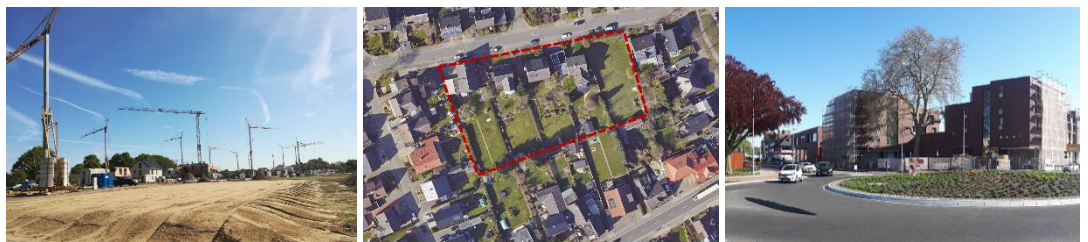


Flächenbericht 2018-2020 Stadt Emsdetten



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 Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Nachhaltiges Flächenmanagementsystem	4
1.1 Hintergrund	4
1.2 Zielsetzung der Stadt Emsdetten	4
1.3 Gewerbe- und Wohnbauflächenpotenzialanalyse	4
1.4 Handlungskonzept Wohnen	6
2. Einführung des Flächenmanagements in 2007	6
3. Leitlinien & Handlungsprogramm	7
3.1 Vorstellung der Leitlinien	7
3.2 Evaluierung Handlungsprogramm	7
4. Projektbericht Binnenentwicklung	10
4.1 Projekte der Binnen- und Brachflächenentwicklung - Sachstand	10
4.2 Aktuelle Projekte der Binnen- und Brachflächenentwicklung - Ausblick	11
4.3 Entwicklung weiterer Nachverdichtungseignungsbereiche	14
4.4 Sonstige Projekte mit Flächenbezug	16
4.5 Siedlungsflächenmonitoring	16
5. Indikatorenbericht	18
5.1 Erfolgsindikatoren	18
5.2 Basisindikatoren	30
6. Fazit & Ausblick	39
Quellen	42

1. Nachhaltiges Flächenmanagementsystem

1.1 Hintergrund

Das nachhaltige Flächenmanagementsystem resultiert aus dem Binnenentwicklungskonzept (Handbuch zur Binnenentwicklung Emsdetten, August 2006). Es ist eine der langfristigen und dauerhaften Maßnahmen, die aus diesem Konzept heraus entwickelt wurden.

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, Evaluierungsergebnisse vorstellt, über neue Entwicklungen des städtischen Flächenmanagements berichtet und zur Diskussion der nächsten Schritte einlädt.

Der vorliegende achte Flächenbericht 2018-2020 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.

Emsdetten hält weiterhin an einer sparsamen Flächeninanspruchnahme zur Sicherstellung einer qualitativ vollen Stadtentwicklung fest. Die Innenentwicklung ist auch als Planungsgrundsatz im Baugesetzbuch verankert (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB): „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

1.3 Gewerbe- und Wohnbauflächenpotenzialanalyse

Die nach wie vor bestehende Nachfrage nach Siedlungsflächen macht es erforderlich, möglichst frühzeitig Potenziale und Realisierungschancen innerhalb und außerhalb des bestehenden Siedlungskerns zu identifizieren und diese langfristig zu Gewerbe- und Wohnbauflächen zu entwickeln.

Durch die Entwicklung innerstädtischer Brachflächen in den vergangenen Jahren wurden die Potenziale im Innenbereich konsequent genutzt. Da die Nachfrage nach Bauland nicht ausschließlich durch Nachverdichtung und Brachflächenrevitalisierung gedeckt werden kann, wurde zwischen Juli 2016 und Juli 2017 eine Gewerbe- und Wohnbauflächenanalyse erstellt. Ziel war es insbesondere, Siedlungsflächenpotenzialen außerhalb des Geltungsbereichs des aktuellen Flächennutzungsplans zu identifizieren und Nutzungsempfehlungen für ausgewählte Fokusräume zu erhalten (vgl. Flächenbericht 2016/2017, Kap. 1.4).

Die Gewerbe- und Wohnbauflächenanalyse ergab einerseits, dass es noch Siedlungsflächenentwicklungspotenziale außerhalb des aktuellen Flächennutzungsplans gibt und andererseits, dass diese Potenzialflächen mit verschiedenen Restriktionen (insbesondere landwirtschaftlichen Betriebe mit intensiver Viehhaltung und der daraus resultierenden Geruchsbelastung sowie die Gemengelage mit einem gewachsenen Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauung) überlagert sind, welche für eine bauliche Entwicklung der Flächen gelöst werden müssen.

Die Analyseergebnisse weisen auch darauf hin, dass eine Aktivierung derzeit weder im Flächennutzungsplan noch im Regionalplan gesicherter Flächen auch im Sinne einer Freiraum- und Ressourcenschonenden 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.

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, in Richtung der geplanten K53n, liegen die größten Entwicklungspotenziale mit hinreichendem Abstand zum Wald im Südwesten und den Schutzgebieten im Nordwesten.

Die Analyseergebnisse deuten darauf hin, dass sich 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 darüberhinausgehende Siedlungsflächenpotenziale.

Die in Frage kommenden Potenzialflächen werden derzeit evaluiert und priorisiert und sollen der Politik im Zuge der Abstimmungen der Vorgehensweise bzgl. des anstehenden Regionalplananpassungsverfahrens vorgelegt werden.

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.

1.4 Handlungskonzept Wohnen

Um den Wohnungsmarkt in Emsdetten für die kommenden Jahre strategisch zukunftsfähig auszurichten, wurde dieser in 2018 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 (ca. alle 5-6 Jahre), 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.

Das fortgeschriebene Handlungskonzept Wohnen wurde am 25.02.2019 vom Rat der Stadt Emsdetten verabschiedet und als Grundlage für zukünftige wohn(bau)politische Entscheidungen und Konzepte einstimmig beschlossen (vgl. DS 40/2019).

2. Einführung des Flächenmanagements in 2007

Das nachhaltige Flächenmanagementsystem wurde im Jahr 2007 eingeführt. Damals wurde ein Orientierungsrahmen zusammengetragen und von einem eigens gegründeten Modellbeirat mit Indikatoren belegt. Daraus wurde dann ein Handlungsprogramm erarbeitet. Das Handlungsprogramm und insbesondere die Indikatoren sind bis heute entscheidend für das Flächenmanagement. Viele der damals gesetzten Ziele wurden bereits erreicht bzw. umgesetzt. Die regelmäßige Erarbeitung eines Flächenberichtes ist eines dieser Ziele. Nachhaltiges Flächenmanagement ist ein zeitlich unbegrenzter Prozess, dementsprechend ist das damals aufgestellte Handlungsprogramm auch weiterhin die Basis des nachhaltigen Flächenmanagements.

Der Flächenbericht wird auf Basis dieses Handlungsprogrammes inkl. der gewählten Indikatoren erarbeitet. Auf dieser Grundlage 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 Rahmen der Erarbeitung des genannten Handlungsprogrammes im Modellbeirat diskutiert und beraten worden und wurden im Dezember 2007 vom Rat verabschiedet (vgl. BVL 236/ 2007). Die Leitlinien beschreiben die allgemeinen, langfristigen Ziele, die die Stadt Emsdetten mit der Einführung des nachhaltigen Flächenmanagements verfolgt. Das Jahr 2020 wurde damals als Zielzeitraum festgelegt. Die Leitlinien sollten darüber hinaus langfristig angewendet werden. Die wesentlichen Punkte sind hier noch einmal zusammengefasst:

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

Ziel der Stadt Emsdetten war es, 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 wird. Dies entspricht einer jährlichen Inanspruchnahme von 7 ha Wohnbaufläche. Dieser Zielwert sollte auch über 2020 hinaus gelten.

Langfristig (auch über 2020 hinaus) 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 und ist auch heute noch maßgeblich.

Folgende Leitziele und Ziele wurden seinerzeit 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 wurde 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 *"Konsensorientierte 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 2020 waren demnach **345 baureife und erschlossene Grundstücke** mit einer Gesamtgröße von **22,6 ha** unbebaut.

In Anbetracht der Flächenknappheit und des großen Bedarfs an Wohnbauflächen sollten künftig Strategien zur Vermarktung bzw. Bebauung dieser Flächenpotenziale entwickelt werden. Dazu wurden in 2018 insgesamt 205 Eigentümerinnen und Eigentümer von ca. 350 Baulücken angeschrieben, um Aussagen über die zukünftigen Nutzungsabsichten bzw. Gründe für die Nichtbebauung der Baulücken zu erhalten. Von den nur 65 Rückmeldungen gab lediglich ein Viertel an, ihr Grundstück kurzfristig innerhalb von 5 Jahren bebauen oder verkaufen zu wollen. Drei Viertel der Befragten, die Rückmeldungen abgaben, wollen ihr(e) Grundstück(e) in den nächsten 10 Jahren bzw. bis auf Weiteres nicht bebauen oder verkaufen. Dies bedeutet, dass ein Großteil des vorhandenen Wohnbaupotenzials, welches aus unbebauten Baulücken besteht, weiterhin nicht zeitnah genutzt werden wird. Als Gründe für die Nichtbebauung dieser Baulücken wurde zu 70% die Reservierung für spätere eigene Bauvorhaben oder für Bauvorhaben nachfolgender Generationen angegeben. Ein Teil der Wohnbaulandnachfrage kann somit durch eigene verfügbare Angebote gedeckt werden.

Als weiterer Grund wurde angegeben, die Grundstücke beim derzeit niedrigen Zinsniveau als sichere Geldanlage behalten zu wollen. Um diese Option zu bewahren, wurde auf die Möglichkeit der Vermarktung von Grundstücken über Erbbaurecht hingewiesen, was bislang auf wenig bis kein Interesse stieß.

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, werden sie aktuell nicht weiterverfolgt. 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 von Erschließungskostenfonds mit Banken und Sparkasse für Anreizsystem für Nicht-Bauwillige in Potenzialgebieten

Seit Erarbeitung des ersten Handlungsprogrammes wurden aber auch zusätzliche Ideen und Ansätze sowie neue Ziele und Maßnahmen in das Handlungsprogramm aufgenommen. Diese sind zum Teil bereits im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes oder auch im Handlungskonzept Wohnen manifestiert und 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 "Mühlenbachau"	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
2019	VEP 4 „Franz-Mülder-Straße/Nordring“	städt. Baubetriebshof	4.315
gesamt:			185.456

* es sind nur die aus den Brachen entwickelten Wohnbauflächen+Grün+Erschließung erfasst (kein MI, SO etc.)

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)
- Nr. 26 "Elsterstraße", 2. Änderung (ehemalige Gärtnerei Helmers)
- Nr. 37 „Josefskirche“, 4. Änderung (ehem. Sport-/Spielplatz)
- Nr. 12 T 1 „Lauge“, 17. Änderung (ehem. Spielplatz)
- Nr. 35 A „Kanalweg“, 5. Änderung

sind seit dem letzten Flächenbericht keine nennenswerten Änderungen erfolgt.

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

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

In den Gebieten der Bebauungspläne Nr. 116 "Nördlich Weststraße / Stefanstraße" (ehem. LECO-Werke Lehtreck GmbH & Co. KG), Nr. 118 "Eschstraße / Stefanstraße" (ehem. Baumarkts Eilers (BayWa) und ehemaligen Dechant-Burghoff-Kindergarten) sowie Nr. 99 „Jan-van-Detten Straße / Rheiner Straße“ (ehemalige Textilfabrik Leomie) wurden in den Jahren 2018-2020 zahlreiche Bauanträge (insgesamt 57) gestellt. Die Bebauung schreitet deutlich voran, ist aber in den Gebieten BP 118 und BP 99 noch nicht abgeschlossen.

4.2 Aktuelle Projekte der Binnen- und Brachflächenentwicklung - Ausblick

Die Stadt Emsdetten ist seit Jahren bemüht, den Flächenverbrauch durch Nutzung innerstädtischer Potenzialflächen, wie Brachen und Altstandorte, oder Nachverdichtung bestehender Grundstücke zu verringern. Entsprechende Beispiele werden in der folgenden, nicht abgeschlossenen Aufzählung kurz beschrieben.

Quartier Bahnhof-Ost - Bauhof/Schilgen C

Die im letzten Flächenbericht dargestellte Entwicklung des zentrumsnah gelegenen Quartiers „Bahnhof Ost“ ist mit dem Bau der Parkpalette und der Überplanung des ehemaligen Baubetriebshoflagers durch den VEP 4, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 47 Wohnungen schuf, weiter vorangeschritten.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 17 C VI „Industriegebiet Süd“ - Teilplan B im Dezember 2020 wurden die Voraussetzungen für die Umsiedlung des städtischen Baubetriebshofs vom heutigen zentrumsnah gelegenen Standort ins Industriegebiet geschaffen. Die dadurch freiwerdenden Flächen bilden zusammen mit der angrenzenden Industriebrache ein großes Binnenentwicklungspotenzial, das zukünftig entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplans als innerstädtisches Wohnquartier entwickelt werden soll.



**Bebauungsplan Nr. 36 "Eisengraben", 6. Änderung
- Nachverdichtung durch Hinterlandbebauung**

Mit dieser am 16.09.2020 in Kraft getretenen Bebauungsplanänderung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der wohnbaulichen Nutzung entlang eines Teilbereichs des Goldbergwegs (4 Grundstücke) geschaffen.

Der Bereich „Eisengraben/Goldbergweg/Westring/Borghorster Straße“ wurde bereits im Handbuch der Binnenentwicklung „Innen Wohnen - Außen schonen“ der Stadt Emsdetten als „überbreiter und besonders empfehlenswerter Baublock für Nachverdichtungsmaßnahmen“ typisiert. Aufgrund dieser besonderen Eignung und vor dem Hintergrund einer konkreten Bauanfrage erfolgte bereits im Dezember 2009 eine Interessensabfrage aller Eigentümer der Grundstücke am Goldbergweg und der Borghorster Straße. Diese ergab ein grundsätzliches Interesse zu einer Bebauung der Grundstücke am Goldbergweg. Die Eigentümer der Grundstücke an der Borghorster Straße waren an einer Bebauung nicht interessiert bzw. standen dieser ablehnend gegenüber. Im Zuge einer weiteren konkreten Bauanfrage einer Hinterlandbebauung der am Goldbergweg gelegenen Grundstücke erfolgte im November 2018 eine erneute Interessensabfrage mit gleichem Ergebnis.

Daraufhin wurde entschieden, den Teilbereich am Goldbergweg einer Nachverdichtung zuzuführen. Nach einem Informationsgespräch mit den Eigentümern der betroffenen zwischen 1.113 m² und 1.352 m² großen Grundstücke im März 2019, erfolgte im Oktober 2019 seitens der Eigentümer die Rückmeldung, dass untereinander nun Einigkeit über die weiter zu verfolgende Bebauungsvariante besteht. Diese wurde in einem weiteren Informationstermin gemeinsam weiterentwickelt und durch die Bebauungsplanänderung planungsrechtlich umgesetzt.



Bebauungspläne Nr. 14 "Lönsstraße/Blumenstraße/Grevener Damm", 5. Änderung und Nr. 39 „Engelkamp“, 12. Änderung
- Nachverdichtung durch Erhöhung der baulichen Ausnutzung

Mit diesen jeweils am 24.06.2019 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplänen wurden keine neu bebaubaren Grundstücke entwickelt, sondern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Sinne einer effektiveren Ausnutzung der wohnbaulichen Nutzung geschaffen. Maßnahmen wie die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, GRZ, GFZ), die Öffnung der Bauweise und die geringfügige Erweiterung der Baugrenzen verbessern die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke und passen diese an die heute üblichen Bedarfe an, da Nachverdichtungen bzw. höhere bauliche Ausnutzungen auf den schon bebauten Grundstücken möglich werden.

Bebauungsplan Nr. 8 K "Rheiner Straße/Emsstraße"
- bauliche Entwicklung einer innerstädtischen privaten Grünfläche

Ziel dieses am 22.10.2018 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung dieser in der Innenstadt gegenüber dem Bahnhof zentral gelegenen Fläche, des sog. "Pastors Garten". Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt soll durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gestärkt werden. Zusätzlich konnten hier 21 Wohneinheiten über dem Markt realisiert werden.



Bebauungsplan Nr. 22 "Marienschule", 14. und 15. Änderung
- Nachverdichtung durch Hinterlandbebauung

Mit der am 19.04.2018 in Kraft getretenen 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Marienschule“ wurde Planungsrecht für ein größeres Baufeld für eine Wohnbebauung mit Doppel- und Einzelhausbebauung mit 2 Vollgeschossen auf einer 1.350 m² großen Teilfläche an der Sandstraße geschaffen. Die Bebauung sollte dabei nicht wie bisher mittig auf dem Grundstück, sondern straßenbegleitend umgesetzt werden. Der rückwärtige Teil des Grundstückes mit den natürlichen topographischen Gegebenheiten der Flugsanddüne bleibt in ihrer Größe, wie im bestehenden Bebauungsplan gekennzeichnet, von der Bebauung unberührt.

Nach Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung fand ein Eigentümerwechsel statt, mit welchem neue Ziele für die künftige Nutzung des gegenüber der Marienschule gelegenen Grundstücks einhergingen. Angestrebt wurde nun eine Wohnbebauung für Mehrfamilienhäuser (zweigeschossig mit Staffelgeschoss) mit 16 Wohneinheiten, wovon mindestens 25% als öffentlich geförderter Wohnraum zu realisieren sind. Die Inkraftsetzung dieser am 08.10.2019 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung scheiterte bislang jedoch an den vertraglichen Regelungen zur Umsetzung des öffentlich geförderten Wohnraums.

4.3 Entwicklung weiterer Nachverdichtungseignungsbereiche

Bereiche die besonders empfehlenswert für Nachverdichtungsmaßnahmen sind, sollen sukzessive im Sinne der Binnenentwicklung entwickelt, d.h. nachverdichtet werden. Im Handbuch zur Binnenentwicklung Emsdetten wurden bereits entsprechende Baublöcke kategorisiert.

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

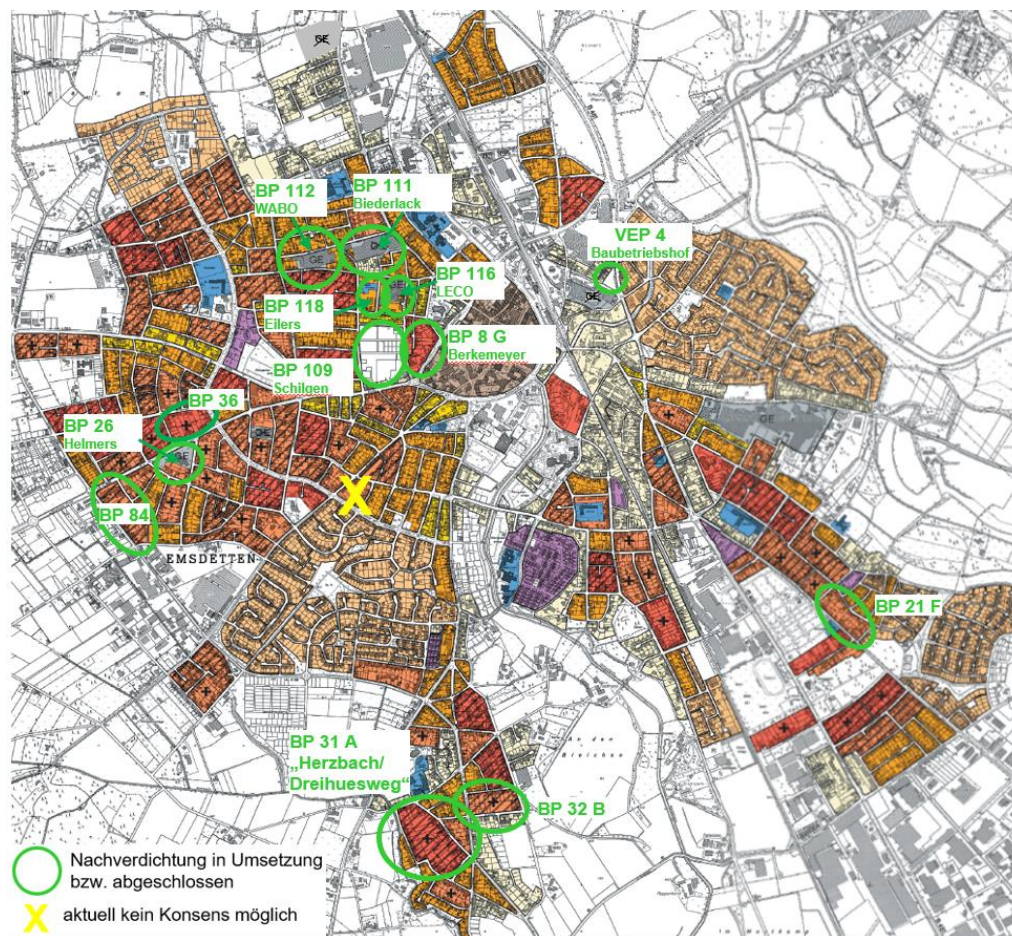
haben. Je nach Interessenslage können dann weitere Schritte zur Entwicklung des Bereiches, wie bspw. eine Informationsveranstaltung etc. folgen (vgl. Ablaufschema *im Handbuch zur Binnenentwicklung in Emsdetten*, S. 63). Ergibt die Befragung, dass kein überwiegendes Interesse zur Nachverdichtung besteht 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 weiterverfolgt. 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. In diesem Fall können Nachverdichtungsmaßnahmen in diesen Bereichen 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. In 2020 konnte auf diese Weise zumindest ein Teilbereich eines *"besonders empfehlenswerten Baublocks für Nachverdichtungsmaßnahmen"* am Goldbergweg planungsrechtlich nachverdichtet werden (Bebauungsplan Nr. 36 „Eisengraben“, 6. Änderung).

Abbildung 3: Entwicklung der Nachverdichtungsgebiete (Stand: Dezember 2020)



1. Kategorisierung der bebauten Bereiche



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.

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 zukunftsfähigen 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, als ein Baustein des nachhaltigen Flächenmanagementsystems, 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. Dies ist notwendige Voraussetzung für die landesplanerische Abstimmung bei geplanten Flächenneuinanspruchnahmen. 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: Dezember 2020) weist die Datenbank zum SFM ca. 64 ha Wohnbauflächenreserven auf. Davon bestehen insgesamt 11,7 ha aus Grundstücken und Flächen, welche jeweils kleiner als ein Hektar sind. Diese kleineren Flächen befinden sich allesamt in Privatbesitz und stehen der Stadt für eine Entwicklung eines neuen Wohngebietes zur Deckung des aktuellen Wohnbauflächenbedarfes aktuell nicht zur Verfügung. Bei einigen Flächen besteht noch kein Planungsrecht, bei anderen ist die Erschließung noch nicht gesichert. Die weiteren 52,5 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 mit einem SFM 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 zwischen 2018 und 2020 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 außenliegenden, nicht bebauten Flächen (z.B. ehemalige landwirtschaftliche Flächen) geplant bzw. realisiert wurden.

Die aufgeführten Tabellen liegen ab dem Jahr 2007 vor und werden seit Jahren fortgeführt. Sie sollen auch in Zukunft weitergeführt werden, 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 überwiegend auf Gewerbe-, Industrie- oder Mischgebiete bzw. die Neuordnung oder Nutzungsintensität bereits bestehender Wohnflächen (z.B. BP 14, 5. Änderung, BP 39, 12. Änderung) beziehen, sind hier nicht mitberücksichtigt.

Tabelle 1: Flächeninanspruchnahme gem. Bebauungsplanverfahren pro Jahr

B-Plan	Geltungs- bereich	verbrauchte Fläche (Net- tobauland + Erschließung) - nur neue Bauflächen-		mögliche Anzahl neuer Grundstü- cke	mögliche Anzahl neuer WE (haustypen- abhängig)	Durch- schnitt Grund- stücks- größe	Haustypen/ Sonstiges	Ziel der Pla- nung
		davon m² in- nen	davon m² außen					
2018								
22 “Marien- schule“, 14. Änderung	2.690 m²	1.350	-	4	4-8	338 m²	EFH/DH	Wohn- bebauung
8 K “Rheiner Straße/Ems- straße“	31.869 m²	10.000	-	1	21	9.600 m²	MFH	Großflächiger Einzelhandel und Wohnungen
Summe 2018	34.559 m²	11.350	-	5	29	-		
2019								
VEP 4 "Franz-Mül- der-Straße/ Nord- ring"	4.315 m²	4.060	-	2	47	2.030 m²	MFH	Wohnbebau- ung inkl. öffentlich ge- förderter Wohnungen
2020								
36 "Eisengra- ben“, 6. Ände- rung	6.030 m²	3.180	-	4	4	578 m²	EFH	Wohnbebau- ung
29 A „Habichts- höhe Nord“, 5. Änderung	13.340 m²	8.000	-	k.A	66	k.A.	MFH EFH/DH	Wohngebiet
Summe 2020	19.370 m²	11.180	-	5	70	8.578 m²		

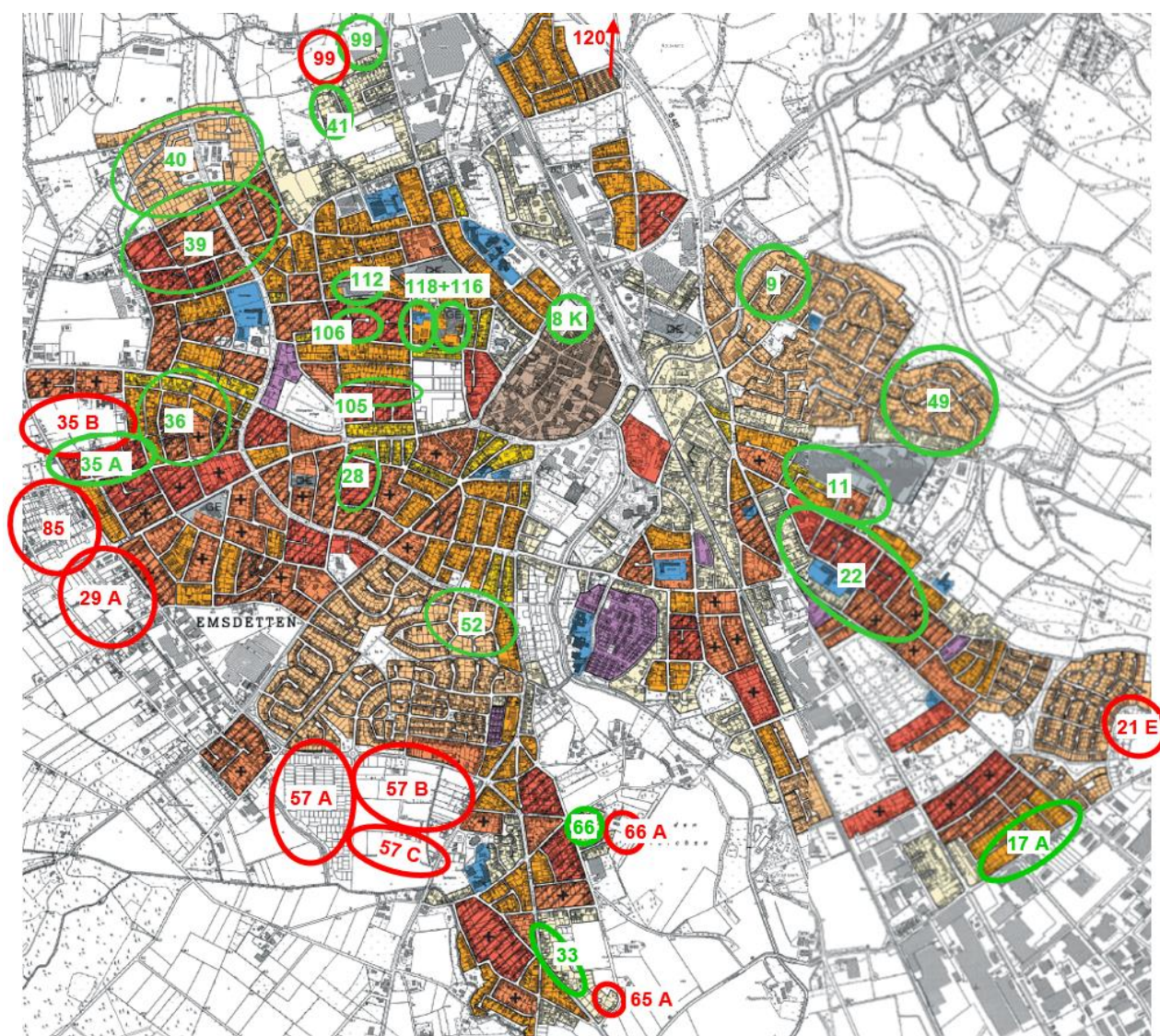
Der Tabelle kann entnommen werden, dass von 2018 bis 2020 ausschließlich vormals bebaute bzw. für andere Zwecke genutzte Flächen im Innenbereich durch Wohnbauland schaffende Bebauungspläne neu überplant wurden.

Darüber hinaus wurden durch die 5. Änderung des BP 14 sowie die 12. Änderung des BP 39 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Sinne einer effektiveren Ausnutzung der wohnbaulichen Nutzung geschaffen (vgl. Kap. 4.2, S. 13).

Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauvorhaben

Neben der Erfassung der Flächeninanspruchnahme durch Bebauungsplanverfahren für Wohnbauland erfolgte zudem eine Auswertung aller in den Jahren 2018 bis 2020 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, innerhalb des bebauten Stadtgebiets liegen oder die gemäß Analyseplan 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 von 2019-2020 realisierten Wohnbauvorhaben gem. Tabellen 2-4



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

Die folgenden Tabellen zeigen die durch genehmigte oder angezeigte Wohnbauvorhaben bedingte Flächeninanspruchnahme im Zeitraum 2018-2020. 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 2018
genehmigten bzw. angezeigten Wohnbauvorhaben

Nr.	Lage	Größe (m²)		Anzahl WE	Bemerkung
		innen	außen		
1	BP 22	803		1	EFH
2	BP 33	570		1	EFH
3	BP 36	556		1	EFH
4	BP 36	438		3	MFH
5	BP 37	2.323		12	MFH
6	BP 37	3.699		40	3 MFH
7	BP 37	2.091		16	MFH
8	BP 37	410		1	EFH
9	BP 39	693		5	MFH
10	BP 39	421		1	EFH
11	BP 39	552		1	EFH
12	BP 40	436		2	ZFH
13	BP 40	1.415		6	3 ZFH
14	BP 41	584		6	MFH
15	BP 49	695		1	EFH
16	BP 85		514	1	EFH
17	BP 105	357		1	EFH
18	BP 116	626		8	MFH
19	BP 118	435		1	EFH
20	BP 118	305		2	DHH
21	BP 118	291		2	DHH
22	BP 118	620		1	DHH
23	BP 118	0		1	DHH
24	BP 17A	647		1	EFH
25	BP 29A		276	1	EFH
26	BP 29A		342	1	EFH
27	BP 35 A	600		2	ZFH
28	BP 57B		425	1	DHH
29	BP 57B		423	1	DHH
30	BP 57B		570	1	EFH
31	BP 57B		314	1	EFH
32	BP 57B		615	1	EFH
33	BP 57B		536	1	EFH
34	BP 99/GE	412		1	EFH
35	BP 99/Lawi		777	1	EFH
36	BP 99/Lawi		528	1	EFH
37	BP 99/Lawi		484	1	EFH
38	BP 99/Lawi		448	1	EFH
39	34er	440		2	ZFH
40	34er	628		8	MFH
41	34er	331		3	MFH
42	34er	665		2	ZFH
43	34er	536		4	MFH
44	34er	811		4	MFH
45	34er	560		1	EFH
46	34er	863		1	EFH
47	34er	269		1	DHH
48	34er	269		1	DHH
49	34er	1.424		1	EFH
50	34er	568		1	EFH
51	34er	471		1	EFH
52	34er	598		4	MFH
53	34er	1.711		16	MFH
54	34er	372		2	EFH
55	34er	471		1	EFH
56	34er	359		4	MFH
57	34er	423		10	Wohn-u. Geschäftshaus
58	34er	1.373		1	EFH
59	34er	433		3	MFH
60	ABS		1.000	1	EFH
61	ABS		2.745	1	EFH

Flächeninanspruchnahme 2018	33.554 3,4 ha	9.997 1,1 ha	gesamt: 203 WE 43.551 m²
Verhältnis bzgl. Fläche	3,4	1	EFH - Einfamilienhaus 49% ZFH - Zweifamilienhaus 11% DH - Doppelhaus 12% - Doppelhaushälfte DHH Reihenhaus 0% MFH - Mehrfamilienhaus 28%
Verhältnis bzgl. Wohneinheiten	188 13	15 1	
Verhältnis bzgl. Anzahl	46 3,1	15 1	

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

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 61 Wohnbauvorhaben genehmigt bzw. angezeigt. Hierdurch wurden insgesamt 43.551 m² (4,4 ha) Grundstücksflächen (ohne Erschließung) in Anspruch genommen; 33.554 m² davon im Bereich innen, 9.997 m² im Bereich außen. Die Klassifizierung der Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 wurde differenziert vorgenommen. Vorhaben, auf dem Teilbereich der ehemaligen Gewerbebrache Leomie sind dem Bereich „innen“ zugeordnet, Vorhaben auf vormals landwirtschaftlichen Flächen dem Bereich „außen“.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug insgesamt ca. 698 m², im Bereich innen durchschnittlich ca. 729 m², im Bereich außen durchschnittlich ca. 666 m².

Insgesamt wurden Baugenehmigungen bzw. Bauanzeigen für 203 neue Wohneinheiten erfasst, 146 (72%) davon in Mehrfamilienhäusern. Für eine Wohneinheit wurden durchschnittlich 215 m² Grundstücksfläche in Anspruch genommen, im Bereich innen durchschnittlich 179 m², im Bereich außen durchschnittlich 667m².

Hinzu kommen 32 erfasste An- und Umbauten zur Erweiterung bzw. Optimierung von vorhandenen Wohnraum.

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

BP 57 B	"Lerchenfeld, 2. Bauabschnitt"
BP 99	"Jan-van-Detten-Straße/Rheiner Straße"
BP 118	„Eschstraße/Stefanstraße“

**Tabelle 3: Flächeninanspruchnahme gemäß Auflistung aller in 2019
genehmigten bzw. angezeigten Wohnbauvorhaben.....**

Nr.	Lage	Größe (m²)		Anzahl WE	Bemerkung
		innen	außen		
1	BP 11	1010		8	MFH
2	BP 22	803		3	MFH
3	BP 22	389		1	EFH
4	BP 28	245		1	EFH
5	BP 36	394		1	EFH
6	BP 37	899		7	MFH
7	BP 40	444		1	EFH
8	BP 40	422		1	EFH
9	BP 40	440		1	EFH
10	BP 49	382		1	EFH
11	BP 52	660		1	EFH
12	BP 66	4017		1	EFH
13	BP 99/GE	403		1	EFH
14	BP 99/GE	444		1	EFH
15	BP 99/GE	425		1	EFH
16	BP 99/GE	420		1	EFH
17	BP 99/GE	517		1	EFH
18	BP 99/GE	417		1	EFH
19	BP 99/GE	473		1	EFH
20	BP 99/GE	441		1	EFH mit Friseursalon
21	BP 99/GE	457		1	EFH
22	BP 99/GE	423		1	EFH
23	BP 99/GE	445		1	EFH
24	BP 99/GE	471		1	EFH
25	BP 99/GE	549		1	EFH
26	BP 99/GE	407		1	EFH
27	BP 99/GE	726		1	EFH
28	BP 99/GE	541		1	EFH
29	BP 99/lawi		539	1	EFH
30	BP 99/lawi		482	2	EFH
31	BP 99/lawi		448	1	EFH
32	BP 99/lawi		628	1	EFH
33	BP 99/lawi		708	1	EFH
34	BP 99/lawi		448	1	EFH
35	BP 99/lawi		436	1	EFH
36	BP 99/lawi		473	1	EFH
37	BP 99/lawi		482	1	EFH
38	BP 99/lawi		501	2	ZFH
39	BP 99/lawi		506	2	ZFH
40	BP 99/lawi		436	1	EFH
41	BP 99/lawi		450	1	EFH
42	BP 99/lawi		450	1	EFH
43	BP 99/lawi		452	1	EFH
44	BP 99/lawi		486	2	ZFH
45	BP 99/lawi		528	1	EFH
46	BP 99/lawi		433	1	EFH
47	BP 99/lawi		528	1	EFH
48	BP 99/lawi		580	1	EFH
49	BP 99/lawi		482	1	EFH
50	BP 106	492		1	EFH
51	BP 118	449		2	ZFH
52	BP 112	385		1	EFH
53	BP 12 T1	840		1	EFH
54	BP 21E		439	1	EFH
55	BP 35B		504	1	EFH
56	BP 35B		573	1	EFH
57	BP 35B		639	1	EFH
58	BP 40	570		1	EFH
59	BP 57 C		590	2	ZFH
60	BP 57B		504	1	EFH
61	BP 65A		668	1	EFH
62	BP 66A		1207	1	EFH
63	BP 8K	9.478		21	E-Center+MFH
64	34er	326		2	ZFH
65	34er	254		2	ZFH
66	34er	1373		1	EFH

67	34er	868		4	2 ZFH
68	34er	800		1	EFH
69	34er	223		1	Wohn- u. Geschäftshaus
70	34er	247		2	ZFH
71	34er	247		1	DHH
72	34er	247		1	DHH
73	34er	1074		8	MFH
74	34er	728		1	EFH
75	34er	761		5	MFH
76	34er	594		1	EFH
77	34er	798		2	ZFH
78	34er	802		7	MFH
79	34er	655		5	MFH
80	34er	393		5	MFH
81	34er	384		4	MFH
82	34er	777		1	EFH
83	34er	737		5	MFH
84	34er	698		5	MFH
85	34er	367		1	DHH
86	34er	284		2	ZFH
87	34er	769		8	MFH
88	34er	546		5	MFH
89	34er	486		5	MFH
90	IBS	828		8	MFH
91	VEP4	2758		35	2 MFH
Flächeninanspruchnahme 2019		46.144	15.600	gesamt: 232 WE 61.744 m²	
		4,6 ha	1,6 ha		
Verhältnis bzgl. Fläche		3,0	1	EFH - Einfamilienhaus 65%	
				ZFH - Zweifamilienhaus 13%	
Verhältnis bzgl. Wohneinheiten		198	34	DH - Doppelhaus	
				DHH - Doppelhaushälfte 3%	
		6	1	Reihenhaus 0%	
Verhältnis bzgl. Anzahl		62	29	MFH - Mehrfamilienhaus 19%	

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

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 91 Wohnbauvorhaben genehmigt bzw. angezeigt. Hierdurch wurden insgesamt 61.744 m² (6,2 ha) Grundstücksflächen (ohne Erschließung) in Anspruch genommen; 46.144 m² davon im Bereich innen, 15.600 m² im Bereich außen. Die Klassifizierung der Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 wurde differenziert vorgenommen. Vorhaben, auf dem Teilbereich der ehemaligen Gewerbebrache Leomie sind dem Bereich „innen“ zugeordnet, Vorhaben auf vormals landwirtschaftlichen Flächen dem Bereich „außen“. Insgesamt sind in 41% aller genehmigten bzw. angezeigten Wohnbauvorhaben in 2019 diesem Bebauungsplan zuzuordnen.

Insgesamt wurden Baugenehmigungen bzw. Bauanzeigen für 232 neue Wohneinheiten erfasst, 144 (62%) davon in Mehrfamilienhäusern. Für eine Wohneinheit wurden durchschnittlich 266 m² Grundstücksfläche in Anspruch genommen, im Bereich innen durchschnittlich 233 m², im Bereich außen durchschnittlich 458 m².

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug insgesamt ca. 641 m², im Bereich innen durchschnittlich ca. 744 m², im Bereich außen durchschnittlich ca. 538 m².

Hinzu kommen 52 erfasste An- und Umbauten zur Erweiterung bzw. Optimierung von vorhandenen Wohnraum.

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

BP 99	"Jan-van-Detten-Straße/Rheiner Straße"
BP 35 B	"Josefschule"
BP 40	"Westum"

Tabelle 4 : Flächeninanspruchnahme gemäß Auflistung aller in 2020 genehmigten bzw. angezeigten Wohnbauvorhaben.....

Nr.	Lage	Größe (m²)		Anzahl WE	Bemerkung
		innen	außen		
1	BP 14	1.259		8	MFH
2	BP 15	585		1	EFH
3	BP 22	558		1	EFH
4	BP 31	411		1	EFH
5	BP 39	377		1	EFH
6	BP 85		1.097	1	EFH
7	BP 93	1.161		10	MFH
8	BP 99/Lawi		450	1	EFH
9	BP 99/Lawi		588	1	EFH
10	BP 99/Lawi		578	1	EFH
11	BP 99/Lawi		482	1	EFH
12	BP 99/GE	471		1	EFH
13	BP 99/GE	422		1	EFH
14	BP 99/GE	1.457		10	MFH
15	BP 114	1.344		12	MFH
16	BP 118	511		1	EFH
17	BP 118	881		4	RH
18	BP 118	438		2	ZFH
19	BP 118	1.218		5	RH
20	BP 12 T1	237		1	EFH
21	BP 32B	374		1	EFH
22	BP 41	1.212		12	2 MFH
23	47 B	447		2	ZFH
24	BP 57A		530	1	EFH
25	BP 57 B		1.139	1	EFH
26	BP 57 B		547	1	EFH
27	BP 57B		554	2	ZFH
28	BP 66A		1.300	1	EFH
29	BP 120 T 1		501	1	EFH
30	BP 8G	388		1	Büro- u. Wohnhaus
31	VEP 4	1.143		12	MFH
32	34er	747		1	EFH
33	34er	564		4	MFH
34	34er	634		1	EFH
35	34er	1.553		16	MFH
36	34er	670		1	EFH
37	34er	1.028		1	EFH
38	34er	617		3	MFH
39	34er	777		1	EFH
40	34er	685		1	EFH
41	34er	664		11	MFH
42	34er	748		8	MFH
43	34er	581		2	ZFH
44	34er	738		5	MFH
45	34er	278		1	EFH
46	34er	511		1	EFH
47	34er	923		5	MFH
48	34er	525		1	EFH
49	34er	1.017		9	MFH

50	34er	435		3	MFH
51	35er		1.000	1	Forsthaus
52	35er	1.000		1	Ersatzwohnhaus
Flächeninanspruchnahme 2020		29.589	8.766	gesamt: 176 WE 38.355 m ²	
		3,0	0,9		
Verhältnis bzgl. Fläche		3,4	1	EFH - Einfamilienhaus 58%	
				ZFH - Zweifamilienhaus 8%	
Verhältnis bzgl. Wohneinheiten		163	13	DH - Doppelhaus	
				DHH - Doppelhaushälfte 0%	
		12,5	1	Reihenhaus 2%	
Verhältnis bzgl. Anzahl		40	12	MFH - Mehrfamilienhaus 16%	

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

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 52 Wohnbauvorhaben genehmigt bzw. angezeigt. Hierdurch wurden insgesamt 38.355 m² (3,8 ha) Grundstücksflächen (ohne Erschließung) in Anspruch genommen; 29.589 m² davon im Bereich innen, 8.766 m² im Bereich außen. Die Klassifizierung der Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 wurde differenziert vorgenommen. Vorhaben, auf dem Teilbereich der ehemaligen Gewerbebrache Leomie sind dem Bereich „innen“ zugeordnet, Vorhaben auf vormals landwirtschaftlichen Flächen dem Bereich „außen“. Insgesamt sind in 41% aller genehmigten bzw. angezeigten Wohnbauvorhaben in 2019 diesem Bebauungsplan zuzuordnen.

Insgesamt wurden Baugenehmigungen bzw. Bauanzeigen für 176 neue Wohneinheiten erfasst, 128 (73%) davon in Mehrfamilienhäusern. Für eine Wohneinheit wurden durchschnittlich 218 m² Grundstücksfläche in Anspruch genommen, im Bereich innen durchschnittlich 182 m², im Bereich außen durchschnittlich 674 m².

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug insgesamt ca. 619 m², im Bereich innen durchschnittlich ca. 740 m², im Bereich außen durchschnittlich ca. 730 m².

Hinzu kommen 54 erfasste An- und Umbauten zur Erweiterung bzw. Optimierung von vorhandenen Wohnraum.

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

BP 99	"Jan-van-Detten-Straße/Rheiner Straße"
BP 118	"Eschstraße/Stefanstraße"
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
2018	11.350 : keine	nur "Innenentwicklung"
2019	4.060 : keine	nur "Innenentwicklung"
2020	11.180 : keine	nur "Innenentwicklung"
2006 - 2020	190.162 : 217.361	1 : 1,1

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 "unverbrauchter" 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 wohnungsbaurelevanten 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
2018	3,4 : 1	46 : 15 3,1 : 1
2019	3 : 1	62 : 29 2,1 : 1
2020	3,4 : 1	40 : 12 3,3 : 1
2007 - 2020	1,9 : 1	671 : 349 1,9 : 1

Die obenstehende Tabelle zeigt, dass in den vergangenen Jahren, mehr Vorhaben und auch mehr Fläche im Bereich "innen" als im Bereich "außen" durch konkrete Bauvorhaben in Anspruch genommen wurde. Im Jahr 2018 sind 75%, in 2019 sind 68% und in 2020 sogar 77% der Bauvorhaben im inneren Bereich genehmigt bzw. angezeigt worden.

Im Berichtszeitraum 2018-2020 wurde planungsrechtlich im Bereich "außen" keine Fläche in Anspruch genommen. Die planerische Flächenneuanspruchnahme blieb somit hinter der zum Ziel gesetzten jährlichen Flächen(neu)anspruchnahme von max. 7 ha für Wohnbauvorhaben (vgl. Kap. 3.1) zurück.

Betrachtet man den Wohnbauflächenverbrauch (Gebäude- und Freifläche) auf Grundlage der ausgewerteten Baugenehmigungen und Anzeigeverfahren für den Zeitraum 2018-2020, ist festzustellen,

dass durchschnittlich 1,1 ha pro Jahr im als „außen“ deklarierten Bereich verbraucht wurden, während es im Zeitraum 2007-2017 noch 1,7 ha waren. Die in den Leitlinien (vgl. Kap. 3.1) gesetzte Zielsetzung einer jährlichen Inanspruchnahme von max. 7 ha Wohnbaufläche wird damit unterschritten.

Entwicklung der Wohneinheiten

Die Entwicklung der Anzahl und Verteilung der Wohneinheiten kann der folgenden Tabelle entnommen werden. Auch diese Erhebung beruht auf den Angaben der eingegangenen Bauanträge bzw. Bauanzeigeverfahren. Zum Teil werden Anträge in Folgejahren zurückgezogen oder erneut eingereicht. Es ist außerdem möglich, dass trotz vorliegender Baugenehmigung die Vorhaben nicht umgesetzt werden. Insofern bildet diese Auflistung nicht die tatsächliche Fertigstellung der dargestellten Wohneinheiten ab.

Jahr	Wohneinheiten			in EFH/DH/ZFH	in RH	in MFH	% MFH
	innen	außen	gesamt				
2007	92	17	109	57	9	43	39
2008	44	23	67	59	0	8	12
2009	50	26	76	48	0	28	37
2010	106	32	138	84	0	54	39
2011	130	38	168	92	0	76	45
2012	150	43	193	86	0	107	55
2013	127	53	180	82	5	93	52
2014	139	37	176	63	0	113	64
2015	100	26	126	57	4	65	52
2016	176	24	200	66	4	130	65
2017	180	15	195	133	0	62	32
2018	188	15	203	57	0	146	72
2019	198	34	232	88	0	144	62
2020	163	13	176	39	9	128	73
gesamt	1.843	396	2.239	1.011	31	1.197	53
Durchschnitt	132	28	160	72	2	86	

Wie zu erwarten war, ist die Mehrzahl der Wohneinheiten dem als „innen“ deklarierten Bereich zuzuordnen. 53% der Wohneinheiten werden in Mehrfamilienhäusern beantragt.

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. November 2020 auf 36.471 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 2016-2020 ist wieder ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

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 2001-2020

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
2018	36.432	36.012
2019	36.475	36.029
2020	36.471*	36.066*

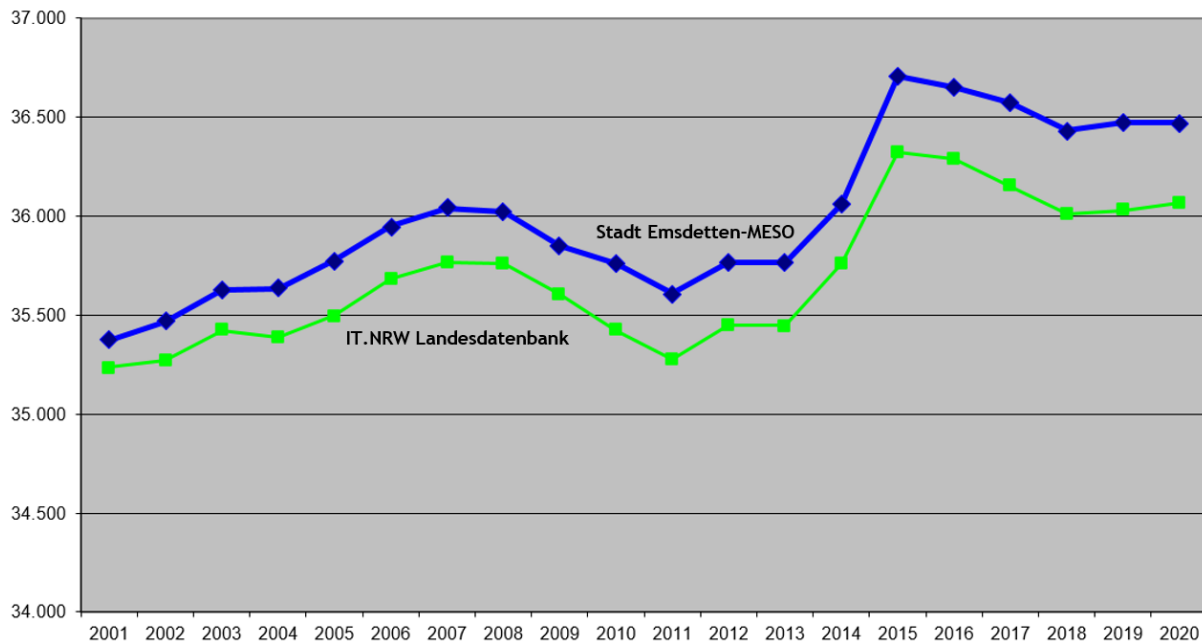
Quelle: IT.NRW Landesdatenbank (www.it.nrw.de), Abruf: 18.12.2020

***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. Die Ergebnisse der Wanderungsstatistik und als Folge die Entwicklung des Bevölkerungsstandes ab Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen, technischer Weiterentwicklungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen an die Statistik sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Einschränkungen in der Genauigkeit der Ergebnisse 2016 und der unterjährigen Ergebnisse 2017 können zum einen aus Problemen bei der melderechtlichen Erfassung von Schutzsuchenden resultieren, um anderen aus Folgeproblemen der technischen Umstellungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen und aus in der statistischen Aufbereitung festgestellten Unstimmigkeiten resultieren. Diese Probleme sind in den Jahresendergebnissen 2017 weitgehend bereinigt.

* Angaben MESO: Stichtag 30.11.2020; IT.NRW: Stichtag 30.06.2020;

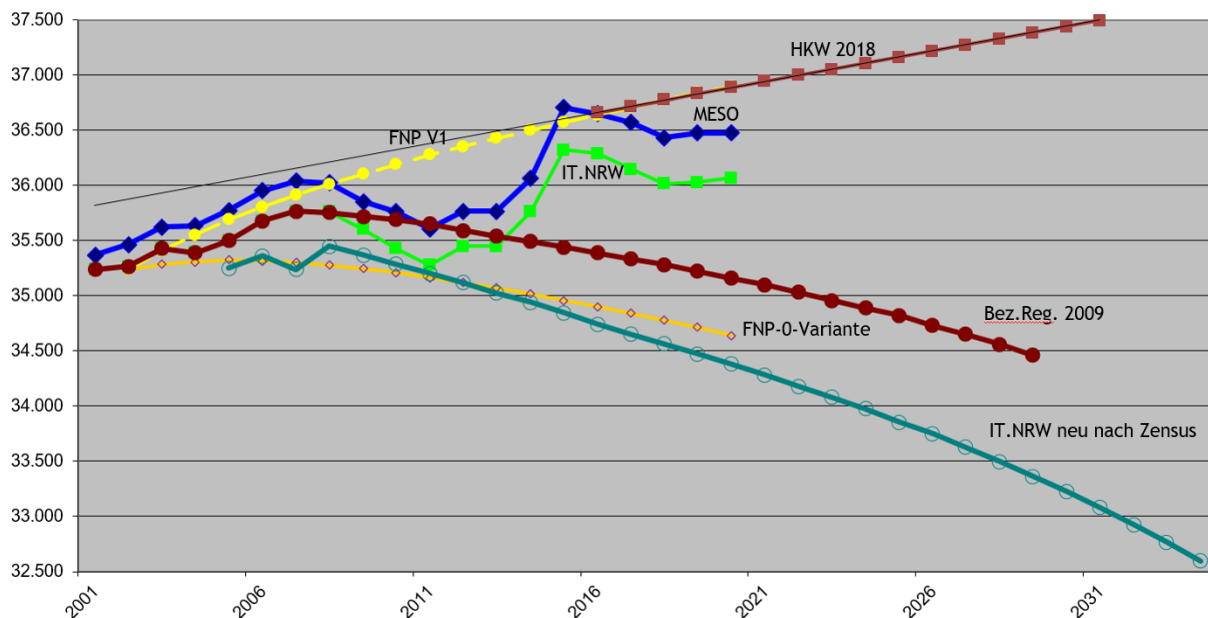
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten (2001-2020)



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: IT.NRW Landesdatenbank (www.it.nrw.de), Abruf: 18.12.2020; http://www.bezreg-muenster.de/startseite/presse/pressearchiv/2009/20-11-09_Bevoelkerungs-entwicklung_im_Muensterland_ruecklauffiger_als_ge-dacht_Neue_Modellrechnung_zum_Demographischen_Wandel/Excel-Dateien/BRMS_Bevoelkerungsentwicklung.xls; MESO; eigene Darstellung

Der seit dem 27.07.2005 wirksame Flächennutzungsplan hat bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung Emsdetdens 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.

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 und ist seit 2017 wieder leicht rückläufig. Die bis 2020 geltende FNP-Prognose liegt somit um 422 Einwohner über dem tatsächlichen Bevölkerungsstand.

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 über der angepassten Bevölkerungsprognose der Bezirksregierung.

Die tatsächliche Bevölkerungszahl bewegt sich seit dem Jahr 2012 zwischen den Annahmen der FNP-Variante-1-Prognose und den Prognosen der sonstigen Institutionen.

Im *Handlungskonzept Wohnen Emsdetten - Fortschreibung von 2018* wird in Kapitel 5 eine Bevölkerungsprognose in drei Szenarien vorgenommen. Die Variante „Nullwanderung“ stellt dabei kein realistisches Szenario dar. Die beiden anderen Szenarien gehen von leichten Wanderungsgewinnen von 0,5% bzw. 0,35 % aus. Welcher Prognoseverlauf der weiteren Entwicklung eher entspricht, wird maßgeblich von der Bereitstellung eines nachfragegerechten Wohnungsangebots abhängen. Das Handlungskonzept Wohnen empfiehlt, sich an der oberen Variante (Variante 1, leichter Wanderungsgewinn von jährlich 0,5 %, was ca. 180 Personen im Jahr entspricht) zu orientieren, um den Nachfragedruck zu verringern bzw. um ggf. Reserven für eine künftige Entwicklung aufzubauen. Demnach würde die Bevölkerung bis zum Jahr 2031 auf ca. 37.500 Personen ansteigen. Dabei fiele das Bevölkerungswachstum bis 2025 etwas höher aus, da die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ab dann stärker zum Tragen kommt.

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 2019 an der Gesamtfläche der Stadt Emsdetten.

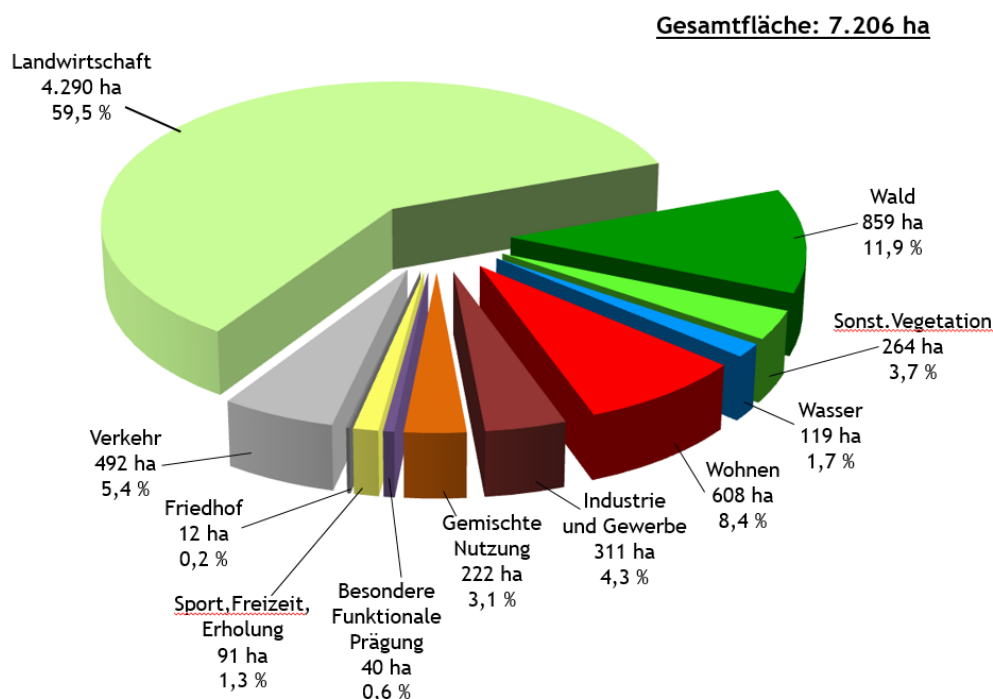
Die betrachtete Siedlungs- und Verkehrsfläche setzt sich aus den folgenden Nutzungsarten zusammen:

- 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 Jahre vor 2016 ist somit nicht mehr gegeben. Seitens IT.NRW wird außerdem darauf hingewiesen, dass durch unabhängiges Runden Differenzen im Zahlenmaterial entstehen können.

Abbildung 6: Flächennutzung Emsdetten 2019³



Quelle: © IT.NRW, Düsseldorf, 2020. - Version 2.0. | Stand: 18.12.2020 / 11:39:12; eigene Darstellung

* Durch unabhängiges Runden können Differenzen im Zahlenmaterial entstehen.

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche hat mit 1.676 ha einen Anteil an der Gesamtfläche der Stadt von

2019	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.

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

³ Nutzungsart Verkehr:

Weiterhin arbeiten die Katasterämter in Nordrhein-Westfalen im Rahmen der Erstellung der Amtlichen Basiskarte (ABK) an einer detaillierteren Darstellung der Nutzungsarten. Dadurch werden teilweise Flächen, die zuvor z.B. ausschließlich dem Verkehr zugeordnet wurden, nun unterteilt nach Verkehr (Straßen, Verkehrsbegleitflächen) und Vegetation (Böschungen etc.). Die Vergleichbarkeit der Daten mit Vorjahreswerten ist daher zum Teil eingeschränkt.

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

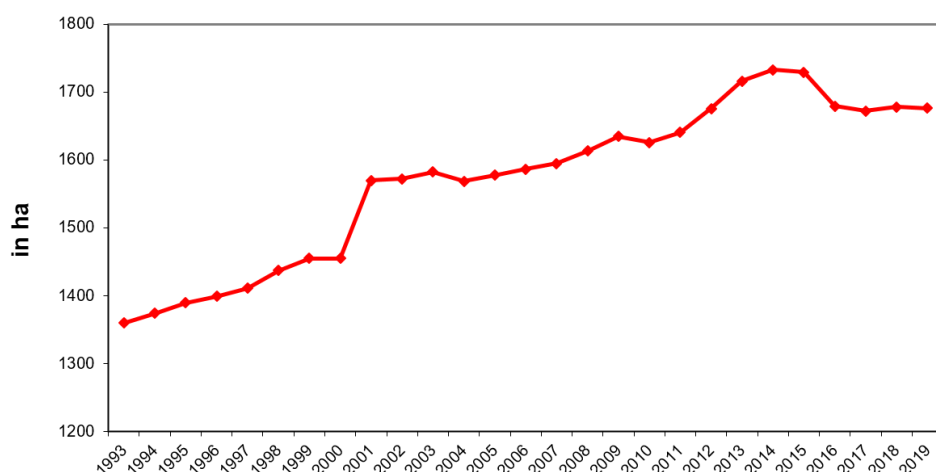
Der hier vorgestellte Indikator zeigt die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche.

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

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1.635	1.626	1.640	1.676	1.716	1.733	1.729	1.679	1.672	1.678	1.676
22,7%	22,6%	22,8%	23,3%	23,8%	24,0%	24,0%	23,3%	23,2%	23,3%	23,3%

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 18.12.2020

Abbildung 8: Entwicklung der SuV-Fläche

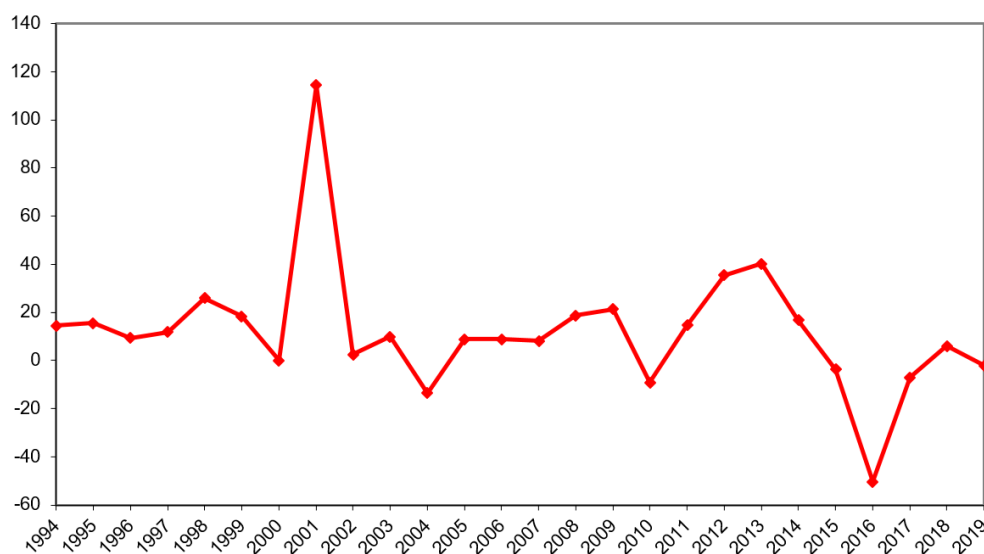


Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 18.12.2020 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Tabelle 5: Zuwachs der SuV 2009-2019 (ha)

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
21	-9	15	36	40	17	-4	-50,4	-7	6	-2

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



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 18.12.2020 (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. Verwertbares Zahlenmaterial dazu liegt jedoch nicht vor. Von daher ist die Entwicklung in den nächsten Jahren abzuwarten, um wieder vergleichbare Datengrundlagen auswerten zu können.

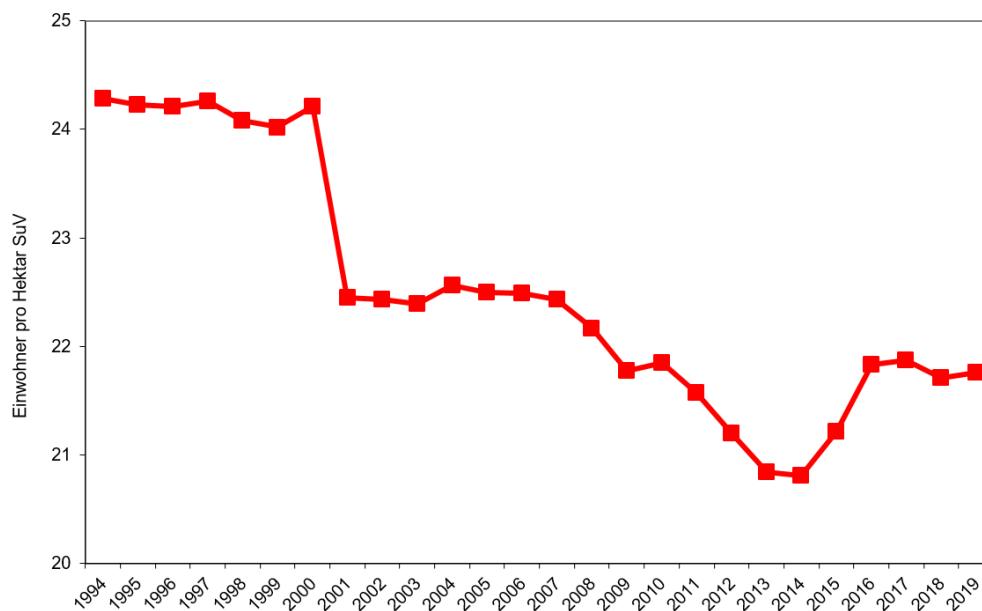
d) Siedlungsdichte (EW/ha)

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 2009-2019 (EW/ha SUV)

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
21,78	21,85	21,57	21,20	20,84	20,81	21,22	21,83	21,87	21,71	21,76

Abbildung 10: Entwicklung der Siedlungsdichte



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 18.12.2020 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Bei der Siedlungsdichte ist insgesamt eine leicht zunehmende, wenn auch schwankende 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 21,76 EW/ha SUV die höchste Siedlungsdichte im Kreis Steinfurt (Siedlungsdichte im Kreis ST: 13,93 EW/ha SUV; Stadt Münster: 31,37 EW/ha SUV; NRW: 22,23 EW/ha SUV; Landeshauptstadt Düsseldorf: 46,72 EW/ha SUV; Stand 31.12.2019).

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).

Mit Stand vom 31.12.2020 befanden sich im Stadtgebiet Emsdettens demnach 345 sofort bebaubare Grundstücke (d.h. erschlossen und mit Baurecht) mit einer Größe von insgesamt 22,6 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 2019 ist der Bestand an Wohnungen um 5.826 gestiegen. Das sind im Durchschnitt pro Jahr 201 neue Wohnungen. Für das Jahr 2019 beläuft sich der Bestand auf 16.649 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Seit dem letzten Berichtszeitraum in 2017 sind somit 303 neue Wohnungen entstanden.

Tabelle 7: Anzahl Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1990-2019

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
2018	16.649	220
2019	16.732	83

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 18.12.2020 (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 2019 wurden davon bereits 2.975 Wohnungen errichtet.

Das heißt, dass zur prognostizierten Bedarfsdeckung bis zum Jahr 2020 noch 715 Wohnungen zu errichten gewesen wären. Die statistischen Daten dazu werden erst im Laufe des kommenden Jahres bei IT.NRW abrufbar sein. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass diese Anzahl an Wohnungen in 2020 errichtet wurde.

In der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen von 2018 wird im Szenario Variante 1 von einem Wohnungsbedarf von 1.330 Wohnungen bis 2030 ausgegangen, davon 880 in Einfamilienhäusern und 450 in Mehrfamilienhäusern.

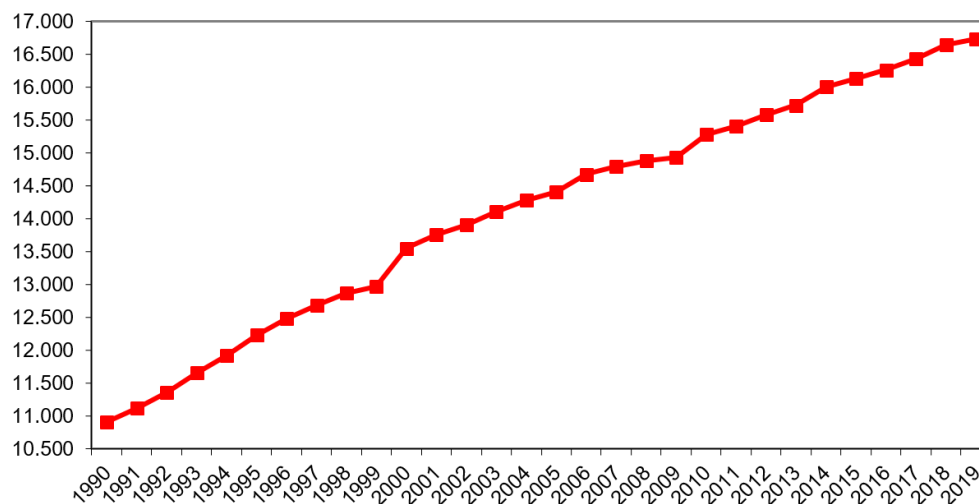
Tabelle 7: Wohnungsmarktbilanz gem. Variante 1 - leichter Wanderungsgewinn aus Handlungskonzept Wohnen - Fortschreibung 2018

<i>Wohneinheiten (WE)</i>	2017	2017 bis 2020	2017 bis 2025	2017 bis 2030
Neubaubedarf insgesamt	40	410	910	1.330
<i>davon EFH</i>	50	260	550	880
<i>davon MFH</i>	-10	150	360	450
Angebotsüberhang 2017	-360	-360	-360	-360
Fluktuationsreserve (2,5 %)	400	410	410	420
Ersatzbedarf	0	110	310	500
Zusatzbedarf	0	250	550	770

Quelle: ALP

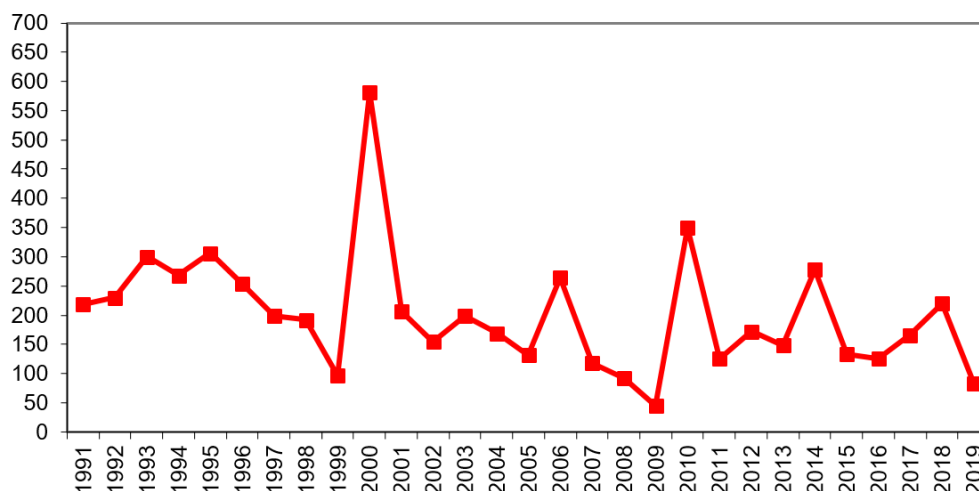
Dies erfordert pro Jahr (2017-2030) durchschnittlich 95 neue Wohnungen. Um die bis zum Jahr 2025 prognostizierte Zahl an Wohneinheiten zu erreichen, müssen jährlich durchschnittlich 101 Wohnungen neu gebaut werden. Der Wohnungszuwachs der letzten 5 Jahre betrug +145 WE pro Jahr. Setzt sich dies so fort, kann die Zielvorgabe des Handlungskonzepts Wohnen erreicht werden.

Abbildung 11: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Gesamtzahl)



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 18.12.2020 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Abbildung 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Zuwachs)



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 18.12.2020 (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 Mittelwerts 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 Einwohner⁴ in Emsdetten betrug

2019	49,5 m²
-------------	---------------------------

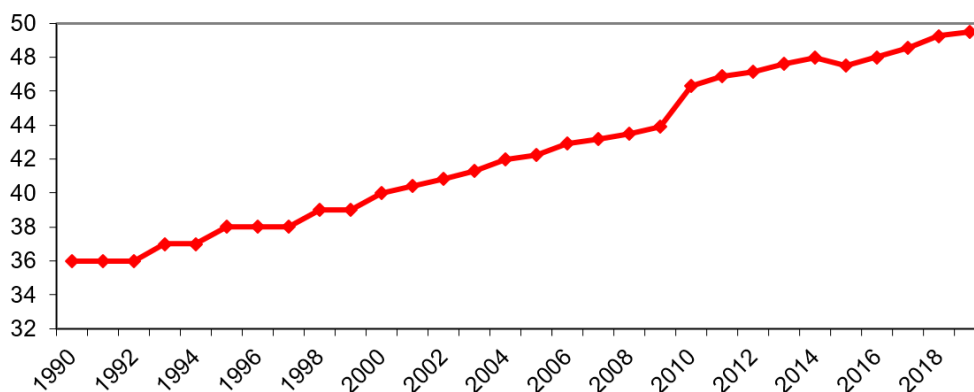
Im Vergleich dazu ist die Wohnfläche pro Kopf im Bundesdurchschnitt von 35 m² in 1990 auf 47,0 m² in 2017 angewachsen (NRW: 45,7 m²; Düsseldorf: 42,6 m²; Kreis ST: 48,9 m²; Münster: 44,8 m²).

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.

⁴ Die Endwerte sind gemittelte Werte aus FW-Zahl-MESO und FW-Zahl-IT.NRW.

Abbildung 13: Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in m²



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 18.12.2020 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

6. Fazit & Ausblick

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

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern hält weiterhin an. Allerdings nimmt in den letzten Jahren auch die Nachfrage nach bezahlbaren, kleinen Wohnungen zu. Für die Entwicklung neuer Baugebiete stehen wie bereits beschrieben jedoch nur begrenzt Flächen zu Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Wohnbauflächenentwicklung mit verdichteten Bauweisen und auch in zentralen Lagen weiter zu stärken. 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 sowie dem derzeit noch innerstädtisch gelegenen Baubetriebshofgelände 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 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 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 2020 waren demnach 345 baureife und erschlossene Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 22,6 ha unbebaut. In Anbetracht der Flächenknappheit und des großen Bedarfs an Wohnbauflächen kann auch die Bebauung von Baulücken einen Teil zur Deckung des Wohnungsbedarfes beitragen. Allerdings sind die Möglichkeiten der Stadt zur Forcierung einer solchen Bebauung eingeschränkt.

Mit der Frage der künftigen Wohnraumentwicklung Emsdettens beschäftigt sich auch das Handlungskonzept Wohnen, welches in 2018 fortgeschrieben wurde und auf die aktuellen Bedarfe eingeht. Das

fortgeschriebene Handlungskonzept Wohnen wurde am 25.02.2019 vom Rat der Stadt Emsdetten verabschiedet und als Grundlage für zukünftige wohn(bau)politische Entscheidungen und Konzepte einstimmig beschlossen (vgl. DS 40/2019).

Dieser Flächenbericht betrachtet sämtliche flächenrelevante Planungen von Wohnbauvorhaben im Emsdettener Stadtgebiet für den Zeitraum 2018-2020 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 Flächenneuinanspruchnahme. Die Betrachtung ergab Folgendes:

Im Berichtszeitraum 2018 -2020 wurde keine bisher unverbrauchte Fläche im Landschaftsraum planungsrechtlich in Anspruch genommen.

Die Mehrzahl der Wohnbauprojekte wurde 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	26.358	34.825	61.183
2017	40.134	32.120	72.254	8.608	34.086	42.694
2018	0	11.350	11.350	9.997	33.554	43.551
2019	0	4.060	4.060	15.600	46.144	61.744
2020	0	11.180	11.180	8.766	29.589	38.355
gesamt (ha)	22	19	40	22	42	64
Durchschnitt (ha)	2	1	3	2	3	5

Damit wird das im Rahmen der Leitlinien gesetzte Ziel einer jährlichen (Neu)Inanspruchnahme von 7 ha Wohnbaufläche unterschritten.

Den größten Anteil aller 2018 und 2020 gemeldeten Wohnbauvorhaben bilden mit 58% die Einfamilienhäuser. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser bildet mit 25% bilden die zweithäufigste Haustypform. Von insgesamt 611 geplanten Wohneinheiten im Berichtszeitraum wurden 418 Wohneinheiten (68%) in 52 Mehrfamilienhäusern vorgesehen, im Schnitt also 8 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus. Auch Objekte mit betreutem Wohnen werden dabei als Mehrfamilienhaus gewertet.

Der Haustyp Doppelhaus/Doppelhaushälfte/Zweifamilienhaus folgt danach mit 16 %. Nahezu keine Rolle spielt dagegen weiterhin der Typ des Reihenhauses, wovon nur zwei Vorhaben beantragt wurden.

Trotz des in diesem Bericht beschriebenen, seit einigen Jahren etablierten nachhaltigen Flächenmanagements, konnten die anhaltend großen Wohnungs- und Flächenbedarfe (die sich aus u.a. dem Handlungskonzept Wohnen ergeben) nicht ausschließlich auf innerstädtischen Potenzial- oder Brachflächen gedeckt werden. Davon ist auch in Zukunft nicht auszugehen. Um die Wohnungs- und Flächenbedarfe möglichst zu decken, wurden bisher auch Flächenentwicklungen, die nicht im Sinne von Innenentwicklung und Nachverdichtung stehen, durchgeführt. Für eine langfristige an den Wohn- und

Flächenbedarfen ausgerichtete Siedlungsentwicklung sollten möglichst frühzeitig Potenziale und Realisierungschancen sowohl innerhalb als auch außerhalb des seit 2005 wirksamen Flächennutzungsplans und des seit 2014 geltenden Regionalplanes Münsterland in Betracht gezogen werden. Dazu wurde u.a. zwischen Juli 2016 und Juli 2017 eine 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 weitere Siedlungsflächenentwicklungspotenziale außerhalb des aktuellen Flächennutzungsplans gibt. Eine Siedlungsentwicklung am Stadtrand wird es somit auch weiterhin geben, da bestimmte Nachfragestrukturen nicht im Bestand geschaffen werden können. Auch für erforderliche Gewerbe- und Industriegebietsflächen wird eine Überplanung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in Betrag gezogen werden müssen, um eine nachhaltige Entwicklung der Emsdettener Wirtschaft gewährleisten zu können. Dies darf allerdings nicht zu einem unverhältnismäßigen Verbrauch von landwirtschaftlichen oder anderen Flächen im Außenbereich führen. Die Flächen müssen so geplant werden, dass eine langfristige und nachhaltige Deckung der beschriebenen Wohn- und Flächenbedarfe erreicht wird.

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
- **Handlungskonzept Wohnen Emsdetten - Fortschreibung - Bericht 2018**,
ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Hamburg 2018
- **<http://www.it.nrw.de>**
Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik
Zugriff: 18. Dezember 2020
- **Umweltbundesamt | Für Mensch und Umwelt**
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU),
Zugriff: 29. Dezember 2020