Ampen

Der Ortsteil Ampen als typisches Bördedorf erstreckt sich entlang der Werler Landstraße (alte Bundestraße 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.

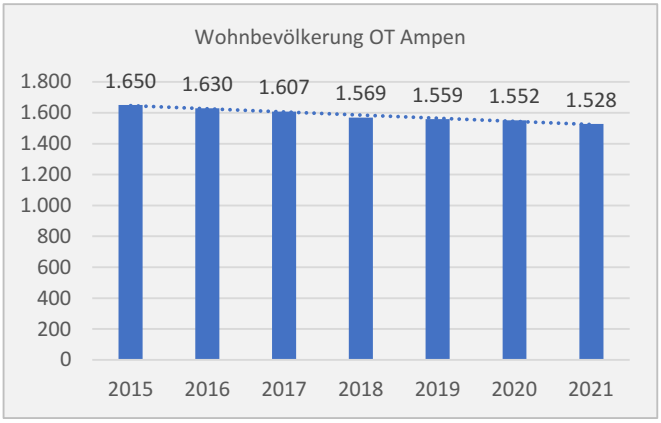
Mit einer Wohnbevölkerung von insgesamt 1.528 Einwohnern (31.12.2021) ist Ampen nach wie vor der größte Ortsteil im Stadtgebiet.

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.

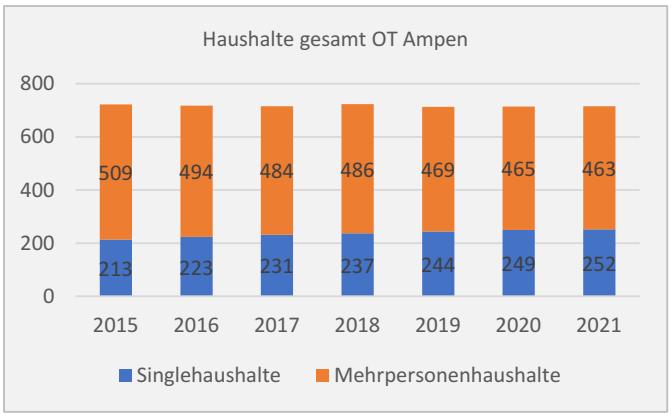
Die Wohnbevölkerung im OT Ampen ist im Vergleichszeitraum 2015–2021 (jeweils zum 31.12.) von 1.650 auf 1.528 gesunken (-7,4 %).



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 %

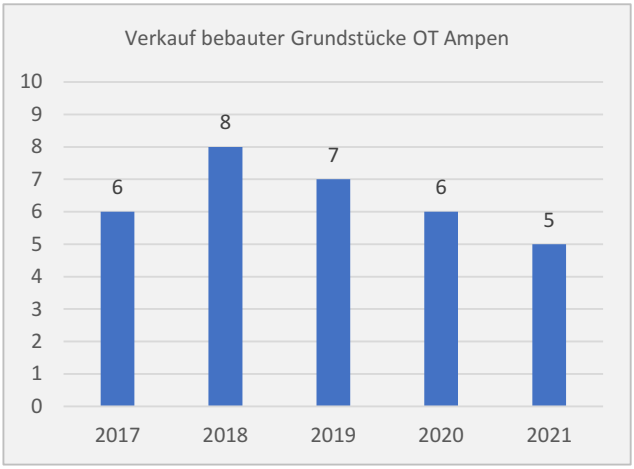
Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Ortsteilen. Datenquelle: Melderegister Stadt Soest.



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 Mehrpersonenhalte von 509 (2015) auf mittlerweile 463 (2021) gesunken (-46 HH bzw. -9 %).

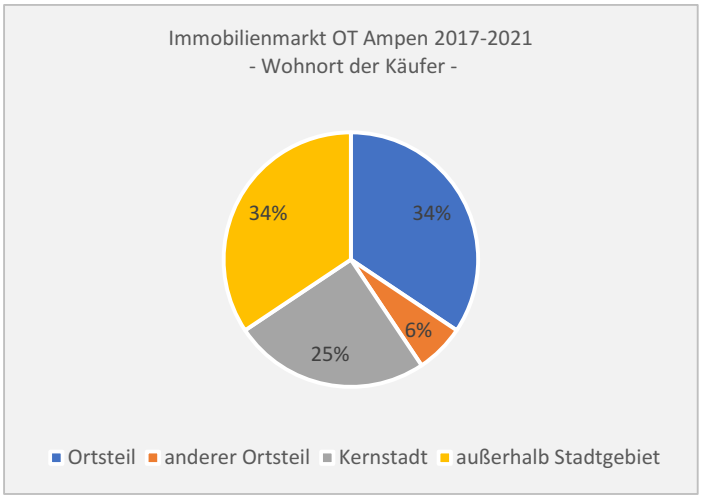
Seit der Bestands- und Potenzialerhebung im Rahmen der Erstellung der Untersuchung zur Baulandentwicklung in den Soester Ortsteilen (Nov. 2016) sind in Ampen durch die Inanspruchnahme von Baulücken bis zum Berichtszeitpunkt im Neubau insgesamt sieben freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) mit 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 Vorkaufsrechtsfälle 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 berechtigte Familien mit Bezug zum Ortsteil vorzusehen.

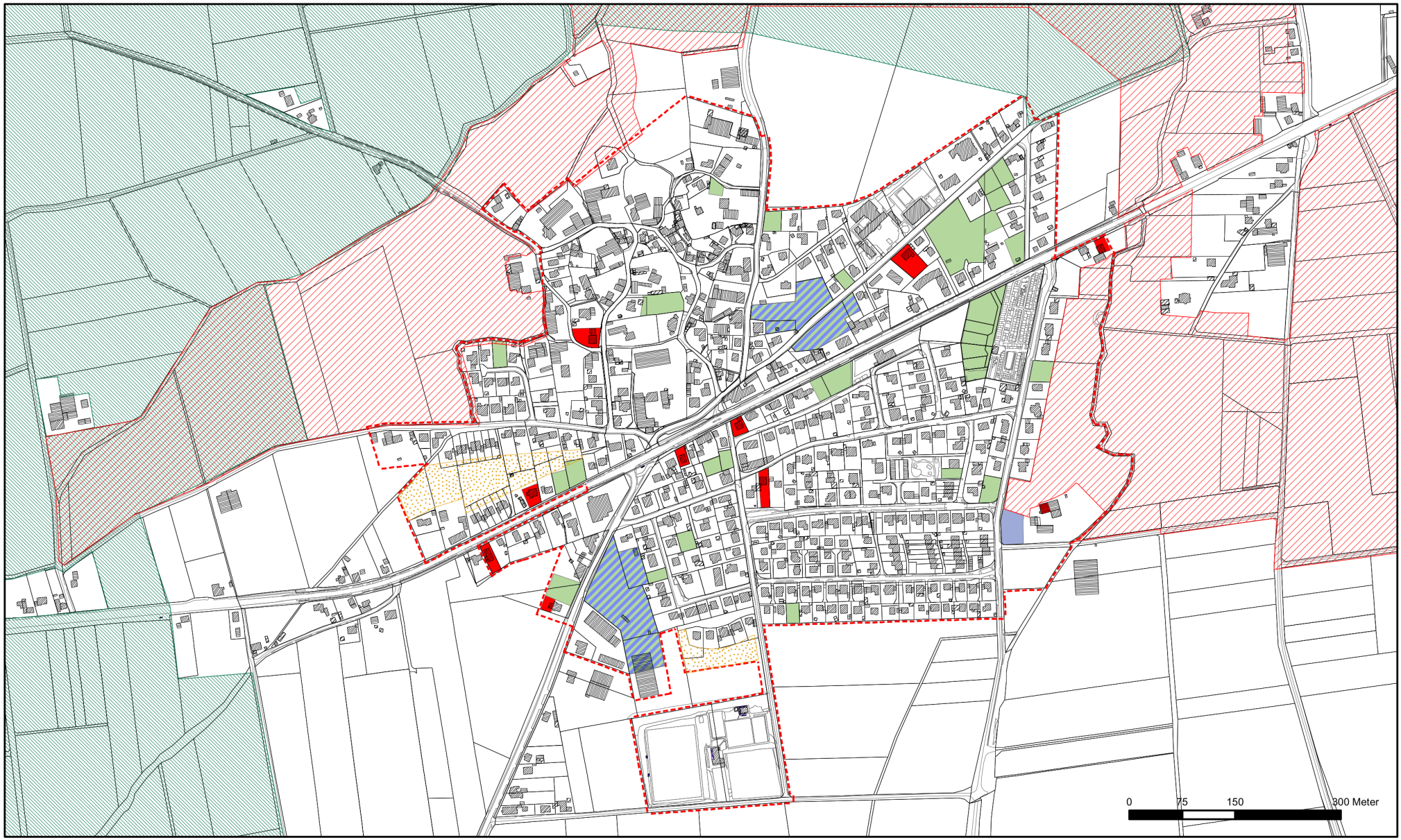
- Die größeren, teilweise planungsrechtlich gesicherten, privaten Potenzialflächen nördlich der Werler Landstraße bieten mittelfristig ein ausreichendes Baulandangebot für nachgefragte Wohnformen. In Teilbereichen, in denen derzeit bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht, ist jedoch eine städtebauliche Planung erforderlich.

- Eine weitere Einbeziehung einzelner Grundstücke in den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung gem. § 34 BauGB wird derzeit nicht als notwendig erachtet.

- Vereinzelte 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 Epsingser 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

STADT SOEST
Abt.Stadtentwicklung & Bauordnung

Pfad: R:\Fachdaten\Dorfentwicklung\Ampen\Dorfentw_Ampen_Baulandentwicklung_o_Tierhaltung.mxd