Grundstücke verkauft.

Der aktuelle Bestand vorhandener Baulücken und Potenzialflächen im Ortsteil ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Empfehlung

- Die noch vorhandenen Potenzialflächen sowie die Hofstellen bieten noch Möglichkeiten für zusätzliche Wohnbebauung, insbesondere bei einer Nachfrage aus dem Ortsteil selbst.
- Eine Entwicklung nördlich des Ortsteils („Serksbrink“) sollte erst angestoßen werden, wenn sämtliche Baumöglichkeiten innerhalb der Satzung gemäß §34 BauGB ausgeschöpft sind. Ein nachgewiesener Bedarf aus dem Ortsteil selbst und die planerische Bewältigung des Bahnlärms sind weitere Voraussetzungen. Die Erschließung wäre äußerst aufwändig.
- Zusätzliche bauliche Entwicklungen in der vorhandenen Streusiedlung „Eselsweg“ sind nicht vorgesehen.
- An der Seseke könnte die vorhandene Erschließung dazu genutzt werden, mit einfachen Mitteln den Ortsrand mit einer einzelnen Außenbereichsfläche abzurunden.
- Das Entstehen möglicher Leerstände auf aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen ist weiterhin sorgfältig zu beobachten und – falls notwendig – bei der Wiedernutzung planerisch oder bauordnungsrechtlich zu unterstützen.



Dorfentwicklung Hattrop - Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzung § 34 BauGB



Potentialflächen

- Baurecht vorhanden
- Baurecht nach § 34
- Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

- Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

- Kompensationsflächen
- Landschaftsschutzgebiet
- Vogelschutzgebiet

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

Stand Dezember. 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022



Hattropholsen

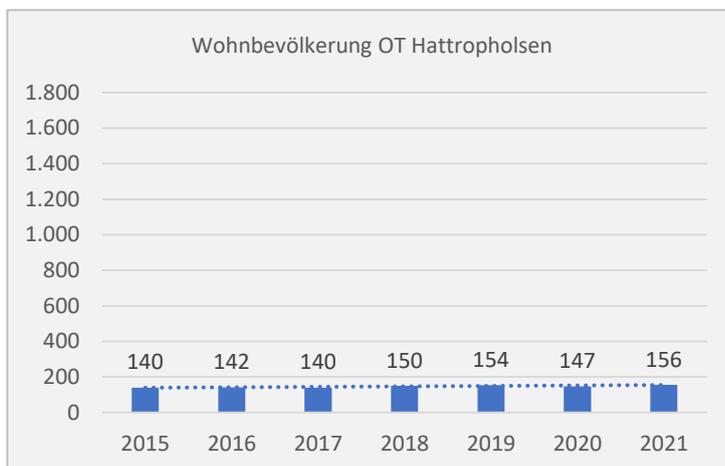
Der Ortsteil Hattropholsen ist ein typisches, noch stark von aktiver Land- und Pferdewirtschaft geprägtes Dorf der Niederbörde. Südlich des Dorfs verläuft auf einer Dammlage die Eisenbahnstrecke Soest–Hamm. An öffentlichen Einrichtungen gibt es im Ortsteil lediglich ein Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr. Die verkehrliche Anbindung an die Kernstadt Soest sowie in Richtung Schwefe mittels Busverbindung besteht nur zeitweilig (Schulbus).

Wohnbevölkerung (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Hattropholsen	Σ	0-17 abs.	0-17 %	18-64 abs.	18-64 %	65+ abs.	65+ %
	156	30	19,2 %	92	59,0%	34	21,8 %

Die Wohnbevölkerung beinhaltet alle Einwohner mit Hauptwohnsitz. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die Wohnbevölkerung im OT Hattropholsen ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 140 auf 156 vergleichsweise stark gestiegen (+11,4 %).



Haushalte (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Hattropholsen	Σ	1 Pers. abs.	1 Pers. %	2 u. mehr abs.	2 und mehr %
	64	15	23,4 %	49	76,6 %

Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die absolute Anzahl der Haushalte ist im Ortsteil Hattropholsen zwischen den Jahren 2016 und 2021 von 58 (2015) auf 64 (2021) gestiegen (+10,3 %).

Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) sind in Hattropholsen bis zum Berichtszeitpunkt im Neubau insgesamt fünf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) mit zusammen sechs Wohneinheiten (WoE) entstanden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße im EZFH-Neubau beträgt rund 640 qm.

Bei einem Neubauvorhaben wurde vor der Errichtung des EZFH der alte Gebäudebestand abgebrochen.

In einem weiteren Fall ist im Rahmen einer Nutzungsänderung von Büroflächen eine neue Wohneinheit entstanden. Somit sind im Vergleichszeitraum im Ortsteil Hattropholsen insgesamt sieben neue Wohneinheiten entstanden.

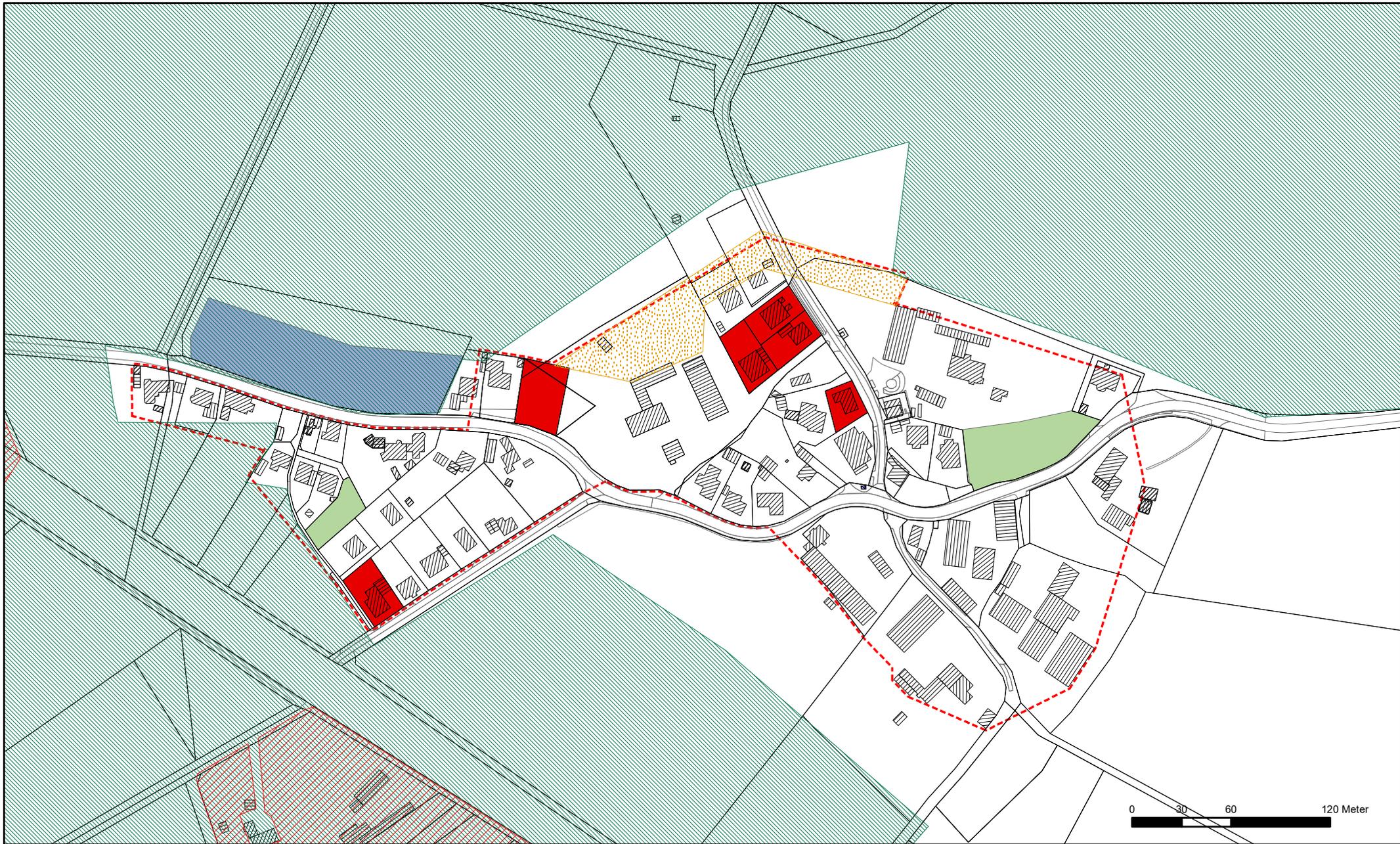
Darüber hinaus wurde seit 2018 bis zum Berichtszeitpunkt im Ortsteil nach Auswertung der gemeldeten Verkaufsfälle ein bebautes Grundstück verkauft.

Den objektiv kaum vorhandenen Nachverdichtungspotentialen steht eine konkret nachgewiesene Bauabsicht mehrerer aus dem Ortsteil kommender Familien gegenüber. Nachdem eigentumsrechtlichen Regelungen entsprechend des gültigen Baulandbeschlusses abgeschlossen sind, betreibt die Stadt derzeit das Bebauungsverfahren Nr. 1 „Borgelner Straße“.

Der aktuelle Bestand vorhandener Baulücken und Potenzialflächen im Ortsteil ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Empfehlung

- Das Entstehen möglicher Leerstände auf aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen ist weiterhin sorgfältig zu beobachten und – falls notwendig – bei der Wiedernutzung planerisch oder bauordnungsrechtlich zu unterstützen.



Dorfentwicklung Hattropolsen - Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzung § 34 BauGB



Potentialflächen

-  Baurecht vorhanden
-  Baurecht nach § 34
-  Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

-  Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

-  Kompensationsflächen
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vogelschutzgebiet

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

Stand Dezember. 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022



Hiddingsen / Ruploh

Hiddingsen liegt unmittelbar südlich der Bundesautobahn A44 und bildet zusammen mit den Ortsteilen von Ruploh einen gemeinsamen Ortsteil. Als Einrichtungen gibt es in Hiddingsen eine Schützenhalle, ein Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr und außerhalb gelegen einen eigenen Friedhof. Über die Regionalbuslinie R49 ist Hiddingsen an das Stadtzentrum von Soest sowie an die Körbecke und Delecke angebunden.

Geprägt wird das Ortsbild von Hiddingsen durch einige Hofstellen, die teilweise aber nicht mehr aktiv sind und für neue Wohnbebauung genutzt werden.

Wohnbevölkerung (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

	Σ	0-17 abs.	0-17 %	18-64 abs.	18-64 %	65+ abs.	65+ %
Hiddingsen	171	31	18,1 %	94	55,0 %	46	26,9 %
Ruploh	44	2	4,5 %	27	61,4 %	15	34,1 %

Die Wohnbevölkerung beinhaltet alle Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die Wohnbevölkerung im OT Hiddingsen ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 167 auf 171 leicht gestiegen (+2,4 %). Die Wohnbevölkerung in Ruploh ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 39 auf 44 gestiegen (+12,8 %).



Haushalte (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

	Σ	1 Pers. abs.	1 Pers. %	2 u. mehr abs.	2 und mehr %
Hiddingsen	71	13	18,3 %	58	81,7 %
Ruploh	20	6	30,0 %	14	70,0 %

Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die absolute Anzahl der Haushalte ist im Ortsteil Hiddingsen von 78 (2015) auf 71 (2021) gesunken (-9,0 %). Die absolute Anzahl der Haushalte ist in Ruploh von 13 (2015) auf 6 (2021) gesunken.

Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) sind in Hiddingsen auf verschiedenen Hofstellen insgesamt fünf neue Einfamilienhäuser errichtet worden bzw. sind derzeit im Bau. Darüber hinaus sind durch Nutzungsänderungen von ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude weitere drei Wohneinheiten im Ortsteil entstanden. Verkaufsfälle für bebaute Grundstücke wurden im Berichtszeitraum nicht gemeldet.

In Ruploh haben im gleichen Zeitraum keine Wohnbauaktivitäten stattgefunden.

Der aktuelle Bestand vorhandener Baulücken und Potenzialflächen im Ortsteil ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Empfehlung

- Die noch vorhandenen Potenzialflächen sowie die Hofstellen bieten Möglichkeiten für zusätzliche Wohnbebauung, insbesondere bei einer Nachfrage aus dem Ortsteil selbst.
- Weiterhin keine planerischen Aktivitäten in den beiden Ortslagen von Ruploh
- Das Entstehen möglicher Leerstände auf aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen ist weiterhin sorgfältig zu beobachten und – falls notwendig – bei der Wiedernutzung planerisch oder bauordnungsrechtlich zu unterstützen.



Dorfentwicklung Hiddingsen - Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzung § 34 BauGB



Potentialflächen

-  Baurecht vorhanden
-  Baurecht nach § 34
-  Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

-  Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

-  Landschaftsschutzgebiet

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

Stand Dezember. 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022





Dorfentwicklung Ruploh

- Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzung § 34 BauGB



Potentialflächen

-  Baurecht vorhanden
-  Baurecht nach § 34
-  Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

-  Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

-  Landschaftsschutzgebiet

0 65 130 260 Meter

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

Stand Dezember. 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022



Katrop

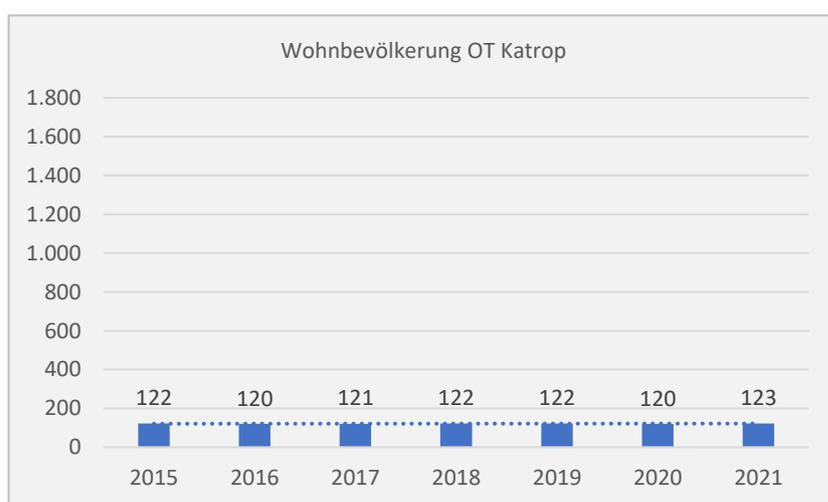
Nördlich der Kernstadt liegt der Ortsteil Katrop, der maßgeblich durch große landwirtschaftliche Hofstellen mit eindrucksvollem Baumbestand dominiert wird. Versorgungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Der östlich des Siedlungsbereiches gelegene heilpädagogische Kindergarten deckt einen eher regionalen Bedarfsbereich ab.

Wohnbevölkerung (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Katrop	Σ	0-17 abs.	0-17 %	18-64 abs.	18-64 %	65+ abs.	65+ %
	123	21	17,1 %	73	59,3 %	29	23,6 %

Die Wohnbevölkerung beinhaltet alle Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die Wohnbevölkerung im OT Katrop ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 122 auf 123 leicht gestiegen (+0,8 %).



Haushalte (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Katrop	Σ	1 Pers. abs.	1 Pers. %	2 u. mehr abs.	2 und mehr %
	51	14	27,5 %	37	72,5 %

Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die absolute Anzahl der Haushalte ist im Ortsteil Katrop zwischen den Jahren 2015 und 2021 von 52 (2015) auf 51 (2021) leicht gesunken (-1,9 %).

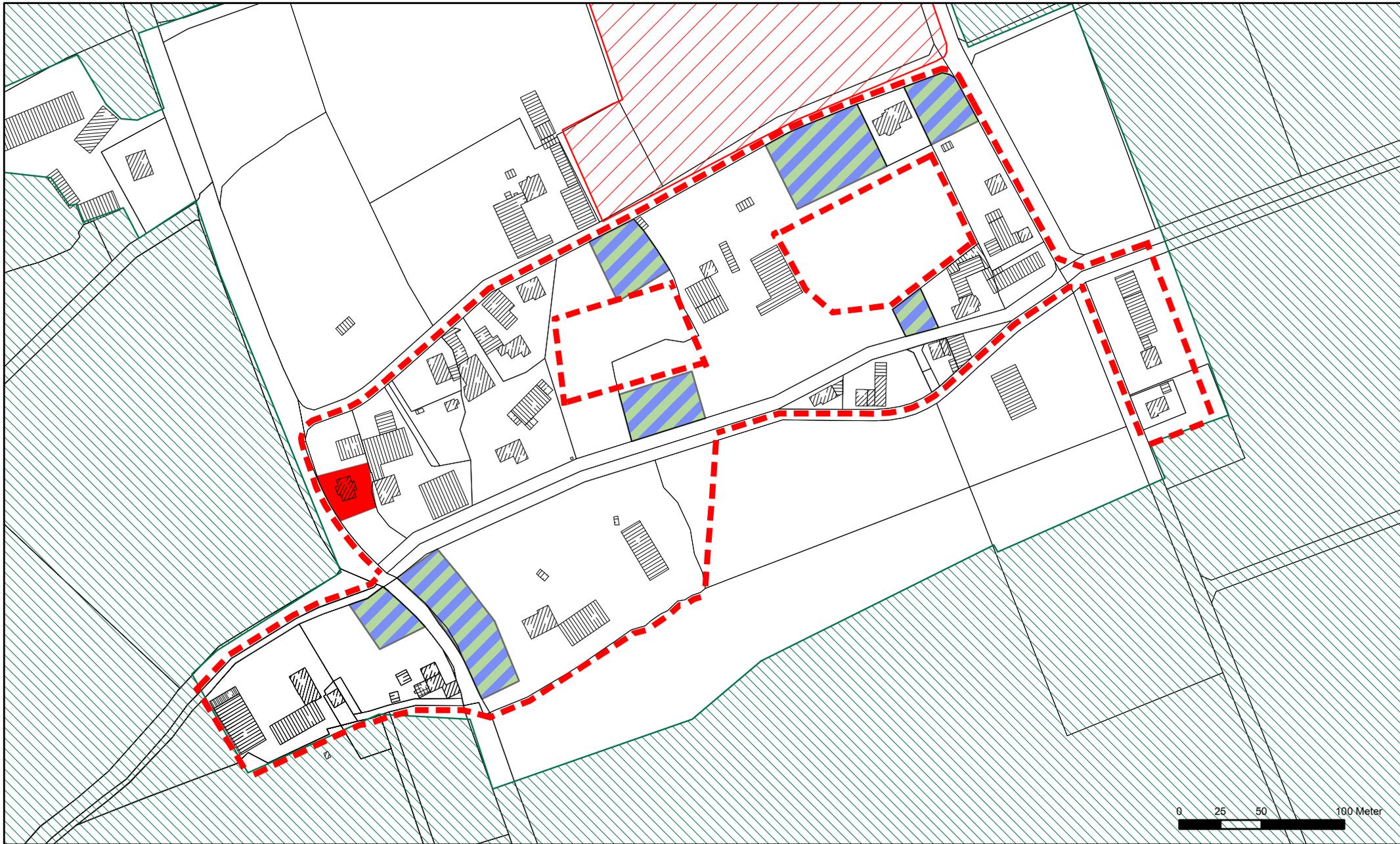
Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) ist in Katrop auf einer alten Hofstelle ein neues Einfamilienhaus errichtet worden. Darüber hinaus wurde seit 2018 bis zum Berichtszeitpunkt im Ortsteil nach Auswertung der gemeldeten Vorkaufsrechtsfälle ein bebauter Grundstück verkauft.

Die bauliche Entwicklung in Katrop wird durch eine Außenbereichssatzung gemäß §35 BauGB aus dem Jahr 2004 gesteuert. Die Umsetzung der satzungsgemäßen Baumöglichkeiten wird also maßgeblich durch die Eigentümer der wenigen großen Hofstellen bestimmt.

Der aktuelle Bestand vorhandener Baulücken und Potenzialflächen im Ortsteil ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Empfehlung

- Eine bauliche Entwicklung erfolgt nur im Rahmen der vorhandenen Außenbereichssatzung.
- Eine weitere Einbeziehung einzelner Grundstücke in den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung gem. § 35 BauGB wird vor allem wegen des unmittelbar angrenzenden EU-Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“ nicht als erfolgsversprechend erachtet.
- Das Entstehen möglicher Leerstände auf aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen ist weiterhin sorgfältig zu beobachten und - falls notwendig - bei der Wiedernutzung planerisch oder bauordnungsrechtlich zu unterstützen.



Dorfentwicklung Katrop

- Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzung § 34 BauGB



Potentialflächen

- Baurecht vorhanden
- Baurecht nach § 34
- Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

- Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

- Landschaftsschutzgebiet
- Vogelschutzgebiet

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

Stand Dezember. 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022



Lendringsen

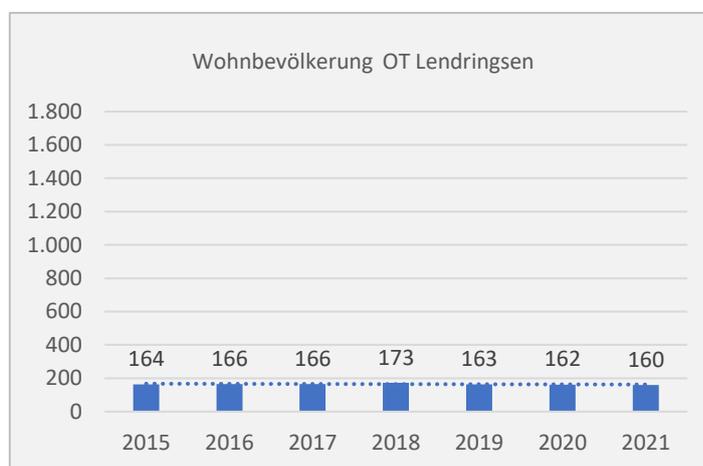
Der kleine Ortsteil Lendringsen liegt im südlichen Stadtgebiet direkt angrenzend an die Gemeinde Möhnese. Das Dorf ist in erster Linie geprägt durch eine große Pferdehaltung an der Brunnenstraße und einen Gewerbebetrieb. Als Versorgungseinrichtung gibt es in Lendringsen das ehemalige Feuerwehrgerätehaus als Treffpunkt der Dorfbewohner. Über die Regionalbuslinie R49 ist Lendringsen an das Stadtzentrum von Soest sowie an die Orte Körbecke und Delecke angebunden.

Wohnbevölkerung (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Lendringsen	Σ	0-17 abs.	0-17 %	18-64 abs.	18-64 %	65+ abs.	65+ %
	160	26	16,3 %	99	61,9 %	35	21,9 %

Die Wohnbevölkerung beinhaltet alle Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die Wohnbevölkerung im OT Lendringsen ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 164 auf 160 leicht gesunken (-2,4 %).



Haushalte (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Lendringsen	Σ	1 Pers. abs.	1 Pers. %	2 u. mehr abs.	2 und mehr %
	69	18	26,1 %	51	73,9 %

Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die absolute Anzahl der Haushalte ist im Ortsteil Lendringsen zwischen den Jahren 2015 und 2021 von 66 (2015) auf 69 (2021) leicht gestiegen (+4,5%).

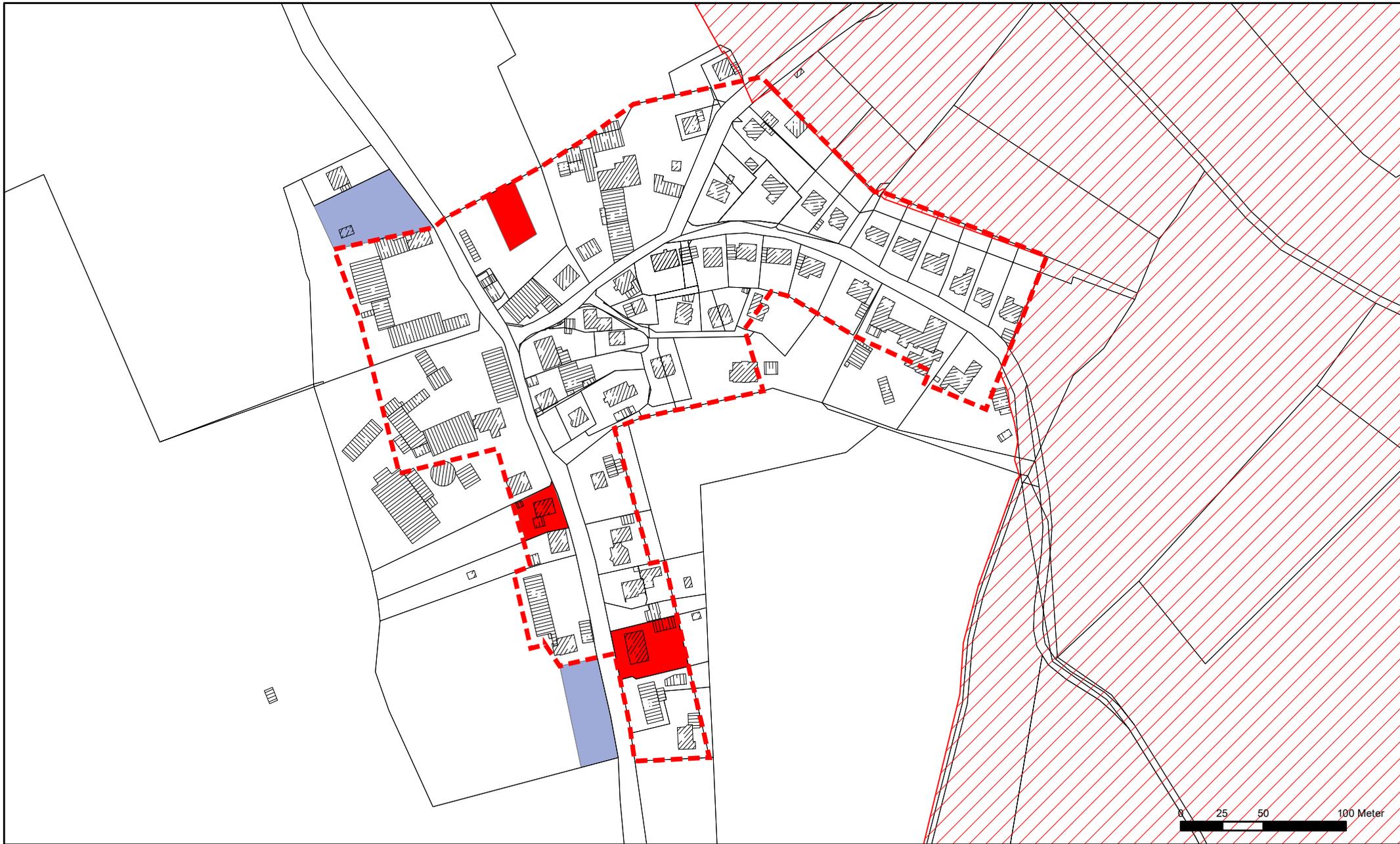
Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) sind in Lendringsen auf vorhandenen Grundstücken insgesamt drei neue Einfamilienhäuser mit vier Wohneinheiten errichtet worden. Unbebaute Einzelgrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung gemäß §34 BauGB aus dem Jahr 1981 stehen somit im Dorf nicht mehr zur Verfügung.

Allerdings bieten die Bestandsimmobilien insbesondere entlang des Huerweges mögliche Optionen für einen Wohnbedarf aus dem Ortsteil. Verschiedene Verkaufsfälle der letzten Jahre belegen die Annahme. So wurden seit 2018 bis zum Berichtszeitpunkt im Ortsteil Lendringsen nach Auswertung der gemeldeten Vorkaufsfälle insgesamt fünf bebaute Grundstücke verkauft.

Der aktuelle Bestand vorhandener Baulücken und Potenzialflächen im Ortsteil ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Empfehlung

- Bei nachweisbarem Bedarf aus dem Ortsteil selbst ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen am nördlichen und südlichen Ortsrand entlang der Brunnenstraße zu prüfen bzw. umzusetzen.
- Das Entstehen möglicher Leerstände auf aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen ist weiterhin sorgfältig zu beobachten und – falls notwendig – bei der Wiedernutzung planerisch oder bauordnungsrechtlich zu unterstützen.



Dorfentwicklung Lendringsen - Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzung § 34 BauGB



Potentialflächen

- Baurecht vorhanden
- Baurecht nach § 34
- Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

- Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

- Landschaftsschutzgebiet

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

Stand Dezember. 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022



Meckingsen

Der Ortsteil Meckingsen liegt in der Niederbörde nördlich der Kernstadt von Soest. Das Ortsbild wird geprägt durch die landschaftliche Einbindung und alte Baumbestände, insbesondere im Umfeld des sehr aktiven Feuerwehrstützpunktes mit der Löschgruppe Meckingsen und ihrem großen Fahrzeugbestand. Die Räumlichkeiten der Feuerwehr fungieren gleichzeitig als Dorftreff ebenso wie der in Eigeninitiative betriebene Sportplatz. Nahe des Dorfes liegt der Friedhof, der auch die Verstorbenen aus dem Ortsteil Katrop aufnimmt.

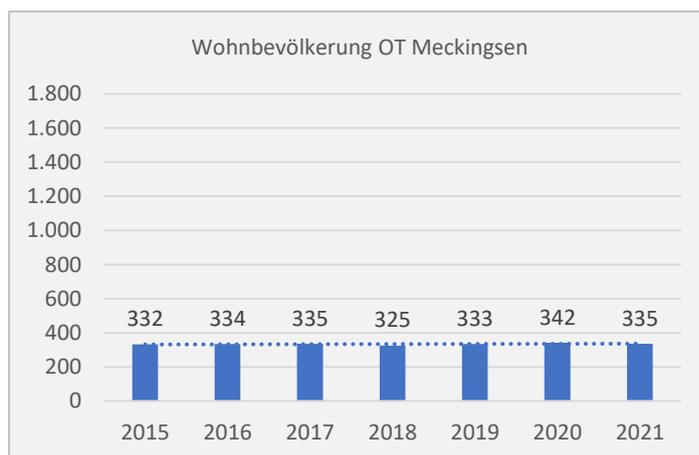
Ein weiteres prägendes Element der Dorfstruktur ist der umfangreiche landwirtschaftliche Gebäude- und Grundstücksbestand der ehemaligen „Besamungsstation“ am südlichen Siedlungsrand.

Wohnbevölkerung (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Meckingsen	Σ	0-17 abs.	0-17 %	18-64 abs.	18-64 %	65+ abs.	65+ %
	335	63	18,8 %	198	59,1 %	74	22,1 %

Die Wohnbevölkerung beinhaltet alle Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die Wohnbevölkerung im OT Meckingsen ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 332 auf 335 leicht gestiegen (+0,9 %).



Haushalte (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Meckingsen	Σ	1 Pers. abs.	1 Pers. %	2 u. mehr abs.	2 und mehr %
	161	71	44,1 %	90	55,9 %

Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die absolute Anzahl der Haushalte ist im Ortsteil Meckingsen zwischen den Jahren 2015 und 2021 von 93 (2015) auf 90 (2021) leicht gesunken (-3,2 %).

Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) sind in Meckingsen vor allem durch Nachverdichtung auf vorhandenen Grundstücken entlang der Straße „Am Schloßberg“ vier neue Einfamilienhäuser errichtet worden. Die verfügbaren Potenzialflächen im Ortsteil Meckingsen haben sich somit in den vergangenen Jahren verringert.

Auch in Meckingsen bietet der Bestand an Wohnimmobilien zukünftig mögliche Optionen für einen Wohnbedarf aus dem Ortsteil. So wurde seit 2018 bis zum Berichtszeitpunkt im Ortsteil nach Auswertung der gemeldeten Vorkaufsrechtsfälle insgesamt ein bebautes Grundstück verkauft.

Der aktuelle Bestand vorhandener Baulücken und Potenzialflächen im Ortsteil ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Empfehlung

- Der Ortsteil Meckingsen weist eine vergleichsweise geringe Ausstattung mit Baulücken oder verfügbaren Potenzialflächen auf. Bei nachgewiesenem Bedarf aus dem Ortsteil selbst, sollte geprüft werden, ob und an welcher Stelle die Satzung gemäß §34 BauGB ggf. angemessen erweitert werden kann. Potentiale werden vor allem im Bereich Reckenhof und Hellbrink gesehen.
- Das Entstehen möglicher Leerstände auf aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen („Besamungsstation“) ist weiterhin sorgfältig zu beobachten und – falls notwendig – bei der Wiedernutzung planerisch oder bauordnungsrechtlich zu unterstützen.



Dorfentwicklung Meckingsen - Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzung § 34 BauGB



Potentialflächen

- Baurecht vorhanden
- Baurecht nach § 34
- Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

- Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

- Kompensationsflächen
- Landschaftsschutzgebiet
- Vogelschutzgebiet

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

Stand Dezember. 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022



Meiningsen

Der südlich der Bundesautobahn A44 gelegene Ortsteil Meiningsen wird im Wesentlichen von der um 1100 erbauten Kirche mit ihrem stattlichen Baumbestand geprägt. Die vergleichsweise gute Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen besteht in Meiningsen aus einer Schützenhalle, einer Kindertagesstätte, einem ehemaligen Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr, das heute für vielfältige Zwecke der Begegnung genutzt werden kann, und einem Gemeindehaus, in dem verschiedene Aktivitäten stattfinden (KiTa-Turnen, Yoga, Tanz und weitere Veranstaltungen). Mit der Stadtbuslinie C4 ist der Ortsteil Meiningsen im 60-Minuten-Takt sowohl an die Kernstadt als auch an die benachbarte Gemeinde Möhnesee (Ortsteil Günne) angebunden. Etwa 1 km südlich befindet sich im planerischen Außenbereich die Siedlung Meiningserbauer, die aber nicht weiterentwickelt werden sollte.

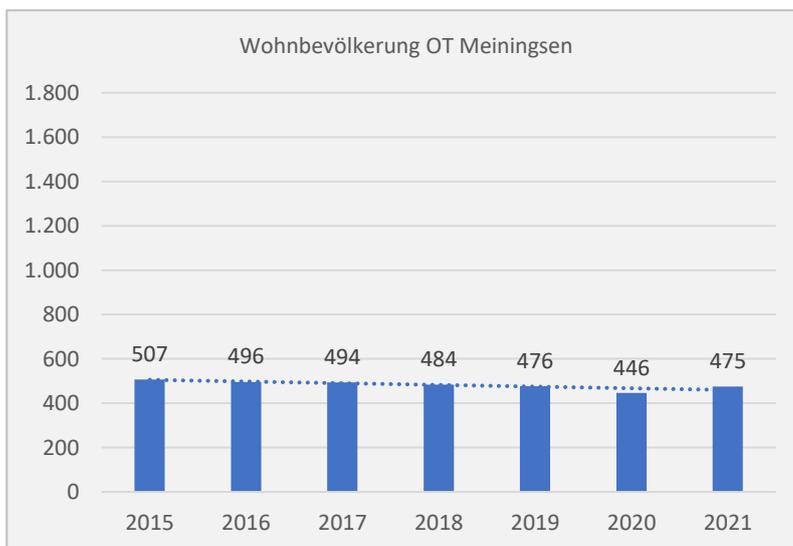
Mit einer Wohnbevölkerung von insgesamt 475 Einwohnern (31.12.2021) ist Meiningsen der viertgrößte Ortsteil im Stadtgebiet.

Wohnbevölkerung (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Meiningsen	Σ	0-17 abs.	0-17 %	18-64 abs.	18-64 %	65+ abs.	65+ %
		475	83	17,5%	309	65,1%	83

Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die Wohnbevölkerung im OT Meiningsen ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 507 auf 475 gesunken (-6,3 %).



Haushalte (Stadt Soest, 31.12.2021)

Meiningsen	Σ	1 Pers. abs.	1 Pers. %	2 u. mehr abs.	2 und mehr %
		212	75	35,4 %	137

Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die absolute Anzahl der Haushalte ist im Ortsteil Meiningsen zwischen den Jahren 2015 und 2021 mit 211 (2015) und 212 (2021) nahezu unverändert geblieben (+1HH bzw. +0,5%). Allerdings ist die Anzahl der

Einpersonenhaushalte von 65 (2015) auf inzwischen 75 (2021) angestiegen (+10 HH bzw. +15,4%). Demgegenüber ist die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte von 146 (2015) auf mittlerweile 137 (2021) gesunken (-9 HH bzw. -6,2%).

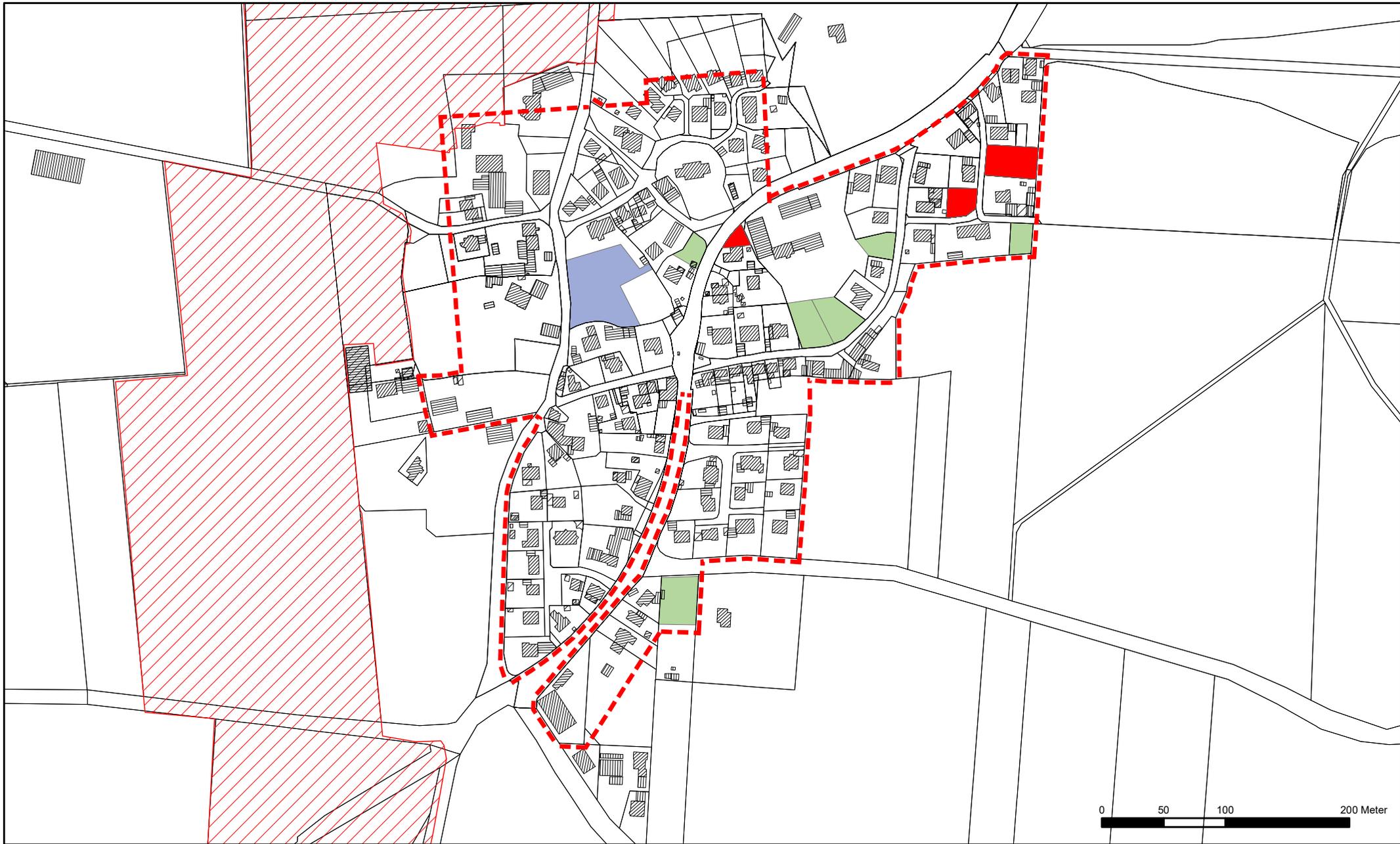
Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) sind in Meiningsen durch die Inanspruchnahme von Baulücken bis zum Berichtszeitpunkt im Neubau insgesamt zwei freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) sowie ein Anbau mit zusammen drei Wohneinheiten (WoE) entstanden.

Auch in Meiningsen bietet der vergleichsweise große Bestand an Wohnimmobilien mögliche Optionen für einen Wohnbedarf aus dem Ortsteil. Verschiedene Verkaufsfälle der letzten Jahre belegen die Annahme. So wurden seit 2017 bis zum Berichtszeitpunkt im Ortsteil Meiningsen nach Auswertung der gemeldeten Verkaufsfälle insgesamt 6 bebaute Grundstücke verkauft.

Der aktuelle Bestand vorhandener Baulücken und Potenzialflächen im Ortsteil ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Empfehlungen

- Die noch vorhandenen Potenzialflächen bieten perspektivisch noch einige Möglichkeiten für zusätzliche Wohnbebauung, insbesondere bei einer Nachfrage aus dem Ortsteil selbst. Voraussetzung ist allerdings die Verkaufsbereitschaft der älteren Eigentümer.
- Eine nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzte Fläche im Zentrum des Ortsteils, die derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf (Gemeindezentrum) festgesetzt ist, bietet Entwicklungsmöglichkeiten für nachfragegerechte Wohnformen. Dabei sind bauliche Dichte, ortstypische Gebäudestrukturen sowie die Nachbarschaft zum ehemaligen Pastorat zu beachten. Das dort vorhandene Spiel- und Sportangebot ist unbedingt zu erhalten.
- Vereinzelte Baulücken, die heute noch zur privaten Gartenerweiterung dienen, kommen bei einem Eigentümerwechsel möglicherweise zur Bebauung auf den Grundstücksmarkt.
- Die Entwicklung ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsstellen ist weiterhin sorgfältig zu beobachten und - falls notwendig - bei der Wiedernutzung planerisch oder bauordnungsrechtlich zu unterstützen.



Dorfentwicklung Meiningsen - Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzung § 34 BauGB



Potentialflächen

-  Baurecht vorhanden
-  Baurecht nach § 34
-  Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

-  Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

-  Landschaftsschutzgebiet

0 50 100 200 Meter

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

Stand Dezember. 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022



Müllingsen

Der südlich der Bundesautobahn A44 gelegene Ortsteil Müllingsen entwickelt sich entlang der „Bördenstraße“ und der „Landwehr“. Am östlichen Rand des Ortsteils tangiert die Niederbergheimer Straße den Siedlungsbe-
reich, von hier erfolgt über die Regionalbuslinie R51 auch die regelmäßige Anbindung an das Stadtzentrum von
Soest sowie an die Orte Allagen, Belecke und Warstein.

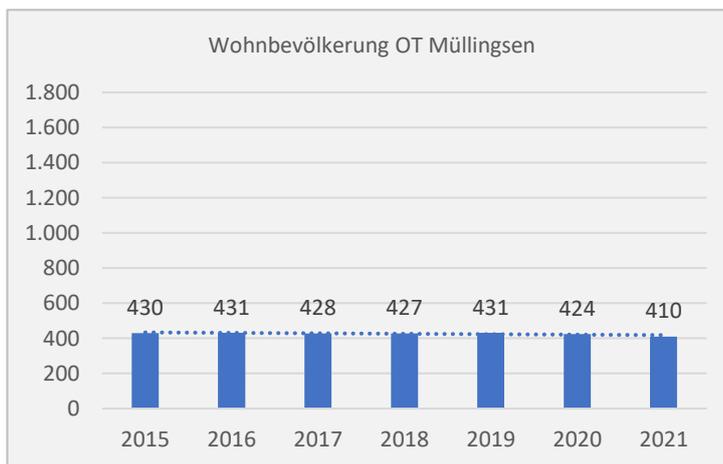
Die vergleichsweise gute Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen besteht in Müllingsen aus einer Schützen-
halle, einem Rasensportplatz (SF Soest-Müllingsen), einem Kindergarten und einem Gerätehaus der freiwilligen
Feuerwehr. Südlich des Ortsteils liegt der Friedhof.

Wohnbevölkerung (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Müllingsen	Σ	0-17 abs.	0-17 %	18-64 abs.	18-64 %	65+ abs.	65+ %
	410	83	20,2 %	254	62,0 %	73	17,8 %

Die Wohnbevölkerung beinhaltet alle Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die Wohnbevölkerung im OT Müllingsen ist im
Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum
31.12.) von 430 auf 410 gesunken (-4,7 %).



Haushalte (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Müllingsen	Σ	1 Pers. abs.	1 Pers. %	2 u. mehr abs.	2 und mehr %
	197	60	30,5 %	137	69,5 %

Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die absolute Anzahl der Haushalte ist im Ortsteil Müllingsen zwischen den Jahren 2015 und 2021 von 202 (2015)
auf 197 (2021) leicht gesunken (-2,5%).

Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung
in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) sind in Müllingsen auf vorhandenen Grundstücken (insbesondere Erwei-
terungen der Innenbereichssatzung) 20 neue Einfamilienhäuser errichtet worden. Die Potenzialflächen haben
sich somit in den vergangenen Jahren deutlich verringert.

In Müllingsen bietet der Bestand an Wohnimmobilien mögliche Optionen für einen Wohnbedarf aus dem Orts-
teil. Verschiedene Verkaufsfälle der letzten Jahre belegen die Annahme. So wurden seit 2018 bis zum

Berichtszeitpunkt im Ortsteil nach Auswertung der gemeldeten Vorkaufsrechtsfälle insgesamt 8 bebaute Grundstücke verkauft.

Der aktuelle Bestand vorhandener Baulücken und Potenzialflächen im Ortsteil ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Empfehlung

- Die noch vorhandenen Potenzialflächen bieten zunächst noch Möglichkeiten für zusätzliche Wohnbebauung, insbesondere bei einer Nachfrage aus dem Ortsteil selbst.
- Eine mögliche Entwicklung außerhalb des Geltungsbereich der Satzung gemäß §34 BauGB („Im Grünen Winkel“) setzt einen nachgewiesener Bedarf aus dem Ortsteil selbst sowie die Bereitschaft der verschiedenen Grundstückseigentümer zur gemeinschaftlichen Entwicklung und Bebauung voraus.
- Das Entstehen möglicher Leerstände auf aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen ist weiterhin sorgfältig zu beobachten und – falls notwendig – bei der Wiedernutzung planerisch oder bauordnungsrechtlich zu unterstützen.



Dorfentwicklung Müllingsen - Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzung § 34 BauGB



Potentialflächen

-  Baurecht vorhanden
-  Baurecht nach § 34
-  Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

-  Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

-  Kompensationsflächen
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vogelschutzgebiet

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

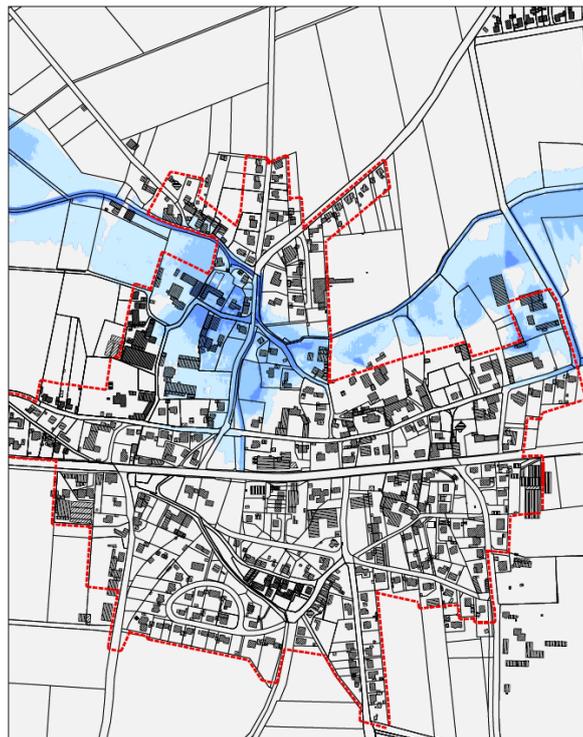
Stand Dezember. 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022



Ostönnen

Am westlichen Rand des Stadtgebietes von Soest liegt das Dorf Ostönnen, in etwa zu gleichen Teilen nördlich und südlich der trennenden Werler Landstraße L 969 (alte Bundesstraße 1). Das Ortsbild ist durch eine lockere, mit strukturreichem Grün versehene, dörfliche Besiedlung geprägt.

Von besonderer Bedeutung für die bauliche Entwicklung ist die Hochwassergefahr durch den Ostönnener Bach, der den Ort von Süden her mit nördlicher Fleißrichtung durchquert. Überschwemmungsgefährdete Gebiete bei einem 100-jährigen Niederschlagsereignis sind in der beigefügten Karte (Quelle: Hochwassergefahrenkarte NRW) ersichtlich.

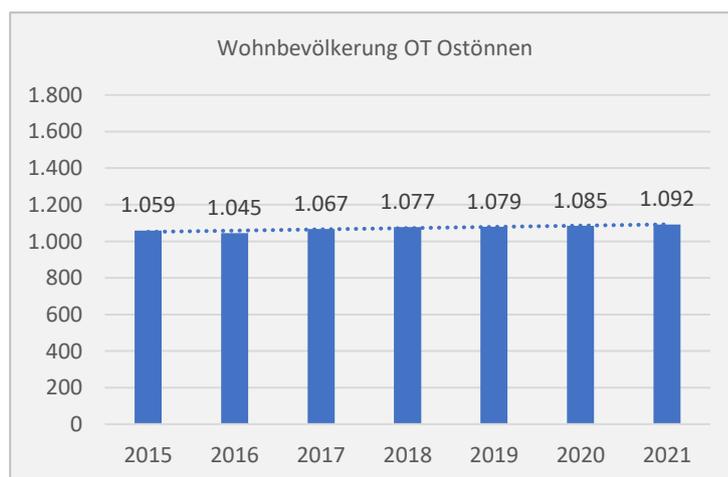


Wohnbevölkerung (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Ostönnen	Σ	0-17 abs.	0-17 %	18-64 abs.	18-64 %	65+ abs.	65+ %
	1.092	179	16,4 %	678	62,1 %	235	21,5 %

Die Wohnbevölkerung beinhaltet alle Einwohner mit Hauptwohnsitz. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die Wohnbevölkerung im OT Ostönnen ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 1.059 auf 1.092 gestiegen (+3,1%). Damit ist Ostönnen der einzige große Ortsteil, der eine positive Wohnbevölkerungsentwicklung aufweist.

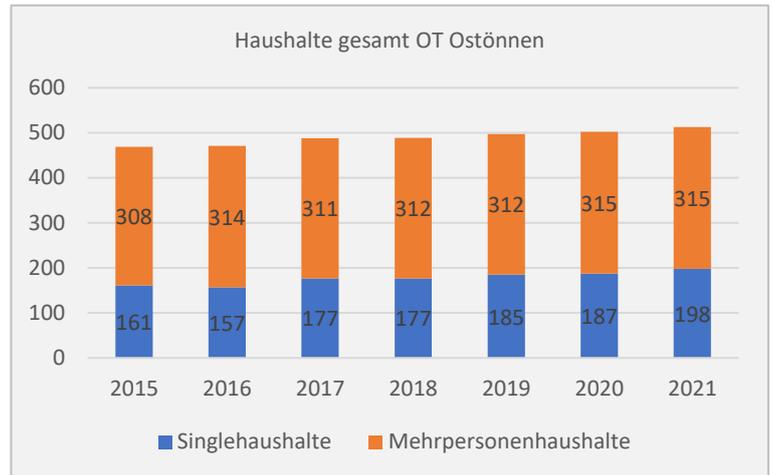


Haushalte (Stadt Soest, 31.12.2021)

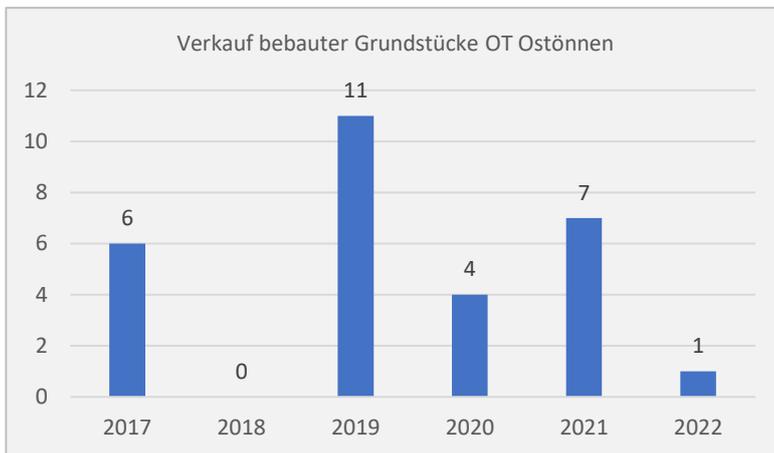
Ostönnen	Σ	1 Pers. abs.	1 Pers. %	2 u. mehr abs.	2 und mehr %
	513	198	38,6 %	315	61,4 %

Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die absolute Anzahl der Haushalte ist im Ortsteil Ostönnen zwischen den Jahren 2015 und 2021 um 44 Haushalte von 469 (2015) auf 513 (2021) gestiegen (+9 %). Insbesondere ist die absolute Anzahl der Einpersonenhaushalte von 161 (2015) auf inzwischen 198 (2021) gestiegen (+37 Haushalte bzw. +22 %). Demgegenüber ist die absolute Anzahl der Mehrpersonenhaushalte von 308 (2015) auf mittlerweile 315 (2021) eher moderat gestiegen (+7 Haushalte bzw. 2 %).



Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) sind in Ostönnen durch die Inanspruchnahme von Baulücken bis zum Berichtszeitpunkt im Neubau insgesamt 15 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) mit zusammen 18 Wohneinheiten (WoE) entstanden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße im EZFH-Neubau beträgt rund 800 qm. Bei einem Neubauvorhaben wurde vor der Errichtung des EZFH der alte Gebäudebestand abgebrochen.



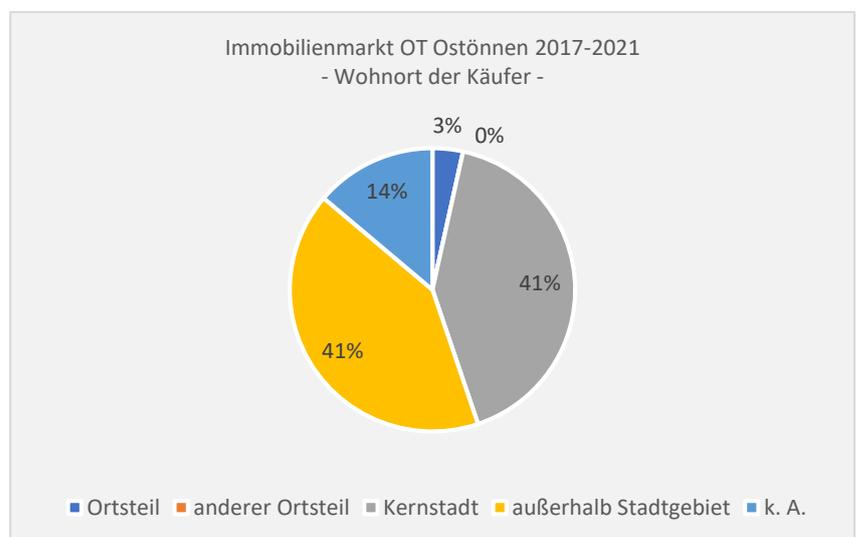
Somit wird der von der Verwaltung 2016 prognostizierte durchschnittliche (Zusatz-)Bedarf an Wohneinheiten bis 2025 (+27 WoE) im OT Ostönnen voraussichtlich erreicht.

Seit 2017 bis zum Berichtszeitpunkt wurden im Ortsteil Ostönnen nach Auswertung der gemeldeten Vorkaufsrechtsfälle insgesamt 29 bebaute Grundstücke verkauft. Die Verteilung der Verkaufsfälle auf den Vergleichszeitraum 2017 bis 2021 ist rechts grafisch dargestellt.

Nach eigenen Auswertungen beträgt die aktuelle Anzahl der Wohngebäude mit Hausnummer im OT Ostönnen 294 (Stand: Mai 2022, ohne Höhberg und Ostönnener Linde).

Die Grafik rechts gibt den prozentualen Anteil der Käufer sortiert nach dem jeweiligen Wohnort des Käufers zum Zeitpunkt des Immobilienkaufes wieder.

Die Analyse zeigt, dass Wohnobjekte im Ortsteil Ostönnen für Käufer aus der Kernstadt und für Käufer außerhalb des Stadtgebietes gleichermaßen attraktiv sind. Im Vergleich mit den beiden anderen großen Ortsteilen Ampen und Deiringsen nimmt Ostönnen bei den Nicht-Soestern die Spitzenposition ein, was vermutlich an der Lage im äußerst westlichen Stadtgebiet begründet ist. Erwerber aus dem Ortsteil selber spielen eine vergleichsweise untergeordnete Rolle im Markt für Gebrauchtimmobilen.



Der aktuelle Bestand vorhandener Baulücken und Potenzialflächen im Ortsteil ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf im Ortsteil haben sich seit der Ersterhebung im Jahr 2016 nicht wesentlich verändert. Die vorhandenen Lebensmittelbetriebe (Bäckerei mit Cafébetrieb, Hofverkauf mit 24h-Regiomat, Kräuter-Shop) sowie die gastronomischen Einrichtungen (Restaurantbetrieb mit Kegelbahn und Biergarten, Tankstellen-Bistro sowie ein Imbiss) verteilen sich nördlich und südlich der Werler Landstraße. Außerdem wird in Ostönnen die einzige Tankstelle in den Soester Ortsteilen betrieben.

Die Geschäftsstelle Ostönnen der Sparkasse SoestWerl ist mittlerweile zur reinen Automatengeschäftsstelle umstrukturiert worden.

Darüber hinaus sind im Ortsteil Ostönnen zahlreiche Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe unterschiedlichster Branchen ansässig (z.B. Metallbau, Gärtnerei, Kfz-Landtechnik, Trockenbau, Sanitär). Zur Erweiterung und Bestandssicherung des langjährig ansässigen Tischlereibetriebes sind die planerischen Voraussetzungen mittlerweile abgeschlossen.

Der Küchenmöbelbetrieb am Holtweg wird offensichtlich nicht mehr betrieben, dort ist jetzt ein Betrieb für Werbe- und Veranstaltungstechnik ansässig.

An öffentlichen Einrichtungen gibt es weiterhin einen Kindergarten und sowie die kirchlichen Einrichtungen mit St. Andreas-Kirche und dem dazugehörigen Gemeindehaus. Der städtische Sportplatz, die Schützenhalle sowie der Dorftreff am Ostönnener Bach komplettieren die dörfliche Infrastruktur.



Die Stadtbuslinie C5 mit dem Ostönnener Kleinbahnhof verbindet Ostönnen über den OT Ampen im 60-Minuten-Takt mit der Kernstadt. Am Verknüpfungspunkt „Ostönnener Kleinbahnhof“ sind auch Umstiege in den Regionalverkehr Richtung Werl, Unna, Hamm (R47 mit Haltestelle Lindweg im OT Ostönnen) bzw. in Richtung Niederense und Neheim (R54) möglich.

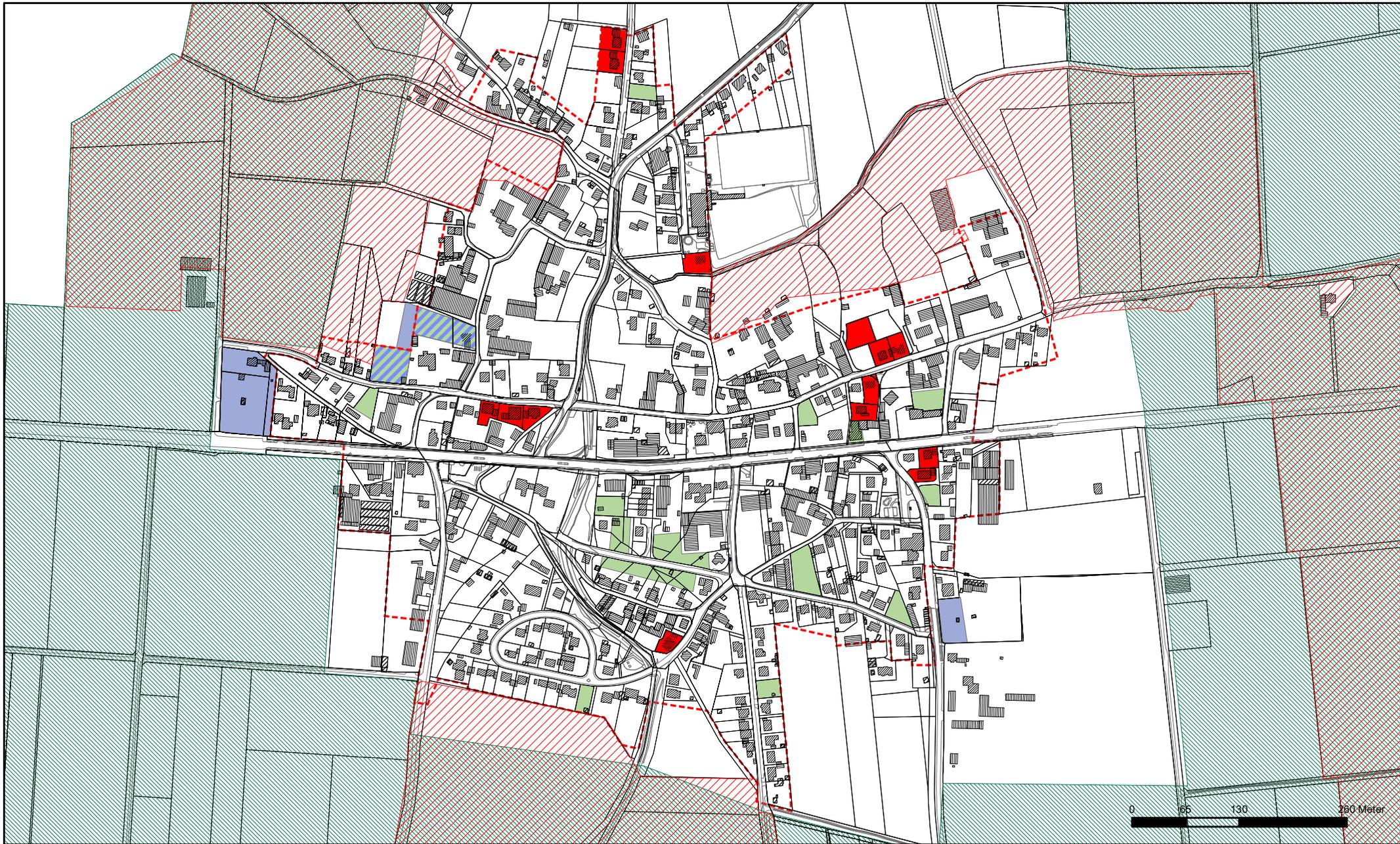
Ausschnitt aus dem Liniennetzplan „StadtBus Soest“.

Empfehlungen

- Aufgrund der guten Verkehrsanbindung sowie der vergleichsweise guten Infrastruktur- und Betriebsausstattung sollte die weitere Entwicklung von Ostönnen unterstützt werden. Dabei sollten allerdings die strukturreichen Grünflächen südlich des Pfarramtes und entlang des überschwemmungsgefährdeten Ostönnener Baches strikt erhalten bleiben.
- Sollte es in der Zukunft zu einer weiteren Baulandnachfrage aus dem Ortsteil kommen, wäre in Abstimmung mit interessierten Grundstückseigentümern westlich des Bohrwegs eine Hinterlandentwicklung möglich. Ein dort vorhandener städtischer Wirtschaftsweg könnte hier Erschließungsfunktionen übernehmen. Die

Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung gem. § 34 BauGB ist dann allerdings die planerische Voraussetzung.

- Die Betriebsfläche des ehemaligen Küchenmöbelbetriebes zwischen Holtweg und Schulgartenweg erscheint mindergenutzt. Hier sind zukünftige Entwicklungen zu beobachten und ggf. planerisch oder bauordnungsrechtlich zu begleiten. Das Gleiche gilt für das Küchenstudio an der Werler Landstraße mit der südlich gelegenen Potenzialfläche.
- Als langfristige Perspektive einer Wohnbaulandaktivierung werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4b2 gesehen, die in den 1970er-Jahren eine Verlegung der L 745 (An der Lanner) zum Inhalt hatten.
- Südlich des Gährenweges und nördlich des Ortsausgangs am Lindweg befinden sich größere potentiell geeignete Erweiterungsflächen, die bisher jedoch nicht verfügbar waren.
- Vereinzelte Baulücken, die heute noch zur privaten Gartenerweiterung dienen, kommen bei einem Eigentümerwechsel möglicherweise zur Bebauung auf den Grundstücksmarkt.
- Das Entstehen von Leerständen insbesondere entlang der Werler Landstraße bzw. auf landwirtschaftlichen Betriebsstellen ist weiterhin sorgfältig zu beobachten und – falls notwendig – bei der Wiedernutzung planerisch oder bauordnungsrechtlich zu unterstützen.



Dorfentwicklung Ostönnen - Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzung § 34 BauGB



Potentialflächen

-  Baurecht vorhanden
-  Baurecht nach § 34
-  Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

-  Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vogelschutzgebiet

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

Stand Dezember. 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022



Paradiese

Paradiese besteht aus einer Gruppe landwirtschaftlich genutzter Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Areal des ehemaligen Klosters „Paradiese“ sowie der Splittersiedlung am Paradieser Weg. Zusammen mit dem Nachbardorf Enkesen bildet Paradiese einen Soester Ortsteil mit einer gemeinsamen Ortsvorsteherin.

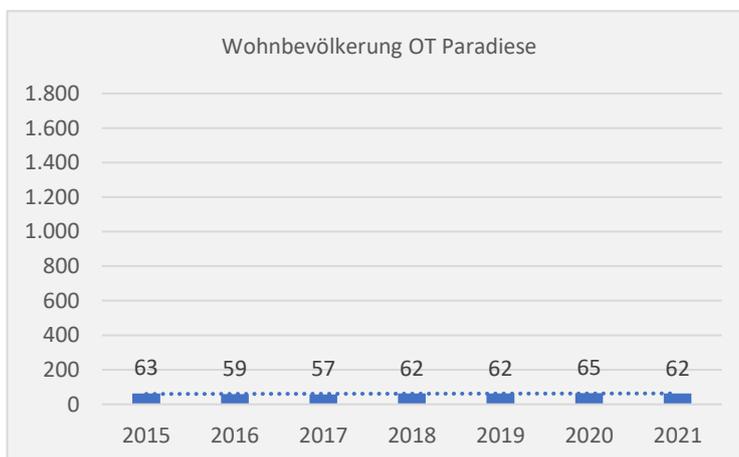
Auf dem weitläufigen alten Klostergelände befinden sich, planungsrechtlich gesichert, unterschiedliche Gesundheitseinrichtungen, eine Apotheke sowie Wohngebäude.

Wohnbevölkerung (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Paradiese	Σ	0-17 abs.	0-17 %	18-64 abs.	18-64 %	65+ abs.	65+ %
	62	14	22,6 %	38	61,3 %	10	16,1 %

Die Wohnbevölkerung beinhaltet alle Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die Wohnbevölkerung im OT Paradiese ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 63 auf 62 gesunken und damit nahezu konstant geblieben (-1,6 %).



Haushalte (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Paradiese	Σ	1 Pers. abs.	1 Pers. %	2 u. mehr abs.	2 und mehr %
	26	10	38,5 %	16	61,5 %

Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die absolute Anzahl der Haushalte im Ortsteil Paradiese zwischen den Jahren 2015 und 2021 ist bei 26 ebenfalls konstant geblieben.

Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) ist in Paradiese kein neues Wohngebäude errichtet worden. Die Genehmigung zukünftiger privater Wohnnutzungen hängt sehr stark von der Immissionsituation der noch vorhandenen, aktiven Landwirtschaftsstelle ab.

Der aktuelle Bestand vorhandener Baulücken und Potenzialflächen im Ortsteil ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Empfehlung

- Durch die Veränderungen im Gesundheitswesen sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten der Nutzung des Klostersgeländes moderat erweitert werden, immer mit dem Ziel des Erhalts des ehem. Klosters und seiner denkmalgeschützten Nebengebäude.
- Aufgrund der geringen Einwohnerzahl sowie der Ausrichtung auf die Gesundheitseinrichtungen wird weiterhin kein Bedarf für die Aufnahme zusätzlicher Wohnbebauung an dieser Stelle gesehen.



Dorfentwicklung Paradiese - Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzung § 34 BauGB



Potentialflächen

-  Baurecht vorhanden
-  Baurecht nach § 34
-  Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

-  Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

-  Kompensationsflächen
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vogelschutzgebiet

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

Stand Dezember. 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022



Röllingsen

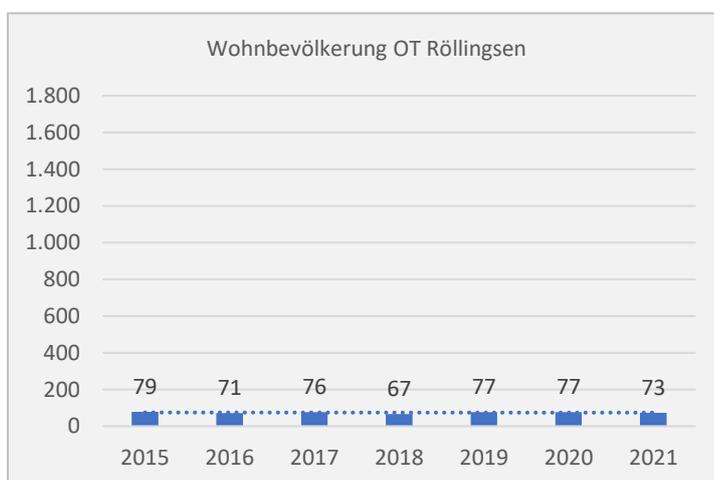
Der kleine Ortsteil Röllingsen liegt zusammen mit dem Nachbardorf Epsingsen im südwestlichen Rand des Stadtgebietes angrenzend an die Gemeinde Ense. Auch hier prägen große Hofstellen mit teilweise handwerklicher Nutzung die Ortslage des Dorfes. Als Versorgungseinrichtung gibt es in Röllingsen ein Dorfgemeinschaftshaus am nördlichen Ortsrand. Die verkehrliche Erreichbarkeit mittels Busverbindung besteht nur zeitweilig (Schulbus).

Wohnbevölkerung (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Röllingsen	Σ	0-17 abs.	0-17 %	18-64 abs.	18-64 %	65+ abs.	65+ %
	73	9	12,3 %	50	68,5 %	14	19,2 %

Die Wohnbevölkerung beinhaltet alle Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die Wohnbevölkerung im OT Röllingsen ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 79 auf 73 gesunken (-7,6 %).



Haushalte (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Röllingsen	Σ	1 Pers. abs.	1 Pers. %	2 u. mehr abs.	2 und mehr %
	39	20	51,3 %	19	48,7 %

Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die absolute Anzahl der Haushalte ist im Ortsteil Röllingsen zwischen den Jahren 2015 und 2021 von 38 (2015) auf 39 (2021) leicht gestiegen.

Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) hat in Röllingsen kein Neubau von Wohngebäuden stattgefunden.

Durch die Außenbereichssatzung nach §35 BauGB im Jahr 2003 sind in Röllingsen einige Baumöglichkeiten entstanden, die aber bis heute nicht aktiviert worden sind.

Auch in Röllingsen bietet der Bestand an Wohnimmobilien zukünftig mögliche Optionen für einen Wohnbedarf aus dem Ortsteil. So wurde seit 2018 bis zum Berichtszeitpunkt im Ortsteil nach Auswertung der gemeldeten Vorkaufsrechtsfälle insgesamt ein bebautes Grundstück verkauft.

Der aktuelle Bestand vorhandener Baulücken und Potenzialflächen im Ortsteil ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Empfehlung

- Die noch bestehenden Baumöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sowie die vorhandenen Hofstellen bieten mittelfristig Möglichkeiten für zusätzliche Wohnbebauung, insbesondere bei einer Nachfrage aus dem Ortsteil selbst.
- Das Entstehen möglicher Leerstände auf aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen ist weiterhin sorgfältig zu beobachten und – falls notwendig – bei der Wiedernutzung planerisch oder bauordnungsrechtlich zu unterstützen.



Dorfentwicklung Röllingsen - Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzung § 34 BauGB



Potentialflächen

-  Baurecht vorhanden
-  Baurecht nach § 34
-  Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

-  Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

-  Landschaftsschutzgebiet

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

Stand Dezember. 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022



Thöningsen

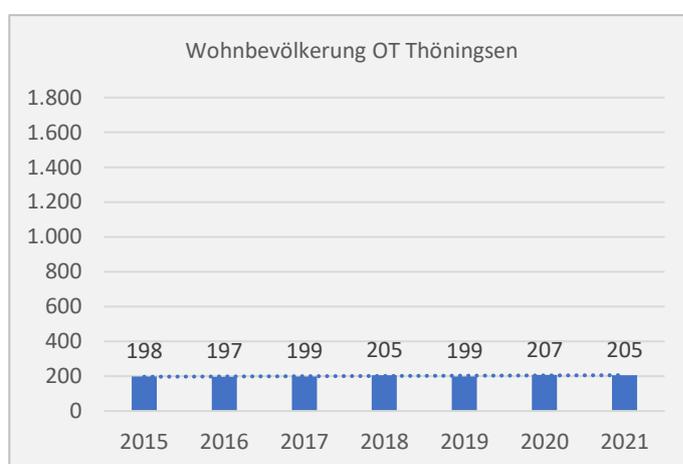
Zu Thöningsen im nördlichen Stadtgebiet gehören noch Ellingsen, Willingheppen, Lühringsen und Kutmecke an der Grenze zur Gemeinde Bad Sassendorf. Alle kleinen Ortslagen befinden sich im planerischen Außenbereich. Die Schützenhalle Lühringsen ist die einzige nennenswerte Einrichtung. Über die Regionalbuslinie R36 sind Lühringsen und Ellingsen an das Stadtzentrum von Soest sowie an Herzfeld in der Gemeinde Lippetal angebunden.

Wohnbevölkerung (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Thöningsen	Σ	0-17 abs.	0-17 %	18-64 abs.	18-64 %	65+ abs.	65+ %
	205	37	18,0 %	134	65,4 %	34	16,6 %

Die Wohnbevölkerung beinhaltet alle Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die Wohnbevölkerung im OT Thöningsen ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 198 auf 205 leicht gestiegen (+3,5 %).



Haushalte (Demografiebericht Stadt Soest, 31.12.2021)

Thöningsen	Σ	1 Pers. abs.	1 Pers. %	2 u. mehr abs.	2 und mehr %
	86	24	27,9 %	62	72,1 %

Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.

Die absolute Anzahl der Haushalte ist im Ortsteil Thöningsen zwischen den Jahren 2015 und 2021 von 82 (2015) auf 86 (2021) moderat gestiegen (+4,9 %).

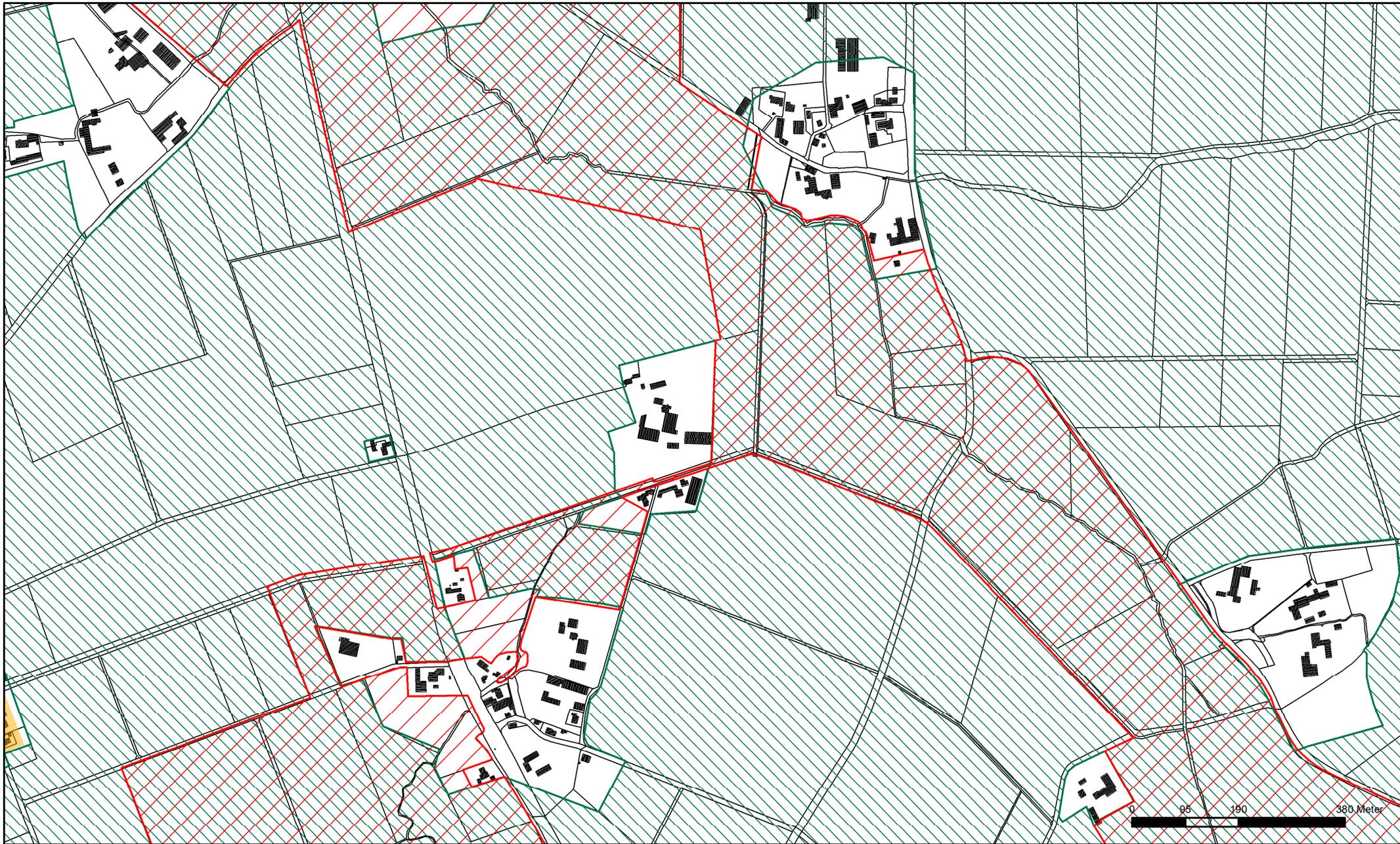
Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) sind in Thöningsen und den anderen kleinen Ortslagen keine neuen Wohnvorhaben realisiert worden. Die Siedlungsansätze bieten aufgrund ihrer geringen Größe und des Fehlens nennenswerter Wohnnutzung keine Möglichkeit, auch nicht im Rahmen einer Außenbereichssatzung, weitere Wohnbebauung zuzulassen.

Hier bieten sich nur die eingeschränkten Möglichkeiten des §35 BauGB für privilegierte Vorhaben an, die Möglichkeit des Anbaus an vorhandene Wohngebäude sowie unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, bei bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben in vorhandenen Gebäuden bis zu fünf Wohnungen zu schaffen.

Der aktuelle Bestand vorhandener Baulücken und Potenzialflächen im Ortsteil ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Empfehlung

- Weiterhin keine planerischen Aktivitäten in Thöningsen und den anderen kleinen Ortslagen im Außenbereich.
- Das Entstehen möglicher Leerstände auf aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen ist weiterhin sorgfältig zu beobachten und – falls notwendig – bei der Wiedernutzung planerisch oder bauordnungsrechtlich zu unterstützen.



Dorfentwicklung Lühringsen/Thöningsen - Flächen für die Entwicklung von Bauland -

Grenze der Satzung § 34 BauGB



Potentialflächen

-  Baurecht vorhanden
-  Baurecht nach § 34
-  Baurecht erforderlich

Wohnungsneubau

-  Ein-/Zweifamilienhaus

Sonstiges

-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vogelschutzgebiet

Arbeitsgruppenleiter : D. Franke
GIS - Bearbeitung : T. Brinkmann
K. Lagast

Stand Dezember. 2022
letztes Speicherdatum: 02.12.2022

