



Flächenbericht 2014/2015 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 August 2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Nachhaltiges Flächenmanagementsystem	4
	1.1 Hintergrund	4
	1.2 Zielsetzung der Stadt Emsdetten	
	1.3 Teilnahme Zertifizierungsverfahren "Meilenstein"	4
2.	Ablauforganisation des Flächenmanagements	7
3.	Leitlinien & Handlungsprogramm	7
	3.1 Vorstellung der Leitlinien	
	3.2 Evaluierung Handlungsprogramm	8
4.	Projektbericht Binnenentwicklung	10
	4.1 Bekannte Projekte der Binnenentwicklung - Sachstand	10
	4.2 Aktuelle Projekte der Binnen- und Brachflächenentwicklung - Ausblick	
	4.3 Entwicklung weiterer Nachverdichtungseignungsbereiche	
	4.4 Sonstige Projekte mit Flächenbezug	
	4.5. Siedlungsflächenmonitoring	19
5.	Indikatorenbericht	21
	5.1 Erfolgsindikatoren	
	5.2 Basisindikatoren	30
6.	Fazit & Ausblick	39
_		
Qu	ıellen	41

1. Nachhaltiges Flächenmanagementsystem

1.1 Hintergrund

Das "Nachhaltige Flächenmanagement" ist ein wirkungsvolles Planungs- und Umsetzungsinstrument für eine flächenschonende, nachhaltige Stadtentwicklung. Ein zentraler Baustein des "Nachhaltigen Flächenmanagements" ist der regelmäßig zu veröffentlichende 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.

Am 18. Juni 2014 wurde der Stadt Emsdetten im Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf durch Herrn Umweltminister Remmel das Zertifikat "MEILENSTEIN" für den Zeitraum Juni 2014 bis Juni 2017 verliehen und sie damit als flächensparende Kommune in Nordrhein-Westfalen geehrt.

Der vorliegende fünfte Flächenbericht 2014/2015 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 ältere Bürgerinnen und Bürger. 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.

Beim vom Kreis Steinfurt am 23. November 2015 veranstalteten Kongress Boden. Schatz wurde die Siedlungs- und Flächenentwicklung sowie das Flächenmanagement im Kreis Steinfurt betrachtet und diskutiert. Die Stadt Emsdetten erörterte hierbei in einem Fachvortrag die Chancen und Grenzen der Innenentwicklung und berichtete über die Nachverdichtung und Bestandsentwicklung in Emsdetten. Am Ende der Veranstaltung wurde die "Steinfurter Erklärung zu einem verbesserten Flächen- und Bodenschutz" vorgestellt.

1.3 Teilnahme Zertifizierungsverfahren "Meilenstein"

Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV NRW) hat zur Honorierung flächensparender Kommunen in Nordrhein-Westfalen das Zertifikat "Meilenstein" entwickeln lassen.

Mit dem Zertifizierungssystem "Meilenstein" wird ein nachhaltiges Flächenmanagementsystem eingeführt, das dazu beiträgt, den Flächenverbrauch in den Kommunen zu reduzieren. Insofern stellt das Zertifizierungssystem nicht nur eine Auszeichnung für Kommunen dar, sondern führt ein Managementsystem zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme und zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Stadtentwicklung ein.

Nachdem Emsdetten im Jahr 2011 bereits als Testkommune für die Entwicklung des neuen Zertifizierungsverfahrens ausgewählt und im November 2013 als eine von sechs teilnehmenden Kommunen aus einer Vielzahl von qualifizierten Bewerbungen für die erste Zertifizierungsphase

2013/2014 zugelassen wurde, erhielt die Stadt Emsdetten im Rahmen einer Verleihungsfeier am 18. Juni 2014 im Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf durch Herrn Umweltminister Remmel das Zertifikat "MEILENSTEIN" für den Zeitraum Juni 2014 bis Juni 2017 verliehen.

Abbildung 1: Ergebnisdiagramm Emsdetten

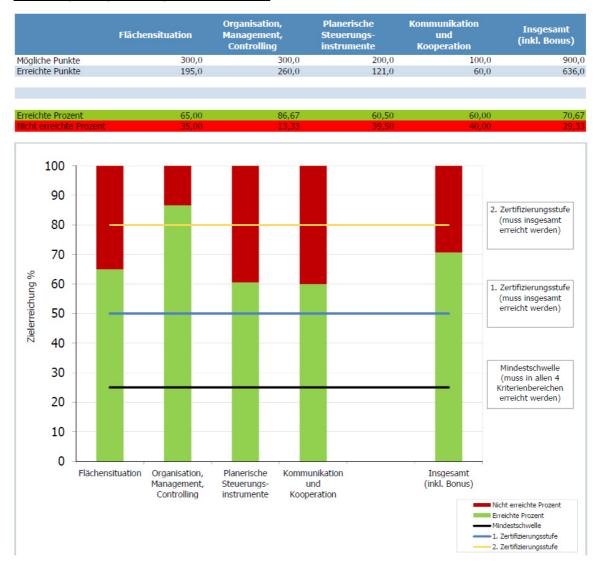
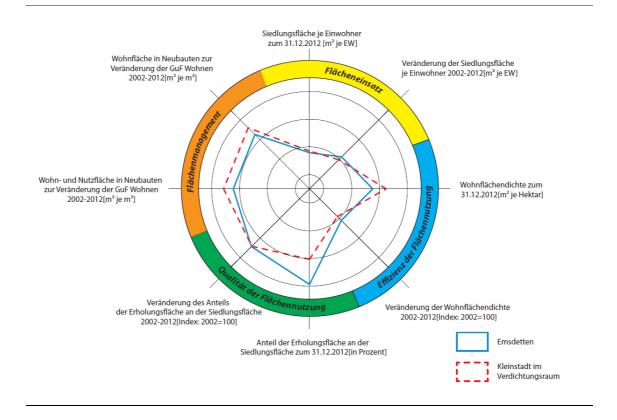


Abbildung 2: Indikatoren einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung



Erläuterung: Positive Werte liegen im Zentrum des Netzes, negative Werte im Randbereich

Abbildung 3: Zertifikat "MEILENSTEIN"



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 Freiraumentwicklungskonzepts (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. Insbesondere der "Grundsatz zur vorzeitigen Bürgerbeteiligung bei B-Planverfahren" wird regelmäßig angewendet.

Die Überprüfung der Ziele hinsichtlich des Erfüllungsgrades der Teilziele ergab, dass ein Großteil der **kurzfristigen Maßnahmen** innerhalb der Zielvorgabe von einem Jahr, <u>bereits umgesetzt</u> 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

Die Maßnahmen zur Erreichung der **mittel- und langfristigen Ziele** (Zielerreichung innerhalb bzw. mehr als 3 Jahre) sind **noch nicht abgeschlossen** bzw. nur zum Teil begonnen.

Nach der technischen Umstellung der Liegenschaftskarte von ALK (Amtliches Liegenschaftskatasterin auf ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) und der Einarbeitung der neuen Katastergrundlage in die technischen Geoinformationssysteme der Stadt Emsdetten konnte nun ein fortlaufend aktualisierbares <u>Baulückenkataster</u> erstellt werden. Darin eingearbeitet sind neben den schon langjährig bestehenden Baulücken auch die freien und bebaubaren Grundstücke in

Baugebieten der jüngeren Vergangenheit, für welche seit mindestens fünf Jahren Baurechte bestehen. Zum 31. Dezember 2015 waren demnach 428 baureife Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 27,7 ha unbebaut. In Anbetracht der Flächenknappheit und des großen Bedarfs an Wohnbauflächen sollten künftig Strategien zur Vermarktung bzw. Bebauung dieser Flächenpotenziale entwickelt werden.

Außerdem sind unter anderem folgende Maßnahmen angelaufen:

- Vorhandene Freiräume öffentlich und zugänglich entwickeln
- Pflege- und Unterhaltungskonzept zur Unterhaltung von Freiraum
- 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 personelle Ressourcen. Da diese Maßnahmen im kommunalen Alltag nicht umsetzbar sind, sollen diese <u>aus dem Handlungsprogramm entfernt</u> oder zumindest 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, <u>neue Ziele und Maßnahmen</u> 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
- Aktivierung städtischer Flächen im Innenbereich für die dauerhafte Unterbringung von Flüchtlingen

Auf Basis der derzeit in Auftrag gegebenen Gewerbe- und Wohnbauflächenpotenzialanalyse wird eine Weiterentwicklung bzw. Neuaufstellung/Anpassung des Handlungsprogramms mit den darin gewonnenen Erkenntnissen angestrebt.

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). Allein seit 2005 wurden auf diese Weise ca. 14,5 ha Industrie- bzw. Brachfläche für Wohngebietsnutzungen aktiviert.

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 Bekannte Projekte der Binnenentwicklung - Sachstand

In den schon in den bisherigen Flächenberichten vorgestellten Nachnutzungs- bzw. Nachverdichtungsgebieten der Bebauungspläne Nr. 111"Rheiner Straße/ Hermannstraße" (ehemaliges Gelände der Firma Biederlack), Nr. 84 "Vogelweide/Taubenstraße" und Nr. 32 B "Schmitzkamp" sind seit dem letzten Flächenbericht keine nennenswerten Änderungen erfolgt.

In dem an dieser Stelle immer wieder vorgestellten Modellprojekt "Herzbach/Dreihuesweg" wurde ein weiteres Einfamilienhaus errichtet. Von den bis zu 27 möglichen Einfamilienhausgrundstücken sind somit aktuell sieben Einfamilienhäuser realisiert.



Gebiet des BP 31A im April 2016

Darüber hinaus wurden und werden folgende weitere "für Nachverdichtungsmaßnahmen besonders empfehlenswerte Baublöcke" sowie drei Industrie-/Gewerbebrachen für Wohnbauzwecke entwickelt.

Bebauungsplan Nr. 21 F "Hemberger Damm/Dannenkamp"

Aufgrund des am 10.10.2012 rechtskräftig gewordene Bebauungsplanverfahren wurden die ehemals an diesem Standort befindlichen, baulich und nutzungstechnisch mangelhaften städtischen Gebäude zur Unterbringung von Asylsuchenden und Obdachlosen abgerissen und der Standort neu bebaut. In diesem Zusammenhang wurden die Nachverdichtungspotenziale genutzt und Planungsrecht für bis zu 8 neue Grundstücke für Einfamilienhäuser auf einer Fläche von ca. 3.400 m² ge-

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

schaffen. Die Häuser sind inzwischen aller errichtet und der Endausbau der neuen Stichstraße "Tannenweg" ist erfolgt. Die Entwicklung dieses Bereichs ist somit abgeschlossen.



Gebiet des BP 21 F im April 2016

Bebauungsplan Nr. 112 "Hermannstraße/Lange Straße" - Ehemaliges Gelände der Firma WABO

Das ehemalige Gelände der Firma WABO hat sich inzwischen in ein neues innenstadtnahes Wohngebiet umgewandelt. Auf der ca. 1 ha großen Fläche lässt wurden innenstadtnahe, bedarfsgerechte Wohnraumangebote für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen. Der Bebauungsplan Nr. 112, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuentwicklung des Geländes schuf, ist seit dem 10.10.2012 rechtskräftig. Bis auf zwei Grundstücke ist das Gebiet bereits neu bebaut.





Bebauungsplan Nr. 8 G "Sandufer/Wilhelmstraße", 6. Änderung und 1. Ergänzung - Ehemaliges Gelände der Gärtnerei Berkemeyer

Mit diesem seit Juli 2013 rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die ehemalige Gärtnerei-Fläche für die Umnutzung zu Wohnzwecken vorbereitet und ist inzwischen vollständig neu bebaut. Durch die Umnutzung dieses Geländes hat sich ein weiterer ehemaliger Gewerbestandort zu einem innenstadtnahen Wohnquartier verwandelt.





Gelände der ehemaligen Gärtnerei Berkemeyer im Oktober 2012 (oben) und Oktober 2015 (unten)

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

Mit der Umnutzung dieses Geländes wird eine bislang mit Gewächshäusern, einem Einfamilienhaus und Schuppen bebaute ehemalige Gärtnereifläche mit einer Größe von rund 8.560 qm zu einem städtebaulichen geordneten Wohngebiet mit 22 neu bebaubaren Grundstücken entwickelt. Damit wird 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.

Die Bebauung ist aktuell in vollem Gange. Seit Februar 2016 wurden bislang (Stand 31.07.2016) 19 Bauanträge gestellt.



Bebauungspläne Nr. 37 "Josefskirche", 4. Änderung und Nr. 12 T 1 "Lauge", 17. Änderung

Zur Schaffung von Wohnraum für öffentlich förderfähige Wohnungen werden derzeit bisher als Spiel- bzw. Sportplatz genutzte Flächen am Grünring und an der Beckstraße in Wohnbaulandflächen umgenutzt. Diese sollten zunächst der dringenden Unterbringung von Flüchtlingen dienen. Durch entsprechende Raum- und Grundrissumgestaltung können die geplanten Gebäude mit einfachen Mitteln, wie es bereits am Grünring erfolgt, in öffentlich geförderte Mietwohnungen umgenutzt werden. Einerseits sind schon heute nicht genügend für einkommensschwache Haushalte bezahlbare bzw. förderfähige Wohnungen vorhanden, andererseits leistet die Errichtung von bezahlbarem und gutem Wohnraum einen sehr wichtigen Beitrag zur Integration der heute aus Krisengebieten zu uns kommenden Menschen.





Bereich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 37 im Januar(links) bzw. Juli (rechts) 2016

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.

Bebauungsplan Nr. 116 "nördlich Weststraße / Stefanstraße"

Auf dem Ende 2016 frei werdenden Gewerbegrundstück der Firma LECO-Werke Lechtreck GmbH & Co. KG soll ein neues attraktives Wohnquartier gebaut werden. Das bisherige Bebauungskonzept des Antragstellers sieht eine zwei- und drei-geschossige Blockrandbebauung als Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung vor. Im Inneren des Quartiers erschließt die Wohnstichstraße zweigeschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser.

Zwischen dem Kolpinghaus auf dem Grundstück Kolpingstraße 36 und den geplanten Wohnungsbauten ist zudem eine moderne viergruppige Kindertagesstätte geplant.

Das Bebauungsplanverfahren läuft noch und soll bis Ende 2016 zum Abschluss gebracht werden. Mit dem Abriss und der Bebauung der Fläche könnte dann in 2017 begonnen werden.



Bebauungsplan Nr. 118 "Eschstraße / Stefanstraße"

Ein weiteres neues Wohnquartier nebst erforderlicher Wohnstichstraße soll auf dem ebenfalls frei werdenden Gewerbegrundstück des Baumarkts Eilers (BayWa) und den daran angrenzenden Grundstücken im Bereich Eschstraße / Stefanstraße, unmittelbar angrenzend an das LECO-Gelände, entstehen. Aktuell sieht das Bebauungskonzept des Antragstellers zwei-geschossige Wohnhäuser als Einfamilienhaus bzw. maximal als Doppelhausbebauung in offener Bauweise vor.

Der Bebauungsplan für die planungsrechtliche Entwicklung dieses Geländes wurde am 11. Februar 2016 aufgestellt und befindet sich noch im Verfahren.



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.

Nach derzeitigem Stand der Planung sollen hier überwiegend Einfamilien- und in Teilen Mehrfamilienhäuser entstehen.

Mittlerweile sind die für eine künftige Wohnbebauung erforderlichen Abbruch- und Sanierungsarbeiten auf der ehemaligen ca. 24.000 m² großen Gewerbebrachfläche abgeschlossen. Die Bauleitplanverfahren laufen bereits seit 2014 und sollen in 2017 abgeschlossen sein.



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 Verkehrskreisel 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.

An die Betriebsfläche des städtischen Bauhofes schließt sich direkt südlich die ca. 1,5 ha große Industriebrache, die sich in Privatbesitz befindet, an.

Die Flächen des Bauhofs und der angrenzenden Industriebrache bilden zusammen ein großes Binnenentwicklungspotenzial, das zukünftig entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplans als innerstädtisches Wohnquartier entwickelt werden könnte.





Flächen des Baubetriebshofs an der Franz-Mülder-Straße im September 2015

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

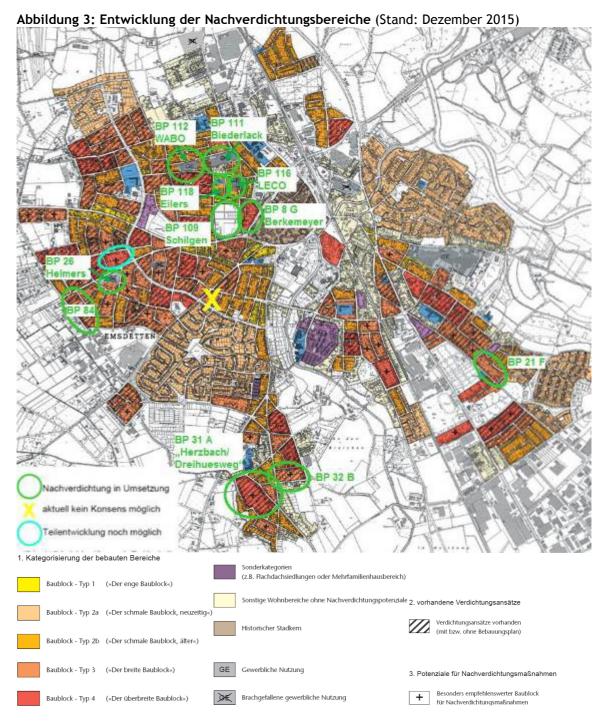
haben. Je nach Interessenslage können dann weitere Schritte zur Entwicklung des Bereiches, wie bspw. eine Informationsveranstaltung etc. folgen (vgl. Ablaufschema *im Handbuch zur Binnenentwicklung in Emsdetten*, S. 63). Ergibt die Befragung, dass kein überwiegendes Interesse zur Nachverdichtung besteht 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 für Hinterlandbebauungen gab es in jüngster Vergangenheit in zwei konkreten Bereichen. Hier konnten jedoch bislang nicht genügend Nachbarn für die Umsetzung einer Nachverdichtung gewonnen werden, so dass daraus noch keine Projekte entstanden sind.



(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 Nachverdichtungsbereiche 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 Kompensationskatataster zur nachhaltigen Durchführung und Dokumentation von Ausgleichsmaßnahmen;
- die schonende Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flächen im Rahmen der Ausweisung von Kompensationsflächen;
- das Programm 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 (LPIG) 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 neuen 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 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.

Im Dezember 2015 wies die Datenbank zum SFM 62,4 ha Wohnbauflächenreserven auf. Dabei handelt es sich mehrheitlich um viele kleinere Flächen deutlich unterhalb der Größe von einem Hektar. 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. Von den 62,4 ha der dargestellten Wohnbauflächenreserven bestehen insgesamt 10,4 ha aus Grundstücken und Flächen, welche jeweils kleiner als ein Hektar sind. Diese Flächen stehen der Stadt Emsdetten zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfs nicht zur Verfügung. Die weiteren 52 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.

Im Zuge der 12. Flächennutzungsplanänderung wurden potenzielle, mittelfristig nicht entwickelbare Siedlungsflächen zurückgenommen, um akute Bedarfe an anderen Stellen im Stadtgebiet (z.B. Industriegebiet Süd, Wohnbauflächen Leomi) decken zu können. Da jeder Kommune nur ein gewisses Kontingent an Reserveflächen zusteht, ist die Neuausweisung zusätzlicher Siedlungsflächenbedarfe ist 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 h	a und %		
	d) Siedlungsdichte (EW/ha)			
	e) Flächenreserven Wohnba	uflächen		
	f) Veränderung Wohnungsbestand nach Baufertigstellungsanzeigen			
	g) Wohnfläche je Einwohner	r (m²)		

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 2014 und 2015 erfolgt zugleich eine Unterscheidung nach Binnenentwicklung / Nachverdichtung 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 (Nettobaula schließung) - nur neue E davon m² innen	nd + Er-	mögliche Anzahl neuer Grund- stücke	mögliche Anzahl neuer WE (haustypen- abhängig)	Durch- schnitt Grund- stücks- größe	Haustypen/ Sonstiges	Ziel der Planung
				2014				
57 C "Ler- chenfeld, 3. BA" - Teil A	33.117 m²	895	29.610	45	45-90	550 m²	EFH, DHH	Wohngebiet
113 "Im Hagenkamp / Oststraße "	8.867 m ²	4.400	-	3	20-25	k.A.	MFH	Misch-/ Wohngebiet
8 F "Pankra- tiusgasse", 3.Änderung	3.126	3.126		1	4	k.A.	MFH	Kerngebiet
Summe 2014		8.421	29.610					
				2015				
37 "Josefski- rche", 3. Änderung und 1. Erweiterung	8.075 m ²	8.075	-	3	80	2.700 m²	MFH	Wohngebiet
26 "Elster- straße", 2. Änderung	18.247	8.858	•	17	41	520	EFH, DHH	Wohngebiet
Summe 2015		16.933	-					

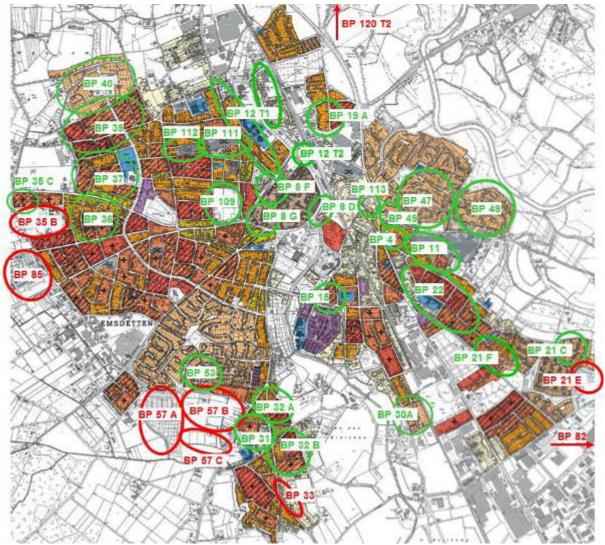
Der Tabelle kann entnommen werden, dass in 2014 und 2015 mit dem überwiegenden Anteil der Wohnbauland schaffenden Bebauungspläne vormals bebaute bzw. für andere Zwecke genutzte Fläche im Innenbereich neu überplant wurden. Die meiste Fläche wurde jedoch durch den Bebauungsplan Nr. 57 C "Lerchenfeld, 3. BA" - Teil A, mit welchem auf vormals landwirtschaftlich genutzter Fläche Planungsrecht für ein Wohngebiet geschaffen wurde, in Anspruch genommen. Fast 3 ha Flächeninanspruchnahme im bisherigen Freiraumbereich stehen 1,7 ha Inanspruchnahme durch Umnutzung bzw. Nachverdichtung gegenüber.

Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauvorhaben

Neben der Erfassung der Flächeninanspruchnahme durch Bebauungsplanverfahren für Wohnbauland erfolgte zudem eine Auswertung aller in den Jahren 2014 und 2015 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 gemäß des Analyseplans des "Handbuchs zur Binnenentwicklung in Emsdetten" entspre-

chend 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 2014+2015 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 2014 bedingte Flächeninanspruchnahme. Am Ende der Tabelle ist die Summe der in Anspruch genommenen Fläche aufgeführt. Außerdem wird zum einen die Flächeninanspruchnahme innenaußen, zum anderen die Anzahl der Vorhaben innen-außen ins Verhältnis gesetzt.

Tabelle 2: Flächeninanspruchnahme gemäß Auflistung aller in 2014 genehmigten bzw. angezeigten Wohnbauvorhaben

		Grö	ße (m²)	Anzahl		
Nr.	Lage			WE	Bemerkung	
	ADC	innen	außen	1	EFH	
1	ABS	EOC	800		MFH	
3	8 G 8 D	586 416		11 11	MFH MFH	
4	BP 12 T 1	694		1	EFH	
5	19 A	854		10	MFH	
6	BP 21 E		476	1	EFH	
7	BP 21 F	447		1	EFH	
8	BP 21 F	409		1	EFH	
9	BP 30 A	677		1	EFH	
10	BP 30 A	333		1	DHH	
11	BP 31 A	514		1	EFH	
12	BP 32 B	473		1	EFH	
13	BP 33		445	1	EFH	
14	BP 35 B		448	2	EFH	
15	BP 35 B		503	2	EFH	
16	BP 35 B		559	1	EFH	
17	BP 35 C	824		1	EFH	
18	BP 37	674		5	MFH	
19	BP 39	394		1	EFH	
20	BP 40	250	·	1	DHH	
21	BP 47	662		1	EFH	
22	BP 47	803		1	EFH	
23	BP 49 BP 49	833		6	MFH EFH	
24 25	BP 49	715		6	MFH	
26	BP 57 A	710	513	1	EFH	
	BP 57 B		492	2	EFH	
27	BP 57 B		500	2	EFH	
28	+		616		EFH	
29	BP 57 B			1	EFH EFH	
30	BP 57 B		608			
31	BP 57 B		514	1	EFH	
32	BP 57 B		573	1	EFH	
33	BP 57 B		543	1	EFH	
34	BP 57 B		693	1	EFH	
35	BP 57 B		483	1	EFH	
36	BP 57 B		577	1	EFH	
37	BP 57 B		547	2	ZFH	
38	BP 57 B		585	1	EFH	
39	BP 57 B		428	1	DHH	
40	BP 57 B		872	1	EFH	
41	BP 57 B		1468	1	EFH	
42	BP 57 B		480	1	EFH	
43	BP 82		591	1	EFH	
44	BP 82		437	1	EFH	
45	BP 82		1324	1	EFH	
46	BP 82		678	1	EFH	
47	BP 82		650	1	EFH	
48	BP 82		508	1	EFH	
49	BP 82		585	2	ZFH	
50	BP 85		519	1	EFH	
50 51	BP 112	651	2.13	1	EFH	
52	BP 112	695		2	DH	
53	BP 113	2118		6+8	2 MFH	
54	34er	669		1	EFH	
55	34er	476		1	EFH	
56	34er	441		2	ZFH	
57	34er	266		2	EFH	
58	34er	610		7	MFH	
59	34er	282		2 8	ZFH MFH	
60 61	34er 34er	965 437		4	MFH MFH	
62	34er	396		1	EFH	
63	34er	662		8	MFH	
64	34er	280		2	ZFH	
65	34er	402		5	MFH	

66	34er	697		8	MFH	
67	34er	1168		2x2	2 DH	
68	34er	1424		2x6	2 MFH	
Flächenin	anspruch-	23.644	19.015	gesamt:		
nahme	e 2014	2,4	1,9	<u>42.659</u>	<u>m²</u>	
Verhältnis I	bzgl. Fläche	1,2	1,0	ZFH - Zwe	amilienhaus ifamilienhaus pelhaus pelhaushälfte	62% 7% 8%
Verhältnis t	ozgl. Anzahl	40	31	Reihenhaus	s	0%
		1,3	1,0	MFH - Me	hrfamilienhaus	23%

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

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 71 Wohnbauvorhaben genehmigt bzw. angezeigt. Hierdurch wurden insgesamt 42.659 m² (4,3 ha) Grundstücksflächen (ohne Erschließung) in Anspruch genommen; 23.644 m² davon im Bereich innen, 19.015 m² im Bereich außen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug insgesamt ca. 601 m², im Bereich innen durchschnittlich ca. 591 m², im Bereich außen durchschnittlich ca. 613 m². Insgesamt sind 86 neue Wohneinheiten entstanden.

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

BP 57 B	"Lerchenfeld, 2. Bauabschnitt"
BP 82	"Hembergen Hilgenbrink"
BP 49	"Biekmeresch Ost"
BP 35 B	"Josefschule"
BP 21 F	"Hemberger Damm/Dannenkamp"

Tabelle 3: Flächeninanspruchnahme gemäß Auflistung aller in 2015 genehmigten bzw. angezeigten Wohnbauvorhaben.......

Nr.	Logo	Größe (m²)		Anzahl	Bemerkung
Nr.	Lage	innen	außen	WE	Bemerkung
1	ABS- Ahlintel		3853	1	EFH
2	Animitei		890	1	EFH EFH
3	BP 4	669		8	MFH
4	BP 8 F	1557		4	MFH
5	BP 8F	439		4	MFH
6	BP 11	1050		5	MFH
7	BP 15	634		1	EFH
8	BP 21 C BP 21 F	531		1	EFH
9		626	000	1	EFH
10 11	BP 35 B BP 36	562	602	2 4	EFH MFH
12	BP 37	2323		12	MFH
13	BP 37	1094		1	EFH
14	BP 39	566		1	DHH
15	BP 39	913		2	ZFH
16	BP 39	359		1	EFH
17	BP 39	1212		2	ZFH
18	BP 46	569		1	EFH
19	BP 47	667	<u>-</u>	1	EFH
20	BP 47	578		1	EFH
21	BP 53	712		1	EFH
22	BP 57 B		520	1	EFH
23	BP 57 B		604	1	EFH
24	BP 57 B		427	1	DHH
25	BP 57 B		428	1	DHH
26	BP 57 B		488	1	EFH
27	BP 57 C		529	1	EFH
28	BP 57 C		529	1	EFH
29	BP 57 C		530	1	EFH
30	BP 57 C		532	1	EFH
31	BP 57 C		489	1	EFH
32	BP 57 C		557	1	EFH
33	BP 57 C		526	1	EFH
34	BP 57 C		516	1	EFH
35	BP 57 C		431	1	EFH
36	BP 57 C		506	1	EFH
37	BP 57 C		589	1	EFH
38	BP 57 C		589	1	EFH
39	BP 57 C		590	1	EFH
40	BP 57 C		468	1	EFH
41	BP 57 C		527	1	EFH
42	BP 57 C		526	2	ZFH
43	BP 57 C		586	1	DHH
44 45	BP 109 BP 111	425 730		1	DH EFH
45 46	BP 111	2112		8+6	2 MFH
47	BP 113	419		5	MFH
48	BP 113	419		5	MFH
49	BP 120 T2		417	1	EFH
50	BP 120 T2		420	1	EFH
51	34er	846		1	EFH
52	34er	1083		4X1	4 EFH
53 54	34er 34er	482 572		3	MFH MFH
55 55	34er	420		4	MFH
56	34er	502		1	EFH
57	34er	509		6	MFH
58	34er	943		1	EFH
59	34er	621		5	MFH
60	34er	767		1	EFH
61	34er	469		5	MFH
62	34er	479 1550		1	EFH CCU
63 64	34er 34er	1559 569		4	EFH MFH
UT	J+C1	505		4	RH

66	34er	611		2		ZFH
67	34er	499		2		EFH
68	34er	777		2		EFH
69	34er	716		1		EFH
70	34er	236		1		DHH
71	34er	240		1		DHH
72	34er	302		1		EFH
Flächenina	anspruch-	33.224	17.669	gesamt:		
nahme	2015	3,3	1,8	<u>50.893</u>	<u>m²</u>	
Verhältnis bzgl. Fläche		1,9	1,0		amilienhaus ifamilienhaus	62% 5%
					pelhaus pelhaushälfte	9%
Verhältnis b	ozgl. Anzahl	49	27	Reihenhaus	S	1%
		1,8	1,0	MFH - Me	hrfamilienhaus	22%

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

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 72 Wohnbauvorhaben genehmigt bzw. angezeigt. Hierdurch wurden insgesamt 50.893 m² (5,1 ha) Grundstücksflächen (ohne Erschließung) in Anspruch genommen; 33.224 m² davon im Bereich innen, 17.669 m² im Bereich außen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug insgesamt ca. 707 m², im Bereich innen durchschnittlich ca. 738 m², im Bereich außen durchschnittlich ca. 654 m². Insgesamt sind 131 neue Wohneinheiten entstanden.

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

BP 57 C - Teil A	"Lerchenfeld, 3. Bauabschnitt" - Teil A
BP 57 B (5)	"Lerchenfeld, 2. Bauabschnitt"
BP 39	"Engelnkamp"
BP 113	"Im Hagenkamp/Oststraße"

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, 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 <u>planungsrechtlich</u> in Anspruch genommenen Fläche **innen zu außen betrug**

Jahr	Flächeninanspruchnahme durch B-Pläne (m²) 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 Wohnba	uland 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"
2006 - 2015	108.380 : 177.227	1 : 1,8

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 Bebauungsplan ein Formblatt zur Erhebung flächenrelevanter Kennzahlen erstellt.

Plan Geltun	Größe Geltungs- bereich	in Ans genom Fläche tobaul Erschlie	mene (Net- and +	mögli- che Anzahl Grund-	mög- liche An- zahl	Grund-	Bemer- kung/Haust ypen/	entsie- gelte Fläche	prägende Grünstruktu- ren vor und nach dem
	bereien	innen	au- ßen	stücke	WE	stücks- größen	Sonstiges	riuche	planerischen Eingriff

Verhältnis der Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauvorhaben

Das **Verhältnis** der durch genehmigte bzw. angezeigte <u>Wohnbauvorhaben</u> 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
2007 - 2015	1,6 : 1	412 : 259 1,6 : 1

Die oben stehende Tabelle zeigt, dass in den vergangenen Jahren, mehr Vorhaben (61%) und auch mehr Fläche im Bereich "innen" als im Bereich "außen" durch konkrete Bauvorhaben in Anspruch genommen wurde. Im Jahr 2014 sind 56% und in 2015 sogar 64,5% der Bauvorhaben im inneren Bereich genehmigt bzw. angezeigt worden.

Im Jahr 2014 wurde der Bebauungsplan Nr. 57 C "Lerchenfeld, 3. Bauabschnitt" - Teil A rechtskräftig. Durch diesen Plan wurden ca. 3 ha bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche für eine Wohnbebauung planungsrechtlich in Anspruch genommen. In 2015 wurden planungsrechtlich keine neuen Flächen im Bereich "außen" für Wohnbauzwecke in Anspruch genommen. Die planerische Flächenneuinanspruchnahme 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. Um das landesweite 5-ha-Ziel zu erreichen, ist jedoch in Emsdetten ein perspektivischer GuF-Verbrauch von 2,66 ha erforderlich.

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 2015 auf 36.706 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. Dieser Trend hielt auch im Berichtszeitraum 2014-2015 weiter 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 2001-2015

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

*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.

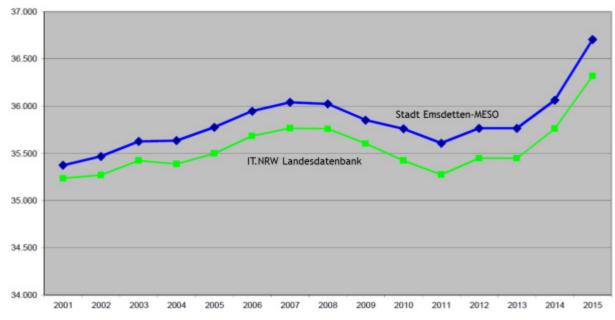


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten (2001-2015)

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.

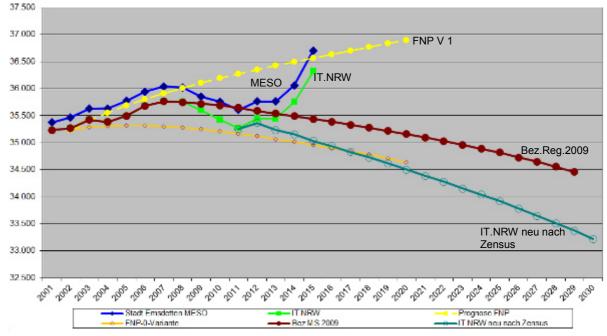


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung und -prognosen bis 2030

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

Der aktuellen Flächennutzungsplan (Rechtskraft: 27.07.2005) 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 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.

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 und steigen aktuell verstärkt an.

Die aktuelle Bevölkerungszahl hat derzeit die Annahmen der FNP-Variante-1-Prognose überschritten und liegt somit über sämtlichen Prognosen der verschiedenen Behörden.

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 2015 an der Gesamtfläche der Stadt Emsdetten.

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche setzt sich zusammen aus der Gebäude- und Freifläche, der Verkehrsfläche, der Erholungsfläche sowie der Betriebsfläche abzüglich Abbauland.

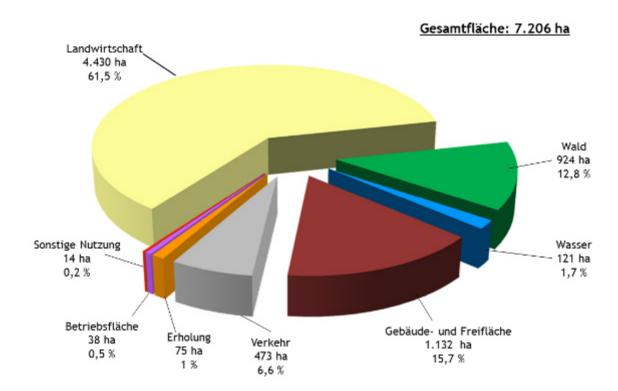


Abbildung 6: Flächennutzung Emsdetten 2015

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche hat mit 1.729 ha einen Anteil an der Gesamtfläche der Stadt von

2015	24 %
------	------

Wie die nachstehende Abbildung zeigt, hat die Stadt Emsdetten weiterhin einen hohen Siedlungsund Verkehrsflächenanteil. Ursächlich hierfür ist insbesondere das im Vergleich zu den Nachbargemeinden seit jeher sehr kompakte Stadtgebiet. Der Vergleich auf Kreis-, Bezirks- und Landesebene stellt sich wie folgt dar.

90 % 80 % 70 % 60 % 50 % 40 % 30 % 20 % 10 % 0 % Emsdetten, Stadt Kreis Steinfurt Regierungsbezirk Nordrhein-Westfalen Typ: Kleine Münster Mittelstadt Gebäude- und Freifläche. Landwirtschaftsfläche Betriebsfläche Waldfläche

Abbildung 7: Fläche am 31.12.2014 nach Nutzungsarten in Prozent

Quelle: Kommunalprofil Emsdetten, IT.NRW, Landesdatenbank

Verkehrsfläche

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

Der hier vorgestellte Indikator zeigt die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche (gemäß statistischer Definition).

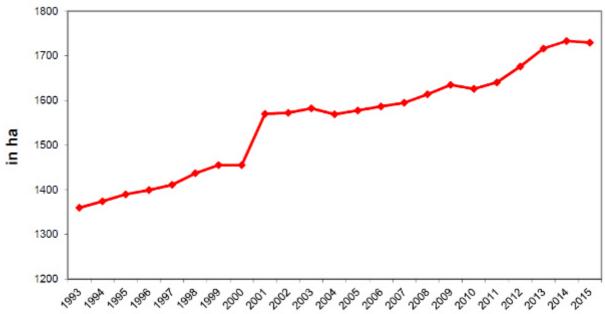
Sonstige Flächen

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

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.569											1.729
21,8%	21,9%	22,1%	22,2%	22,4%	22,7%	22,6%	22,8%	23,3%	23,8%	24,0%	24,0%

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 20.07.2016

Abbildung 8: Entwicklung der SuV-Fläche

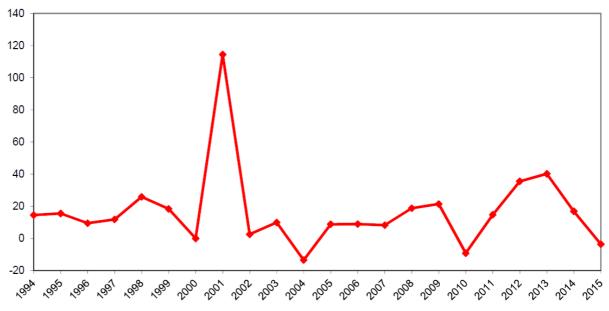


Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 20.07.2016 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Tabelle 5: Zuwachs der SuV 1998-2015 (ha)

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
3	10	-13	8	9	8	19	21	-9	15	36	40	17	-4

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



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 20.07.2016 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Nach dem durch die zusätzliche Bereitstellung von großflächigen Gewerbegebieten sprunghaften Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsflächen in 2001 verläuft der Anstieg des SUV- Zuwachses bis 2009 kontinuierlich, aber steigend. Nach einem Rückgang des Siedlungs- und Verkehrsflächenzuwachses in 2009 ist dieser nach 2010 wieder angestiegen. Betrachtet man die zur Verfügung ste-

henden Daten der letzten 5 Jahre (2011-2015), so beträgt der SUV- Zuwachs im Mittel jährlich 20,7 ha (inkl. GE/GI- + Verkehrsflächen).

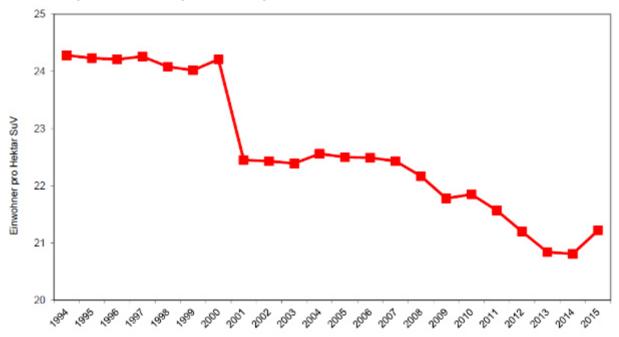
d) Siedlungsdichte (EW/ha)

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 2003-2015 (EW/ha)

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
22,39	22,56	22,5	22,49	22,43	22,17	21,78	21,85	21,57	21,20	20,84	20,81	21,22

Abbildung 10: Entwicklung der Siedlungsdichte



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 20.07.2016 (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 21,22 EW/ha SUV die höchste Siedlungsdichte im Kreis Steinfurt (Siedlungsdichte im Kreis ST: 13,69 EW/ha; Stadt Münster: 30,42 EW/ha; NRW: 22,49 EW/ha; Landeshauptstadt Düsseldorf: 46,42 EW/ha; Stand 31.12.2015).

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.

Mit Stand vom 31.12.2015 befanden sich im Stadtgebiet Emsdettens demnach 428 sofort bebaubare Grundstücke (d.h. ersch<u>lossen und mit Baurecht) mit einer Größe</u> von insgesamt 27,7 ha. Nach

der technischen Umstellung der Liegenschaftskarte von ALK auf ALKIS wurde das Kataster aktualisiert und bisher noch nicht erfasste bzw. durch neue Baugebiete entstandene Baulücken ergänzt. 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 2014 ist der Bestand an Wohnungen um 5.098 gestiegen. (Die Werte für das Jahr 2015 waren bis August 2016 noch nicht in der Landesdatenbank abrufbar.) Das sind im Durchschnitt pro Jahr ca. 212 neue Wohnungen. Für das Jahr 2014 beläuft sich der Bestand auf 16.004 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Tabelle 7: Anzahl Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1990-2014

Jahr	Anzahl Wohnungen in Wohn- und Nichtwohn- gebäuden	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

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. Bis Jahresende 2014 wurden davon bereits 2.247 Wohnungen errichtet. Das heißt, dass zur prognostizierten Bedarfsdeckung bis zum Jahr 2020 noch 1.443 Wohnungen zu errichten wären, was pro Jahr (2015-2020) durchschnittlich 240 Wohnungen erfordert.

16.500 15.500 14.500 14.500 13.500 12.500 11.500 11.500 10.500

Abbildung 11: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Gesamtzahl)

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 22.07.2016 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

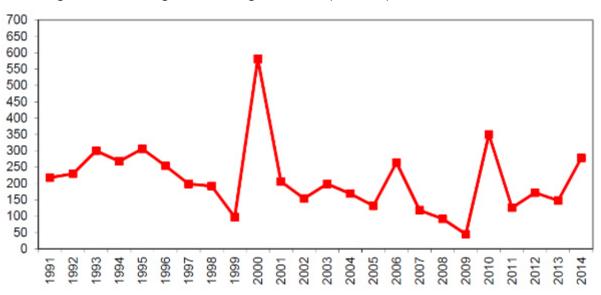


Abbildung 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Zuwachs)

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Abruf: 22.07.2016 (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 mitvollständiger 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 Einwohner² in Emsdetten betrug



Im Vergleich dazu ist die Wohnfläche pro Kopf im Bundesdurchschnitt von 35 m^2 in 1990 auf 46,5 m^2 in 2014 angewachsen (NRW: 44,7 m^2 ; Düsseldorf: 41,8 m^2 ; Kreis ST: 47,1 m^2 ; Münster: 43,8 m^2).

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: 22.07.2016 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

² Die Endwerte sind gemittelte Werte a<u>us EW-Zahl- MESO und EW-Zahl IT.NRW.</u>

6. Fazit & Ausblick

Der vorliegende sechste Flächenbericht zeigt die weitere Entwicklung der Flächeninanspruchnahme, insbesondere für Wohnbauflächen, in Emsdetten. Nach wie vor stellt die Binnenentwicklung weiterhin einen Schwerpunkt der Stadtentwicklung in Emsdetten dar.

Dies wurde im Juni 2014 mit der Verleihung des Zertifikats "Meilenstein" vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV NRW) honoriert.

In 2014 wurden knapp 3 ha bisher unverbrauchte Fläche im Landschaftsraum für den ersten Teilbereich des dritten Bauabschnitts des Wohngebiets Lerchenfeld planungsrechtlich in Anspruch genommen. In 2015 wurde dagegen keine Fläche im Bereich "außen" für Wohnbauvorhaben überplant. Die Mehrzahl der Wohnbauprojekte wurde, wie in den vergangenen Jahren auch, überwiegend im "inneren" Bereich umgesetzt. Auch durch konkrete Bauvorhaben wurde, wie in den letzten Jahren, mehr Fläche im Bereich "innen" als im Bereich "außen" in Anspruch genommen.

Jahr	Pla	anung (m²	<u>')</u>	Baugene	hmigunge	n (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
gesamt (ha)	18	10	28	15	24	39
Durchschnitt (ha)	2	1	3	2	3	4

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

Den größten Anteil allen in 2014 und 2015 gemeldeten Wohnbauvorhaben bilden mit 62% die Einfamilienhäuser. Stark angestiegen ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser. Mit 22% bilden diese in den vergangenen zwei Jahren die zweithäufigste Haustypform. Dabei wurden 193 Wohneinheiten in 33 Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Pro Mehrfamilienhaus sind 3-12 Wohneinheiten angeben, im Schnitt also 6 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus.

Der Haustyp Doppelhaus/Doppelhaushälfte/Zweifamilienhaus folgt danach mit 15 %. Nahezu keine Rolle spielt dagegen der Typ des Reihenhauses, wovon nur ein einziges Vorhaben gemeldet wurde.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße aller genehmigten bzw. angezeigten Wohnbauvorhaben betrug in 2014-2015 ca. 636 m².

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 verschiedene Industrie-/Gewerbebrachen für Wohnbauzwecke entwickelt.

Bezüglich des Handlungsprogramms bleibt weiterhin festzustellen, dass einige Maßnahmen bzw. Teilziele bereits umgesetzt oder zum Teil begonnen wurden. So konnte beispielsweise nach der technischen Umstellung der Liegenschaftskarte von ALK (Amtliches Liegenschaftskataster) auf ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) und der Einarbeitung der neuen Katastergrundlage in die technischen Geoinformationssysteme der Stadt Emsdetten nun ein fortlaufend aktualisierbares Baulückenkataster erstellt werden.

Die Weiterentwicklung bzw. Neuaufstellung/Anpassung des Handlungsprogramms soll an die Ergebnisse Basis der derzeit in Auftrag gegebenen Gewerbe- und Wohnbauflächenpotenzialanalyse geknüpft werden. Ziele und Maßnahmen können dann anhand aktueller Erkenntnisse angepasst, neu gefasst oder entfernt werden.

Im Sinne der Nachhaltigkeit soll die flächensparende Siedlungsentwicklung auch weiterhin fortgesetzt werden. 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: Juli 20106

Anhang

"Steinfurter Erklärung für einen verbesserten Flächen- und Bodenschutz"

Seit vielen Jahren setzt sich der Kreis Steinfurt gemeinsam mit den Städten und Gemeinden sowie unterschiedlichen Akteuren wie etwa der Land- u. Forstwirtschaft oder des Naturschutzes für einen verbesserten Fächen- und Bodenschutz ein. Gemeinsam konnten gute Entwicklungen / Projekte angestoßen und umgesetzt werden. Gleichwohl zeigen der nach wie vor zu hohe Flächenverbrauch (1,2 ha/Tag) wie auch die Herausforderungen bei der Schaffung attraktiver Wohnquartiere im Bestand, dass weitere Maßnahmen erforderlich sind.

Vor diesem Hintergrund sehen die Teilnehmer der Veranstaltung 'BODEN.SCHATZ 2015' folgende Handlungsnotwendigkeiten und Lösungsansätze:

- Konsequenter Vorrang in der kommunalen Siedlungspolitik "Innen vor Außen" über maßvolle Nachverdichtung, Aktivierung von Baulücken, Leerstandsmanagement und Umnutzungen im Bestand
- Konsequenter Schutz des Freiraums in seiner multifunktionalen Ausprägung als landwirtschaftliche Produktionsfläche, Natur- und Landschaftsraum, Erholungsraum etc.
- Regionales / interkommunales Flächenmonitoring als Instrument des Flächenmanagements weiter etablieren regelmäßige kommunale Flächenberichte, stärkere Orientierung am Bedarf
- 4. Flächenrecycling weiter betreiben
- 5. Für flächensparendes Bauen und innovative Wohnnutzungsformen werben
- 6. Entsiegelungsmöglichkeiten konsequent nutzen
- Konsequente Berücksichtigung der Grundsätze der guten fachlichen Praxis bei der landwirtschaftlichen Bodennutzung

Vermeidung von Bodenverdichtungen/-erosionen, Erhalt der biologischen Aktivität, bodenschonende Bearbeitung, Vermeidung von Humusabbau

- 8. Konsequente Beachtung der natürlichen Bodenfunktionen
- 9. Verankerung eines Boden-Bewusstseins in der Öffentlichkeit
- "Vereinbarung zu einem verbesserten Flächen- und Bodenschutz im Kreis Steinfurt" mit den zentralen Akteuren:

Kreis, Städte und Gemeinden, Landwirtschaft, Straßenbaulastträger, Naturschutzverbände

Kreis Steinfurt, Emsdetten, den 23. November 2015