



Stadt
Emsdetten

Flächenbericht 2008 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

Ansprechpartner

Maria T. Wagener
Thomas Verheyen
Sandra Math

Tel.: 02572/922 503
Fax: 02572/922 599
Email: info@emsdetten.de

Bearbeitung

Sandra Math	Stadt Emsdetten
Maria T. Wagener	Stadt Emsdetten

Emsdetten, im September 2009

Inhaltsverzeichnis

1. Nachhaltiges Flächenmanagementsystem	4
1.1 Hintergrund	4
1.2 Zielsetzung der Stadt Emsdetten	4
2. Ablauforganisation des Flächenmanagements	5
3. Leitlinien & Handlungsprogramm	5
3.1 Vorstellung der Leitlinien	5
3.2 Evaluierung Handlungsprogramm	6
3.3 Umsetzung und Ergebnisse des Handlungsprogramms	7
4. Projektbericht Binnenentwicklung	8
4.1 Modellprojekt "Herzbach / Dreihuesweg"	8
4.2 Erkenntnisse aus Modellprojekt / Evaluierung	11
4.3 Weitere Projekte der Binnenentwicklung	14
4.4 Sonstige Projekte mit Flächenbezug	15
5. Indikatorenbericht	17
5.1 Erfolgsindikatoren	17
5.2 Basisindikatoren	25
6. Fazit & Ausblick	32
Quellen	34
Anhang 1: Formblatt Bebauungspläne	
Anhang 2: Definition Indikatoren	

1. Nachhaltiges Flächenmanagementsystem

1.1 Hintergrund

Für die Sicherung einer sozial- und umweltgerechten Zukunft ist ein schonender Umgang mit der Ressource Boden von großer Bedeutung.

Das Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung versucht entsprechend dem 5. strategischen Schwerpunkt *"Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt"* einer ressourcen- und klimaschonenden Entwicklung der Stadt Emsdetten Rechnung zu tragen. Dies soll durch

- eine deutliche Verminderung des Flächenverbrauchs,
- den Schutz bestehender Freiräume,
- eine kompakte, ressourcenschonende Siedlungsstruktur,
- den Erhalt bzw. Schaffung einer ökonomisch tragfähigen und lebenswerten Infrastruktur

erreicht werden.

Das Projekt „Nachhaltiges Flächenmanagement“ ist in Kooperation zwischen den Modellkommunen Emsdetten, Arnsberg, Minden und Bottrop mit der Unterstützung der LAG 21 erarbeitet worden. So ist ein wirkungsvolles Planungs- und Umsetzungsinstrument für eine flächenschonende nachhaltige Stadtentwicklung entstanden. Ein zentraler Baustein des „Nachhaltigen Flächenmanagements“ ist der regelmäßig zu veröffentlichende kommunale Flächenbericht, der Auskunft über den Stand der nachhaltigen Stadtentwicklung gibt, Evaluierungsergebnisse vorstellt und zur Diskussion der nächsten Schritte einlädt.

Der vorliegende zweite Flächenbericht 2008 der Stadt Emsdetten dokumentiert den Verlauf des nachhaltigen Flächenmanagements. Mit diesem Flächenbericht wird die flächenbezogene Entwicklung in Emsdetten in den letzten Jahren und insbesondere in 2007 und 2008 dargestellt.

Parallel zu diesem Flächenbericht wird das im Jahr 2006 vom Rat beschlossene Handlungsprogramm evaluiert. Dazu hat sich das Stadtteam (eine fachdienstübergreifende Arbeitsgruppe) erneut mit dem Handlungsprogramm auseinandergesetzt. Das überarbeitete Handlungsprogramm mit angepassten bzw. weiterentwickelten Zielen und Maßnahmen wird zusammen mit dem Flächenbericht den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt.

1.2 Zielsetzung der Stadt Emsdetten

Innen wohnen – Außen Schonen

Qualitätsvolles Stadtwachstum durch Binnenentwicklung in einer flächenbegrenzten Stadt

Gemäß dem gewählten Schwerpunktthema sollen als Vorteile einer qualitätsorientierten Binnenentwicklung die Potenziale der gebauten Stadt genutzt und Freiräume erhalten, entwickelt und vernetzt werden. Langfristig wird erwartet, dass der kommunale Haushalt durch eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur entlastet wird und weniger neue Infrastrukturen aufgebaut werden müssen. Den Anforderungen des demografischen Wandels dient besonders die Entwicklung innenstadtnaher Wohnraumpotenziale für ältere Bürgerinnen und Bürger und Familien. Insgesamt ist das Thema als ein Baustein einer integrierten Stadtentwicklung zu sehen.

Zur Weiterentwicklung und Förderung der gebauten Stadt tragen darüber hinaus auch der Innenstadttumbau, das Freiflächenentwicklungskonzept (FEK) und das Programm proKLIMA bei (vgl. Kap. 4.4).

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 erfolgt im Flächenbericht eine regelmäßige Anpassung und Weiterentwicklung als Teil eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses.

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 **reduzieren**, dass der Wohnbauflächenbedarf von **2005 bis 2020** von **113 ha** (Reduzierung des FNP-Ansatzes 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 verringerten Flächeninanspruchnahme geleistet werden. Dabei sollen Flächen entwickelt werden, die den qualitativen Zielen des Orientierungsrahmens für eine nachhaltige Stadtentwicklung entsprechen.

Neben der Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich, führt die Entwicklung von Binnenpotenzialen zumeist zu deutlichen Kosteneinsparungen durch weniger Ausgaben für neue Infrastrukturen und bessere Nutzung und Auslastung vorhandener Einrichtungen.

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.

Das im Jahr 2006 beschlossene Handlungsprogramm mit allen kurz-, mittel- und langfristigen Zielen und den entsprechenden Teilzielen bzw. Maßnahmen wurde hinsichtlich des Erfüllungsgrads geprüft. Die daraus resultierenden Ergebnisse werden in knapper Form dargestellt und als selbstständiger, separater Bestandteil zum Flächenbericht zur Kenntnis vorgelegt. Eine Bewertung und mögliche Schlussfolgerungen sollen zunächst verwaltungsintern erarbeitet und diskutiert werden. Auf dieser Grundlage kann dann eine Beratung in den politischen Gremien erfolgen.

An dieser Stelle sei nur ein kurzes Fazit dargestellt:

Die bisher aus dem Flächenbericht 2007 bekannten Tabellen wurden um eine fünfte und sechste Spalte ergänzt, in welcher die zur Zielerreichung jeweils durchgeführten oder begonnenen Maßnahmen bzw. der Erfüllungsgrad der jeweiligen Teilziele aufgezeigt werden.

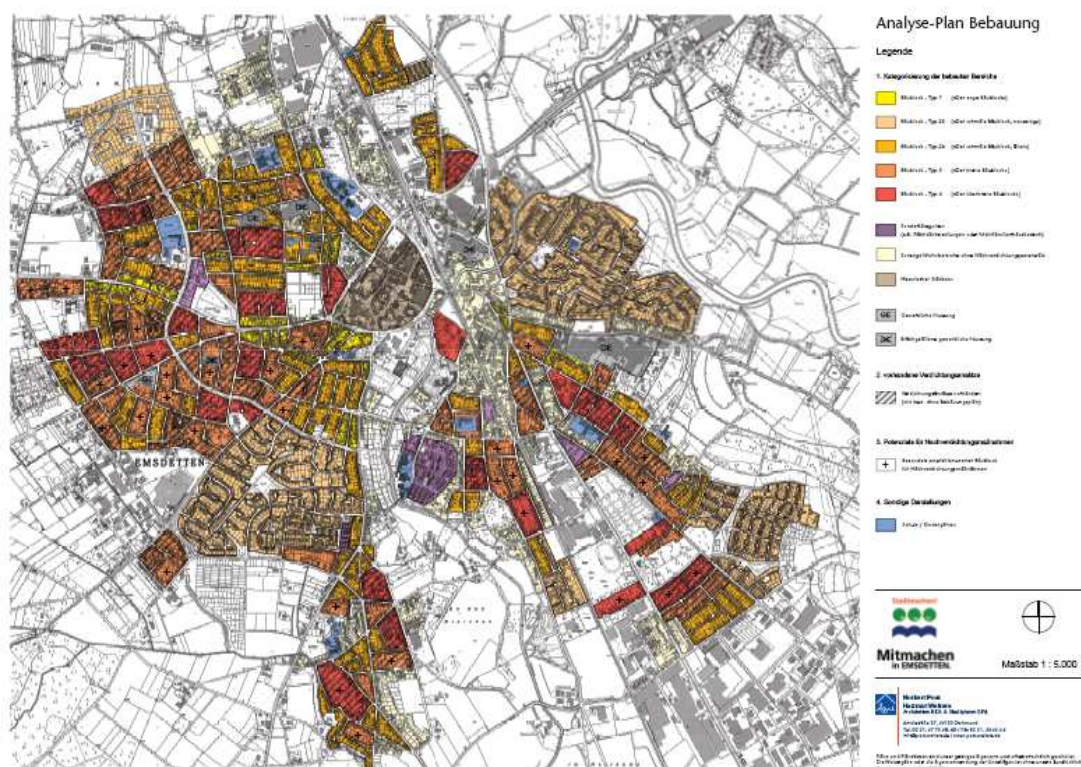
Die Überprüfung der Ziele hinsichtlich des Erfüllungsgrades der Teilziele ergab, dass ein Großteil der kurzfristigen Maßnahmen, wenn auch nicht alle innerhalb der Zielvorgabe von einem Jahr, bereits umgesetzt ist bzw. sich in Umsetzung befindet. Die Maßnahmen zur Erreichung der mittel- und langfristigen Ziele (Zielerreichung innerhalb bzw. mehr als 3 Jahre) sind noch nicht abgeschlossen bzw. nur zum Teil noch begonnen.

3.3 Umsetzung und Ergebnisse des Handlungsprogramms

Das „Handbuch zur Binnenentwicklung Emsdetten stellt eine wesentliche Handlungsgrundlage zur Durchführung des Leitziels: *Konsensorientierte Planungsverfahren* dar. Neben der Analyse der Blocktypen nach Eignung hinsichtlich des Nachverdichtungspotenzials, werden auch Ausschlusskriterien definiert.

Somit bestehen für die Umsetzung der einzelnen Ziele grundlegende Daten und konkrete Handlungsanweisungen für einzelne Baublöcke im Stadtgebiet. Zudem werden im Handbuch konkrete Verfahrensschritte für eine konsensorientierte Planung vorgeschlagen. Durch die Analysen konnten in Emsdetten fünf unterschiedliche Typen von Baublöcken katalogisiert und in einer Analyse-Karte zusammengefasst werden. Diese Karte dient der Verwaltung als Arbeits- und Entscheidungshilfe.

Abbildung 1: Eignung Emsdettener Baublöcke hinsichtlich Nachverdichtung



Quelle: Handbuch zur Binnenentwicklung in Emsdetten, Post & Welters, Dortmund 2006

Als Ergebnis der Analysen ließen sich größere Nachverdichtungspotenziale in zwei Baublock-Typen („Der breite Baublock“, „Der überbreite Baublock“) feststellen.

Als quantitatives Potenzial der Binnenentwicklung ergeben sich für Nachverdichtungsmöglichkeiten 150 – 300 Grundstücke. In Baulücken wurden rund 100 Grundstücke ermittelt. Insgesamt steht der Stadt Emsdetten damit ein Binnenentwicklungspotenzial zwischen 12,5 und 20 ha zur Verfügung und kann somit einen erheblichen Beitrag zur flächenschonenden Stadtentwicklung leisten. Für die Umsetzung wird ein konsensorientiertes Beteiligungsverfahren, das auf den fünf Grundelementen: Analysieren – Informieren – Motivieren – Moderieren – Regulieren beruht, vorgeschlagen.

Seit Oktober 2006 wurde das Verfahren anhand der festgelegten Kriterien exemplarisch an einem „Überbreiten Baublock“ (Typ 4) durchgeführt. Über den Verlauf und die Ergebnisse dieses Modellprojektes und weiterer Projekte der Binnenentwicklung informiert das nächste Kapitel.

4. Projektbericht Binnenentwicklung

4.1 Modellprojekt "Herzbach / Dreihuesweg"

In dem im September 2006 beschlossenen „Handbuch zur Binnenentwicklung in Emsdetten“ wird unter anderem der Bereich Herzbach / Dreihuesweg als „besonders empfehlenswerter Baublock für Nachverdichtungsmaßnahmen“ ausgewiesen. Dieser Baublock wurde als prioritär zu entwickelnder Modellbereich ausgewählt, weil hier mehrere konkrete Bauanfragen vorlagen und er aufgrund seiner Größe viele städtebauliche Variationsmöglichkeiten bot.

Auf Grundlage der Vorentwürfe aus dem Handbuch erarbeitete die Stadt Emsdetten gemeinsam mit dem Planungsbüro Post und Welters erste Entwürfe, die als Grundlage für das erste Bürgergespräch im September 2006 dienten. Nach dem ersten Bürgergespräch folgten zahlreiche Gesprächsrunden in kleineren (interessen- bzw. grundstücksbezogenen) Gruppen und eine Vielzahl von Einzelgesprächen.

Die Stadt Emsdetten ist entsprechend den im Handbuch formulierten Spielregeln mit hohen Ansprüchen an die Gestaltung (Bebauung und öffentlicher Raum) in den Prozess eingestiegen. Da alle Flächen Privateigentum sind und das Modellprojekt als konsensorientiertes Beteiligungsverfahren konzipiert war, galt den Anforderungen und Wünschen der Eigentümer besondere Aufmerksamkeit. Dies waren vor allem:

- ausschließlich freistehende EFH als Haustyp
- keine Bäume im öffentlichen Raum
- keine Durchfahrtsstraßen
- keine Verbindung von Sackgassen über Fußwege
- keine nachträgliche Hinterlandbebauung („jetzt oder nie“)
- max. 1-1,5 Geschosse
- Satteldächer
- keine Wege am eigenen Grundstück
- wenig Kosten für neue Eigentümer
- Orientierung der Gebäude nach Süden
- Realisierung in unterschiedlichen Etappen

Entsprechend der sich verändernden Anregungen und konkreten Wünsche mussten die Varianten mehrfach überarbeitet werden.

Es galt zunächst, einen Konsens hinsichtlich der neuen Grundstücksaufteilungen und Erschließungsmöglichkeiten zu erzielen. Dazu waren zahlreiche Gesprächsrunden und verschiedene Abstimmungsgespräche mit den Eigentümern und Anliegern nötig. Die Entwürfe wurden entsprechend weiterentwickelt und es erfolgten auch erste grobe Ermittlungen der Umlage- und Erschließungskosten, welche gemeinsam mit den Entwurfsvarianten in einem zweiten Bürgergespräch im Juni 2007 präsentiert wurden. Danach fanden weitere diverse Abstimmungsgespräche mit anschließender Überarbeitung und Weiterentwicklung der Entwürfe statt. Mit den so gemeinsam mit den Eigentümern und z.T. Anliegern erarbeiteten städtebaulichen Varianten wurde schließlich im November 2007 nach ca. 14 Monaten Beteiligungsverfahren ein Bebauungsplanverfahren gestartet. Ein Jahr später, im Dezember 2008, erlangte der Bebauungsplan Nr. 31 A "Herzbach/ Dreihuesweg" Rechtskraft.

Der Bebauungsplan Nr. 31 A „Herzbach / Dreihuesweg“ ist ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB. Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Auf einen Umweltbericht konnte somit verzichtet werden. Um eine größtmögliche Beteiligung im Sinne des konsensorientierten Planungsprozesses sicherzustellen, wurde auf eine Verkürzung des Verfahrens verzichtet und zwei Beteiligungsstufen durchgeführt.

Dem Bebauungsplan liegt damit ein Bauungskonzept zugrunde, in welchem insbesondere die Vorstellungen der Eigentümer, z.B. hinsichtlich Erschließungssystem, möglichen Grundstückszuschnitten oder Ausrichtung der künftigen Bebauung, Eingang fanden.

Das mit den Eigentümern und den im Geltungsbereich des Bebauungsplans wohnenden Nachbarn durchgeführte aufwändige Beteiligungsverfahren führte jedoch (erwartungsgemäß) nicht in allen Punkten zu einer einvernehmlichen Lösung. Insbesondere hinsichtlich der Aspekte Abstände zwischen den bestehenden und den neu zu bebauenden Grundstücken und Pflanzstreifen an den Grenzen bereits bebauter und bewohnter Grundstücke konnte kein Konsens erzielt werden.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen den städtebaulichen Belangen (gem. § 1 Abs. 6 BauGB) Rechnung, wobei es galt, eine Ausgewogenheit zwischen den diversen kurzfristigen Einzelinteressen und den langfristigen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu finden: Neues soll sich in das Umfeld einfügen, Einheitliches, Wiederkehrendes und Individualität sollen berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan werden deshalb wiederkehrende ortstypische Gestaltungselemente festgesetzt, aber auch Spielräume für Individualität gelassen. Neben städtebaulichen Belangen sind die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan, soweit mit dem konkreten konsensorientierten Beteiligungsverfahren vereinbar, auch an den im „Handbuch zur Binnenentwicklung in Emsdetten“ vorgegebenen folgenden 15 Spielregeln orientiert:

1. Binnenentwicklung nicht um jeden Preis
2. Flexible Entwurfskonzepte
3. Ausreichende Grundstücksgößen
4. Ausreichendes Stellplatzangebot
5. Eindeutige Orientierung
6. Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus berücksichtigen
7. Maßstab des Bestandes beachten
8. Abgestimmte und qualitätsvolle Gestaltung für die neuen Gebäude
9. Qualitätsvolle Gestaltung auch für Anbauten
10. Ansprechende Gestaltung der privaten Außenanlagen
11. Qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes
12. Sicherung bestehender ökologisch und funktional wertvoller Freiflächen
13. Schaffung neuer Wohnumfeldqualitäten
14. Vernetzung mit dem Umfeld durch Wege
15. Bebauungsplan für mindestens vier zusammenhängende Baugrundstücke

Nicht alle Spielregeln konnten im Bebauungsplan umgesetzt werden. Die Mehrzahl der Eigentümer sprach sich z.B. ausdrücklich gegen städtebaulich und freiraumplanerisch wünschenswerte Fußwege oder alternative Haustypen bzw. Wohnformen zum freistehenden Einfamilienhaus aus.

Der Bebauungsplan Nr. 31 A „Herzbach / Dreihuesweg“ schafft Planungsrecht für den gesamten Modellbereich. Die bislang überwiegend als Gartenland bzw. Weide genutzten Flächen werden durch diesen Bebauungsplan in Wohnbauflächen umgewandelt. Die bestehende Bebauung wird unter Berücksichtigung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich abgesichert. Wichtige Freiraumelemente (Solitäräume) bleiben erhalten.

Mit den getroffenen Festsetzungen sollen entsprechend den Regeln aus dem Handbuch zur Binnenentwicklung folgende Ziele verfolgt werden:

- Äußere Schale/vorhandene Bebauung und inneren Kern/neue Bebauung erlebbar machen
 - Die Bebauung entlang der vorhandenen Straßen Herzbach, Dreihuesweg und Bühlstrand soll in Volumina, Größe und Höhe den dominanten Rahmen bilden.
 - Die Bebauung auf den ehemaligen Gartenflächen soll sich in Höhe und Größe gegenüber den Gebäuden des äußeren Rahmens zurücknehmen.

- Einheit und Vielfalt bieten
 - Die neue Bebauung soll in Bezug auf Baukörper, Gebäudehöhe, Gebäudestellung und Materialien Wiederkehrendes, Ortstypisches und Verbindendes aufweisen und gleichzeitig Platz für individuelle Gestaltung bieten.
- vom Gartenland zur Gartenstraße
 - In Anlehnung an die früheren, großen Gartenbereiche sollen der öffentliche Raum als Spiel- und Aufenthaltsraum und die unmittelbar an den öffentlichen Bereich angrenzenden privaten Flächen Grünelemente - Bäume und Hecken - aufweisen.
- Tradition und Innovation
 - In Anlehnung an die vorhandenen Haustypen und Dachformen bieten die überwiegend südorientierten, geneigten Dachflächen der freistehenden Einfamilienhäuser Platz für die Nutzung der Sonnenenergie.

Soweit möglich und mit den Interessen der umliegenden Nachbarschaft vereinbar, fand das Thema Solarorientierung Berücksichtigung.

Der Bebauungsplan Nr. 31 A „Herzbach/Dreihuesweg“ für diesen ersten Modellbereich hat im Dezember 2008 Rechtskraft erlangt. Die Vermessungsarbeiten und das Umlegungsverfahren sind bereits abgeschlossen. Zur Zeit erfolgen die Tiefbauarbeiten für die ersten beiden Erschließungsanlagen. Seit Mitte Juli 2009 können die Grundstückseigentümer hier mit dem Bau ihrer Häuser beginnen. Insgesamt können bis zu 27 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 538 m² im Innenbereich bebaut und somit 14.526 m² Außenbereich vor Inanspruchnahme geschützt werden (zwei davon gem. § 34 BauGB auch ohne B-Plan möglich).

Neben der Schaffung innenstadtnaher Wohnraumpotenziale wird gleichzeitig dem Nachhaltigkeitsgedanken Rechnung getragen. Potenziale der gebauten Stadt werden genutzt und Freiräume vor weiterer Bebauung geschont.

Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 31 A und Rahmenplan "Herzbach/Dreihuesweg"



4.2 Erkenntnisse aus Modellprojekt / Evaluierung

Im folgenden Kapitel wird kurz Bilanz über das erste Projekt der Binnenentwicklung gezogen. Dazu wird zunächst der konkrete Projektverlauf ausgewertet. Die Impulse aus dem Projekt werden dargestellt und ein Ausblick auf die anstehenden Schritte gegeben. Im Anschluss werden in einem Fazit wesentliche begünstigende Elemente benannt, die aus Sicht der Verwaltung zur erfolgreichen Durchführung solcher Projekte beitragen.

Projektverlauf

Nachdem zu Beginn des Modellprojektes erhebliche Skepsis bestand, ob ein solches konsensorientiertes Verfahren überhaupt zeitnah erfolgreich durchführbar ist, wird nach etwas mehr als zwei Jahren Projektlaufzeit (September 2006 - Dezember 2008) der erste Bereich der Binnenentwicklung entwickelt. Das erste Grundstück wird derzeit bebaut.

Allgemein konnte im Laufe des Verfahrens festgestellt werden, dass der Erfolg und auch die Dauer erheblich von der Anzahl der Teilnehmer und der Rolle von Einzelpersonen innerhalb des Gebietes abhängen.

Die Entwicklung des ersten Modellbereichs der Binnenentwicklung in Emsdetten ging mit einem hohen Personaleinsatz und Zeitaufwand bei der Stadtverwaltung zzgl. externer Bearbeitung in der ersten Phase einher. Entsprechend dem Prinzip des konsensorientierten Planungsverfahrens wurden Entwürfe erarbeitet, welche möglichst vielen Ansprüchen gerecht werden sollten. Bei ca. 45 betroffenen bzw. angrenzenden Grundstücken bedeutete dies eine besondere Herausforderung. Die Spanne der am Prozess beteiligten reichte von Befürwortern/Bauwilligen, die möglichst zeitnah bauen wollten über "Neutrale" bis hin zu strikten Gegnern der Bebauung, die das Wohnumfeld auch weiterhin als unbebaute grüne Oase belassen sehen wollten. Die konträren Interessen bezogen sich insbesondere auf:

- zulässige Gebäudehöhen
- gestalterische Vorgaben
- Abstände + Gestaltung zwischen bestehenden und neu zu bebauenden Grundstücken

Diese zum Teil sehr gegensätzlichen Interessen, häufige Änderung der Meinungen von Beteiligten im Laufe der Planung und die Beschränkung auf Eigeninteressen machten einen hohen Personaleinsatz notwendig. Seitens der Stadtverwaltung flossen weit über 1.000 Arbeitsstunden in das Projekt. Ca. 30 von der Planung betroffene Eigentümer und Anwohner beteiligten sich regelmäßig und äußerten sich mehrfach im Laufe des Planungsprozesses. Mit Ihnen wurden neben den 2 großen Bürgergesprächen und zahlreichen Schriftwechseln ca. 15 Gesprächsrunden in verschiedenen Interessengruppen sowie mehr als 30 dokumentierte Einzelgespräche bzw. (beratende) Telefonate geführt. Zusätzlich zu 2 Beratungen über die Binnenentwicklung in Emsdetten im Allgemeinen hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt in 5 Sitzungen über die verschiedenen Etappen des Projektes Herzbach/Dreihuesweg beraten.

Nach Abschluss des Umlegungsverfahrens wurden den beteiligten Grundstückseigentümern die insbesondere für ihr Grundstück geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Fragebögen zu Erfahrungen und Anregungen zugesandt. Von 17 angeschriebenen Eigentümern meldeten sich lediglich 4 zurück. Die Auswertung der eingegangenen Fragebögen ergab, dass die Eigentümer insgesamt mit dem Projekt zufrieden sind. Kritisiert wurde einheitlich die lange Dauer des Verfahrens und die gleichberechtigte Beteiligung nur mittelbar Betroffener (Nachbarn) am Planungsprozess. Als positiv und wichtig wurde die Möglichkeit von Einzelgesprächen genannt.

Impulse

Aus städtischer Sicht kann das Projekt als Erfolg gesehen werden, da das Thema Binnenentwicklung, wie erhofft, in der Bevölkerung angekommen und das konsensorientierte Beteiligungsverfahren innerhalb Emsdettens bekannt ist.

Die Binnenentwicklung in Emsdetten und die Entwicklung des ersten Modellbereiches "Herzbach/Dreihuesweg" erzielten nicht zuletzt aufgrund der Teilnahme an dem vom Land NRW geförderten Projekt *"Flächenmanagement als partizipativer Prozess einer nachhaltigen Stadtentwicklung"* als Modellkommune eine hohe Außenwirkung. Zahlreiche Kommunen und Institutionen bekundeten Interesse an dem Projekt und wollten mehr darüber erfahren. Im Folgenden eine Auflistung der wesentlichen bisher stattgefundenen Präsentationen und Veröffentlichungen.

Vorträge:

- | | |
|------------------|---|
| • Juli 2006: | Ausstellung in Lengerich; Veranstaltung Kreis Steinfurt |
| • März 2007: | Tagung MUNLV NRW in Emsdetten |
| • Juni 2007: | Regionalrat Düsseldorf |
| • August 2007: | Regionalrat Gütersloh |
| • August 2007: | StGB Düsseldorf |
| • November 2007: | LBS Münster |
| • Februar 2008: | Präsidium und Hauptausschuss, StGB, Brühl |
| • April 2008: | Präsidium und Hauptausschuss, StGB, Brühl |
| • April 2008: | Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) |
| • August 2008: | Planungsamtsleitertreffen in Emsdetten |
| • November 2008 | Fachtagung "Perspektiven von neuem Wohnen im Bestand", Münster |
| • Januar: 2009 | Grüne Woche "Zukunftsforum ländliche Entwicklung ", Berlin |

Veröffentlichungen:

- Artikel beim Städte- und Gemeindebund, "Städte- und Gemeinderat", Oktober 2007
- Artikel in „ProjektSkizzen“, Planersocietät, Herbst 2007

Auf der Internetseite der Stadt Emsdetten wird das Projekt ebenfalls veröffentlicht. Neben dem *Handbuch zur Binnenentwicklung in Emsdetten* können auch die im Kapitel 4.4 vorgestellten Projekte Freiflächenentwicklungskonzept (FEK) und proKLIMA heruntergeladen werden¹.

Weitere Schritte

Die bauliche Entwicklung im Bereich Herzbach/Dreihuesweg soll weiter beobachtet werden, um so die Realisierung des 1. Projekts der Binnenentwicklung in Emsdetten dokumentieren und auswerten zu können. Sinnvoll ist sicherlich auch eine weitere Evaluation, sobald das Gebiet weitgehend bebaut und ein Großteil der Maßnahmen umgesetzt ist.

Die aus dem Modellprojekt gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Entwicklung weiterer Projekte der Binnenentwicklung ein und sollen u.a. zu einem optimierten Ressourceneinsatz führen.

Das große Interesse der Öffentlichkeit und das Engagement der Beteiligten zeigen, dass der kommunale Ressourceneinsatz in diesem Bereich sehr wichtig ist. Fläche bzw. Boden als Ressource steht nicht unendlich zur Verfügung. Bestehende Infrastrukturen müssen genutzt und ausgelastet werden, bevor neue am Stadtrand bzw. im bisherigen Außenbereich geschaffen und unterhalten werden müssen. Die Aspekte der Nachhaltigkeit und des demografischen Wandels müssen zunehmend in den Fokus der Stadtentwicklung rücken, gerade in Zeiten knapper werdender finanzieller Ressourcen.

¹ www.emsdetten.de/Rathaus/Dienstleistungen/Binnenentwicklung

Fazit

Die Nachverdichtung innerhalb gewachsener Baugebiete bedeutet immer eine Veränderung des bisher bestehenden Gebietscharakters. Das bisher bekannte Wohnumfeld wird zusätzlich durch die neu hinzukommende Bebauung geprägt. Es gilt besonders darauf zu achten, dass die Eigenart des Gebietes dennoch gewahrt bleibt. Ein sensibler Umgang mit dem Thema Hinterlandbebauung ist für die Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung unabdingbar.

Der mit der Nachverdichtung verbundene Eingriff in zum Teil jahrzehntelang gewachsene Gebietsstrukturen muss mit allen Betroffenen sorgfältig kommuniziert werden. An der Beteiligung und Information aller Betroffenen, sowohl Eigentümer als auch nur mittelbar von der Planung betroffener Anwohner, sollte, unter der Beachtung der konkreten Gebietsverhältnisse, festgehalten werden.

Die Erfahrungen aus der Entwicklung des ersten Modellbereichs der Binnenentwicklung in Emsdetten "Herzbach/Dreihuesweg" haben gezeigt, dass es notwendig ist, sämtliche Absprachen, Wünsche und Vorschläge schriftlich zu fixieren und verbindliche Fristen zu vereinbaren. Nur so ist seitens der Verwaltung eine zügige Bearbeitung möglich.

Bei einer gemeinsamen Entwicklung eines Nachverdichtungsbereiches im konsensorientierten Beteiligungsverfahren muss allen Beteiligten wiederholt klar gemacht werden, dass Konsens nicht gleich 100% Wunscherfüllung heißt, sondern immer nur einen Kompromiss darstellen kann und dass auch seitens der Stadtverwaltung auf gewisse Mindestansprüche nicht verzichtet werden kann und darf. Auch wenn im Rahmen der Binnenentwicklung vor allem im Privatbesitz befindliche Grundstücke überplant werden, liegt die Planungshoheit und die Pflicht einer geordneten städtebaulichen nachhaltigen Entwicklung nach wie vor bei der Kommune. Die Bereitschaft der Eigentümer, auch das Ganze und die Interessen der anderen zu sehen ist deshalb notwendige Voraussetzung für erfolgreiche weitere Projekte der Binnenentwicklung.

Zur erfolgreichen Entwicklung weiterer Binnenentwicklungsprojekte im konsensorientierten Beteiligungsverfahren wird vorgeschlagen, einen "Projektpaten" aus einen der ersten Modellbereiche zu benennen, der als Ansprechpartner für Bürgerinnen und Bürger neu zu entwickelnder Bereiche zur Verfügung steht. Des Weiteren sollen im Rahmen von Exkursionen weitere gebaute zukunftsfähige Wohnprojekte gezeigt und gemeinsam besichtigt werden, um u.a. über weitere Haustypen und Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus zu informieren und zu werben.

4.3 Weitere Projekte der Binnenentwicklung

Derzeit werden zwei weitere „für Nachverdichtungsmaßnahmen besonders empfehlenswerte Baublöcke“ bzw. eine Industrie-/Gewerbebrache für Wohnbauzwecke entwickelt.

Bebauungsplan Nr. 111 "Rheiner Straße/ Hermannstraße" - Ehemaliges Gelände der Firma Biederlack

Auf den bislang als Werksgelände genutzten Flächen der ehemaligen Weberei „Biederlack“ befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt die Betriebs- und Lagergebäude der ehemaligen Weberei sowie Büros und Geschäftsräume.

Das Handbuch zur Binnenentwicklung in Emsdetten definiert diesen Bereich größtenteils als brachgefallene gewerbliche Nutzung.

Ein Investor plant derzeit den Abriss der ehemals gewerblich/industriellen Gebäude. Die Umnutzung als neues innenstadtnahes Wohngebiet mit Einzel-, Doppel-, Ketten- und Mehrfamilienhäusern, einer gemischter Nutzung sowie einem Senioren-Pflegeheim soll ermöglicht werden. Nach derzeitigem Stand der Planung werden hier vielfältige Wohnungstypen und ca. 60 WE entwickelt werden. Der Bebauungsplan soll Ende 2009 Rechtskraft erlangen.

Bebauungsplan Nr. 84 „Vogelweide/Taubenstraße“

Der innerörtliche Bereich an der Borghorster Straße zwischen der Taubenstraße und der Vogelweide hat in den letzten Jahren erhebliche Veränderungen in der gewerblichen Nutzung erfahren. Dabei sind große Flächen frei geworden bzw. werden nur noch wenig genutzt. Die hier schon erschlossenen Siedlungsflächen sollen weiterhin und attraktiv genutzt werden. Dadurch kann der Flächenverbrauch bislang unbesiedelter Flächen im Außenraum und der Aufwand für neue infrastrukturelle Erschließungsmaßnahmen gemindert werden.

Im „Handbuch zur Binnenentwicklung in Emsdetten“ ist der Bereich als "besonders empfehlenswerter Baublock für Nachverdichtungsmaßnahmen" (Baublock Typ 3 "Der breite Baublock") definiert. Wesentliche Planungsziele des Bebauungsplanes sind deshalb,

- a) die Neunutzung der bisher gewerblich genutzten Flächen an der Borghorster Straße, Vogelweide und Taubenstraße in Form von neuen Wohn- und Geschäftshäusern
- b) die vorhandene Wohnbebauung an der Taubenstraße planungsrechtlich zu sichern und zudem Nachverdichtungsangebote in den rückwärtigen Gärten anzubieten.

Der Nahbereich an der Borghorster Straße wird weiterhin als prädestiniert für gewerbliche Nutzungen eingestuft. Er soll neben den vorhandenen Betrieben die Möglichkeit bieten, weitere kleine Dienstleistungs- und Handelsbetriebe anzusiedeln, die innenstadtverträglich sind. Dazu ergänzend können auch Büro- und/oder Wohnnutzungen, vorzugsweise in den Obergeschossen, angeboten werden. Nach derzeitigem Stand der Planung werden hier bis zu 13 neue Wohngrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 m² entstehen. Das konsensorientierte Planungsverfahren wurde mit 8 beteiligten Grundstückseigentümern durchgeführt. Bisher fanden dazu 7 Gesprächsrunden statt.

Der Bebauungsplan soll Ende 2009 Rechtskraft erlangen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 14.300 m².

4.4 Sonstige Projekte mit Flächenbezug

Neben den konkreten gebietsbezogenen Projekten der Binnenentwicklung verfolgt die Stadt Emsdetten auch 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.

Freiflächenentwicklungskonzept – FEK - / Kompensationskataster

Die Binnenentwicklung verfolgt nicht das Ziel, alle innerstädtischen Grünflächen mit einer Bebauung zu versehen. Um wertvolle Freiräume langfristig zu erhalten, zu entwickeln und zu vernetzen, wurde ein Freiflächenentwicklungskonzept erarbeitet und somit einem der Leitziele der Binnenentwicklung Rechnung getragen. Hierbei wurden besonders der Stadtraum und seine Ränder in den Fokus der Untersuchung genommen. Mit diesem Konzept soll die dauerhafte Erhaltung und Fortentwicklung des bestehenden attraktiven Wohnstandortes durch die Erarbeitung eines Rahmen gebenden Grün- und Freiflächensystems gefördert werden. Allen Bürgerinnen und Bürgern sollen in einem 250 m Radius, besonders unter den Aspekten der Familienförderung und des demografischen Wandels, wohnungsnahe, fußläufig zu erreichende Grünflächen angeboten werden können. Vorhandene Flächen an Schulen und Kindergärten spielen dabei eine wichtige Rolle. Das Freiflächenentwicklungskonzept beinhaltet ebenfalls ein Handlungsprogramm, mit welchem konkrete Maßnahmen entwickelt wurden. Das Freiflächenentwicklungskonzept ist im Herbst 2007 politisch beraten und beschlossen worden. Über den Umsetzungsstand soll noch in 2009 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt berichtet werden.

Im Zusammenhang mit dem Freiflächenentwicklungskonzept wurde zudem ein Kompensationskataster erstellt, in welchem einerseits die sich aus den planerischen Eingriffen ergebenden Verpflichtungen, andererseits bereits durchgeführte bzw. noch erforderliche Ausgleichsmaßnahmen dokumentiert werden. Der momentane Bearbeitungsstand zeigt einen positiven Saldo bezüglich der Kompensationslast. Auch hierzu soll Ende des Jahres ein erneuter ausführlicher Sachstandsbericht erfolgen.

Schonende Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Bei der Ausweisung von Kompensationsflächen im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsregelung wird seitens der Stadt Emsdetten sehr auf den sparsamen Umgang mit wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen geachtet. Als Suchräume möglicher Ausgleichsflächen kommen vor allem die Emsaue sowie das Emsdettener Venn in Betracht, welche aufgrund der bereits bestehenden naturschutzrechtlichen Restriktionen ohnehin für eine landwirtschaftliche Nutzung nur eingeschränkt in Frage kommen. Mit dem Ausgleich auf stadteigenen Flächen werden zudem die Emsdettener Naherholungsflächen aufgewertet.

Für Vorhaben, wie beispielsweise den naturnahen Ausbau des Mühlenbachs, werden Ökopunkte für den finanziellen Einsatz bei diesen Bauvorhaben gutgeschrieben, ohne dass dafür landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Innenstadtbau

Seit 2006 wird die Emsdettener Innenstadt im Rahmen des Förderprogramms "Stadt macht Platz – NRW macht Plätze" sukzessive in mehreren Bausteinen attraktiv umgestaltet.

Diese Attraktivierung der Innenstadt mit der Umgestaltung und In-Wert-Setzung der Plätze und Wege trägt dazu bei, dass Einkaufen, Verweilen und Erleben in der Mitte der gebauten Stadt, also im Bestand, stattfindet. Hier finden sich zudem öffentliche Einrichtungen, Arztpraxen, Gastronomie etc. so dass mehrere Anliegen miteinander verbunden werden können und fußläufig erreichbar sind. Eine attraktive, moderne Innenstadt bietet außerdem für po-

tenzielle Investoren, Händler und Gastronomen eine reizvolle Plattform für neue Vorhaben. Eine solche funktionierende, kompakte und attraktive Stadt der kurzen Wege ist das Gegenbild zu reinen Einkaufszentren auf der grünen Wiese am Stadtrand und trägt damit ebenfalls zu weniger Inanspruchnahme unverbrauchter Flächen bei.

proKLIMA

Mit dem Programm proKLIMA hat die Stadt Emsdetten ein umfangreiches Klimaschutzförderprogramm entwickelt, welches das bisherige nachhaltige Handeln der Stadt ergänzt und bündelt. Es handelt sich um eine freiwillige kommunale Maßnahme, die in Ergänzung zu weiteren, bereits bestehenden anderen Fördermaßnahmen angeboten wird. Nachhaltiges Handeln der Emsdettener Bürger und Bürgerinnen wird finanziell unterstützt. Mit diesem kommunalen Klimaschutzförderprogramm stellt sich die Stadt Emsdetten gegenüber anderen Kommunen deutlich heraus.

Zusammen mit der Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 e.V. (LAG21) NRW, die den Prozess der Binnenentwicklung zwischen 2005 und 2007 begleitete, hat die Verwaltung das Programm proKLIMA erarbeitet.

Die Ziele des Förderprogramms sind:

- Anreize für gutes Handeln schaffen,
- Klimabewusstsein fördern,
- Energie und CO₂ einsparen,
- Anreize schaffen, Altimmobilien zu nutzen (auch im Hinblick auf demografische Entwicklung), und dadurch Flächen schonen.

Das Konzept steht auf drei Säulen:

- Förderung energetischer Altbausanierung
- Förderung klima- und flächenschonender Neubau
- Förderung erneuerbare Energien

Die Förderung soll hierbei im Verhältnis 3:1:1 erfolgen, da die energetische Altbaumodernisierung die höchsten Energieeinsparpotenziale bietet (CO₂-Einsparungen). Außerdem sollen die effektivsten Maßnahmen am höchsten gefördert werden.

energetische Altbaumodernisierung: Je nach Effizienz sollen für die Einzelmaßnahmen Teilbeträge ausgezahlt werden. Darüber hinaus gibt es einen Sonderbonus für „Aus alt mach neu“ bei dem Erwerb eines bestehenden Gebäudes.

klima- und flächenschonender Neubau: Trotz der hohen gesetzlichen Anforderungen an die Dämmung von Neubauten, können technisch auch Häuser errichtet werden, die den gesetzlich vorgegebenen energetischen Verbrauch noch unterschreiten. Personen, die ein solches Haus errichten und dafür Mehrkosten aufwenden, sollen in Emsdetten ebenfalls eine Förderung erhalten. Dabei sind auch Aspekte der verdichteten Bauweise, des Flächenverbrauchs und der Lage berücksichtigt.

Erneuerbare Energien: Die effektivsten Maßnahmen werden am stärksten gefördert. Hier sollen Anlagen, wie Solarkollektoren mit und ohne Warmwasserbereitung, Biomassenutzungsanlagen und Wärmepumpen je nach Kosten- und Leistungseffizienz gefördert werden.

Das Förderprogramm proKLIMA ist seit dem 01.01.2009 gültig. Hierbei sollen sich die kommunalen Förderungen an die Kriterien anderer Förderprogramme anlehnen (z.B. KfW-Kredite). Das Förderprogramm proKLIMA ist ein dynamisches Programm, in welches aktuelle Gesetzesgrundlagen einfließen. Das Budget zur Förderung energetischer Altbausanierung für die privaten Haushalte für 2009 ist bereits ausgeschöpft, was die hohe Bedeutung und den Bedarf der Förderung bestandserhaltender Maßnahmen verdeutlicht.

Das Projekt proKLIMA leistet einen wichtigen Beitrag zum Flächen sparen, da insbesondere durch die Förderung bestandserhaltender Maßnahmen die Grundidee, mit der Ressource Boden sparsam umzugehen, unterstützt wird.

5. Indikatorenbericht

Indikatoren können als Kennzahlen Anzeiger für eine nachhaltige Entwicklung sein und dazu beitragen, Stadtentwicklungsprozesse zukunftsweisend zu steuern, knappe Ressourcen intelligent zu nutzen und einen Überblick über die kommunale Nachhaltigkeit zu schaffen.

Die Erfolgskontrolle des Nachhaltigen Flächenmanagements erfolgt ebenfalls durch Indikatoren. Dadurch wird eine kontinuierliche Anpassung und Aktualisierung des Handlungsprogramms und des Managementsystems möglich.

Um eine zuverlässige Erfolgskontrolle des Nachhaltigen Flächenmanagementsystems in Emsdetten zu gewährleisten, sollten die Kennzahlen für die Indikatoren möglichst leicht zu ermitteln sein und eine hohe Aussagekraft in Bezug auf die Flächenentwicklung haben. Aus diesem Grund wurde die Anzahl der bisher verwendeten Indikatoren für die Betrachtung in diesem Flächenbericht nochmals reduziert. Dabei wird weiterhin 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.

Folgende Indikatoren aus den Bereichen Demografie, Flächenentwicklung und Wohnen werden als praktikabel und für die Bewertung des Flächenmanagementsystems als hilfreich angesehen.

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 sämtli-

cher flächenrelevanter Planungen von Wohnbauvorhaben im Emsdettener Stadtgebiet in den Jahren 2007 und 2008 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 (vgl. Abb. 1) 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 Mischgebieten bzw. die Neuordnung bereits bestehender Wohnflächen beziehen, sind hier nicht mit berücksichtigt.

Tabelle 1: Flächeninanspruchnahme gem. Bebauungsplanverfahren pro Jahr

B-Plan Nr.	Geltungs- bereich	verbrauchte Fläche (Nettobauland+ Erschließung)		Anzahl Grund- stücke	Anzahl WE	Durch- schnitt Grund- stücksgrö- ße	Bemerkung/ Sonstiges	Ziel der Planung
		davon innen	davon außen					
2007								
67 "Föhren- damm / In der Lütken Heide"	7.844 m²		6.498 m²	12	12-24	478 m²	12 freistehende EFH	
103 A "Vennweg/ Westumer Landstraße	2.200 m²	2.200 m²		9	11-19	k.A.	6 Reihenhäuser 2 Doppelhaushälften 1 Mehrfamilienhaus mit 3 WE	
Inanspruch- nahme 2007	8.698 m²	2.200	6.498 m²					
	0,87 ha							
Verhältnis 2007		1	2,95					
2008								
31 A "Herzbach/ Dreihues- weg"	48.000 m²	16.123 m²		27	27-54	538 m²	27 freistehende EFH (2 davon im 34er Gebiet) sowie Erwei- terungs-/ Anbaumög- lichkeiten im Bestand	Nachverdichtung in bestehendem Wohn- gebiet; Erleichterung Anbauten an beste- hende Gebäude
Außen- bereichs- satzung Ahlntel	k.A.	10.000 m²*		20		* angenom- mene Größe 500 m²	ca. 20 zusätzliche Baugrundstücke, werden bei Bedarf von Bestandsgrund- stücken abgeteilt	Schließung von Lücken im Zusam- menhang des durch Bebauung geprägten Ortsteils
Inanspruch- nahme 2008	26.123 m²	26.123 m²	-					
	2,61 ha							
Verhältnis 2008		1	0					

Der Tabelle kann entnommen werden, dass innerhalb der letzten zwei Jahre Bebauungspläne der Innenentwicklung gegenüber Planungen im Bereich "außen" deutlich überwiegen.

Im Jahr 2007 wurde insgesamt 8.698 m² Fläche (0,87 ha) durch Nettobauland und Erschließung in Anspruch genommen.

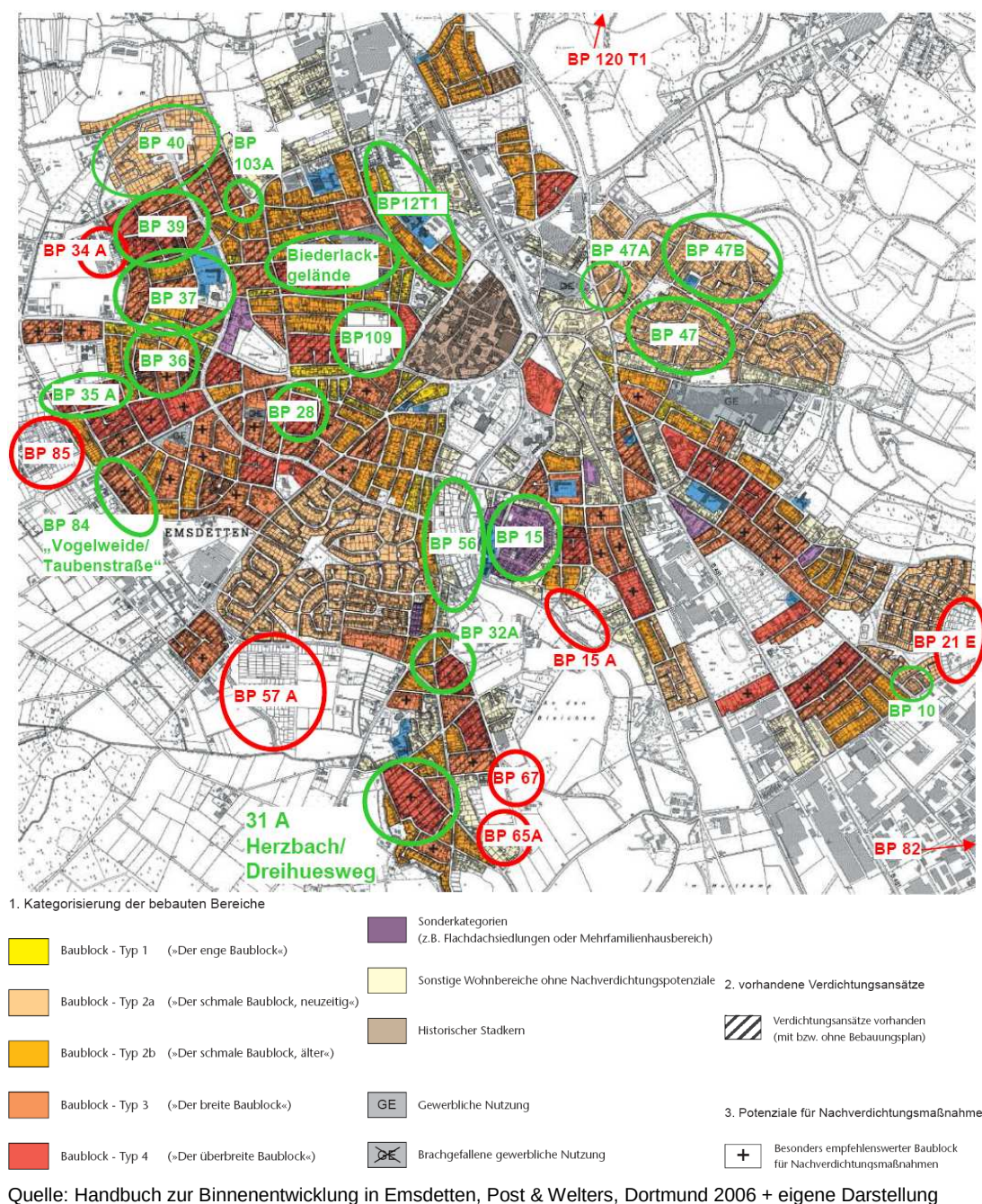
Im Jahr 2008 wurde insgesamt 26.123 m² Fläche (2,6 ha) durch Nettobauland und Erschließung in Anspruch genommen.

Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauvorhaben

Neben der Erfassung der Flächeninanspruchnahme durch Bebauungsplanverfahren für Wohnbaugebiet erfolgte zudem eine Auswertung aller in den Jahren 2007 und 2008 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" entsprechend der Farbskala (vgl. Abbildung 3) 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 3:

Karte mit Nachverdichtungspotenzial in Emsdetten mit Kennzeichnung der Bebauungsplanbereiche der realisierten Wohnbauvorhaben in 2007+2008 gem. Tabellen 2+3



Die folgenden Tabellen zeigen, die durch genehmigte oder angezeigte Vorhaben in den Jahren 2007 und 2008 bedingte Flächeninanspruchnahme. Am Ende der Tabellen 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. In der Flächenbilanz werden "Sonderbauvorhaben" wie z.B. Betriebsleiterwohnhäuser nicht berücksichtigt, da die Grundstücksflächen überdurchschnittlich groß und im Fall des Betriebsleiterwohnens eher dem Gewerbe zuzuordnen sind und nur bedingt als Wohnbauvorhaben gelten. Hinsichtlich der kommunalen Flächeninanspruchnahme pro Jahr kommen die Tabellen zu folgendem Ergebnis:

Im Jahr **2007** wurden insgesamt 64 Wohnbauvorhaben genehmigt bzw. angezeigt. Hierdurch wurden insgesamt **29.311 m² (2,9 ha) Grundstücksflächen** (ohne Erschließung und Betriebsleiterwohnhaus) in Anspruch genommen; 21.420 m² davon im Bereich innen, 7.891 m² im Bereich außen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug insgesamt ca. 465 m², im Bereich innen durchschnittlich ca. 446 m², im Bereich außen durchschnittlich ca. 526 m² (ohne Berücksichtigung des Betriebsleiterwohnhauses).

Im Jahr **2008** wurden insgesamt 54 Wohnbauvorhaben genehmigt bzw. angezeigt. Hierdurch wurden insgesamt **28.017 m² (2,8 ha) Grundstücksflächen** (ohne Erschließung und Sonderfälle) in Anspruch genommen. ; 16.996 m² davon im Bereich innen, 11.021 m² im Bereich außen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug insgesamt ca. 538 m², im Bereich innen durchschnittlich ca. 515 m², im Bereich außen durchschnittlich ca. 580 m² (ohne Berücksichtigung des Betriebsleiterwohnhauses und Sonderfall).

Die Mehrzahl der Bauvorhaben wurde in den folgenden Bebauungsplänen realisiert.

BP 56	"Mühlenbachaue"
BP 57 A	"Lerchenfeld"
BP 109	"Kolpingstraße/Eschstraße"
BP 103 A	"Vennweg/Ecke Westumer Landstraße"
BP 67	"Föhrendamm/In der Lütken Heide"
BP 120 T1	"Alt-Hanfelde", Teil 1
BP 47 B	"Brede"
BP 21 E	"Hörstingsheide Busse"
BP 82	"Hembergen Hilgenbrink"
BP 10	"Gebiet Busse"

Tabelle 2 : Flächeninanspruchnahme gemäß Auflistung aller in 2007 genehmigten bzw. angezeigten Wohnbauvorhaben

Nr.	Lage	Grund- stücks- größe in m²	davon innen m²	davon außen m²	Anzahl WE	Bemerkung/Sonstiges
1	BP 56	734	734		1	EFH
2	BP 56	609	609		1	EFH
3	BP 56	823	823		1	EFH
4	BP 56	489	489		3	Reihenhaus mit 3 WE
5	BP 57 A	360		360		DHH
6	BP 57 A	361		361		DHH
7	BP 57 A	529		529		EFH
8	BP 57 A	525		525		EFH
9	BP 57 A	400		400	2	EFH
10	BP 57 A	361		361		DHH
11	BP 57 A	355		355		DHH
12	BP 57 A	542		542		EFH
13	BP 57 A	550		550		EFH
14	BP 109	466	466			EFH
15	BP 109	387	387			EFH
16	BP 109	275	275			DHH
17	BP 109	250	250			DHH
18	BP 109	250	250			DHH
19	BP 109	250	250			DHH
20	BP 109	409	409		1	EFH
21	BP 109	393	393			EFH
22	BP 109	234	234			DHH
23	BP 109	352	352			EFH
24	BP 109	234	234			DHH
25	BP 109	472	472			EFH
26	BP 103 A	203	203		1	Reihenhausscheibe
27	BP 103 A	203	203		1	Reihenhausscheibe
28	BP 103 A	269	269		1	Reihenhausscheibe
29	BP 103 A	256	256			DHH
30	BP 103 A	256	256			DHH
31	BP 103 A	283	283		2	EFH
32	BP 103 A	198	198		1	Reihenhausscheibe
33	BP 103 A	130	130		1	Reihenhausscheibe
34	BP 103 A	168	168		1	Reihenhausscheibe
35	BP 47	922	922		6	MFH mit 6 WE
36	BP 47 A	845	845		5	MFH
37	BP 47 B	855	855		8	MFH, barrierefreies Wohnen
38	BP 47 B	1.300	1.300		10	MFH, barrierefreies Wohnen
39	BP 40	245	245			DHH
40	BP 40	245	245			DHH
41	BP 21 E	497		497		EFH
42	BP 21 E	391		391		EFH
43	BP 82	645		645		EFH
44	BP 82	1.447		1.447	1	EFH
45	BP 34 A	456		456	2	EFH
46	BP 65 A	472		472		EFH
47	BP 39	501	501			EFH
48	BP 37	731	731			EFH
49	BP 15	382	382			EFH
50	BP 12 T1	788	788			EFH
51	BP 10	476	476			EFH
52	BP 35 A	262	262		2	EFH
53	23/168	8.885		0		Betriebsleiterwohnhaus, in Flächenbilanz nicht berücksichtigt (nur bei Anzahl)
54	34er	907	907		14	Caritas-Wohnheim
55	34er	337	337			EFH
56	34er	569	569			EFH, Pfeifenkopfgrundstück
57	34er	241	241			EFH
58	34er	415	415			EFH
59	34er	709	709			EFH
60	34er	602	602			EFH
61	34er	412	412		2	Zweifamilienwohnhaus
62	34er	286	286		1	EFH
63	34er	408	408			EFH
64	34er	389	389			EFH
Flächen- inanspruch- nahme 2007		29.311	21.420	7.891		
		2,93 ha	2,1 ha	0,8 ha		
Verhältnis Flächen- inanspruchnahme			2,7	1		
Verhältnis bzgl. Anzahl			48	16		
			3	1		

**Tabelle 3 : Flächeninanspruchnahme gem. Auflistung aller in 2008
genehmigten bzw. angezeigten Wohnbauvorhaben**

Nr.	Lage	Grund- stücks- größe in m²	davon innen m²	davon außen m²	Anzahl WE	Bemerkung/Sonstiges
1	BP 56	518	518			EFH
2	BP 56	660	660			EFH
3	BP 56	701	701			EFH
4	BP 57 A	549		549		EFH
5	BP 57 A	622		622	2	EFH
6	BP 109	425	425			EFH
7	BP 109	395	395		1	EFH
8	BP 109	239	239			DHH
9	BP 109	297	297			DHH
10	BP 109	416	416		2	EFH
11	BP 109	409	409		2	EFH
12	BP 109	312	312			DHH
13	BP 109	312	312			DHH
14	BP 109	553	553		2	EFH
15	BP 109	334	334			DHH
16	BP 109	285	285			DHH
17	BP 109	404	404			EFH
18	BP 120 T1	646		646	2	2 DHH = 1 DH
19	BP 120 T1	528		528		EFH
20	BP 120 T 1	482		482		EFH
21	BP 10	517	517		2	EFH
22	BP 10	377	377			EFH
23	BP 67	410		410		EFH
24	BP 67	639		639		EFH
25	BP 67	353		353		EFH
26	BP 67	533		533		EFH
27	BP 67	554		554		EFH
28	BP 67	453		453		EFH
29	BP 67	535		535		EFH
30	BP 35 A	300	300			DHH
31	BP 35 A	300	300			DHH
32	BP 32 A	754	754			k.A.
33	BP 32 A	449	449			EFH
34	BP 47 B	1001	1001		2	Zweifamilienhaus
35	BP 47 B	868	868		1	EFH
36	BP 85	253		253		DHH
37	BP 85	253		253		DHH
38	BP 47	827	827		5	MFH
39	BP 65 A	360		360		EFH
40	BP 15 A	1686		1686		EFH
41	BP 82	867		867		k.A.
42	BP 21 E	682		682		EFH
43	BP 34 A	616		616		EFH
44	BP 36	676	676			EFH
45	BP 28	285	285		1	DHH
46	Ahlintel	5378		0		Betriebsleiterwohnhaus, in Flächenbilanz nicht berücksichtigt (nur bei Anzahl)
47	Sinninger See	6.157		0		EFH, in Flächenbilanz nicht berücksichtigt (nur bei Anzahl)
48	34er	622	622		1	DH
49	34er	357	357		3	Wohnhaus mit 3 WE
50	34er	632	632			EFH
51	34er	972	972			k.A.
52	34er	649	649			EFH
53	34er	699	699			EFH
54	34er	451	451			EFH
Flächen- inanspruch- nahme 2008		28.017	16.996	11.021		
		2,80 ha	1,7 ha	1,1 ha		
Verhältnis Flächeninanspruchnahme innen- außen			1,5	1		
Verhältnis bzgl. Anzahl			33 1,6	21 1		

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 (vgl. Abb. 1) 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.

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 Nettobau- und Erschließung planungsrechtlich in Anspruch genommenen Fläche **innen zu außen** betrug

2007	1 : 3
2008	1 : 0
2007+2008	4,4 : 1

Zur Erhaltung der Qualität Emsdettens als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort werden künftig jedoch weiterhin auch Flächen auf bisher "unverbrauchten" Flächen in Anspruch genommen. So wurde von 2008 bis 2009 das Baugebiet Josefschule für Wohnbauzwecke entwickelt und auch ein weiterer Bauabschnitt im Bereich Lerchenfeld soll kurzfristig einer Wohnbebauung zugeführt 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, soll jeder Bebauungsplan künftig Kennzahlen enthalten. Ein Formblatt mit folgendem Inhalt wird deshalb Bestandteil der Begründung.

B-Plan Nr.	Größe Geltungsbereich	in Anspruch genommene Fläche (Nettobau- und Erschließung)		mögliche Anzahl Grundstücke	mögliche Anzahl WE	voraussichtlicher Durchschnitt Grundstücksgrößen	Bemerkung/Haus typen/ Sonstiges	entsiegelte Fläche	prägende Grünstrukturen vor und nach dem planerischen Eingriff
		innen	außen						

Das vollständige Formblatt kann der Anlage 1 entnommen werden.

Da die Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erstellt werden, prägende Freiraumelemente jedoch trotz Nachverdichtung bewahrt werden sollen, soll mit Hilfe des Formblattes zusätzlich der Umgang mit bestehenden Grünstrukturen dokumentiert werden.

Verhältnis der Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauvorhaben

Die Tabellen 2 und 3 zeigen hinsichtlich des Verhältnisses der Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauvorhaben folgende Ergebnisse.

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

2007	2,7 : 1
2008	1,5 : 1
2007+2008	2 : 1

Die oben stehenden Tabellen zeigen, dass in den vergangenen beiden Jahren, mehr Vorhaben und auch mehr Fläche im Innenbereich als im Außenbereich durch konkrete Bauvorhaben in Anspruch genommen wurde. Dabei liegen die Relationen hinsichtlich Fläche oder Anzahl dicht beieinander.

Die zum Ziel gesetzte jährliche Flächen(neu)inanspruchnahme von max. 7 ha für Wohnbauvorhaben wurde, sowohl bei einer Betrachtung der durch Bebauungspläne überplanten Flächen im Bereich "außen" als auch hinsichtlich neu bebauter Grundstücke zuzüglich Erschließung im Bereich "außen", in beiden Jahren deutlich unterschritten (**2007:** 0,65 ha durch Wohnbauplanung und 0,8 ha durch Wohnbebauung; **2008:** keine Flächen im Bereich außen überplant und 1,1 ha durch Wohnbebauung).

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)

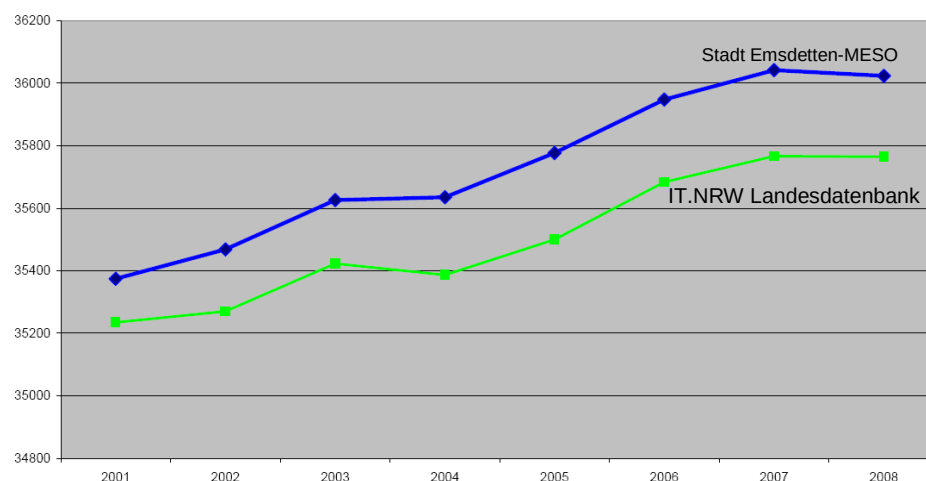
Die aktuelle Bevölkerungszahl in Emsdetten beträgt 35.961 Einwohner (Stand: 31. Mai 2009, MESO). Im Zeitraum 2001 bis 2007 ist die Anzahl stetig gestiegen. 2008 ist erstmalig ein leichter Rückgang gegenüber 2007 zu verzeichnen.

Zur Darstellung der Bevölkerungsentwicklung kann auf verschiedene Datengrundlagen zurück gegriffen 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; ehemals LDS NRW) basiert auf anderen Erhebungsmethoden bzw. Erhebungszeiträumen, so dass sich Unterschiede in den Ergebnissen ergeben. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Emsdetten zeigt insgesamt einen Bevölkerungsanstieg.

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten von 2001-2008

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

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten (2001-2008)

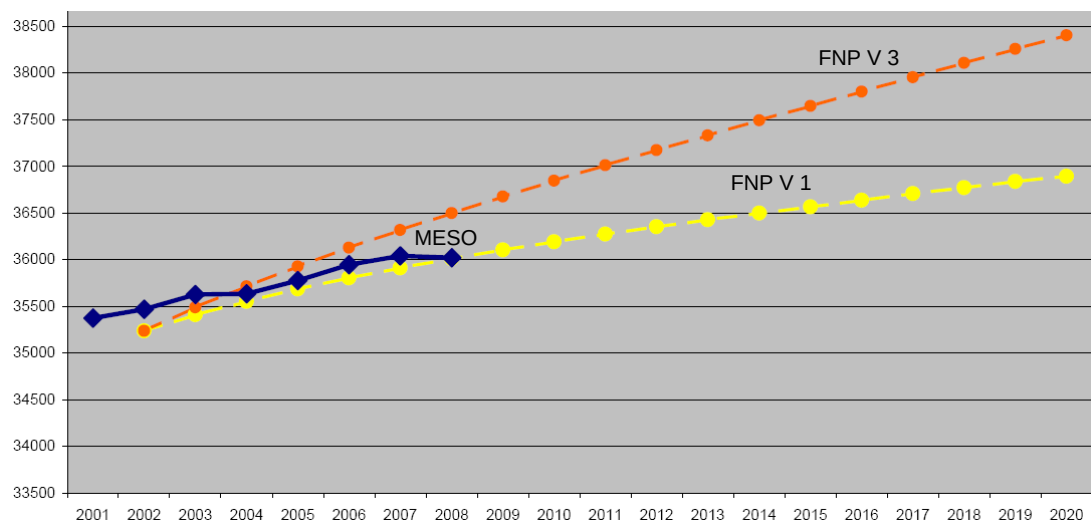


Der aktuellen Flächennutzungsplan (Rechtskraft: 27.07.2005) hat bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung Emsdettens verschiedene Annahmen zur Wanderungsbewegung

(Zu- und Fortzüge) zugrunde gelegt. Daraus wurden fünf verschiedene Varianten entwickelt. Während Variante 0 nur die demografische Entwicklung ohne Wanderungsbewegungen berücksichtigt und eine Bevölkerung von 34.642 Einwohnern im Jahr 2020 prognostiziert, geht Variante 4 zusätzlich von einer jährlichen Wanderungsbilanz von +250 Einwohnern aus und prognostiziert bis zum Jahr 2020 ein Bevölkerungswachstum auf 39.323 Einwohner.

Zwischen 2005-2008 wurde bei den wirtschaftlichen und politischen Entscheidungen die Bevölkerungsprognose der Variante 3 (Wanderungssaldo + 200, 38.403 Einwohner in 2020) zugrunde gelegt. Die aktuelle Entwicklung zeigt, dass der Anstieg der Bevölkerung sich derzeit weitgehend mit Variante 1 (Wanderungssaldo +120, 36.893 Einwohner in 2020) deckt. Sie wird deshalb seit 2009 unter anderem bei aktuellen Entwicklungskonzepten und bei der Neuaufstellung des Regionalplans von Seiten der Stadt Emsdetten zugrunde gelegt. Das entspricht in absoluten Zahlen einem Bevölkerungswachstum auf 36.893 Einwohner in 2020. Auch die Bezirksregierung Münster geht anders als bisher angenommen von insgesamt höheren Bevölkerungszahlen aus (Stand: Juni 2009).

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten (2001-2020) mit Varianten FNP



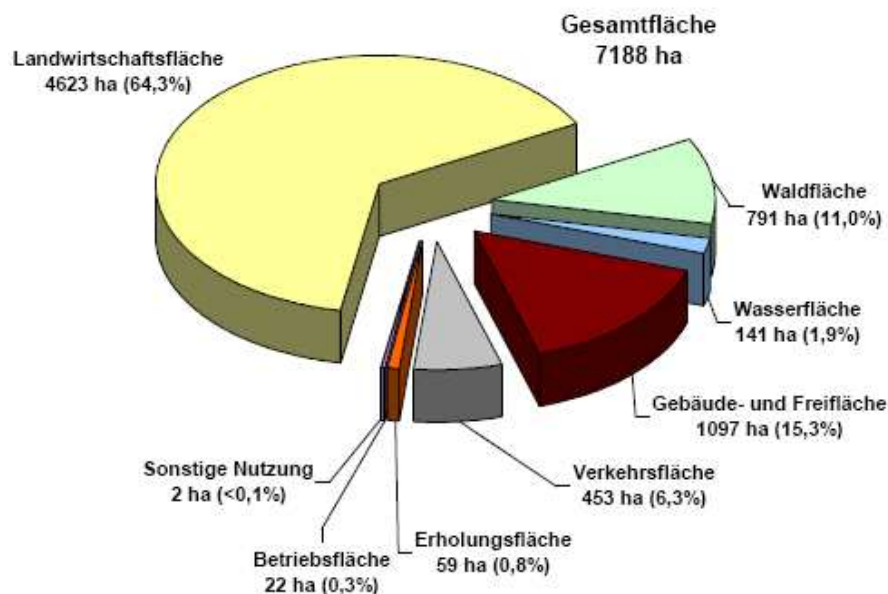
In den nächsten Jahren wird infolge der Ausweisung neuer größerer Wohnbauflächen auf bisher "unverbrauchten" Flächen (z.B. Josefschule, Lerchenfeld) ein weiterer Anstieg der Bevölkerung bedingt durch Zuzüge erwartet. Die neu entwickelten Wohnbauflächen in den nachverdichteten Bereichen werden voraussichtlich stärker von Einheimischen nachgefragt.

Das Wachstum der Bevölkerung und des Wohnungsbestandes wirken sich nicht unerheblich auf die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen aus. Sie sind die wesentliche Ursache für deren Zuwachs.

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 2008 an der Gesamtfläche der Stadt Emsdetten. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche setzt sich zusammen aus Gebäude- und Freiflächen, Betriebsflächen (außer Abbau- und Bergbauflächen), Erholungsflächen und Verkehrsflächen.

Abbildung 6: Flächennutzung Emsdetten 2008



Quelle: Kreis Steinfurt, Vermessungs- und Katasteramt, Jahresabschluss ALB, Stand 31.12.2008²

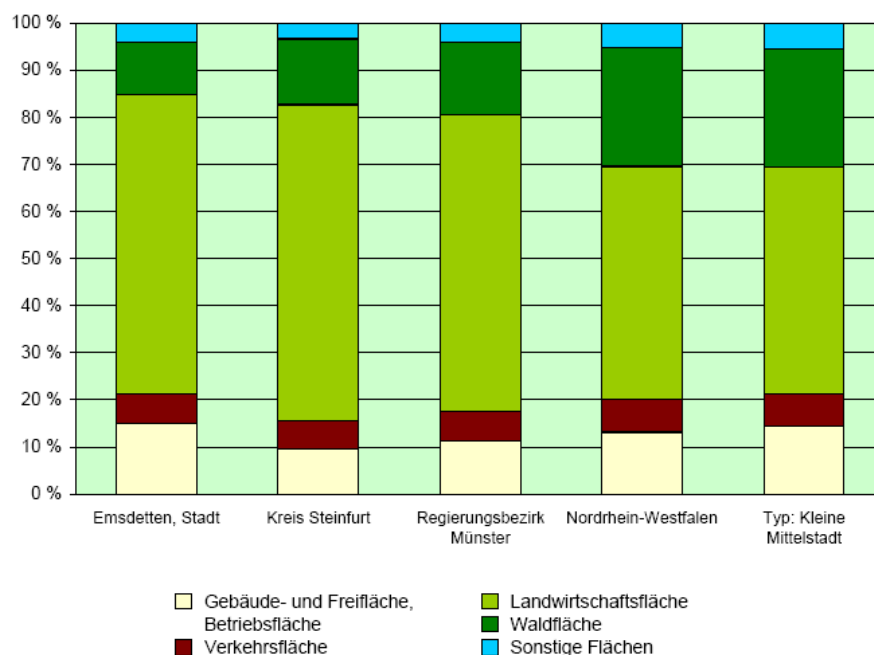
Die Siedlungs- und Verkehrsfläche setzt sich zusammen aus der Gebäude- und Freifläche, der Verkehrsfläche, der Erholungsfläche sowie der Betriebsfläche abzüglich Abbauland³.

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche hat mit 1.613 ha einen Anteil an der Gesamtfläche der Stadt von

2008	22,4 %
-------------	---------------

Wie nachstehende Abbildung zeigt, hat die Stadt Emsdetten mit rd. 22 % an der Gesamtfläche einen hohen Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil. Dies zeigt auch der Vergleich auf Kreis-, Bezirks- und Landesebene.

Abbildung 7: Fläche am 31.12.2007 nach Nutzungsarten in Prozent



Quelle: Kommunalprofil Emsdetten, IT.NRW, Landesdatenbank, Stand: 02.01.2009

² vgl. [http://www.kreis-steinfurt.de/C12573D40046BB0C/files/EM.pdf/\\$file/EM.pdf](http://www.kreis-steinfurt.de/C12573D40046BB0C/files/EM.pdf/$file/EM.pdf)

³ Gem. § 43 BewG gehören zum Abbauland die Betriebsflächen, die durch Abbau der Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb nutzbar gemacht werden (Sand, Kies-, Lehmgruben, Steinbrüche, Torfstiche und dergleichen).

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

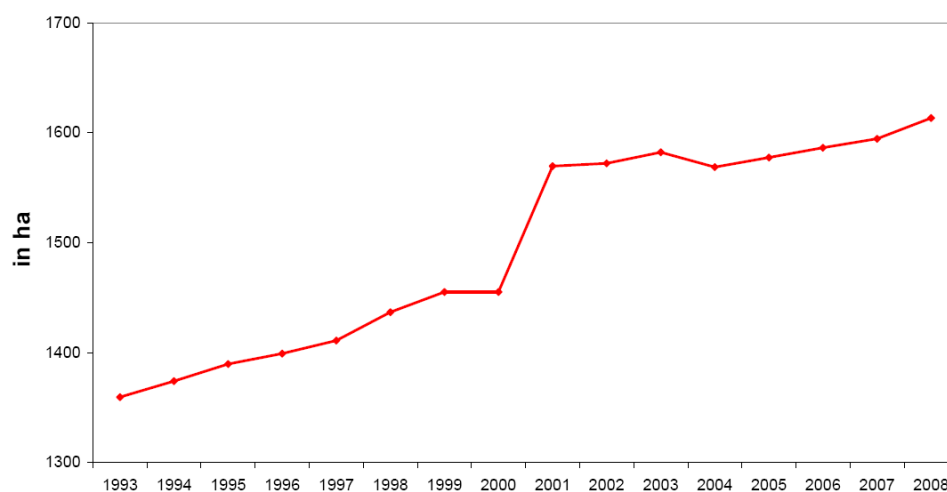
Der hier vorgestellte Indikator zeigt die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche (gemäß statistischer Definition).

Tabelle 5: Entwicklung der SuV-Fläche (ha, %)

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
1.437	1.455	1.455	1.570	1.572	1.582	1.569	1.578	1.586	1.595	1.613
20,1%	20,4%	20,4%	21,8%	21,9%	22,0%	21,8%	21,9%	22,1%	22,2%	22,4%

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Stand 03.07.2009

Abbildung 8: Entwicklung der SuV-Fläche



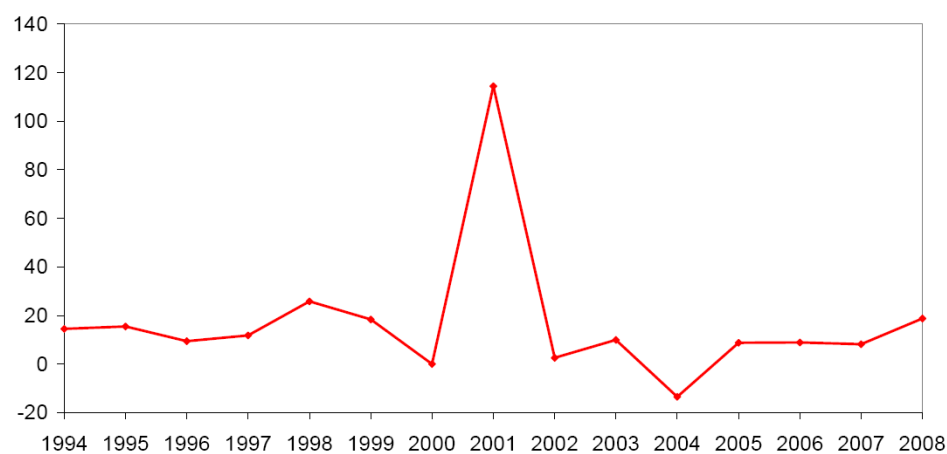
Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Stand 03.07.2009 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Die positiven Zahlen in der Bevölkerungsentwicklung spiegeln sich auch in dem Anwachsen der Siedlungs- und Verkehrsflächen durch die entsprechende Ausweisung von Wohn- und Gewerbe- /Industriegebieten wider.

Tabelle 6: Entwicklung der SuV 1998-2008 (ha)

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
26	18	-	115	2	10	-13	9	8	9	18

Abbildung 9: Entwicklung der SuV in ha pro Jahr



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Stand 27.05.2009 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Einen deutlichen Sprung gab es im Jahr 2001 mit der zusätzlichen Bereitstellung von großflächigen Gewerbegebieten. Seit dem Jahr 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsflächen-Kurve wieder abgeflacht, liegt aber in ihrem Entwicklungsniveau über dem Landesdurchschnitt und vergleichbaren Kommunen (vgl. Abb. 7).

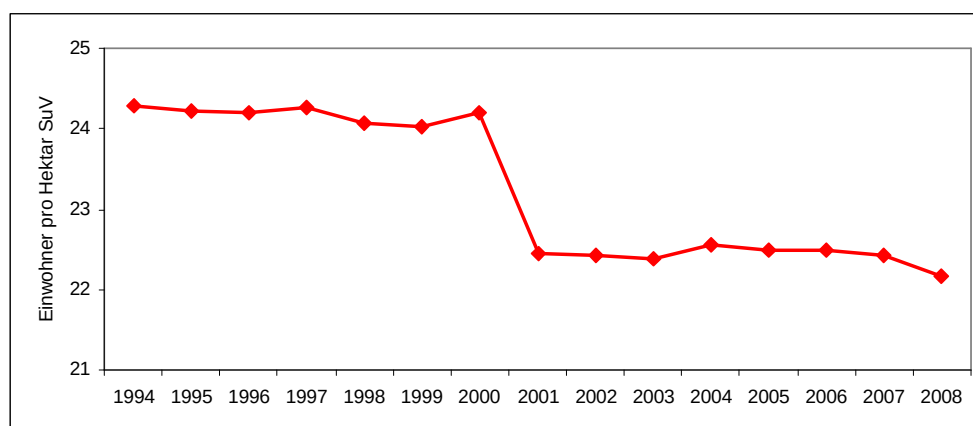
d) Siedlungsdichte (EW/ha)

Die folgende Tabelle und 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 7: Entwicklung der Siedlungsdichte 1998-2008 (EW/ha)

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
24,08	24,02	24,21	22,45	22,43	22,39	22,56	22,5	22,49	22,43	22,17

Abbildung 10: Entwicklung der Siedlungsdichte



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Stand 27.05.2009 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Bei der Siedlungsdichte ist eine leicht abnehmende 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 22,43 EW/ha die höchste Siedlungsdichte im Kreis Steinfurt (Siedlungsdichte im Kreis ST: 15,29 EW/ha; Stadt Münster: 28,23 EW/ha; NRW: 23,9 EW/ha; Landeshauptstadt Düsseldorf: 45,09 EW/ha; Stand 31.12.2007).

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.

Eine vollständige Angabe über vorhandene Flächenreserven dieser Wohnbauflächen liegt derzeit nicht vor. Es können derzeit nur Aussagen bezüglich freier Baugrundstücke in städtischen Wohnbaugebieten getroffen werden.

Mit Stand vom 13.05.2009 standen im Baugebiet Hembergen 11 Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 7.384 m² (Verkauf nach Einheimischenmodell) und im Baugebiet Mühlen-

bachaue 11 Baugrundstücke mit einer Gesamtgröße von 8.105 m² zur Verfügung. Im neuen Baugebiet Josefschule sind von 28 Baugrundstücken bereits 20 fest vergeben/reserviert. Die übrigen 8 Baugrundstücke sollen ebenfalls kurzfristig aus der Bewerbungsliste vergeben werden.

Um einen Überblick über alle vorhandene Flächenreserven zu erhalten, soll ein Baulückenkataster weiter entwickelt werden, welches unter anderem Angaben über die Größe und Anzahl freier Wohnbaugrundstücke/-flächen enthält.

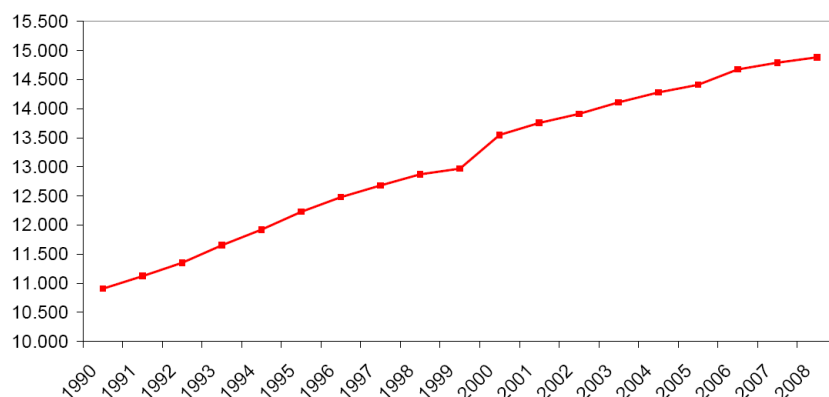
f) Veränderung Wohnungsbestand nach Baufertigstellungsanzeigen

Mit der Zunahme der Bevölkerung ist seit 1990 auch parallel eine stetige Zunahme des Wohnungsbestands in Emsdetten zu verzeichnen. Bis 2008 ist der Bestand an Wohnungen um 3.979 gestiegen. Das sind im Durchschnitt pro Jahr ca. 220 neue Wohnungen. Für das Jahr 2008 beläuft sich der Bestand auf 14.885 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Tabelle 8: Anzahl Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1990-2008

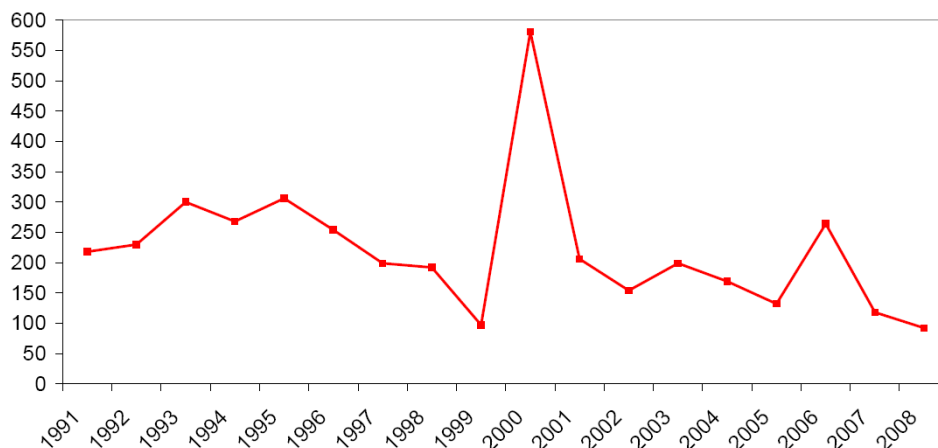
Jahr	Anzahl Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Zuwachs
1990	10.906	
1991	11.124	218
1992	11.354	230
1993	11.654	300
1994	11.922	268
1995	12.228	306
1996	12.482	254
1997	12.681	199
1998	12.873	192
1999	12.970	97
2000	13.551	581
2001	13.757	206
2002	13.911	154
2003	14.110	199
2004	14.279	169
2005	14.411	132
2006	14.675	264
2007	14.793	118
2008	14.885	92

Abbildung 11: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Gesamtzahl)



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Stand 27.05.2009 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Abbildung 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Zuwachs)



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Stand 27.05.2009 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Aus Abbildung 12 kann die Entwicklung des Wohnungsbestandes entnommen werden. Der sprunghafte Anstieg in 2001 geht hier auf die Entwicklung der Baugebiete Westum und Hörstingsheide (4.+ 5. Abschnitt) zurück.

g) Wohnfläche je Einwohner (m²)

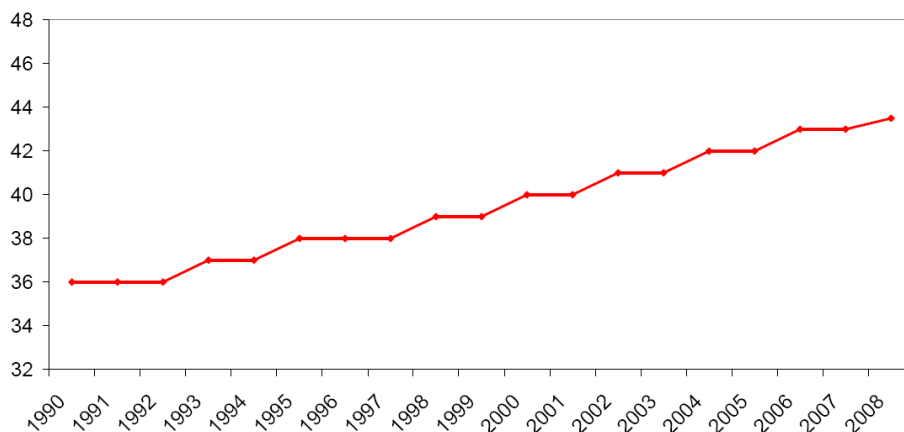
Neben der Zunahme der Wohnungen aufgrund wachsender Bevölkerungszahlen steigt auch die Wohnfläche pro Einwohner. Die Wohnfläche pro Einwohner in Emsdetten betrug

2008	43,5 m²
-------------	----------------

(von 36 m² in 1990). Dies wirkt sich weiterhin deutlich auf die Flächeninanspruchnahme aus. Damit liegt Emsdetten sowohl über dem Landes- als auch dem Bundesdurchschnitt (NRW: 39,7 m²; BRD: 41,6 m² - Stand: 2006, Quelle: ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft, Bausparwesen e.V., Berlin; Statistisches Bundesamt).

Gründe für die hohe Wohnfläche pro Einwohner liegen zum einen im demografischen Wandel (schrumpfende Haushaltsgröße durch Zunahme der Einpersonenhaushalte im Alter und Singlehaushalte, Alleinerziehende, weniger Kinder pro Familie) aber auch in gestiegenen Ansprüchen an die Wohnqualität. 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, Stand 27.05.2009 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

6. Fazit & Ausblick

Der vorliegende zweite Flächenbericht gibt einen Überblick über die Entwicklung der Flächeninanspruchnahme, insbesondere für Wohnbauflächen, in Emsdetten. Er zeigt, dass in den vergangenen beiden Jahren, die Innenentwicklung der Stadt einen Schwerpunkt darstellte. So wurde durch in den Jahren 2007 und 2008 rechtskräftig gewordene Bebauungspläne über viermal mehr Nettobauland- und Erschließungsfläche im Bereich "innen" als im Bereich "außen" für Wohnbauflächen in Anspruch genommen (Verhältnis 4,4 : 1).

Durch diese Überplanung und Entwicklung von bereits im bebauten Bereich liegenden Gebieten kann die Inanspruchnahme von Flächen im bisher unverbrauchten Bereich "außen" reduziert werden. Dies wiederum kann sich langfristig positiv auf die Wirtschaftlichkeit vorhandener Infrastruktur auswirken.

Hinsichtlich konkreter Wohnbauvorhaben wurde in den Jahren 2007 und 2008 insgesamt betrachtet doppelt soviel Fläche im Bereich "innen" wie im Bereich "außen" (2:1) in Anspruch genommen bzw. mehr als die doppelte Anzahl Bauvorhaben im inneren- als im äußeren Bereich (2,2:1) genehmigt. Dabei stellen mit knapp 60% aller Wohnbauvorhaben Einfamilienhäuser den größten Anteil, gefolgt von Doppelhaushälften mit ca. 25 %. Nur 15 % der Wohnbauvorhaben werden in verdichteter bzw. flächensparender Bauweise (Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser) errichtet. Die durchschnittliche Grundstücksgröße aller errichteten Wohnbauvorhaben (außer Sonderobjekte) beträgt in 2007-2008 ca. 500 m².

Trotz der Entwicklung innen liegender Flächen wird für die Erhaltung der Stadt Emsdetten als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort auch künftig Fläche im bisher "unverbrauchten" Bereich "außen" in Anspruch genommen werden müssen, da allein mit Innentwicklung in der Realität dem künftigen mittelfristigen Wohnbauflächenbedarf nicht Rechnung getragen werden kann. Auch wenn dies aufgrund vorhandener Flächenpotenziale theoretisch denkbar wäre, ist der Ausgang der konsensorientierten Beteiligungsverfahren weder vom Zeitraum noch vom Ergebnis eindeutig abzuschätzen. Gemäß der Prognose (Variante 1) des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2005 soll die Bevölkerung bis 2020 um ca. 1.000 Einwohner anwachsen.

Die Zunahme der Bevölkerung verbunden mit einer stetig steigenden Wohnungsfläche pro Kopf (Anstieg in Emsdetten von 36 m² in 1990 auf 44 m² in 2008) führt parallel auch zu einer Zunahme des Wohnungsbestands und der für Wohnnutzung benötigten Fläche.

Mit dem Flächenbericht soll das Flächenmanagementsystem in Emsdetten implementiert werden und in die täglichen Planungen und Entscheidungen einfließen. Hierdurch wird eine Plattform geschaffen, das Erreichte in der Binnenentwicklung zu evaluieren und zu dokumentieren.

Dazu hat sich das Stadtteam erneut mit dem Handlungsprogramm auseinandergesetzt und dieses hinsichtlich Zielerfüllung überprüft. Eine Bewertung und mögliche Schlussfolgerungen sollen zunächst verwaltungsintern erarbeitet und diskutiert werden. Auf dieser Grundlage kann dann eine Beratung in den politischen Gremien erfolgen.

Das Modellvorhaben „Flächenmanagement als partizipativer Prozess einer nachhaltigen Stadtentwicklung“ hat in Emsdetten gezeigt, dass auch im ländlichen Raum der schonende, sensible und vorausschauende Umgang mit Fläche ein wichtiges Thema in einer zukunftsorientierten Planung einer Kommune darstellt.

Die bisherigen Ergebnisse machen Mut und die Außenwirkung zeigt, Flächenmanagement ist ein Thema mit zunehmender Bedeutung.

Im Sinne der Nachhaltigkeit sollen die Ansätze einer flächensparenden Siedlungsentwicklung fortgesetzt werden. Auch bei steigender Nachfrage nach Flächen soll Emsdetten ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit qualitativem Freiraum bleiben und sich zu einer lebenswerten Stadt mit höchster Lebensqualität in NRW entwickeln.

Neben der flächensparenden Entwicklung neuer Wohnbaugebiete und dem weitgehenden Erhalt, der Optimierung und Vernetzung bestehender Freiraumstrukturen bleibt die Binnentwicklung ein wichtiger Bestandteil der zukunftsfähigen Emsdettener Stadtentwicklung.

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
- **Freiflächenentwicklungskonzept Emsdetten, Band 1 + 2,**
Landschaft + Siedlung, Recklinghausen
Stadt Emsdetten 2007
- **Innen wohnen – Außen schonen**
Verheyen, Wagener, Stadt Emsdetten
Städte- und Gemeinderat 10/2007
- **Innen wohnen- Außen schonen**
Verheyen, Wagener, Stadt Emsdetten
ProjektSkizzen, Herbst 2007
- **Flächenbericht 2007 Stadt Emsdetten**
Verheyen, Wagener, Stadt Emsdetten; Reuter, LAG 21 NRW e.V.
Stadt Emsdetten, 2008
- **<http://www.it.nrw.de>**
Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik
(IT.NRW; vormals Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW – LDS NRW);
Zugriff: Mai bis Juli 2009



Flächenmanagement – Erfassungsbogen für Flächenbericht

Bebauungsplan Nr. "....."

Verfahrenstyp:

Verfahrensstand:

Größe Geltungs- bereich (m ²)	in Anspruch genommene Fläche (Netto- bauland + Erschließung)		mögliche Anzahl Grund- stücke	mögliche Anzahl WE	vorraussicht- licher Durchschnitt Grundstücks- größen (m ²)	Bemerkung/ Haustypen/ Sonstiges	entsiegelte Fläche (m ²)	prägende Grünstrukturen vor und nach dem planerischen Eingriff
	innen (m ²)	außen (m ²)						

Kurzbeschreibung zu Zielen und Inhalten der Planung:

Definition Indikatoren

FD 61
Stadtentwicklung
und Umwelt

Kommunale Flächeninanspruchnahme pro Jahr (eigene Definition)

- Angabe wie viel Fläche durch Wohnbauvorhaben im jeweiligen Jahr in Anspruch genommen wurde. Dabei wird unterschieden zwischen der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung von Planungsrecht und der Flächeninanspruchnahme anhand von Baugenehmigungen/ -anzeigen.

Verhältnis der kommunalen Innen- zur Außenentwicklung im Bereich Wohnen (eigene Definition)

- Flächeninanspruchnahme durch Bebauungspläne für Wohnbauflächen sowie durch per Baugenehmigung/ -anzeige dokumentierte Wohnbauvorhaben.
- 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 (vgl. Abb. 1) bzw. im Bereich ehemaliger Gewerbebrachen in integrierten Lagen.
- Zur Rubrik "außen" werden Planungen und Vorhaben zugeordnet, welche auf bisher am Rand liegenden, nicht bebauten Flächen (z.B. ehemalige landwirtschaftliche Flächen) geplant bzw. realisiert wurden.

Bevölkerungsentwicklung (eigene Definition)

- Entwicklung der Einwohnerzahl in Emsdetten insgesamt
- die von der Landesdatenbank (IT NRW) verwendete Erhebungsmethode weicht von der der Stadt (MESO) ab, daher verschiedene Ergebnisse

Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) an der Gesamtfläche (Definition gem. Indikatorensteckbrief der LAG 21)

- prozentualer Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche der Stadt
- Die statistische Definition Siedlungs- und Verkehrsfläche umfasst auch nicht versiegelte Flächen (z.B. Gärten), daher nicht zu verwechseln mit versiegelter Fläche

Entwicklung der SuV in ha und % (Definition gem. Indikatorensteckbrief der LAG 21)

- Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche (gemäß statistischer Definition) gegenüber dem Vorjahr in ha und %

Siedlungsdichte (EW/ha) (Definition gem. Indikatorensteckbrief der LAG 21)

- Anzahl der Einwohner je Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Emsdetten

Flächenreserven Wohnbauflächen (Definition angelehnt an Indikatorensteckbrief der LAG 21)

- planungsrechtlich zur Verfügung stehende und noch nicht bebaute Wohnbauflächen in B-Plan- und 34er-Gebieten

Veränderung Wohnungsbestand (Definition gem. Indikatorensteckbrief der LAG 21)

- Zahl der neuen Wohnungen nach Baufertigstellungsanzeigen, Abgang an Wohnungen

Wohnfläche je Einwohner (Definition gem. Indikatorensteckbrief der LAG 21)

- mittlere Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden pro Einwohner