



Flächenbericht 2016/2017 Stadt Emsdetten



Entwicklung der Wohnbauflächen

**Flächenmanagement als partizipativer Prozess einer
nachhaltigen Stadtentwicklung**

Impressum

Stadt Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Am Markt 1
48282 Emsdetten
info@emsdetten.de
www.emsdetten.de

Ansprechpartnerin

Sandra Math

Tel.: 02572/922 506

Fax: 02572/922 599

E-Mail: info@emsdetten.de

Bearbeitung

Sandra Math

Stadt Emsdetten

Emsdetten, im November 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Nachhaltiges Flächenmanagementsystem	4
1.1 Hintergrund	4
1.2 Zielsetzung der Stadt Emsdetten	4
1.3 Teilnahme Zertifizierungsverfahren "Meilenstein"	4
1.4 Gewerbe- und Wohnbauflächenpotenzialanalyse	5
1.5 Fortschreibung Handlungskonzept Wohnen - Aktualisierung 2018	7
2. Ablauforganisation des Flächenmanagements	8
3. Leitlinien & Handlungsprogramm	8
3.1 Vorstellung der Leitlinien	8
3.2 Evaluierung Handlungsprogramm	9
4. Projektbericht Binnenentwicklung	11
4.1 Projekte der Binnen- und Brachflächenentwicklung - Sachstand	11
4.2 Aktuelle Projekte der Binnen- und Brachflächenentwicklung - Ausblick	16
4.3 Entwicklung weiterer Nachverdichtungseignungsbereiche	17
4.4 Sonstige Projekte mit Flächenbezug	19
4.5. Siedlungsflächenmonitoring	19
5. Indikatorenbericht	21
5.1 Erfolgsindikatoren	21
5.2 Basisindikatoren	29
6. Fazit & Ausblick	38
Quellen	40

1. Nachhaltiges Flächenmanagementsystem

1.1 Hintergrund

Der Flächenverbrauch in Nordrhein-Westfalen ist mit ca. 10 Hektar pro Tag weiterhin hoch. Allerdings ist Fläche und Boden nicht vermehrbar. Nach den bisherigen Erfahrungen wird etwa die Hälfte der Siedlungs- und Verkehrsfläche durch Gebäude, Verkehrswege und andere Infrastruktureinrichtungen versiegelt. Die Ursachen für den Flächenverbrauch sind vielschichtig. Strategien und Maßnahmen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme müssen daher entsprechend vielgestaltig sein. Neben einer generellen Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch den Siedlungs- und Verkehrswegebau gehören dazu auch qualitative Aspekte wie die Wiedernutzung industrieller Brachflächen und die Schonung besonders wertvoller und schutzwürdiger Böden.

Mit einem „Nachhaltigen Flächenmanagement“ leistet die Stadt Emsdetten einen Beitrag zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen. Dies ist nicht nur zur Erfüllung gesetzlicher Vorgaben erforderlich, sondern gerade aufgrund der Tatsache, dass Emsdetten wegen seiner geographischen Rahmenbedingungen eine „flächenarme“ Stadt ist. „Nachhaltiges Flächenmanagement“ ist ein wirkungsvolles Planungs- und Umsetzungsinstrument für eine flächenschonende, nachhaltige Stadtentwicklung. Ein zentraler Baustein des „Nachhaltigen Flächenmanagements“ ist der regelmäßig veröffentlichte kommunale Flächenbericht, der Auskunft über den Stand der Umsetzung des Binnenentwicklungskonzeptes (Handbuch zur Binnenentwicklung Emsdetten, August 2006) gibt, Evaluationsergebnisse vorstellt, über neue Entwicklungen des städtischen Flächenmanagements berichtet und zur Diskussion der nächsten Schritte einlädt.

Der vorliegende sechste Flächenbericht 2016/2017 der Stadt Emsdetten dokumentiert die flächenbezogene Entwicklung in Emsdetten (insbesondere hinsichtlich Wohnbauflächen) sowie den Verlauf des nachhaltigen Flächenmanagements.

1.2 Zielsetzung der Stadt Emsdetten

Innen wohnen - Außen Schonen

Qualitätsvolles Stadtwachstum durch Binnenentwicklung in einer flächenbegrenzten Stadt

Die seit 2005 praktizierte Binnenentwicklung stellt einen wichtigen Bestandteil der nachhaltigen Stadtentwicklung in Emsdetten dar. Die Potenziale der gebauten Stadt sollen weiterhin genutzt und Freiräume erhalten, entwickelt und vernetzt werden.

Den Anforderungen des demografischen Wandels dient besonders die Entwicklung innenstadtnaher Wohnraumpotenziale für Familien und Senioren. Aber auch für Fachkräfte, Pendler und Studenten sind Wohnformen zu schaffen. Die Entwicklung und Verdichtung der innerstädtischen Potenziale soll dazu beitragen, vorhandene Infrastrukturen optimal auszulasten und weniger neue Infrastrukturen aufbauen zu müssen. Somit kann der kommunale Haushalt langfristig entlastet werden.

1.3 Teilnahme Zertifizierungsverfahren "Meilenstein"

Für den Zeitraum Juni 2014 bis Juni 2017 bekam Emsdetten als eine von sechs teilnehmenden Kommunen das Zertifikat "MEILENSTEIN" vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen verliehen. Mit diesem Zertifizierungssystem sollte ein nachhaltiges Flächenmanagementsystem zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in den Kommunen eingeführt und flächensparende Kommunen in Nordrhein-Westfalen honoriert werden.

Nach dem Wechsel der Landesregierung in 2017 wurde das Zertifizierungssystem jedoch nicht weitergeführt, so dass keine erneute Zertifizierung erfolgte.

Emsdetten hält weiterhin an einer sparsamen Flächeninanspruchnahme zur Sicherstellung einer qualitativ vollen Stadtentwicklung fest. Mittlerweile ist die Binnenentwicklung auch als Planungsgrundsatz

im Baugesetzbuch verankert (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB): „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

1.4 Gewerbe- und Wohnbauflächenpotenzialanalyse

Aufgrund anhaltend großer Flächennachfrage und gleichzeitig knappen Flächenreserven im Eigentum der Stadt gilt es, möglichst frühzeitig Potenziale und Realisierungschancen innerhalb als auch außerhalb des seit 2005 wirksamen Flächennutzungsplans und des seit 2014 geltenden Regionalplanes Münsterland für langfristig zu entwickelnde Gewerbe- und Wohnbauflächen zu erarbeiten. Dies gilt umso mehr, da Emsdetten in den vergangenen Jahren durch konsequente Innenentwicklung innerstädtische Brachflächen entwickelt hat und dieses Potenzial bald aufgebraucht sein wird. Gleichzeitig zeigen aktuelle Planverfahren am Siedlungsrand, dass es immer schwieriger wird, hier Flächen zu entwickeln (Stichworte: Umweltbelange, landwirtschaftliche Restriktionen uvm.). Daher muss es Aufgabe von Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklungsplanung sein, frühzeitig zielgerichtet neue Entwicklungspotenziale zu erkennen und zu sichern.

Daher wurde zwischen Juli 2016 und Juli 2017 Gewerbe- und Wohnbauflächenanalyse erstellt. Dies erfolgte in einem mehrstufigen Verfahren in enger Zusammenarbeit der Schulten Stadt und Raumentwicklung (SSR) aus Dortmund mit der Stadtverwaltung. Im Fokus der Gewerbe- und Wohnbauflächenanalyse standen die Identifizierung von Siedlungsflächenpotenzialen außerhalb des Geltungsbereichs des aktuellen Flächennutzungsplans sowie die Ableitung von Nutzungsempfehlungen für ausgewählte Fokusräume. Hierfür wurde eine komplexe GIS-basierte Methode angewandt, die vorliegende digitale Fachinformationen zusammenführt und anhand einer abgestimmten Kriterienauswahl mit 38 Einzelkriterien sowie eines abgestimmten Bewertungsmaßstabs bewertet.

Die Potenzialanalyse liefert auf Basis einer analytischen Betrachtung des gesamten Stadtgebiets eine belastbare Aussage über die vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale sowie die Restriktionen für neue Wohn- und Gewerbeflächenausweisungen. Damit bietet die Gewerbe- und Wohnbauflächenanalyse eine Grundlage zur Entwicklung einer vorausschauenden Strategie der bedarfsgerechten Siedlungsflächenausweisung in Emsdetten. Zukünftige Planungsverfahren können an die identifizierten Herausforderungen angepasst und somit frühzeitig optimiert werden.

In einem der Stadt vorliegendem Ergebnisbericht werden die angewandte Methodik und die Bewertungskriterien der Gewerbe- und Wohnbauflächenanalyse dargestellt und die Ergebnisse anschaulich zusammengefasst. Darüber hinaus liegen die Ergebnisse der Stadt Emsdetten als Geodatenbank vor. Die Geodatenbank enthält sämtliche Daten sowie Bewertungsergebnisse. Diese sind auf einer Rastereinheit von 25m x 25m für das gesamte Stadtgebiet abrufbar.

Die Geodatenbank ist interaktiv, dynamisch auswertbar und fortschreibungsfähig. Ergänzend wurden ausgewählte Fokusräume vertiefend betrachtet und in Form von Flächensteckbriefen aufbereitet. Diese wurden in einem separaten Teilbericht aufbereitet und enthalten eine anschauliche Zusammenführung der Flächenrestriktionen sowie darauf aufbauend Empfehlungen zur Flächennutzung und Flächenaktivierung.

Analyseergebnisse

Die Ergebnisse der Gewerbe- und Wohnbauflächenanalyse machen deutlich, dass es noch Siedlungsflächenentwicklungspotenziale außerhalb des aktuellen Flächennutzungsplans gibt. Dabei wird auch erkennbar, dass jede zukünftige Flächenaktivierung mit der Lösung von sich überlagernden Restriktionen verbunden ist. Eine besondere Bedeutung haben dabei gewachsene Gemengelagen oder auch die Folgen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Strategische Auswirkungen

Sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Regionalplan sind kaum noch Siedlungsflächenpotenziale gesichert, die keine der untersuchten Restriktionen aufweisen. Die planerisch gesicherten Flächenreserven werden von verschiedenen Restriktionen überlagert, die in ihrer Ausprägung aufwendige Planungs- und Genehmigungsverfahren bedeuten können.

Die Analyseergebnisse zeigen typische Herausforderungen einer Flächenaktivierung in Emsdetten. Hierzu zählen vor allem die landwirtschaftlichen Betriebe mit intensiver Viehhaltung und der daraus resultierenden Geruchsbelastung sowie die Gemengelage mit einem gewachsenen Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauung. Für diese strukturellen Herausforderungen wird eine gesamtstädtische Strategieentwicklung empfohlen:

- Lösungen im Umgang mit dem Thema Geruchsbelastung werden derzeit im Einzelfall gefunden. Gegenstand einer Gesamtstrategie können Fragen perspektivischer Nutzungsverlagerung zur Verringerung gegenseitiger Störpotenziale sein oder auch ein Konzept zur Verringerung von Geruchsproblemen durch Filteranlagen - unter Anwendung von Kostenübernahmen im Rahmen der Baulandaktivierung.
- Zur Reduzierung der Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe kann ein Gewerbebestandsentwicklungskonzept sinnvoll sein, das vor dem Hintergrund weiterer Flächenausweisungen Nutzungsprofile für Bestandsgebiete formuliert. So können Standorte mit eindeutig nicht störenden Nutzungen in der Nähe von Wohnnutzungen neue Entwicklungsperspektiven eröffnen.

Die Analyseergebnisse weisen auch darauf hin, dass eine Aktivierung derzeit weder im Flächennutzungsplan noch im Regionalplan gesicherter Flächen auch im Sinne einer Freiraum und Ressourcen schonenden Siedlungsentwicklung sinnvoll ist. Die Stadt Emsdetten besitzt mit vielen Restriktionen behaftete Reserven für einen Flächentausch; d.h. die Umwidmung von derzeit im Flächennutzungsplan gesicherten Siedlungsflächenpotenzialen in Freiraum und die Ausweisung geeigneter, derzeit jedoch planerisch nicht vorgesehener Alternativflächen.

Räumliche Auswirkungen

Die Analyseergebnisse zeigen deutlich, dass die untersuchten Restriktionen räumliche Schwerpunkte besitzen und zu einem räumlichen Muster der zukünftigen Siedlungsentwicklung in Emsdetten führen:

- Östlich des bestehenden Siedlungskörpers wird eine weitere Flächenentwicklung durch die Emsaue mit ihren klimatisch, ökologisch und landschaftstypologisch als besonders wertvoll einzustufenden Flächen begrenzt.
- Südlich des Siedlungskörpers begrenzt die Niederung des Mühlenbachs mit ihren wertvollen Böden und stadtklimatischen Ausgleichs- und Verbindungsräumen ein weiteres Wachstum. Hier finden sich zudem landwirtschaftliche Betriebe als besondere Restriktion.
- Im Norden des Siedlungskörpers besteht eine hohe Dichte von landwirtschaftlichen Betrieben, die teilweise nach BImSchG zu behandeln sind und damit höhere Abstände erfordern. Des Weiteren stellt der klimatische Ausgleichsraum des Hummertsbaches eine natürliche Grenze dar.
- Im Nordwesten des Siedlungskörpers befinden sich, neben der Emsaue gelegen, die größten Schutzgebiete, namentlich FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebiete mit diversen schützenswerten Biotopen.
- Im Südwesten des Siedlungskörpers liegen Waldflächen mit hohem Schutzwert als klimaökologischer Komfortraum. Eine Flächenausweisung hätte hier flächenintensive Kompensationsmaßnahmen zur Folge.
- Westlich des Siedlungskörpers, selbst über die neu geplante K53n hinaus, liegen die größten Entwicklungspotenziale mit hinreichendem Abstand zum Wald im Südwesten und den Schutzgebieten im Nordwesten.

Die Analyseergebnisse deuten darauf hin, dass vor dem Hintergrund der erkannten Restriktionslage die zukünftige Siedlungsflächenentwicklung zu einem überwiegenden Teil westlich des bestehenden Siedlungskörpers abzeichnen könnte. Hier befinden sich bereits heute schon wesentliche, im Regionalplan und / oder im Flächennutzungsplan gesicherte sowie darüber hinausgehende Siedlungsflächenpotenziale.

Insgesamt machen die Ergebnisse der Siedlungsflächenpotenzialanalyse deutlich, dass die Ansätze zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit fortzusetzen sind. Emsdetten soll ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit hochwertigem Freiraum bleiben und sich zu einer lebenswerten Stadt mit höchster Lebensqualität auch für zukünftige Generationen entwickeln.

1.5 Fortschreibung Handlungskonzept Wohnen - Aktualisierung 2018

Um den Wohnungsmarkt in Emsdetten für die kommenden Jahre strategisch zukunftsfähig auszurichten, wird dieser aktuell erneut umfassend analysiert und das schon bestehende Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2013 fortgeschrieben. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung und die in diesem Zusammenhang vorliegenden Erkenntnisse sowie die Diskrepanz zwischen aktuellen Wohnungsmarktnachfragen und -angeboten erfordern diese regelmäßige, umfassende Bestandsanalyse zur Wohnsituation in Emsdetten. Dabei spielt der gesamte Mietwohnungsmarkt ebenso eine wichtige Rolle wie die städtischen und privaten Grundstücksangebote.

Nicht zu unterschätzen ist die Bedeutung eines bedarfsgerechten Wohnungsmarktes für den Wirtschaftsstandort Emsdetten. Der Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte wird für Unternehmen immer wichtiger. Unter Wirtschaftsförderungsaspekten ist es enorm wichtig, ein attraktives Wohnungsangebot zu schaffen, um die Unternehmen im Werben um qualifizierte Fachkräfte zu unterstützen. Ziel ist es, dass Emsdetten als weltoffene Mittelstandsstadt für Ortsansässige aber auch für Zuzügler ein attraktiver Wohnstandort bleibt, beispielsweise durch verstärkten Ausbau eines Angebotes an Single-Wohnungen in innenstadtnahen Lagen oder der Errichtung preisgünstigen Wohnraums. Auch die Nachnutzung von "Alt-Immobilien" wird in diese Überlegungen einbezogen.

Die dem zugrunde liegende Datenerfassung und -auswertung sowie eine Bürgerbefragung zum Wohnstandort Emsdetten haben in diesem Jahr (2018) bereits stattgefunden. Auch die entsprechende Bevölkerungsprognose sowie die Ermittlung des Neubaubedarfes und des damit einhergehenden Flächenbedarfes sind bereits erfolgt.

Nach der Abstimmung konkreter Handlungsempfehlungen für den Emsdettener Wohnungsmarkt mit Akteuren der lokalen Wohnwirtschaft soll der Endbericht zur Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen nach derzeitigem Projektzeitplan Anfang 2019 der Politik vorgestellt werden.

2. Ablauforganisation des Flächenmanagements

Nachhaltiges Flächenmanagement ist ein zeitlich unbegrenzter Prozess.

Der generelle Ablauf zur Einführung des nachhaltigen Flächenmanagementsystems erfolgte in den drei Hauptschritten Analyse, Partizipation zur Erarbeitung des Handlungsprogramms und kontinuierlicher Verbesserungsprozess.

Die Ergebnisse der unterschiedlichen Arbeitsebenen wurden im Orientierungsrahmen des Flächenmanagementsystems zusammengetragen und vom Modellbeirat mit Indikatoren belegt. Ein zeitliches Handlungskonzept definierte zudem die Umsetzung kurz-, mittel- und langfristiger Ziele. Dieser Orientierungsrahmen ist die Grundlage für ein strategisches Handlungsprogramm, das durch das „Handbuch zur Binnenentwicklung Emsdetten“ für die Bereiche Bebauung, Freiraum und Umnutzung qualifiziert wurde.

Die Umsetzung des Handlungsprogramms wird mittels Indikatoren bewertet. Auf der Grundlage dieser Bewertung soll im Flächenbericht eine regelmäßige Anpassung und Weiterentwicklung als Teil eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses erfolgen.

3. Leitlinien & Handlungsprogramm

3.1 Vorstellung der Leitlinien

Die Leitlinien beschreiben die allgemeinen, langfristigen Ziele, die die Stadt Emsdetten mit der Einführung des nachhaltigen Flächenmanagements verfolgt.

Diese Leitlinien sind im Modellbeirat diskutiert und beraten worden und wurden im Dezember 2007 vom Rat verabschiedet (vgl. BVL 236/ 2007). Die wesentlichen Punkte sind hier noch einmal zusammen gefasst:

- weniger Wohnbauflächen außen
- aktivieren Wohnbauflächen innen
- Wohnbauflächenbedarf bis 2020: ≤ 113 ha
 - FNP: Wohnbauflächenbedarf bis 2020 von 130 ha
 - Potenzial Binnenentwicklung: 12,5-20 ha

Ziel der Stadt Emsdetten soll es sein, mittelfristig den jährlichen Flächenverbrauch so zu **begrenzen**, dass der Wohnbauflächenbedarf von **2005 bis 2020 von 113 ha** (FNP-Ansatz vermindert um den Mittelwert des Flächenpotentials Binnenentwicklung) eingehalten oder gar unterschritten werden kann. Dies entspricht einer **jährlichen Inanspruchnahme von 7 ha Wohnbaufläche**.

Langfristig soll durch eine **verstärkte Entwicklung von Binnenpotenzialen** ein wesentlicher Beitrag zur begrenzten Flächeninanspruchnahme geleistet werden. Dabei sollen Flächen entwickelt werden, die den qualitativen Zielen des Orientierungsrahmens für eine nachhaltige Stadtentwicklung entsprechen.

Neben einer qualitativen Binnenentwicklung wird ferner angestrebt, dass innerstädtisches Grün über ein Freiflächenentwicklungskonzept eine zukunftsfähige Aufwertung und Vernetzung erlangt.

3.2 Evaluierung Handlungsprogramm

Das aus dem Orientierungsrahmen entwickelte Handlungsprogramm mit seinen Leitzielen, Teilzielen, Maßnahmen und Projekten dient als Ausgangspunkt für das Flächenmanagementsystem.

Folgende Leitziele und Ziele wurden für den Orientierungsrahmen zur Binnenentwicklung in Emsdetten formuliert:

- *Qualitative Weiterentwicklung des Bestands*
- *Qualitative Weiterentwicklung des Freiraums*
- *Konsensorientierte Planungsverfahren*

Das Handlungsprogramm definiert Ressourcen für die jeweils anstehenden Aufgaben. Für kurzfristig zu erfüllende Maßnahmen wird ein Zeitraum von einem Jahr definiert, für mittelfristige ein Zeitraum von unter drei Jahren und für langfristige von länger als drei Jahren.

Stand der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Binnenentwicklungskonzeptes

Die zur Erreichung des Leitziels A *"Qualitative Weiterentwicklung im Bestand"* vorgesehenen Maßnahmen sind teilweise umgesetzt. Es besteht aber auch noch umfassender Handlungsbedarf.

Die meisten Maßnahmen für das Leitziel B *"Qualitative Weiterentwicklung von Freiraum"* sind realisiert worden bzw. befinden sich in der Umsetzung. Maßgeblich hierfür ist insbesondere die Umsetzung des Freiraumentwicklungskonzeptes (FEK), welches auch künftig die Grundlage für die Entwicklung und Vernetzung der Freiräume darstellt.

Der Blick auf den Stand der Umsetzung des Leitziels C *"Konsensorientiert Planungsverfahren"* zeigt, dass die grundsätzlichen Ziele („Stadt als Ideengeberin und Beraterin“ sowie „Vorrang von konsensorientierten Planungsverfahren“) bereits im Planungs- und Verwaltungsalltag implementiert sind.

Die Überprüfung der Ziele hinsichtlich des Erfüllungsgrades der Teilziele ergab, dass ein Großteil der **kurzfristigen Maßnahmen** innerhalb der Zielvorgabe von einem Jahr, bereits umgesetzt wurde bzw. inzwischen zum laufenden Geschäft gehört. Dies sind beispielsweise:

- ✓ Überprüfung der Baublöcke auf Tauglichkeit zur Nachverdichtung
- ✓ Visualisierung des Flächenverbrauchs
- ✓ Beratung potenzieller Bauherren bzgl. Potenziale für Erweiterung/Um-/Ausbau
- ✓ Förderung differenzierter Wohnungsangebote bei Baulandausweisung
- ✓ Zielgruppenspezifischer Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur
- ✓ Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität werden bestehende Grünverbindungen aufgewertet und neue geschaffen
- ✓ Erstellung eines Freiflächenentwicklungskonzeptes mit Kompensationskataster

In das fortlaufend aktualisierte **Baulückenkataster** werden neben den schon langjährig bestehenden Baulücken auch die freien und bebaubaren Grundstücke in Baugebieten der jüngeren Vergangenheit, für die seit mindestens fünf Jahren Baurechte bestehen, eingearbeitet. Zum 31. Dezember 2017 waren demnach 384 baureife und erschlossene Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 25,2 ha unbebaut. In Anbetracht der Flächenknappheit und des großen Bedarfs an Wohnbauflächen sollten künftig Strategien zur Vermarktung bzw. Bebauung dieser Flächenpotenziale entwickelt werden. Aktuell wurden die Eigentümer solcher Baulücken angeschrieben und liegenschaftliche sowie planungsrechtliche Beratung seitens der Stadt angeboten sowie die Gründe für die Nichtbebauung dieser Grundstücke abgefragt. Die Ergebnisse werden mit der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen im 1. Quartal 2019 vorgestellt.

Folgende Maßnahmen zur Erreichung der **mittel- und langfristigen Ziele** (Zielerreichung innerhalb bzw. mehr als 3 Jahre) sind angelaufen bzw. bereits (teilweise) umgesetzt:

- Zielgruppenspezifischer Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur - behindertengerechter Ausbau von Wegen und Plätzen (z.B. Rollatorwege auf Marktplatz)
- Vorhandene Freiräume öffentlich und zugänglich entwickeln (z.B. Öffnung Hof Deitmar zur Innenstadt durch Umgestaltung).
- Pflege- und Unterhaltungskonzept zur Unterhaltung von Freiraum (vgl. Grünflächenkataster des Baubetriebshofs)
- Alte Bebauungspläne werden fortlaufend im Sinne der Nachverdichtung aktualisiert.

Die Überprüfung des Handlungsprogramms ergab, dass einige Teilziele bzw. Maßnahmen nicht praxistauglich oder nur schwer realisierbar sind. Entweder hat sich die Ziel- bzw. Schwerpunktsetzung geändert, es fehlt die rechtliche Handhabbarkeit oder es mangelt schlichtweg an personellen Ressourcen. Da diese Maßnahmen im kommunalen Alltag nicht umsetzbar sind, sollen diese aus dem Handlungsprogramm entfernt oder neu gefasst werden. Dazu zählen zum Beispiel:

- Eignungskatalog mit Aufstockungspotenzialen für Flachdachbereiche
- Konzept zur langfristigen Nutzung oder Nachnutzung kirchlicher Einrichtungen
- Start einer öffentlichkeitswirksamen Kampagne "Eigentum übergeben - betreutes Wohnen leben" mit Gütesiegel innovativer Wohnformen
- PPP-Beratung und Infobörse Mehrgenerationen-Wohnen
- Potenzialanalyse von Industrie- und Gewerbebrachen für Freiraumkonzept
- Entwicklung gemeinschaftlichen privaten Grüns
- Öffentlichkeitsarbeit zur ökologischen Aufwertung von Privatgärten
- Schaffung einer Beratungsagentur (PPP) für finanzielle Fragen der Innenbebauung
- Konzept zur Aufstellung Erschließungskostenfonds mit Banken und Sparkasse für Anreizsystem für Nicht-Bauwillige in Potenzialgebieten

Es gibt aber auch Ideen und Ansätze, neue Ziele und Maßnahmen in das Handlungsprogramm aufzunehmen. Diese sind zum Teil bereits im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes oder auch im Handlungskonzept Wohnen manifestiert oder werden zum Teil auch schon praktiziert. Zu nennen sind hier beispielsweise:

- Analyse leerstandsgefährdeter Gebiete nach Gebäudealter und Demografie
- Haus-zu-Haus-Beratungen für Sanierungswillige
- Umnutzung brachgefallener Gewerbeflächen in Wohnbauflächen
- Aktivierung von Baulücken
- Unterstützung der Modernisierung vorhandener Wohngebäude
- Begleitung des Generationenwechsels in älteren Eigenheimquartieren (siehe auch Forschungsprojekt „Lebensräume“)
- Aktivierung städtischer Flächen im Innenbereich für die dauerhafte Unterbringung von Flüchtlingen

4. Projektbericht Binnenentwicklung

Aktuell und auch in jüngerer Vergangenheit wurden und werden im Stadtgebiet Emsdettens bereits eine Vielzahl von Brachflächen aktiviert (z.B. ehemalige Fabrikgelände der Firmen Schilgen, Biederlack, WABO, Berkemeyer, Helmers). Seit 1991 wurden auf diese Weise ca. 18 ha Industrie- bzw. Brachfläche für Wohngebietsnutzungen aktiviert.

Jahr	B-Plan	ehem. Firma	Größe (m²)*
1991	BP 106 "Weststraße-Wilp"	Carl Wilp	10.600
1996	BP 105 "Auguststraße"	Middelhoffwerke	9.300
2003	BP 56 "Mühlenbachaue"	Egeplast	43.325
2004	BP 109 "Kolpingstraße/Eschstraße"	Schilgen	43.000
2005	BP 47 B "Brede"	Holz Wissing	3.376
2007	BP 103 A „Vennweg/Ecke Westumer Landstr.“	ALDI	2.200
2009	BP 111 "Rheiner Straße/Hermannstr."	Biederlack	19.709
2012	BP 112 "Hermannstraße/Lange Straße"	WABO	11.600
2013	BP 8 G "Sandufer/Wilhelmstraße", 6.Ä.+3.Erg.	Gärtnerei Berkemeyer	3.645
2015	BP 26 "Elsterstraße", 2. Änderung	Gärtnerei Helmers	8.600
2016	BP 116 "nördlich Weststraße / Stefanstraße"	LECO-Werke	7.725
2017	BP 118 "Eschstraße / Stefanstraße"	Baumarkt Eilers	8.400
	BP 99 "Jan-van-Detten-Str./Rheiner Str.	LEOMI-Textilwerke	20.261
		gesamt:	181.141

Aber auch bestehende Wohngebiete werden für Innenentwicklungsmaßnahmen herangezogen. Dazu wurden im „*Handbuch zur Binnenentwicklung Emsdetten*“ Blocktypen nach Eignung hinsichtlich des Nachverdichtungspotenzials definiert und in einem Analyse-Plan zusammengefasst. Dieser Plan dient der Verwaltung als Arbeits- und Entscheidungshilfe.¹

Im Folgenden wird über die bauliche Entwicklung des seit Oktober 2006 durchgeführten Modellprojekts "Herzbach/Dreihuesweg" sowie über weitere Projekte der Binnenentwicklung bzw. des Brachflächenrecyclings informiert.

4.1 Projekte der Binnen- und Brachflächenentwicklung - Sachstand

In den schon in den bisherigen Flächenberichten vorgestellten Nachnutzungs- bzw. Nachverdichtungsgebieten der Bebauungspläne

- Nr. 111 "Rheiner Straße/ Hermannstraße" (ehemalig Firma Biederlack),
- Nr. 84 „Vogelweide/Taubenstraße“ und
- Nr. 32 B "Schmitzkamp"
- Nr. 21 F „Hemberger Damm/Dannenkamp“
- Nr. 112 "Hermannstraße/Lange Straße" (ehemalig Firma WABO)
- Nr. 8 G "Sandufer/Wilhelmstraße", 6. Ä. und 1. Erg. (ehemalige Gärtnerei Berkemeyer)

sind seit dem letzten Flächenbericht keine nennenswerten Änderungen erfolgt.

In dem an dieser Stelle immer wieder vorgestellten Modellprojekt "Herzbach/Dreihuesweg" (BP 31 A) wurde ein weiteres Einfamilienhaus errichtet. Von den bis zu 27 möglichen Einfamilienhausgrundstücken sind somit aktuell acht Einfamilienhäuser realisiert. Darüber hinaus wurden und werden folgende weitere „für Nachverdichtungsmaßnahmen besonders empfehlenswerte Baublöcke“ sowie Industrie-/Gewerbebrachen für Wohnbauzwecke entwickelt.

¹ konkrete Ausführungen hierzu siehe *Handbuch zur Binnenentwicklung Emsdetten – Kapitel 4* - bzw. Flächenbericht 2009

**Bebauungsplan Nr. 26 "Elsterstraße", 2. Änderung
- Ehemaliges Gelände der Gärtnerei Helmers**

Mit dieser am 28.12.2015 in Kraft getretenen Bebauungsplanänderung wurde eine bislang überwiegend mit Gewächshäusern bebaute ehemalige Gärtnereifläche mit einer Größe von rund 8.560 qm zu einem städtebaulichen geordneten Wohngebiet mit 22 neu bebaubaren Grundstücken entwickelt. Damit wurde der weiterhin bestehenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum in der Stadt Emsdetten Rechnung getragen und somit ein weiterer Beitrag im Sinne des Handbuchs der Binnenentwicklung „Innen Wohnen - Außen schonen“ der Stadt Emsdetten geleistet.

In den vergangenen beiden Jahren wurden die neu geschaffenen Wohngrundstücken bis auf eine Ausnahme alle mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern bebaut.

Juli 2015



Juli 2017



September 2017



Bebauungsplan Nr. 37 „Josefskirche“, 4. Änderung

Zur Schaffung von Wohnraum mit öffentlich geförderten Wohnungen wurden Teile der vormals als Spiel- bzw. Sportplatz genutzten Flächen am Grünring/Ecke Am Kompaniekamp in Wohnbauland umgewandelt. Die vier neuen dreigeschossigen Wohngebäude sollten zunächst der dringenden Unterbringung von Flüchtlingen dienen. Durch entsprechende Raum- und Grundrissumgestaltung konnten die Gebäude mit einfachen Mitteln in öffentlich geförderte Mietwohnungen umgewidmet werden. Die so entstandenen 24 Wohneinheiten wurden im August 2017 bezogen.



Bereich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 37 im September 2017

Bebauungsplan Nr. 12 T 1 „Lauge“, 17. Änderung

Aufgrund der notwendigen Unterbringung der aus Krisengebieten nach Emsdetten kommenden Menschen wurde auch der ehemalige Spielplatz an der Beckstraße in Wohnbauland umgewandelt. Eins der beiden jeweils 9 Wohneinheiten umfassenden dreigeschossigen Wohngebäude dient aktuell als längerfristiger Wohnraum für Geflüchtete. Das zweite Gebäude wurde als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau errichtet, da schon heute nicht genügend für einkommensschwache Haushalte bezahlbare bzw. förderfähige Wohnungen vorhanden sind und die Errichtung von bezahlbarem und gutem Wohnraum zudem einen wichtigen Beitrag zur Integration leistet. Die Gebäude waren im April 2018 bezugsfertig.



Bereich der 17. Änderung des B-Plans Nr. 12 T 1 im September 2017

Bebauungsplan Nr. 116

"nördlich Weststraße / Stefanstraße"

Das 2016 frei gewordene Gewerbegrundstück der Firma LECO-Werke Lechtreck GmbH & Co. KG wird aktuell in ein attraktives zentrumsnahes Wohnquartier verwandelt. Das Bebauungskonzept sieht eine zwei- und drei-geschossige Blockrandbebauung als Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbebauung vor. Im Inneren des Quartiers erschließt die als wohnberuhigter Bereich ausgebaute Wohnstichstraße zweigeschossige Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Laut den Planungen entstehen insgesamt 36 Wohneinheiten in 6 Mehrfamilienhäusern, 4 Wohneinheiten in Kettenhäusern, 6 Wohneinheiten in Doppelhäusern. Eine 4-zügige Kindertagesstätte ergänzt das Wohngebiet.

Nach dem Abriss der ehemaligen Firmengebäude und der erforderlichen Altlastensanierung ist das Gelände weitgehend neu bebaut. Erste Gebäude und die Kindertagesstätte wurden bereits bezogen.



Bebauungsplan Nr. 118

"Eschstraße / Stefanstraße"

Ein weiteres neues Wohnquartier nebst erforderlicher Wohnstichstraße entsteht derzeit auf dem ebenfalls frei gewordenen ehemaligen Gewerbegrundstück des Baumarkts Eilers (BayWa) und den daran angrenzenden Grundstücken des ehemaligen Dechant-Burghoff-Kindergartens im Bereich Eschstraße / Stefanstraße, unmittelbar angrenzend an das LECO-Gelände.

Auf dem ehemaligen Gelände des Dechant-Burghoff-Kindergartens sieht das vorgesehene Bebauungskonzept Wohnnutzungen in Form von Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhäusern (als Reihen- oder Kettenhäusern) mit bis zu drei Vollgeschossen vor. Zwei bis drei Gebäude gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof einschließlich zwei bestehender Einzelbäume. Für diesen Teilbereich sind mindestens vier Wohnungen derart zu errichten, dass sie den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung entsprechen.

Im Bereich des vormaligen Eilers-Geländes sind vornehmlich Ein- bzw. Zweifamilienhäuser vorgesehen. Hier sind auch Varianten in Form von Doppelhäusern denkbar. Gemäß Planung entstehen insgesamt 10 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, 8 Wohneinheiten in Kettenhäusern und 4 Wohneinheiten in Reihenhäusern entstehen. Auch für diesen Teilbereich wird der geforderte Mindestanteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau festgesetzt. Hier sind ebenfalls mindestens vier Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung anzusiedeln. Bislang (Stand: Oktober 2017) wurden für diesen Bereich noch keine Bauanträge gestellt.



Bebauungsplan Nr. 35 A „Kanalweg“, 5. Änderung

Diese in der Vergangenheit durch ein Kinderheim und danach wohnbaulich genutzte, geraume Zeit brachliegende Fläche wurde mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 A einer städtebaulich geordneten Nachnutzung zugeführt. Ziel war es, hier eine neue Wohnbebauung in Form von 4 Doppelhäusern zu realisieren. Bereits Ende 2016 wurde die die Nachverdichtung ermöglichende Bebauungsplanänderung rechtskräftig. Die Fläche wurde zügig bebaut und wird bereits komplett bewohnt.

Juli 2015



September 2017



Bebauungsplan Nr. 99

„Jan-van-Detten Straße / Rheiner Straße“ - ehemalige Textilfabrik Leomie

Durch die Betriebsschließung der LEOMI - Textilwerke GmbH & Co. KG im Jahr 2008 am Standort Rheiner Straße in Emsdetten hat sich eine weitere Möglichkeit zur Entwicklung bedarfsgerechter Wohnraumpotenziale für breite Bevölkerungskreise ergeben. Durch die Entwicklung dieses Gebiets können das ehemalige Betriebsgelände und die Gebäude der Firma LEOMI, die seit einigen Jahren ungenutzt brachliegen, abgerissen und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Durch diese Brachflächenrevitalisierung kann ein weiterer Beitrag zum sparsamen Umgang mit Freiraum geleistet werden. Zudem wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Dennoch ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche städtebaulich erforderlich. Die Ackerfläche zwischen Jan-van-Detten-Straße und der ehemaligen gewerblichen Fläche ist eine sinnvolle Arrondierung der Siedlung- bzw. Plangebietsfläche und stellt eine klare sowie mit der nördlich gelegenen Böschungs- und Grünfläche auch natürliche Grenze zum Außenbereich dar.

Der Ende 2017 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan sieht hier neben einer Kindertagesstätte (Baubeginn im November 2017) und 5 Mehrfamilienhäusern überwiegend Einfamilienhäuser (vereinzelt auch als Doppelhäuser) vor. Aktuell werden in dem Gebiet die Baustraßen hergestellt. Mit der Bebauung der Grundstücke wird voraussichtlich noch Ende 2018 begonnen werden. Erste Bauanträge sind eingegangen.

4.2 Aktuelle Projekte der Binnen- und Brachflächenentwicklung - Ausblick

Die Stadt Emsdetten ist seit Jahren bemüht, den Flächenverbrauch durch Nutzung innerstädtischer Potentialflächen, wie Brachen und Altstandorte, zu verringern.

Quartier Bahnhof-Ost - Bauhof/Schilgen C

Bereits seit Jahren arbeitet die Stadt Emsdetten an der qualitativen Weiterentwicklung des Quartiers „Bahnhof Ost“. Aufgrund seiner zentrumsnahen Lage ist dieses Quartier von großer Bedeutung für die Innenentwicklung und die weitere Qualifizierung im Bestand. Maßnahmen, wie der Umbau des Bahnhofs sowie des Busbahnhofs und die Umgestaltung des Vorplatzes, der Neubau beidseitiger Fahrradstationen mit einer fußläufigen Unterführung und die Anbindung an die City, der Bau einer Park & Ride-Anlage östlich des Bahnhofs und die Verbesserung der Anbindung über einen Verkehrskreis im nördlichen Zugangsbereich haben in den letzten Jahren zu einer deutlichen Aufwertung des Quartiers „Bahnhof Ost“ und einer verbesserten Anbindung an das Zentrum beigetragen.

Bestandteil dieses Quartiers ist unter anderem auch der städtische Baubetriebshof, mit einer Gesamtfläche von rund 8.000 m². Von 1896 bis in die 1950er Jahre wurde auf einer Teilfläche ein Gaswerk betrieben. Als Folgenutzung wurde dort in den 1960er Jahren der hiesige Baubetriebshof angesiedelt. Seit 2014 liegt die Gefährdungsabschätzung mit Kostenschätzungen für Abbruch und Sanierung der Baubetriebshoffläche vor. Bzgl. der Sanierung der Flächen wurden frühzeitig Gespräche mit dem Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV) NRW geführt. Seit Anfang 2016 ist das Projekt „Ehemaliges Gaswerk und Baubetriebshof“ in den Maßnahmenplan des AAV NRW aufgenommen.

An die Betriebsfläche des städtischen Bauhofes schließt sich direkt südlich die ca. 1,5 ha große Industriebrache, die sich in Privatbesitz befindet, an. Hier wurde mit dem Eigentümer zwischenzeitlich die grundsätzliche Bereitschaft zur Entwicklung der Fläche abgestimmt. Aktuell unterliegt diese Fläche einer Zwischennutzung als Ausweichparkplatz, da auf der bisherigen P&R-Baumaßnahmen zum Bau einer Parkpalette stattfinden, um die Anzahl Stellplätze zu erhöhen. Die oberirdischen Haltelemente wurden hier bereits weitgehend abgerissen.

Die Flächen des Bauhofes und der angrenzenden Industriebrache bilden zusammen ein großes Binnenentwicklungspotenzial, das zukünftig entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplans als innerstädtisches Wohnquartier entwickelt werden soll. Für eine erste Teilfläche wurde in 2018 bereits ein Bebauungsplanverfahren (VEP 4 „Franz-Mülder-Straße/Nordring“) zur Entwicklung als Wohngebiet eingeleitet.



Abriß und Zwischennutzung der ehemaligen Industriefläche Schilgen C im Juni 2018

4.3 Entwicklung weiterer Nachverdichtungseignungsbereiche

Die im *Handbuch zur Binnenentwicklung Emsdetten* als *"besonders empfehlenswerte Baublöcke für Nachverdichtungsmaßnahmen"* kategorisierten Bereiche sollen sukzessiv im Sinne der Binnenentwicklung entwickelt, d.h. nachverdichtet werden.

Dazu sollen bei konkreten Nachverdichtungsanfragen aus diesen Bereichen zunächst alle betroffenen Eigentümer angeschrieben werden, ob sie an einer konzeptionellen Nachverdichtung

- a) grundsätzliches Interesse,
- b) auf keinen Fall Interesse oder
- c) zunächst nur Interesse an einer Informationsveranstaltung

haben. Je nach Interessenslage können dann weitere Schritte zur Entwicklung des Bereiches, wie bspw. eine Informationsveranstaltung etc. folgen (vgl. Ablaufschema im *Handbuch zur Binnenentwicklung in Emsdetten*, S. 63). Ergibt die Befragung, dass kein überwiegendes Interesse zur Nachverdichtung besteht und somit ein konsensorientiertes Verfahren nicht möglich bzw. nur mittels sehr hohen Beteiligungs-/Abstimmungsaufwands möglich ist, wird der zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt informiert und diesem vorgeschlagen, eine Binnenentwicklung für diesen Bereich vorerst nicht weiter zu verfolgen. Insbesondere Bereiche, in welchen durch Nachverdichtung nur wenige neue Grundstücke möglich werden, rechtfertigen den für eine Konsensfindung zu erwartenden hohen Aufwand in der Regel nicht.

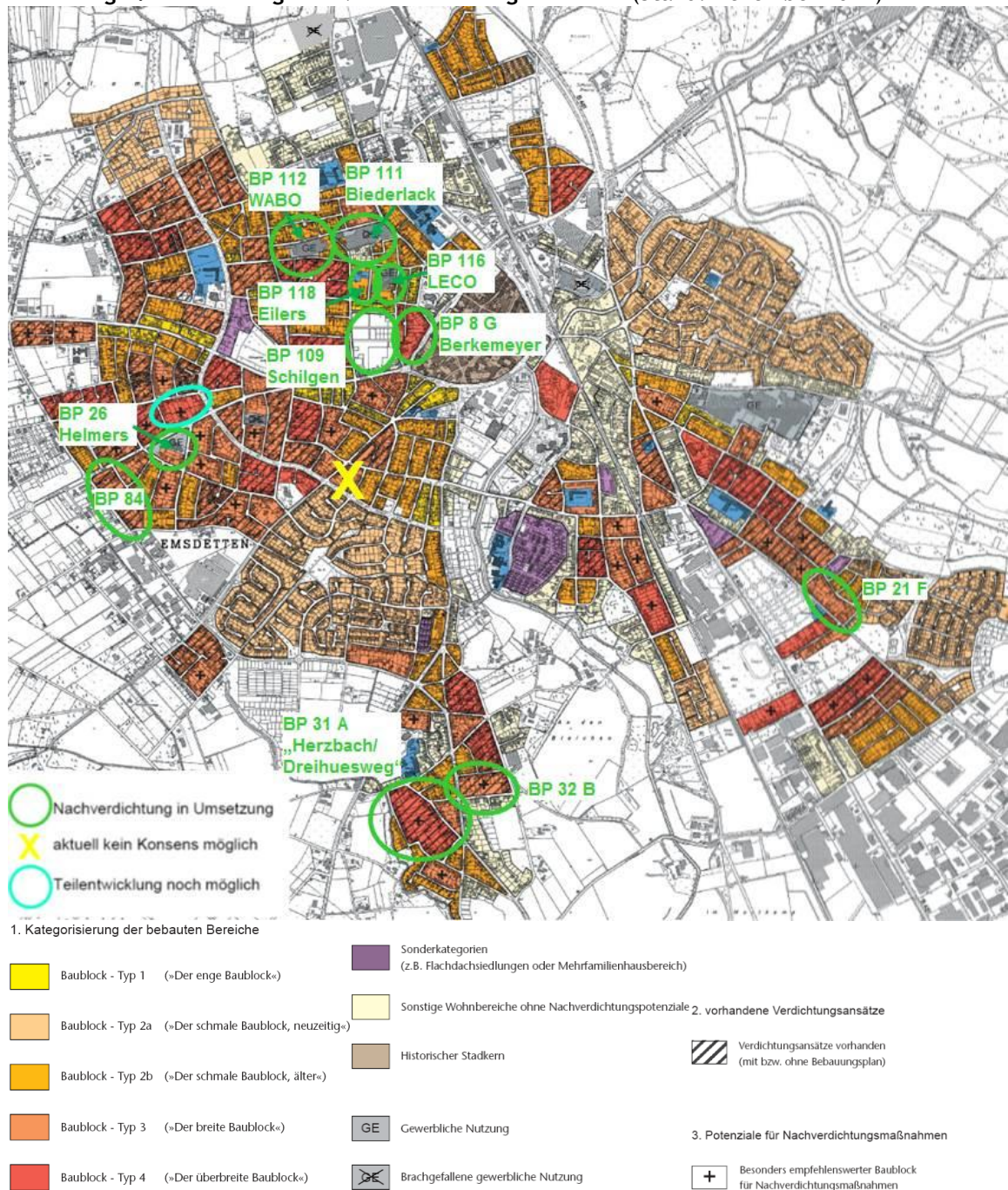
Kann beispielsweise in einem für Nachverdichtung geeigneten Bereich kein Konsens mit den Grundstückseigentümern erzielt werden, wird hier eine städtebaulich konzeptionelle Verdichtung nicht weiter verfolgt. Der Status *"besonders empfehlenswerter Baublock für Nachverdichtungsmaßnahmen"* für diesen Baublock bleibt erhalten. Allerdings erhält der Bereich einen Bearbeitungsvermerk "keine Weiterverfolgung". Somit sind die aktuellen planerischen Entwicklungsmöglichkeiten für diesen Bereich geklärt und die Stadt kann auf eine aktuelle verbindliche Entscheidungsgrundlage zurückgreifen.

Nachverdichtungsmaßnahmen in diesen Bereichen können nur im Rahmen der gemäß § 34 BauGB zulässigen Möglichkeiten erfolgen.

In der Karte mit den als *"besonders empfehlenswerter Baublock für Nachverdichtungsmaßnahmen"* dargestellten Bereichen werden diese aktuellen Entwicklungen entsprechend gekennzeichnet (vgl. Abbildung 3).

Anfragen zu potenzieller Hinterlandbebauung einzelner Grundstücke gibt es regelmäßig. Bislang konnte jedoch noch kein weiteres konkretes Nachverdichtungsprojekt realisiert werden. Für 2019 zeichnen sich vereinzelte Bebauungsplanänderungen aufgrund von Eigentümeranfragen zur Nachverdichtung ab.

Abbildung 3: Entwicklung der Nachverdichtungsgebiete (Stand: Dezember 2017)



(Quelle: Handbuch zur Binnenentwicklung in Emsdetten, Post & Welters, Dortmund 2006 + eigene Darstellung)

Eine solch aktualisierte Karte ist Bestandteil jedes Flächenberichts und zeigt die Entwicklung der Nachverdichtungsgebiete auf (keine Neuentwicklung seit 2015).

4.4 Sonstige Projekte mit Flächenbezug

Neben den konkreten gebietsbezogenen Projekten der Binnenentwicklung verfolgt die Stadt Emsdetten auch weiterhin gesamtstädtische Strategien, die das Thema "Flächen sparen" bzw. "Bauen und Erhalten im Bestand" unterstützen und so einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen zukunfts-fähigen integrierten Stadtentwicklung leisten.

Zu nennen sind hier insbesondere

- das Freiflächenentwicklungskonzept (FEK) zur Erhaltung, Entwicklung und Vernetzung von Freiräumen;
- das Kompensationskataster zur nachhaltigen Durchführung und Dokumentation von Ausgleichsmaßnahmen;
- die schonende Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flächen im Rahmen der Ausweisung von Kompensationsflächen;
- das Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept „proKlima Emsdetten“ zur Bündelung und Vervollständigung aller im Bereich Klimaschutz bestehenden Aktivitäten.
- das Handlungskonzept Wohnen zur Förderung differenzierter Wohnungsangebote bei der Baulandausweisung

4.5. Siedlungsflächenmonitoring

Mit Hilfe eines qualifizierten GIS-gestützten Siedlungsflächenmonitorings wird die Inanspruchnahme unbesiedelter Flächen für Siedlungszwecke in den Kommunen kontinuierlich erfasst und beobachtet. Es ist somit Grundlage für die Überprüfung der planerischen Vorgaben in den Regionalplänen und kommunalen Bauleitplänen und soll zudem eine kommunale Informationsgrundlage darstellen.

Nach § 4 Abs. 4 i. V. m. § 37 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LPlG) ist in Nordrhein-Westfalen ein Siedlungsflächenmonitoring (SFM) als zentrales Instrument zur Erfassung und Auswertung von Daten der Siedlungsentwicklung aufzubauen. Hintergrund ist die Begrenztheit von Fläche und die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an den Raum. Die Bedeutung dieses Instruments wird zusätzlich durch das Ziel 1.2 des aktuellen Regionalplans Münsterland betont.

Im Münsterland, so auch in Emsdetten, erfolgte der Einstieg in ein kontinuierliches SFM zur Beobachtung der Flächenentwicklung im Jahr 2014. Gemäß Vorgabe der Landesplanungsbehörde waren die Siedlungsflächenreserven bis Mitte 2014 mit Stand 31.12.2013 anhand eines einheitlichen, mit den Regionalplanungsbehörden abgestimmten Kriterienkatalogs zu erheben. Erfasst werden darin die in den Kommunen vorhandenen Siedlungsflächenreserven in den Flächennutzungsplänen (FNP) nach Lage, Anzahl, Größenordnung und Umfang.

Hauptaufgabe des SMF ist ein mittel- bis langfristig einen Überblick über die Entwicklung der Flächenreserven sowie über den Flächen-"verbrauch" auf der Basis eines GIS-gestützten Informationssystems. Die damit verfolgten Ziele sind:

- Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung,
- fortlaufende Beobachtung der Flächenpotenziale und -reserven durch eine verbesserte Datengrundlage,
- fortlaufende Ermittlung und Beobachtung räumlicher Nutzungsrestriktionen und Entwicklungshemmnisse insbesondere durch die Mobilisierungsmaßnahmen,

- Schaffung eines Mehrwertes für die Kommunen, z. B. im Bereich der Bauleitplanung und der Wirtschaftsförderung,
- Objektivierung kommunaler und regionaler Entscheidungsprozesse sowie Beschleunigung insbesondere der regionalplanerischen Verfahren.

Gegenstand des SFM sind die Reserven in gewerblich nutzbaren und in für Wohnzwecke nutzbaren Flächen der kommunalen Flächennutzungsplanung.

Dabei gilt eine als Reservefläche erfasste Fläche grundsätzlich dann als Reserve, wenn auf ihr noch keine Baumaßnahmen stattgefunden haben. Im Rahmen des SFM werden nur Flächenreserven ab 0,2 ha erhoben. Darüber hinaus wird auch die Inanspruchnahme von Flächenreserven kontinuierlich erfasst. Die ist notwendige Voraussetzung für die landesplanerische Abstimmung bei geplanten Flächenneuanspruchen. So werden die im SFM ermittelten Reserven sowie die erkennbaren Flächenverbräuche für die künftige Siedlungsentwicklung eine immer wichtigere Grundlage bilden. Ziel dabei ist, zuerst Flächenreserven zu aktivieren, bevor neue Siedlungsbereiche dargestellt werden.

Aktuell (Stand: November 2018) weist die Datenbank zum SFM ca. 65 ha Wohnbauflächenreserven auf. Davon bestehen insgesamt 10,4 ha aus Grundstücken und Flächen, welche jeweils kleiner als ein Hektar sind. Diese kleineren Flächen befinden sich allesamt in Privatbesitz und stehen für eine Entwicklung eines neuen Wohngebietes zur Deckung des aktuellen Wohnbauflächenbedarfes nicht zur Verfügung. Einige Flächen befinden sich zudem im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen, welche einer Wohnbebauung noch widersprechen oder wo die Erschließung nicht gesichert ist. Die weiteren 54,7 ha der Wohnbauflächenreserven bestehen aus Flächen, welche jeweils größer als ein Hektar sind. Auch diese Flächen stehen für eine kurzfristige Wohnbaulandentwicklung nicht zur Verfügung. Sie befinden sich entweder im privaten Besitz von Eigentümern, die aus verschiedenen Gründen nicht an einer Flächenentwicklung interessiert sind. Andere Flächen sind immissionsschutzrechtlich, zumeist aufgrund landwirtschaftlicher Gerüche oder Verkehrsbelastungen aktuell nicht entwickelbar.

Da jeder Kommune nur ein gewisses Kontingent an Reserveflächen zusteht, ist die Neuausweisung zusätzlicher Siedlungsflächenbedarfe nur mit konkreten Bedarfsnachweisen sowie dem Dokumentieren der Entwicklung von Flächenreserven mittels des SFM möglich. Nur somit bleibt die Stadt in Bezug auf künftige (Wohnbau-)Flächenneuausweisungen handlungsfähig.

5. Indikatorenbericht

Die Erfolgskontrolle des Nachhaltigen Flächenmanagementsystems erfolgt mit Hilfe geeigneter Indikatoren. Diese sollen als Kennzahlen Anzeiger für eine nachhaltige Entwicklung sein und einen Überblick über die kommunale Nachhaltigkeit geben. Erfasst und dargestellt werden derzeit nur die Indikatoren, welche sich mit vertretbarem Aufwand ermitteln lassen und die eine hohe Aussagekraft in Bezug auf die Flächenentwicklung aufweisen.

Dabei wird zwischen Erfolgsindikator und Basisindikator unterschieden. Erfolgsindikatoren bezeichnen konkrete, auf ein bestimmtes Thema bezogene Indikatoren (hier mit Flächenbezug), die zeigen, inwiefern ein Ziel erreicht wurde. Basisindikatoren hingegen sind Indikatoren die allgemeine statistische Aussagen zur Kommune machen.

Mit Hilfe der Indikatoren sollen das Handlungsprogramm und das Managementsystem eine kontinuierliche Anpassung und Aktualisierung erfahren.

Folgende Indikatoren aus den Bereichen Demografie, Flächenentwicklung und Wohnen werden für die Bewertung des Flächenmanagementsystems herangezogen.

Art Indikator	Indikator	
5.1 ERFOLGSINDIKATOREN	a) Kommunale Flächeninanspruchnahme pro Jahr (ha)	
	durch Planung	durch Bebauung
	b) Verhältnis der Innen- zur Außenentwicklung im Bereich Wohnen pro Jahr	
	durch Planung	durch Bebauung
5.2 BASISINDIKATOREN	a) Bevölkerungsentwicklung (Einwohner (EW))	
	b) Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) an der Gesamtfläche in %	
	c) Entwicklung der SuV in ha und %	
	d) Siedlungsdichte (EW/ha)	
	e) Flächenreserven Wohnbauflächen	
	f) Veränderung Wohnungsbestand nach Baufertigstellungsanzeigen	
	g) Wohnfläche je Einwohner (m ²)	

Im Folgenden soll die Entwicklung anhand der oben genannten Indikatoren für Emsdetten in den letzten Jahren dargestellt und analysiert werden.

5.1 Erfolgsindikatoren

a) Kommunale Flächeninanspruchnahme pro Jahr (ha)

Der im Folgenden dargestellte Indikator gibt an, wie viel Fläche durch Wohnbauvorhaben im jeweiligen Jahr in Anspruch genommen wurde. **Dabei wird jeweils sowohl die Flächeninanspruchnahme durch Schaffung von Planungsrecht gemäß Bebauungsplänen, als auch anhand von Baugenehmigungen/ -anzeigen dargestellt.** In diesem Überblick sämtlicher flächenrelevanter Planungen von Wohnbauvorhaben im Emsdettener Stadtgebiet in 2016 und 2017 erfolgt zugleich eine Unterscheidung nach Binnenentwicklung/Nachverdichtung/Brachflächenaktivierung und Flächenneuinanspruchnahme. Dabei zählen zur Rubrik "innen" sämtliche Binnenentwicklungs- bzw. Nachverdichtungsmaßnahmen, d.h. Planungen bzw. Maßnahmen auf Flächen innerhalb bereits bebauter Bereiche, in im Handbuch als Binnenentwicklungsflächen gekennzeichneten Bereichen bzw. im Bereich ehemaliger Gewerbebrachen in integrierten Lagen. Zur Rubrik "außen" werden Planungen und Vorhaben zugeordnet, welche auf bisher außen liegenden, nicht bebauten Flächen (z.B. ehemalige landwirtschaftliche Flächen) geplant bzw. realisiert wurden.

Ziel ist es, die aufgeführten Tabellen in den kommenden Jahren fortzuführen, um so einen kontinuierlichen Überblick über die Flächenentwicklung zu erhalten. Die Darstellung der Flächeninanspruchnahme erfolgt ausschließlich für wohngebietsrelevante Planungen bzw. Vorhaben.

Flächeninanspruchnahme durch Planung

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die im jeweiligen Jahr durch rechtskräftig gewordene Bebauungspläne neu entwickelbaren Wohngebiete. Bebauungspläne, die sich inhaltlich vor allem auf Gewerbe-, Industrie- oder Mischgebiete bzw. die Neuordnung bereits bestehender Wohnflächen beziehen, sind hier nicht mit berücksichtigt.

Tabelle 1: Flächeninanspruchnahme gem. Bebauungsplanverfahren pro Jahr

B-Plan	Geltungs- bereich	verbrauchte Fläche (Nettobauland + Erschlie- ßung) - nur neue Bauflächen-		mögliche Anzahl neuer Grund- stücke	mögliche Anzahl neuer WE (haustypen- abhängig)	Durch- schnitt Grund- stücks- größe	Haustypen/ Sonstiges	Ziel der Planung
		davon m² innen	davon m² außen					
2016								
12 T 1 "Lauge", 17. Änderung	2.103 m²	2.103	-	2	18	1.051 m²	2 MFH	öffentlich geförderter Wohnungsbau
35 A "Kanalweg", 5. Änderung "	6.785 m²	6.785	-	8	8	740 m²	8 DHH	Wohngebiet
37 "Josefskirche", 4. Änderung	8.673 m²	4.304	-	4	24	1.076 m².	4 MFH	öffentlich geförderter Wohnungsbau
116 "Nördlich Weststraße / Stefanstraße"	15.300 m²	9.880	-	16	46	618 m²	MFH DH KH	Wohngebiet
Summe 2016	32.861 m²	23.072	-	30	124	871 m²		
2017								
66 A „Bühlsand/ Waldschänke“	15.478 m²	-	11.434	9	9-12	1.216 m²	EFH/DHH	Wohngebiet
99 "Jan-van- Detten-Straße / Rheiner Straße"	68.016 m²	20.500	28.700-	68	87	500 m²	EFH, DH, MFH	Wohngebiet
118 „Eschstr. Stefanstr.“	11.620 m²	11.620	-	15	20-25	775 m²	EFH/DHH	Wohngebiet
Summe 2017	95.114 m²	32.120	40.134	92	116-124	623 m²		

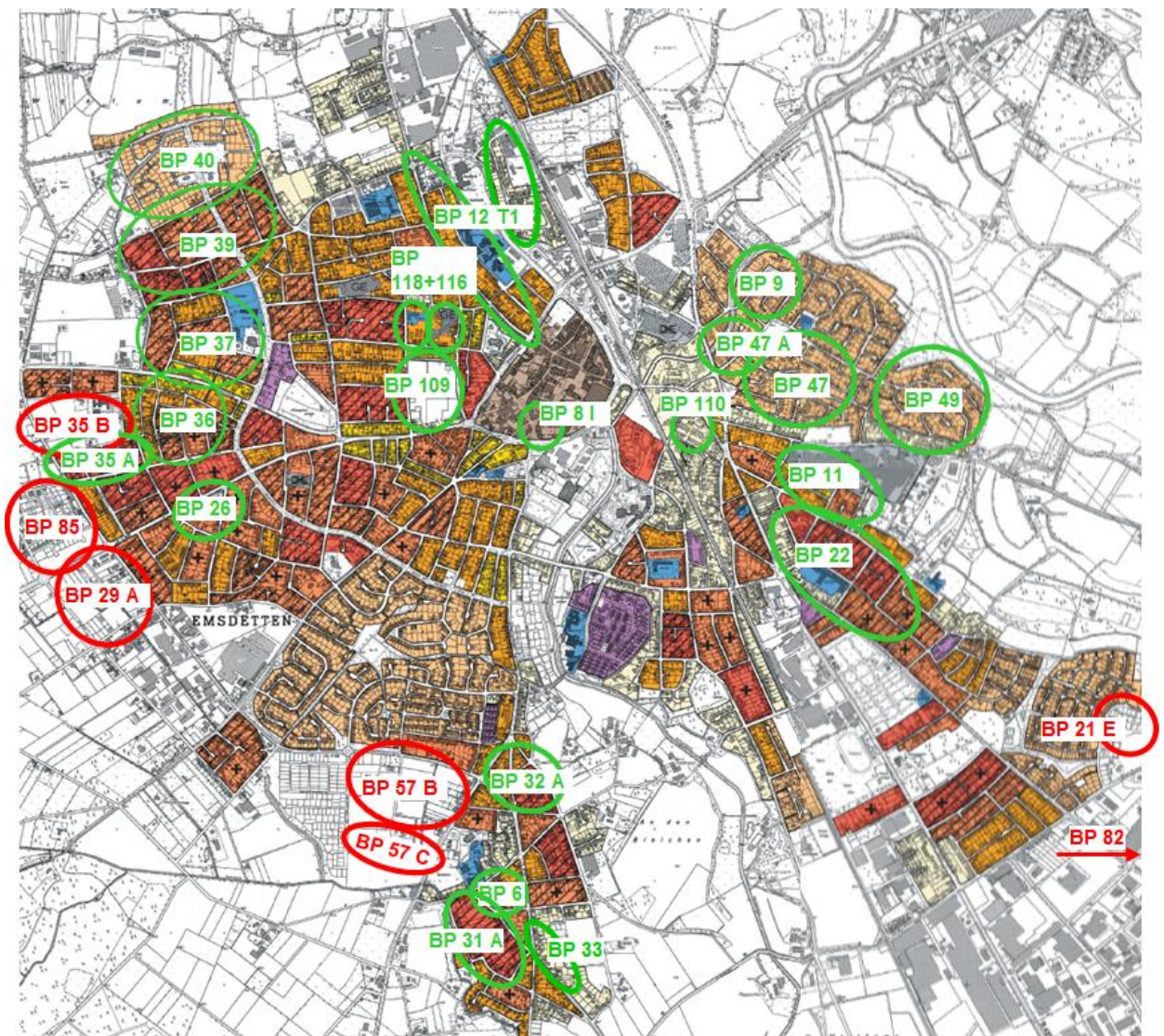
Der Tabelle kann entnommen werden, dass in 2016 und 2017 mit dem überwiegenden Anteil der Wohnbauland schaffenden Bebauungspläne vormals bebaute bzw. für andere Zwecke genutzte Fläche im Innenbereich neu überplant wurden. Die meiste Fläche wurde jedoch durch den Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ mit welchem neben der Umwandlung ehemaliger gewerblicher Fläche auch auf vormals landwirtschaftlich genutzter Fläche Planungsrecht für ein Wohngebiet geschaffen wurde, in Anspruch genommen. Ca. 4 ha Flächeninanspruchnahme im bisherigen Freiraumbereich stehen 5,5 ha Inanspruchnahme durch Umnutzung bzw. Nachverdichtung gegenüber.

Darüber hinaus wurden durch die 6. Änderung des BP 29 A sowie die 7. Änderung des BP 31 "Gemeindezentrum Hollingen" Nachverdichtungsmaßnahmen in kleinem Umfang (+ 3 Grundstücke) auf bereits bestehende Wohnbauflächen ermöglicht.

Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauvorhaben

Neben der Erfassung der Flächeninanspruchnahme durch Bebauungsplanverfahren für Wohnbauland erfolgte zudem eine Auswertung aller in den Jahren 2016 und 2017 genehmigten bzw. angezeigten Wohnbauvorhaben. Die einzelnen Vorhaben wurden den für sie geltenden Bebauungsplänen zugeordnet, welche wiederum nach "innen" (grün) und "außen" (rot) unterteilt wurden. Bebauungspläne, die ehemalige Gewerbebrachen umnutzen oder die gemäß des Analyseplans des "Handbuchs zur Binnenentwicklung in Emsdetten" entsprechend der Farbskala (vgl. Abbildung 4) als bebaute Bereiche kategorisiert wurden, sind dem Bereich innen zugeteilt, alle anderen gelten in dieser Bilanzierung als Bereich außen. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich werden der Rubrik "innen" zugeteilt.

Abbildung 4: Karte mit Nachverdichtungspotenzial in Emsdetten mit Kennzeichnung der Bebauungsplanbereiche der realisierten Wohnbauvorhaben in 2016+2017 gem. Tabellen 2+3



Quelle: Handbuch zur Binnenentwicklung Emsdetten, Post & Welters, Dortmund 2006 + eigene Darstellung

Die folgenden Tabellen zeigen, die durch genehmigte oder angezeigte Wohnbauvorhaben im Jahr 2016 bedingte Flächeninanspruchnahme. Am Ende der Tabelle ist die Summe der in Anspruch genommenen Fläche aufgeführt. Außerdem wird zum einen die Flächeninanspruchnahme innen-außen, zum anderen die Anzahl der Vorhaben innen-außen ins Verhältnis gesetzt.

**Tabelle 2 : Flächeninanspruchnahme gemäß Auflistung aller in 2016
genehmigten bzw. angezeigten Wohnbauvorhaben**

Nr.	Lage	Größe (m²)		Anzahl WE	Bemerkung
		innen	außen		
1	BP 9	236		1	DHH
2	BP 9	248		1	DHH
3	BP 47	552		1	EFH
4	BP 11	385		1	EFH
5	BP 22	1308		4	MFH
6	BP 22	672		12	MFH
7	BP 109	400		2	ZFH
8	BP 12 T1	1840		18	2 MFH
9	BP 40	451		1	EFH
10	BP 39	606		1	EFH
11	BP 37	4304		20	4 MFH
12	BP 37	3699		40	3 MFH
13	BP 37	2091		16	MFH
14	BP 36	355		3	MFH
15	BP 36	339		1	EFH
16	BP 26	176		2	ZFH
17	BP 26	441		2	ZFH
18	BP26	255		1	DHH
19	BP 26	256		1	DHH
20	BP 26	451		1	EFH
21	BP 26	257		1	DHH
22	BP 26	263		1	DHH
23	BP 26	400		1	EFH
24	BP 26	444		1	EFH
25	BP 26	439		1	EFH
26	BP 26	452		2	ZFH
27	BP 26	400		2	ZFH
28	BP 26	460		1	EFH
29	BP 26	459		1	DHH
30	BP 26	458		1	DHH
31	BP 26	340		2	ZFH
32	BP 26	457		1	EFH
33	BP 26	402		2	DH
34	BP 26	455		2	DH
35	BP 26	176		1	EFH
36	BP 57 B		492	2	ZFH
37	BP 57 B		591	1	EFH
38	BP 57 B		415	1	DHH
39	BP 57 B		687	1	EFH
40	BP 57 B		572	2	DH
41	BP 57 C		598	1	EFH
42	BP 57 C		521	1	EFH
43	BP 57 C		557	1	EFH
44	BP 57 C		572	2	ZFH
45	BP 57 C		527	1	EFH
46	BP 57 C		608	1	EFH
47	BP 57 C		553	1	EFH
48	BP 57 C		549	1	EFH
49	BP 57 C		527	1	EFH
50	BP 57 C		526	2	ZFH
51	BP 29 B		8267	1	EFH
52	BP 85		600	1	EFH
53	BP 33	352		2	ZFH
54	BP 6	488		2	ZFH
55	BP 82		646	2	DH
56	BP 47 A	547		1	EFH
57	34er	787		3	MFH
58	34er	655		5	MFH
59	34er	561		4	MFH
60	34er	1453		10	MFH
61	34er	1641		11	MFH
62	34er	308		1	EFH
63	34er	946		4	RH
64	34er	775		1	EFH
65	34er	451		1	EFH
66	34er	303		1	EFH
67	34er	631		6	MFH
68	AB		2972	2	ZFH
69	AB		3080	1	EFH

70	AB	2498	1	EFH
Flächeninanspruchnahme 2016	34.825	26.358	gesamt: 200 WE 61.183 m²	
	3,5	2,6		
Verhältnis bzgl. Fläche	1,3	1,0	EFH - Einfamilienhaus 41% ZFH - Zweifamilienhaus 16% DH - Doppelhaus 17% DHH - Doppelhaushälfte 17%	
Verhältnis bzgl. Anzahl	49	21	Reihenhaus 1%	
	2,3	1,0	MFH - Mehrfamilienhaus 25%	

Hinsichtlich der kommunalen Flächeninanspruchnahme pro Jahr kommt die Tabelle zu folgendem Ergebnis:

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 70 Wohnbauvorhaben genehmigt bzw. angezeigt. Hierdurch wurden insgesamt 61.183 m² (6,1 ha) Grundstücksflächen (ohne Erschließung) in Anspruch genommen; 34.825 m² davon im Bereich innen, 26.358 m² im Bereich außen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug insgesamt ca. 874 m², im Bereich innen durchschnittlich ca. 711 m², im Bereich außen durchschnittlich ca. 1.255 m². Insgesamt wurden Baugenehmigungen bzw. Bauanzeigen für 200 neue Wohneinheiten erfasst.

Die Mehrzahl der Bauvorhaben wurde im unbeplanten Innenbereich sowie in den Geltungsbereichen folgender Bebauungsplänen realisiert.

BP 26	"Elsterstraße"
BP 57 C - Teil A	"Lerchenfeld, 3. Bauabschnitt"
BP 57 B	"Lerchenfeld, 2. Bauabschnitt"

Tabelle 3 : Flächeninanspruchnahme gemäß Auflistung aller in 2017 genehmigten bzw. angezeigten Wohnbauvorhaben.....

Nr.	Lage	Größe (m²)		Anzahl WE	Bemerkung
		innen	außen		
1	BP 49	555		1	EFH
2	BP 49	452		1	EFH
3	BP 11	861		2	ZFH
4	BP 12 T1	362		1	EFH
5	BP 9	402		2	ZFH
6	BP 9	834		1	EFH
7	BP 110	997		8	MFH
8	BP 47	286		1	DHH
9	BP 47	306		1	DHH
10	BP 47 A	617		2	ZFH
11	BP 47 A	2138		5	MFH
12	BP 116	3576		30	5 MFH
13	BP 116	270		1	DHH
14	BP 116	270		1	DHH
15	BP 116	267		1	DHH
16	BP 116	264		1	DHH
17	BP 116	261		1	DHH
18	BP 116	263		1	DHH
19	BP 116	375		1	EFH
20	BP 116	302		1	EFH
21	BP 116	302		1	EFH
22	BP 116	302		1	EFH
23	BP 8 I	266		15	MFH betreutes Wohnen
24	BP 109	400		7	MFH
25	BP 109	342		3	MFH
26	BP 21 E		438	1	EFH
27	BP 39	543		2	ZFH

28	BP 40	1415		2	ZFH
29	BP 35 B		587	2	ZFH
30	BP 35 B		447	1	EFH
31	BP 35 A	267		1	DHH
32	BP 35 A	211		1	DHH
33	BP 35 A	195		1	DHH
34	BP 35 A	202		1	DHH
35	BP 35 A	248		1	DHH
36	BP 35 A	226		1	DHH
37	BP 35 A	226		1	DHH
38	BP 35 A	236		1	DHH
39	BP 26	583		2	ZFH
40	BP 26	569		1	EFH
41	BP 36	931		6	MFH
42	BP 57 B		532	1	EFH
43	BP 57 B		419	1	DHH
44	BP 57 B		717	1	EFH
45	BP 57 B		710	1	EFH
46	BP 57 C		542	1	EFH
47	BP 57 C		614	1	EFH
49	BP 29 A		378	1	EFH
50	BP 32 A	714		1	EFH
51	BP 33	566		1	EFH
52	BP 33	514		2	ZFH
53	BP 31 A	453		1	EFH
54	BP 82		846	2	ZFH
55	34er	338		4	MFH
56	34er	410		5	MFH
57	34er	433		3	MFH
58	34er	393		4	MFH
59	34er	655		5	MFH
60	34er	386		1	EFH
61	34er	662		3	MFH
62	34er	407		3	MFH
63	34er	290		8	MFH
64	34er	2088		11	EFH
65	34er	362		2	ZFH
66	34er	599		1	EFH
67	34er	490		5	MFH
68	34er	326		2	ZFH
69	34er	739		5	MFH
70	34er	423		1	EFH
71	34er	863		1	EFH
72	34er	331		3	MFH
73	34er	522		1	EFH
74	AB		1678	1	EFH
75	AB		700	1	EFH
Flächeninanspruchnahme 2017		34.086	8.608	gesamt: 42.694 m²	
		3,3	1,0		
Verhältnis bzgl. Fläche		4,0	1,0	EFH - Einfamilienhaus 36%	
				ZFH - Zweifamilienhaus 14%	
Verhältnis bzgl. Anzahl		62	13	DH - Doppelhaus	
				DHH - Doppelhaushälfte 22%	
				Reihenhaus 0%	
				MFH - Mehrfamilienhaus 28%	
		4,8	1,0		

Hinsichtlich der kommunalen Flächeninanspruchnahme pro Jahr kommt die Tabelle zu folgendem Ergebnis:

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 75 Wohnbauvorhaben genehmigt bzw. angezeigt. Hierdurch wurden insgesamt 42.694 m² (4,2 ha) Grundstücksflächen (ohne Erschließung) in Anspruch genommen; 34.086 m² davon im Bereich innen, 8.608 m² im Bereich außen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug insgesamt ca. 570 m², im Bereich innen durchschnittlich ca. 550 m², im Bereich außen

durchschnittlich ca. 662 m². Insgesamt wurden Baugenehmigungen bzw. Bauanzeigen für 200 neue Wohneinheiten erfasst.

Die Mehrzahl der Bauvorhaben wurde im unbeplanten Innenbereich sowie in den Geltungsbereichen folgender Bebauungsplänen realisiert.

BP 116	"Nördlich Weststraße/Stefanstraße"
BP 35 A	"Kanalweg, 5. Änderung"
BP 57 B	"Lerchenfeld, 2. Bauabschnitt"

b) Verhältnis der Innen- zur Außenentwicklung im Bereich Wohnen pro Jahr

Der hier dargestellte Indikator gibt an, in welchem Verhältnis (innen : außen) Flächen durch Wohnbauvorhaben im jeweiligen Jahr in Anspruch genommen wurden. Dabei zählen zur Rubrik "innen" sämtliche Binnenentwicklungs- bzw. Nachverdichtungsmaßnahmen sowie Brachflächenaktivierungen, d.h. Planungen bzw. Maßnahmen auf Flächen innerhalb bereits bebauter Bereiche in im Handbuch als Binnenentwicklungsflächen gekennzeichneten Bereichen bzw. im Bereich ehemals gewerblich genutzter Bereiche in integrierten Lagen. Zur Rubrik "außen" werden Planungen und Vorhaben zugeordnet, welche auf bisher außen liegenden, nicht bebauten Flächen (z.B. ehemalige landwirtschaftliche Flächen) geplant bzw. realisiert wurden.

Auch hier werden die Angaben zum einen für durch Bebauungspläne überplante Flächen, zum anderen für genehmigte oder angezeigte Wohnbauvorhaben gemacht. Dabei soll das Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung jeweils darstellen, inwieweit das Thema Flächensparen in der tatsächlichen Entwicklung Emsdettens Berücksichtigung findet.

Verhältnis der Flächeninanspruchnahme durch Planung

Das **Verhältnis** der durch Nettobauland und Erschließung planungsrechtlich in Anspruch genommenen Fläche **innen zu außen** betrug

Jahr	Flächeninanspruchnahme durch B-Pläne (m ²) innen : außen	Verhältnis innen : außen
2006	4.400 : keine	nur "Innenentwicklung"
2007	2.200 : 6.498	1 : 3
2008	26.123 : keine	nur "Innenentwicklung"
2009	31.920 : 41.249	1 : 1,3
2010	keine : 99.870	nur "Außenentwicklung"
2011	kein neues Planungsrecht für Wohnbauland in Kraft getreten	
2012	13.625 : keine	nur "Innenentwicklung"
2013	4.758 : keine	nur "Innenentwicklung"
2014	8.421 : 29.610	1 : 3,5
2015	16.933 : keine	nur "Innenentwicklung"
2016	23.072 : keine	nur "Innenentwicklung"
2017	32.120 : 40.134	1 : 1,3
2006 - 2017	163.572 : 217.361	1 : 1,3

Zur Erhaltung der Qualität Emsdettens als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort müssen auch künftig weiterhin Flächen auf bisher "unverbrauchten" Flächen in Anspruch genommen werden.

Trotz dieser notwendigen Inanspruchnahme bisher "unverbraucher" Flächen wird ein Fokus der Stadtentwicklung weiterhin auf der Innenentwicklung Emsdettens liegen. Um einen Überblick über die weitere Flächeninanspruchnahme in den kommenden Jahren zu erhalten, wird seit 2010 zu jedem Bebauungsplan ein Formblatt zur Erhebung flächenrelevanter Kennzahlen erstellt.

Verhältnis der Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauvorhaben

Das Verhältnis der durch genehmigte bzw. angezeigte Wohnbauvorhaben in Anspruch genommenen Fläche von innen zu außen betrug

Jahr	Verhältnis nach Fläche	Verhältnis nach Anzahl
2007	2,7 : 1	48 : 16 3 : 1
2008	1,5 : 1	33 : 21 1,6 : 1
2009	1,04 : 1	25 : 24 1,04 : 1
2010	1,5 : 1	48 : 33 1,5 : 1
2011	2 : 1	59 : 37 1,6 : 1
2012	2 : 1	53 : 34 1,6 : 1
2013	1,3 : 1	57 : 36 1,6 : 1
2014	1,2 : 1	40 : 31 1,3 : 1
2015	1,9 : 1	49 : 27 1,8 : 1
2016	1,3 : 1	49 : 21 2,3 : 1
2017	4 : 1	62 : 13 4,8 : 1
2007 - 2017	1,7 : 1	523 : 293 1,8 : 1

Die oben stehende Tabelle zeigt, dass in den vergangenen Jahren, mehr Vorhaben (64%) und auch mehr Fläche im Bereich "innen" als im Bereich "außen" durch konkrete Bauvorhaben in Anspruch genommen wurde. Im Jahr 2016 sind 70% und in 2017 sogar 83% der Bauvorhaben im inneren Bereich genehmigt bzw. angezeigt worden.

Mit dem Ende 2017 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße/Rheiner Straße“ wurden neben 2,05 ha Industriebrache auch 2,87 ha bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche für Wohnbebauung planungsrechtlich in Anspruch genommen. Weitere Flächen im Bereich "außen" wurden im Berichtszeitraum für Wohnbauzwecke nicht überplant. Die planerische Flächenneu-

inanspruchnahme blieb somit hinter der zum Ziel gesetzten jährlichen Flächen(neu)inanspruchnahme von max. 7 ha für Wohnbauvorhaben (vgl. Kap. 3.1) zurück.

Betrachtet man den Wohnbauflächenverbrauch (Gebäude- und Freifläche) der zurückliegenden Jahre, ist festzustellen, dass im Zeitraum 1995-2005 noch 17 ha pro Jahr, im Zeitraum 2005-2015 nur durchschnittlich 4 ha pro Jahr verbraucht wurden. Die in den Leitlinien (vgl. Kap. 3.1) gesetzte Zielsetzung einer jährlichen Inanspruchnahme von max. 7 ha Wohnbaufläche wird damit unterschritten.

5.2 Basisindikatoren

Mit den folgenden Indikatoren aus den Bereichen Demografie und Flächennutzung wird zum einen ein Überblick über die Bevölkerungsentwicklung (Rückblick und Prognose) in Emsdetten gegeben. Zum anderen zeigen die daran anschließenden Indikatoren der Flächennutzung die statistisch erfasste Flächenentwicklung der Stadt auf.

a) Bevölkerungsentwicklung (EW)

Die Bevölkerungszahl in Emsdetten belief sich zum 31. Dezember 2017 auf 36.571 Einwohner (MESO). Im Zeitraum 2001 bis 2007 ist die Anzahl stetig gewachsen. Seit 2008 war erstmalig ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Nach 2011 ist die Bevölkerungszahl wieder angestiegen. Im Berichtszeitraum 2016-2017 ist wieder ein leichter Rückgang zu verzeichnen an.

Zur Darstellung der Bevölkerungsentwicklung kann auf verschiedene Datengrundlagen zurückgegriffen werden. Die Statistik der Stadt Emsdetten beruht auf den Angaben des Melderegisters (MESO). Die Statistik der Landesdatenbank (Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, IT.NRW) basiert auf anderen Erhebungsmethoden bzw. Erhebungszeiträumen, so dass sich Unterschiede in den Ergebnissen ergeben.

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten von 2001-2017

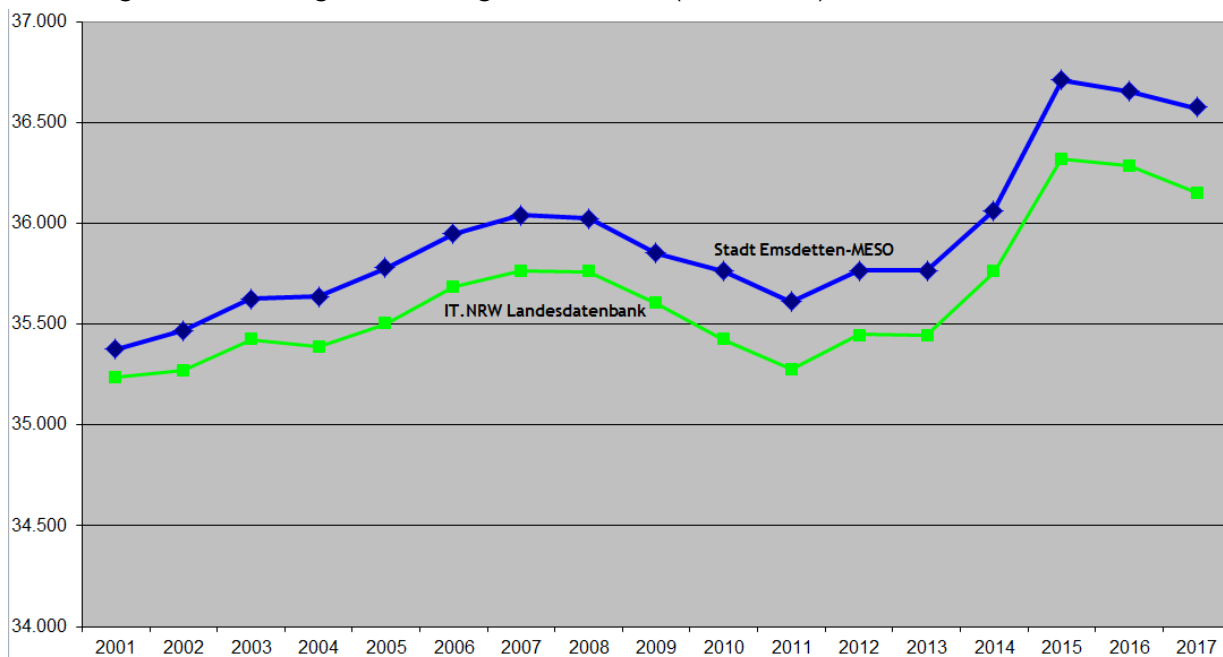
Jahr	Einwohner gemäß Stadt Emsdetten MESO	Einwohner gemäß IT.NRW Landesdatenbank
2001	35.374	35.235
2002	35.468	35.270
2003	35.626	35.423
2004	35.635	35.386
2005	35.776	35.499
2006	35.947	35.683
2007	36.041	35.766
2008	36.023	35.759
2009	35.852	35.604
2010	35.760	35.423
2011	35.608	35.275
2012	35.766	35.448
2013	35.766	35.447.
2014	36.088	35.760
2015	36.706	36.320
2016	36.651	36.288
2017	36.571	36.151

**ab 2010 Basis Zensus 2011*

Werte für 2010: Rückrechnung auf Basis des Zensus 2011. Die Ergebnisse der Rückrechnung dienen ausschließlich der Anpassung von statistischen Zeitreihen und Ergebnissen; sie stellen aber keine offizielle Revision der bisherigen Einwohnerzahlen für die Zeit vor dem Zensus dar.

Für den Stichtag 31.12.2016: Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes 2016 ist aufgrund methodischer Änderungen bei den Wanderungsstatistiken, technischer Weiterentwicklungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Einschränkungen bei der Genauigkeit der Ergebnisse können aus der erhöhten Zuwanderung und den dadurch bedingten Problemen bei der melderechtlichen Erfassung Schutzsuchender resultieren.

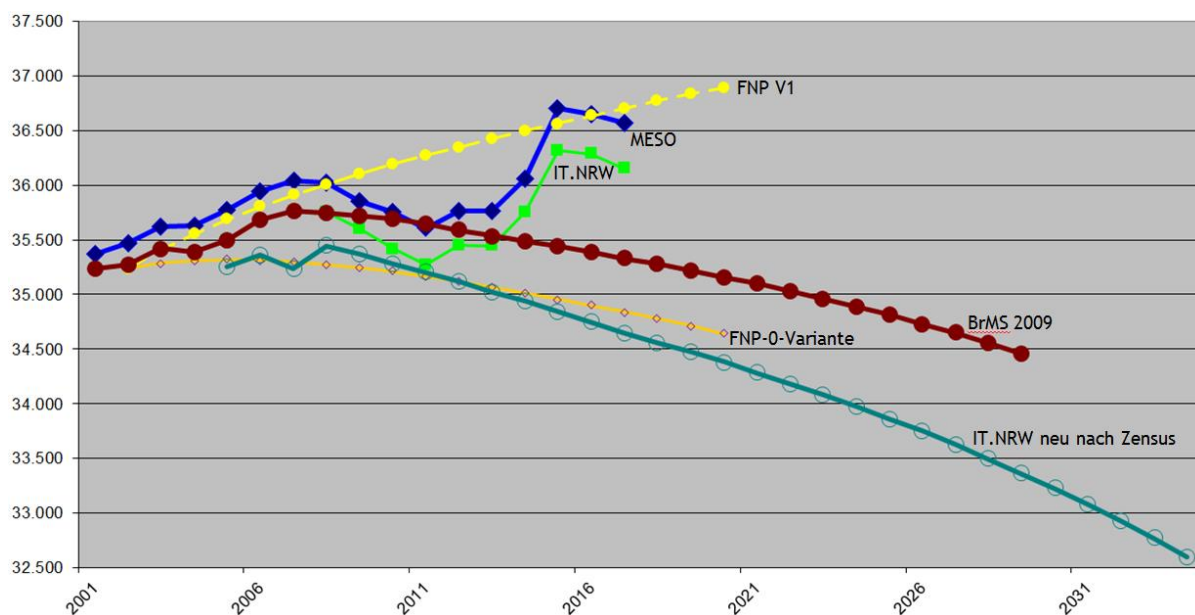
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten (2001-2017)



Quelle: eigene Darstellung

Eine wichtige Planungsgrundlage zum Treffen politischer oder wirtschaftlicher Entscheidungen, gerade auch hinsichtlich künftiger Flächennutzungen sind fundierte Bevölkerungsprognosen. Auf Grundlage unterschiedlicher Annahmen können sich diese auch recht unterschiedlich darstellen.

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung und -prognosen bis 2040



Quelle: www.it.nrw.de; http://www.bezreg-muenster.de/startseite/presse/pressearchiv/2009/20-11-09_Bevoelkerungsentwicklung_im_Muensterland_ruecklaufuiger_als_gedacht_Neue_Modellrechnung_zum_Demographischen_Wandel/Excel-Dateien/BRMS_Bevoelkerungsentwicklung.xls; MESO; eigene Darstellung

Der aktuelle seit 27.07.2005 wirksame Flächennutzungsplan hat bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung Emsdettens verschiedene Annahmen zur Wanderungsbewegung (Zu- und Fortzüge) zugrunde gelegt. Seit 2009 wird von Seiten der Stadt Emsdetten bei aktuellen Entwicklungskonzepten oder sonstigen Entscheidungen bislang die Bevölkerungsprognose der FNP-Variante 1 zugrunde gelegt. In 2018 wurde eine neue Bevölkerungsprognose erstellt, welche jedoch erst in den kommenden Flächenbericht 2018/2019 eingearbeitet werden wird.

Das entspricht in absoluten Zahlen einem Bevölkerungswachstum auf 36.893 Einwohner in 2020. Die aktuelle Entwicklung in Emsdetten zeigt, dass der Anstieg der Bevölkerung sich bis 2008 weitgehend mit Variante 1 deckt. Im Jahr 2009 wurde diese Prognoseannahme durch die tatsächliche Entwicklung erstmals unterschritten. In 2015 wuchs die Bevölkerung, insbesondere aufgrund der Zuwanderung Asylsuchender und eines ausgeglichenen Geburten-/Sterbesaldos wieder auf das Prognoseniveau an.

Auch die Bezirksregierung Münster hat 2009 ihre Bevölkerungsprognosen den tatsächlichen Einwohnerentwicklungen angepasst, welche 2011 nahezu deckungsgleich mit den reell ermittelten Einwohnerzahlen war. Seitdem liegen die Zahlen gemäß MESO-Meldesystem wieder über der angepassten Bevölkerungsprognose der Bezirksregierung.

Die aktuelle Bevölkerungszahl hat sich derzeit in etwa den Annahmen der FNP-Variante-1-Prognose angeglichen und liegt somit über sämtlichen Prognosen der sonstigen Institutionen.

b) Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) an Gesamtfläche in Prozent

Im Folgenden wird der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche der Stadt dargestellt. Dabei umfasst die statistische Definition "Siedlungs- und Verkehrsfläche" auch nicht versiegelte Flächen und ist daher nicht zu verwechseln mit versiegelter Fläche. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Anteile der verschiedenen Flächennutzungen Ende 2017 an der Gesamtfläche der Stadt Emsdetten.

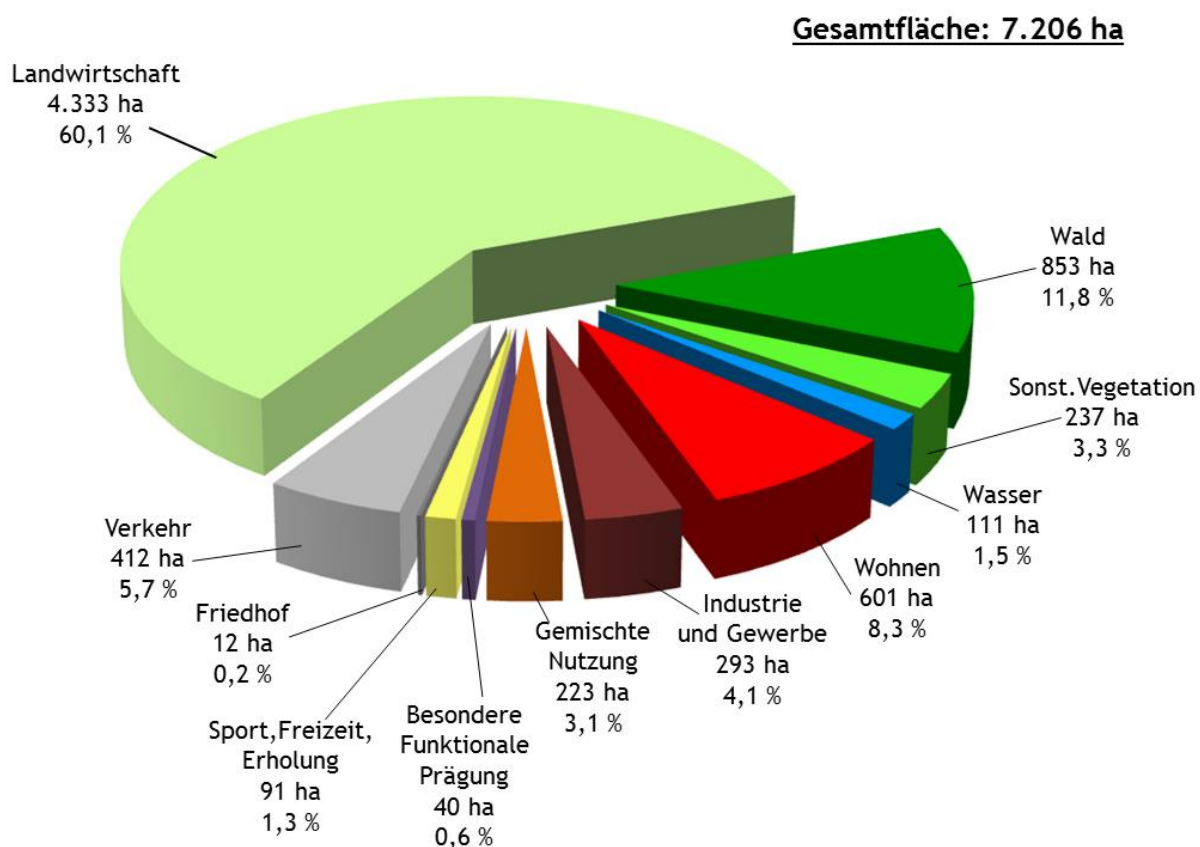
Die hier betrachtete Siedlungs- und Verkehrsfläche setzt sich zusammen aus folgenden Nutzungsarten:

- Wohnbaufläche
- Industrie- und Gewerbefläche
- Fläche gemischter Nutzung
- Fläche besonderer funktionaler Prägung
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
- Friedhof
- Verkehrsfläche

Erhebungsgrundlage für die Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung stellen die Liegenschaftskataster dar. Seit 1979 lagen der Erhebung die Liegenschaftsbücher, zuletzt die Automatisierten Liegenschaftsbücher (ALB) zugrunde. Diese wurden mit der Erhebung 2016 durch das Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) abgelöst. Damit einher geht eine Änderung und Erweiterung des Nutzungsartenkatalogs auf 28 Nutzungskategorien². Nicht alle Kategorien sind im Emsdettener Stadtgebiet vertreten. Einige Flächenkategorien werden zusammenfassend dargestellt. Die Erhebung erfasst alle zu einer regionalen Einheit gehörenden Flächen, wobei die verwendeten Definitionen und Abgrenzungen mit den bei anderen Erhebungen benutzten, trotz z. T. gleichem oder ähnlichem Wortlaut, nicht bzw. nicht in vollem Umfang übereinstimmen. Eine direkte Vergleichbarkeit mit den Flächenerhebungen der vergangenen Jahre ist somit nicht mehr gegeben. Seitens IT.NRW wird außerdem darauf hingewiesen, dass durch unabhängiges Runden Differenzen im Zahlenmaterial entstehen können.

² Die 28 Nutzungskategorien sind: Wohnbaufläche, Industrie- und Gewerbefläche, Industrie und Gewerbe, Halde, Bergbaubetrieb, Tagebau-Grube-Steinbruch, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Grünanlage Friedhof, Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Flugverkehr, Schiffsverkehr, Landwirtschaft, Wald, Gehölz, Heide, Moor, Sumpf, Unland-Vegetationslose Fläche, Fließgewässer, Hafenbecken, stehendes Gewässer, Meer

Abbildung 6: Flächennutzung Emsdetten 2017



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche hat mit 1.672 ha einen Anteil an der Gesamtfläche der Stadt von

2017	23 %
-------------	-------------

Damit hat die Stadt Emsdetten weiterhin einen hohen Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil. Ursächlich hierfür ist insbesondere das im Vergleich zu den Nachbargemeinden seit jeher sehr kompakte Stadtgebiet.

c) Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) in ha und %

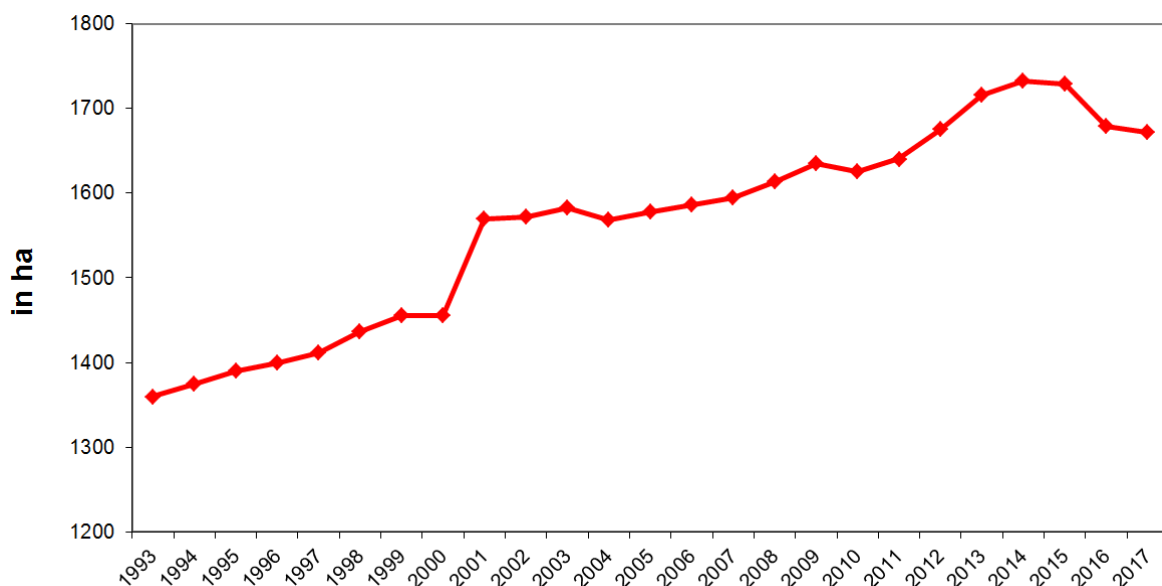
Der hier vorgestellte Indikator zeigt die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche.

Tabelle 4: Entwicklung der SuV-Fläche (ha, %)

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1.595	1.613	1.635	1.626	1.640	1.676	1.716	1.733	1.729	1.679	1.672
22,2%	22,4%	22,7%	22,6%	22,8%	23,3%	23,8%	24,0%	24,0%	23,3%	23,2%

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 18.10.2018

Abbildung 8: Entwicklung der SuV-Fläche

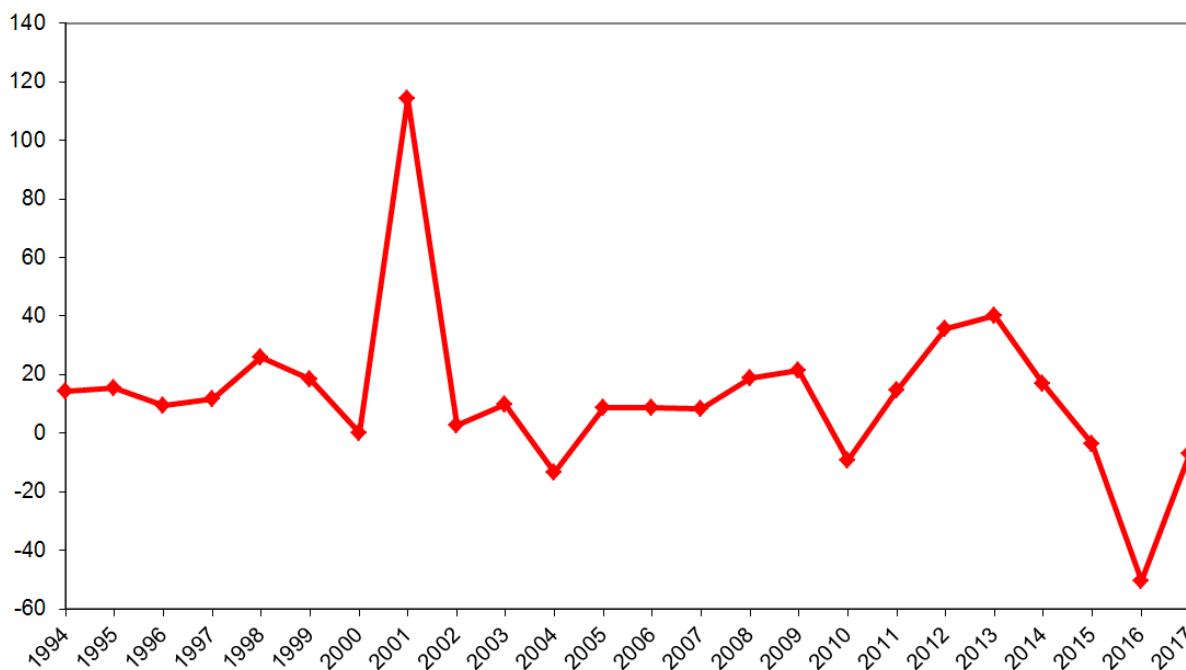


Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 18.10.2018 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Tabelle 5: Zuwachs der SuV 1998-2017 (ha)

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
8	19	21	-9	15	36	40	17	-4	-50,4	-7

Abbildung 9: Entwicklung des SuV- Zuwachses in ha pro Jahr



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 18.10.2018 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Nach der in Kap. 5.2.b beschriebenen Umstellung der Erhebungsgrundlage vom ALB auf ALKIS ab dem Jahr 2016 ist zu diesem Zeitpunkt ein deutlicher Rückgang des Siedlungs- und Verkehrsflächenzuwachses ablesbar. Tatsächlich darf aufgrund der in den letzten Jahren stattgefundenen Bautätigkeiten jedoch von einem Anstieg der SUV bzw. des SUV-Zuwachses ausgegangen werden. Verwertba-

res Zahlenmaterial dazu liegt jedoch nicht vor. Von daher ist die Entwicklung in den nächsten Jahren abzuwarten, um wieder vergleichbare Datengrundlagen auswerten zu können.

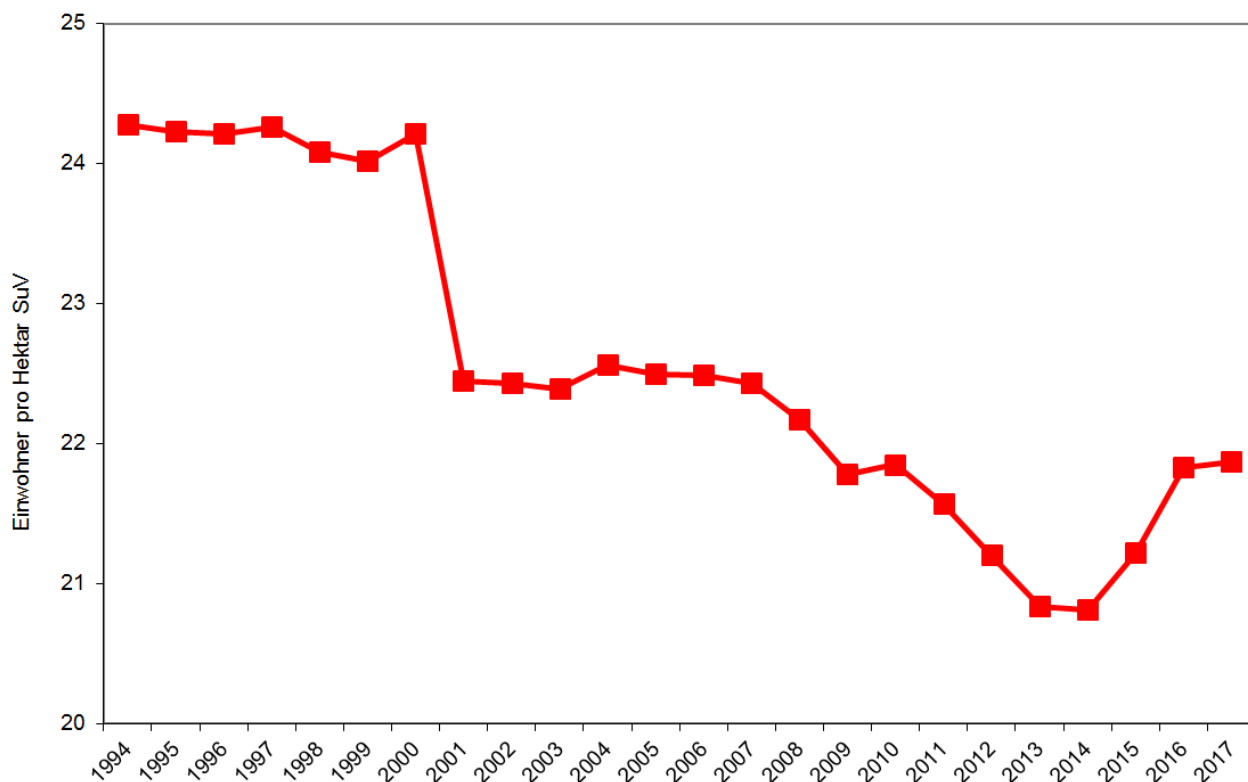
d) Siedlungsdichte (EW/ha)

Die folgende Tabelle und die Abbildung geben die Entwicklung der Siedlungsdichte der letzten Jahre wieder. Sie geben an, wie viele Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche in Emsdetten leben.

Tabelle 6: Entwicklung der Siedlungsdichte 2003-2017 (EW/ha)

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
22,43	22,17	21,78	21,85	21,57	21,20	20,84	20,81	21,22	21,83	21,87

Abbildung 10: Entwicklung der Siedlungsdichte



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 18.10.2018 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Bei der Siedlungsdichte war nach 2009 eine leicht zunehmende Tendenz zu verzeichnen. Die deutliche Abnahme in 2001 liegt in der sprunghaften Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen durch die zusätzliche Bereitstellung von großflächigen Gewerbegebieten begründet (vgl. Abb. 9) und wird durch den im Münsterland stark verbreiteten Haustyp des freistehenden Einfamilienhauses begünstigt. Dennoch hat Emsdetten aufgrund des kompakten Stadtgebietes mit 21,87 EW/ha SUV die höchste Siedlungsdichte im Kreis Steinfurt (Siedlungsdichte im Kreis ST: 13,82 EW/ha; Stadt Münster: 30,88 EW/ha; NRW: 22,33 EW/ha; Landeshauptstadt Düsseldorf: 46,43 EW/ha; Stand 31.12.2017).

e) Flächenreserven Wohnbauflächen

Mit diesem Indikator sollen planungsrechtlich zur Verfügung stehende und noch nicht bebaute Wohnbauflächen in Bebauungsplangebieten und im unbeplanten Innenbereich (34er-Gebiete) aufgezeigt und somit bebaubare Flächenpotenziale sichtbar gemacht werden.

Um einen Überblick über alle vorhandene Flächenreserven zu erhalten, wurde ein **Baulückenkataster** eingerichtet, in welcher Baulücken verschiedener Kategorien erfasst werden. Dieses enthält unter anderem Angaben über die Größe und Anzahl freier Wohnbaugrundstücke (vgl. Kap. 3.2; S. 9).

Mit Stand vom 31.12.2017 befanden sich im Stadtgebiet Emsdettens demnach 384 sofort bebaubare Grundstücke (d.h. erschlossen und mit Baurecht) mit einer Größe von insgesamt 25,5 ha. Als Baulücke werden dabei sämtliche Bauplätze kategorisiert, die sich innerhalb von mindestens 5 Jahre rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB befinden und eine gesicherte Erschließung haben.

f) Veränderung Wohnungsbestand nach Baufertigstellungsanzeigen

Seit 1990 ist parallel zur Zunahme der Bevölkerung auch eine stetige Zunahme des Wohnungsbestands in Emsdetten zu verzeichnen. Bis 2017 ist der Bestand an Wohnungen um 5.523 gestiegen. Das sind im Durchschnitt pro Jahr ca. 204 neue Wohnungen. Für das Jahr 2017 beläuft sich der Bestand auf 16.429 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Seit dem letzten Berichtszeitraum in 2015 sind somit 292 neue Wohnungen entstanden.

Tabelle 7: Anzahl Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1990-2017

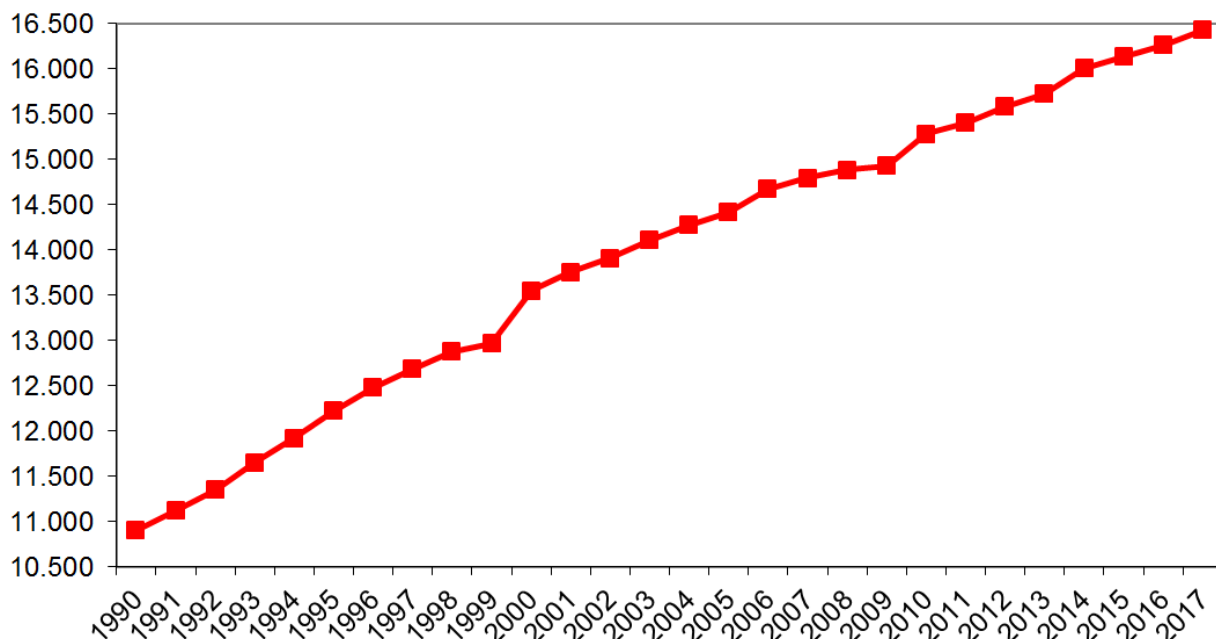
Jahr	Anzahl Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Zuwachs
1990	10.906	
1991	11.124	218
1992	11.354	230
1993	11.654	300
1994	11.922	268
1995	12.228	306
1996	12.482	254
1997	12.681	199
1998	12.873	192
1999	12.970	97
2000	13.551	581
2001	13.757	206
2002	13.911	154
2003	14.110	199
2004	14.279	169
2005	14.411	132
2006	14.675	264
2007	14.793	118
2008	14.885	92
2009	14.930	45
2010	15.280	350
2011	15.406	126
2012	15.578	172
2013	15.726	148
2014	16.004	278
2015	16.137	133
2016	16.263	126
2017	16.429	166

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 10.10.2018 (www.it.nrw.de)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten prognostizierte ausgehend von einem Wohnungsbestand von 13.757 Wohnungen im Jahr 2001 einen Bedarf von weiteren 3.690 Wohnungen bis zum Jahr 2020 (=17.447 Wohnungen). Bis Jahresende 2017 wurden davon bereits 2.672 Wohnungen errichtet. Das heißt, dass zur prognostizierten Bedarfsdeckung bis zum Jahr 2020 noch 1.063 Wohnungen zu errichten wären, was pro Jahr (2018-2020) durchschnittlich 354 Wohnungen erfordert. Betrachtet man den durchschnittlichen Wohnungszuwachs der letzten 5 Jahre (+170 WE pro Jahr) wird

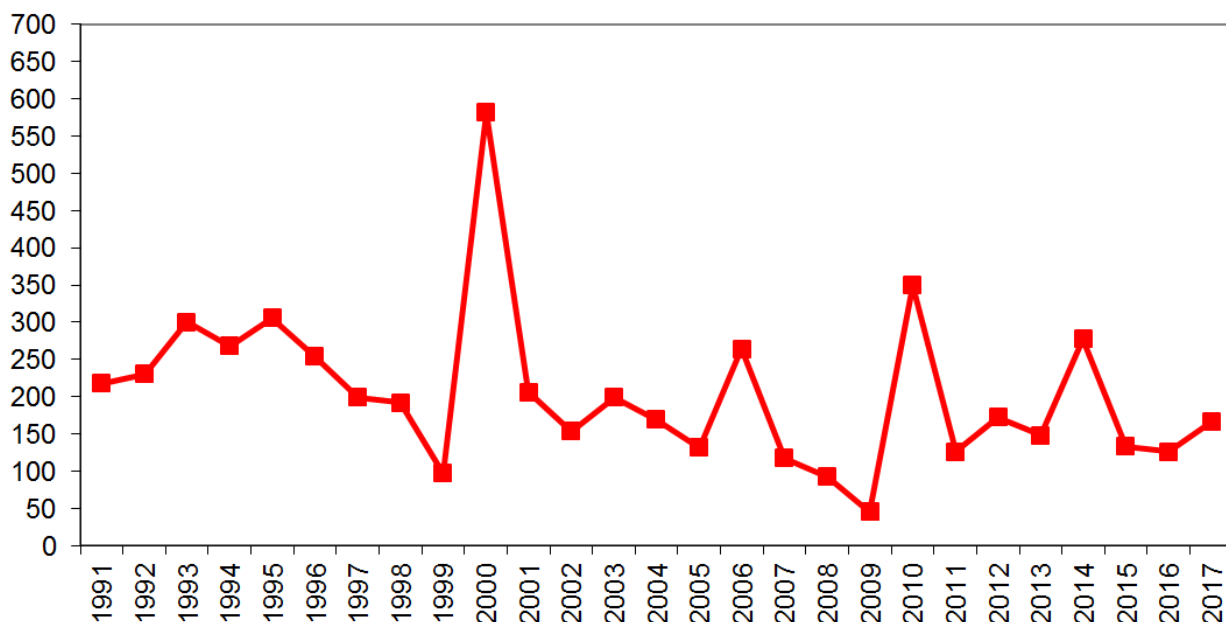
deutlich, dass diese Zielvorgabe unter den aktuellen Bedingungen nur schwer erreicht werden wird. Allerdings wird auch deutlich weniger Fläche in Anspruch genommen worden sein, als zunächst angenommen.

Abbildung 11: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Gesamtzahl)



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 10.10.2018 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Abbildung 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Zuwachs)



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 10.10.2018 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Abbildung 12 zeigt den Zuwachs des Wohnungsbestandes seit 1991. Der sprunghafte Anstieg in 2001 geht hier auf die Entwicklung der Baugebiete Westum und Hörstingsheide (4.+ 5. Abschnitt) zurück. Der sprunghafte Anstieg nach 2010 erklärt sich neben der ohnehin leicht gestiegenen Tendenz vor allem durch die Änderung der Erhebungsmethode. Die Ergebnisse der Fortschreibung ab 2010 basieren auf der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09. Mai 2011 und schließen Wohnungen mit vollständiger oder teilweiser Wohnheimnutzung mit ein. Bis 2009 basieren die Ergebnisse der Fortschreibung auf der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25. Mai 1987. Wohnungen mit vollständiger oder teilweiser Wohnheimnutzung wurden bis dahin nicht berücksichtigt. Die Bildung eines Mittel-

werts der vergangenen Jahre erscheint auf Grund der verschiedenen Methoden derzeit nicht sinnvoll.

g) Wohnfläche je Einwohner (m²)

Neben der Zunahme der Wohnungen insgesamt steigt auch die Wohnfläche pro Einwohner. Standen im Jahr 1990 jedem Einwohner noch durchschnittlich 36 m² zur Verfügung, waren es im Jahr 2000 schon 40 m². Die zuletzt statistisch gemittelte Wohnfläche pro Einwohner³ in Emsdetten betrug

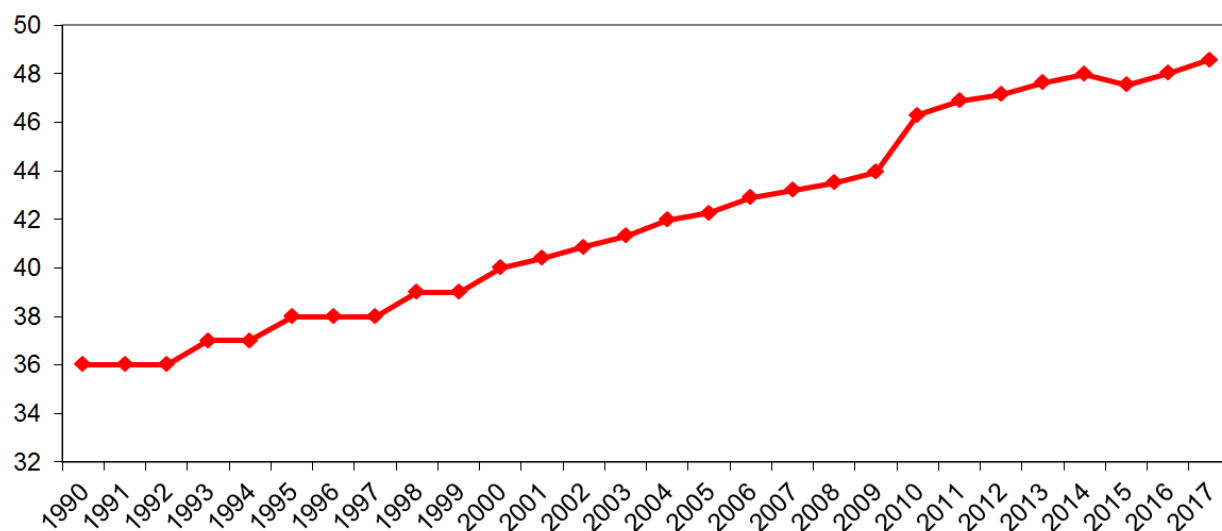
2017	48,6 m ²
------	---------------------

Im Vergleich dazu ist die Wohnfläche pro Kopf im Bundesdurchschnitt von 35 m² in 1990 auf 46,5 m² in 2017 angewachsen (NRW: 45,3 m²; Düsseldorf: 42,3 m²; Kreis ST: 48,2 m²; Münster: 44,4 m²).

Der Trend zu größeren Wohnflächen pro Kopf hält also weiter an. Dies wirkt sich weiterhin auch auf die Flächeninanspruchnahme aus. Gründe für die hohe Wohnfläche pro Einwohner sind hauptsächlich ein höherer Anspruch an die Wohnungsgröße sowie eine veränderte Haushaltsstruktur. Insbesondere die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte ist ursächlich für die größer gewordene Wohnfläche pro Kopf. Mit zunehmendem Alter steigt auch die Wohnfläche pro Kopf beständig an. Die sich verbessernde ökonomische Situation bei Menschen ab 18 Jahren führt zu einem größeren Anspruch an den Wohnraum. Zudem tragen nach Erkenntnissen des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung die steigende Lebenserwartung und die verbesserte gesundheitliche Verfassung dazu bei, dass Senioren immer länger in Wohnungen bleiben, in denen einst ganze Familien lebten.

Außerdem ist in ländlichen Räumen, so auch in Emsdetten, das Angebot an Kleinwohnungen/Singlewohnungen eher gering und die Mietpreise erschwinglich, so dass auch alleinlebende Personen (junge Erwachsene, Senioren, Pendler) in größeren Wohnungen leben.

Abbildung 13: Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in m²



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 18.10.2018 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

³ Die Endwerte sind gemittelte Werte aus FW-Zahl-MESO und FW-Zahl IT.NRW.

6. Fazit & Ausblick

Der vorliegende siebte Flächenbericht zeigt die weitere Entwicklung der Flächeninanspruchnahme, insbesondere für Wohnbauflächen, in Emsdetten.

Die anhaltende Nachfrage nach weiterhin Einfamilienhäusern, zunehmend aber auch nach bezahlbaren und kleinen Wohnungen und die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen für neue Baugebiete erfordern eine verstärkte Wohnbauflächenentwicklung auf Flächen der Stadt Emsdetten in verdichteter Bauweise und möglichst zentraler Lage. Durch Nutzung innerstädtischer Potenzialflächen, wie Brachen und Altstandorte, ist die Stadt Emsdetten seit Jahren bemüht, den Flächenverbrauch bislang unbebauter Grundstücke im Außenbereich zu verringern.

Neben dem bereits bekannten Modellprojekt "Herzbach/Dreihuesweg" wurden und werden weitere „für Nachverdichtungsmaßnahmen besonders empfehlenswerte Baublöcke“ sowie mit den Neunutzungen der ehemaligen Betriebsgelände der Firmen Biederlack, Wabo und Berkemeyer, Helmers, LECO, Eilers, LEOMI verschiedene Industrie-/Gewerbebrachen für Wohnbauzwecke entwickelt.

Dies reicht jedoch nicht aus, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen (vom Einfamilienhaus bis zur Kleinwohnung) nachzukommen. Zur Deckung der nach wie vor bestehenden Wohnraumbedarfe, verstärkt durch die aktuell anhaltende Zuwanderung, die wachsende Zahl an Single-Haushalten, Flexibilisierung des Arbeitsmarktes (Bindung von Fachkräften für Emsdettener Wirtschaftsunternehmen) sowie steigende Wohnungs- und Wohnflächenansprüche, gewinnt auch die Verdichtung bestehender Wohngebiete weiter an Bedeutung und wird einen der Schwerpunkte der Stadtentwicklung in Emsdetten darstellen müssen. Dies ist auch in der Infrastrukturplanung, sozialer und technischer Einrichtungen, zu berücksichtigen, um die Qualität Emsdettens als Wohnstandort aufrecht zu erhalten.

Einen wichtigen Beitrag dazu kann die Bebauung der zahlreich vorhandenen ungenutzten Wohngrundstücke leisten. Das in den letzten Jahren eingerichtete Baulückenkataster enthält neben den schon langjährig bestehenden Baulücken auch die freien und bebaubaren Grundstücke in Baugebieten der jüngeren Vergangenheit, für die seit mindestens fünf Jahren Baurechte bestehen. Zum 31. Dezember 2017 waren demnach 384 baureife und erschlossene Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 25,2 ha unbebaut. In Anbetracht der Flächenknappheit und des großen Bedarfs an Wohnbauflächen ist es Ziel der Stadt, künftig Strategien zur Vermarktung bzw. Bebauung dieser Flächenpotenziale zu entwickeln.

Mit der Frage der künftigen Wohnraumentwicklung Emsdettens beschäftigt sich auch das Handlungskonzept Wohnen, welches in 2018 fortgeschrieben wurde und auf die aktuellen Bedarfe eingeht. Nach der Abstimmung konkreter Handlungsempfehlungen für den Emsdettener Wohnungsmarkt mit Akteuren der lokalen Wohnwirtschaft soll der Endbericht zur Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen nach derzeitigem Projektzeitplan Anfang 2019 der Politik vorgestellt werden.

Dieser Flächenbericht betrachtet sämtliche flächenrelevante Planungen von Wohnbauvorhaben im Emsdettener Stadtgebiet in 2016 und 2017 und stellt sowohl die Flächeninanspruchnahme durch Schaffung von Planungsrecht gemäß Bebauungsplänen, als auch anhand von Baugenehmigungen/ -anzeigen dar. Dabei erfolgt eine Unterscheidung nach Binnenentwicklung/ Nachverdichtung/ Brachflächenaktivierung und Flächenneuanspruchnahme. Die Betrachtung ergab Folgendes:

In 2016 wurde keine bisher unverbrauchte Fläche im Landschaftsraum planungsrechtlich in Anspruch genommen. In 2017 wurde dagegen ca. 4 ha Fläche im Bereich "außen" für Wohnbauvorhaben überplant. Ca. 2,9 ha landwirtschaftliche Fläche wurden davon für das die Gewerbebrache „Leomie“ überplanende Wohngebiet an der Rheiner Straße beansprucht. Ein weiterer Hektar im Außenbereich wurde im Bereich der ehemaligen Gaststätte „Waldschänke“ einer neuen Wohnnutzung zugeführt. Dabei wurde die Mehrzahl der Wohnbauprojekte überwiegend im "inneren" Bereich umgesetzt. Auch durch konkrete Bauvorhaben wurde mehr Fläche im Bereich "innen" als im Bereich "außen" in Anspruch genommen.

Jahr	Planung (m²)			Baugenehmigungen (m²)		
	außen	innen	gesamt	außen	innen	gesamt
2007	6.498	2.200	8.698	7.891	21.420	29.311
2008	0	26.123	26.123	11.021	16.996	28.017
2009	41.249	31.920	73.169	13.633	14.116	27.749
2010	99.870	0	99.870	17.113	25.867	42.980
2011	0	0	0	19.369	39.167	58.536
2012	0	13.625	13.625	18.466	36.773	55.239
2013	0	4.758	4.758	24.577	32.551	57.128
2014	29.610	8.421	38.031	19.015	23.644	42.659
2015	0	16.933	16.933	17.669	33.224	50.893
2016	0	23.072	23.072	26.710	34.473	61.183
2017	40.134	32.120	72.254	9.688	33.006	42.694
gesamt (ha)	22	16	38	19	31	50
Durchschnitt (ha)	2	1,5	3,5	1,7	2,8	4,5

Damit wird das im Rahmen der Leitlinien gesetzte Ziel einer jährlichen (Neu)Inanspruchnahme von 7 ha Wohnbaufläche wie auch der GuF4-Orientierungswert von 5,76 ha/a unterschritten.

Den größten Anteil aller in 2016 und 2017 gemeldeten Wohnbauvorhaben bilden mit 38% die Einfamilienhäuser, wobei dieser Anteil seit dem letzten Betrachtungszeitraum stark gesunken ist (2014/15 = 62%). Weiter angestiegen ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser. Mit 27% bilden diese in den vergangenen zwei Jahren die zweithäufigste Haustypform. Dabei wurden 285 Wohneinheiten in 42 Mehrfamilienhäusern vorgesehen, im Schnitt also 7 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus. Auch Objekte mit betreutem Wohnen wurden dabei als Mehrfamilienhaus gewertet.

Der Haustyp Doppelhaus/Doppelhaushälfte/Zweifamilienhaus folgt danach mit 34 %. Nahezu keine Rolle spielt dagegen weiterhin der Typ des Reihenhauses, wovon nur ein einziges Vorhaben beantragt wurde.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße aller genehmigten bzw. angezeigten Wohnbauvorhaben betrug in 2016-2017 ca. 675 m². Dies sind fast 40 m² mehr als im vorherigen Betrachtungszeitraum. Da hier die Grundstücksgrößen aller Haustypen betrachtet werden, ist dies mit der Zunahme der naturgemäß größeren Mehrfamilienhausgrundstücke zu begründen.

Die anhaltend große Flächennachfrage kann nicht ausschließlich auf innerstädtischen Potenzial- oder Brachflächen gedeckt werden. Um die Siedlungsentwicklung langfristig zu steuern, gilt es, möglichst frühzeitig Potenziale und Realisierungschancen innerhalb als auch außerhalb des seit 2005 wirksamen Flächennutzungsplans und des seit 2014 geltenden Regionalplanes Münsterland für langfristig zu entwickelnde Gewerbe- und Wohnbauflächen zu erarbeiten. Dazu wurde zwischen Juli 2016 und Juli 2017 Gewerbe- und Wohnbauflächenanalyse erstellt. Deren Ergebnisse machen deutlich, dass die Ansätze zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit fortzusetzen sind, es aber durchaus noch Siedlungsflächenentwicklungspotenziale außerhalb des aktuellen Flächennutzungsplans gibt. Bei zukünftigen Flächenaktivierungen wird es allerdings immer mehr erforderlich werden, Konflikte aus sich überlagernden Restriktionen zu lösen.

Emsdetten soll ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit hochwertigem Freiraum bleiben und sich zu einer lebenswerten Stadt mit höchster Lebensqualität auch für zukünftige Generationen entwickeln. Dies kann nicht ausschließlich durch Binnenentwicklung und Nachverdichtung erreicht werden. Eine Siedlungsentwicklung am Stadtrand wird es somit auch weiterhin geben müssen, da bestimmte Nachfragestrukturen nicht im Bestand geschaffen werden können. Auch für die für eine nachhaltige Entwicklung der Emsdettener Wirtschaft erforderlichen Gewerbe- und Industriegebietsflächen werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden müssen.

Quellen

- Handbuch zur Binnenentwicklung Emsdetten,
Post & Welters, Dortmund
Stadt Emsdetten 2006
- Flächenmanagement als partizipativer Prozess einer nachhaltigen Stadtentwicklung,
Dokumentation Phase I und II
LAG 21 NRW
Iserlohn 2006
- <http://www.it.nrw.de>
Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik
Zugriff: Oktober 2018