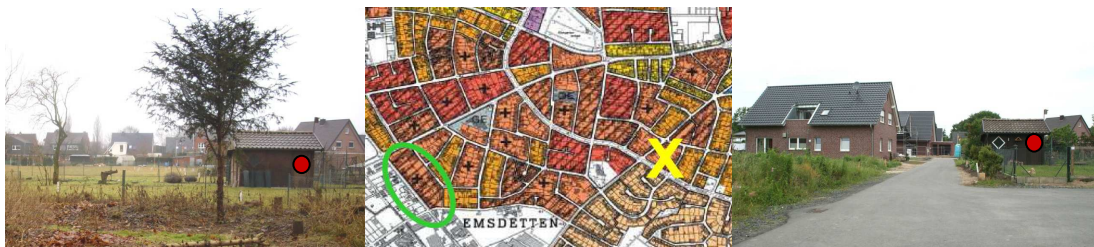


Flächenbericht 2009 Stadt Emsdetten



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

Sandra Math

Tel.: 02572/922 503

Fax: 02572/922 599

E-Mail: info@emsdetten.de

Bearbeitung

Sandra Math

Stadt Emsdetten

Emsdetten, im Oktober 2010

Inhaltsverzeichnis

1. Nachhaltiges Flächenmanagementsystem.....	4
1.1 Hintergrund	4
1.2 Zielsetzung der Stadt Emsdetten	4
2. Ablauforganisation des Flächenmanagements.....	4
3. Leitlinien & Handlungsprogramm.....	5
3.1 Vorstellung der Leitlinien	5
3.2 Evaluierung Handlungsprogramm	5
4. Projektbericht Binnenentwicklung	7
4.1 Modellprojekt "Herzbach / Dreihuesweg"	7
4.2 Weitere Projekte der Binnenentwicklung.....	8
4.3 Entwicklung weiterer Nachverdichtungseignungsbereiche	9
4.4 Sonstige Projekte mit Flächenbezug	11
5. Indikatorenbericht.....	12
5.1 Erfolgsindikatoren	12
5.2 Basisindikatoren	18
6. Fazit & Ausblick	25
Quellen	27

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 und zur Diskussion der nächsten Schritte einlädt.

Der vorliegende dritte Flächenbericht 2009 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 ältere Bürgerinnen und Bürger und Familien. 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.

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 **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 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.

Die Überprüfung der Ziele hinsichtlich des Erfüllungsgrades der Teilziele in 2009 ergab, dass ein Großteil der kurzfristigen Maßnahmen innerhalb der Zielvorgabe von einem Jahr, bereits umgesetzt wurde 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 begonnen.

Das Handlungsprogramm soll auf Grundlage der Ergebnisse der jährlichen Flächenberichte überprüft und weiterentwickelt werden. Hiermit ist bereits begonnen worden.

Als Zwischenergebnis kann festgehalten werden, dass die meisten Maßnahmen für das Leitziel B *"Qualitative Weiterentwicklung von Freiraum"* realisiert worden bzw. sich in Umsetzung befinden. Maßgeblich hierfür ist insbesondere die Umsetzung des Freiraumentwicklungskonzepts, welches auch künftig die Grundlage für die Entwicklung und Vernetzung der Freiräume darstellt.

Die zur Erreichung des Leitziels A *"Qualitative Weiterentwicklung im Bestand"* vorgesehenen Maßnahmen sind zum einen umgesetzt, zum anderen besteht aber auch noch umfassender Handlungsbedarf. So soll beispielsweise die in 2005 begonnene Baulückenerhebung kartografisch zusammengefasst, aktualisiert und in ein digitales Baulückenkataster überführt werden. In diesem Zusammenhang könnte auch die Erfassung des kirchlichen Gebäudebestands erfolgen, welches die Grundlage für ein Konzept zur Nachnutzung kirchlicher Einrichtungen bilden kann. In diesem Kontext ist zudem angedacht, bestehende Quartiere hinsichtlich ihres energetischen Sanierungsbedarfs zu analysieren. Genauere Handlungsvorschläge können vor dem Hintergrund kommunaler Klimaschutzziele ausgearbeitet werden, welche im konzeptionellen Zusammenhang zur Binnenentwicklung stehen.

Andere Maßnahmen, wie z.B. die Erstellung eines Eignungskatalogs für aufzustockende Flachdachbereiche, die Einführung eines Gütesiegels für innovative Wohnformen oder die Schaffung einer Infobörse für Mehrgenerationenwohnen müssen, auch aufgrund mangelnder Realisierbarkeit, kritisch hinterfragt werden.

Ähnlich ist die Umsetzung des Leitziels C *"Konsensorientiert Planungsverfahren"* zu bewerten. Einzelne Beratungsgespräche zu Nachverdichtungsmöglichkeiten finden bei konkreten Bürgeranfragen statt. Im letzten Jahr hat sich daraus jedoch kein neuer Nachverdichtungsbereich ergeben. Eine weitergehende Beratung hinsichtlich Umlegungs- und Erschließungskosten wurde somit nicht erforderlich. Auch hier bedürfen einzelne im Handlungsprogramm aufgeführte Maßnahmen der kritischen Hinterfragung. So lässt sich beispielsweise die Schaffung einer Beratungsagentur für finanzielle Fragen ebenso schwer realisieren wie die Einrichtung blocktypenbezogenen Erschließungskostenfonds.

Die grundsätzliche Überarbeitung einiger Ziele und Maßnahmen des Handlungsprogramms wird auch die Aufnahme neuer Ziele und/oder Maßnahmen mit sich bringen. So wird beispielsweise überlegt, die schon länger praktizierte Umnutzung brachgefallener Gewerbeflächen in Wohnbauflächen im Handlungsprogramm aufzunehmen.

Diese ersten Überlegungen bedürfen jedoch noch einer intensiven verwaltungsinternen Auseinandersetzung und Abstimmung sowie einer anschließenden politischen Beratung.

Im folgenden Kapitel 4 *"Projektbericht Binnenentwicklung"* werden die Umsetzung und die Ergebnisse des Handlungsprogramms näher dargelegt.

4. Projektbericht Binnenentwicklung

Im „Handbuch zur Binnenentwicklung Emsdetten“ werden 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 soll einerseits über die bauliche Entwicklung des seit Oktober 2006 durchgeführten Modellprojekts "Herzbach/Dreihuesweg" sowie über weitere Projekte der Binnenentwicklung informiert werden.

4.1 Modellprojekt "Herzbach / Dreihuesweg"

Der Bebauungsplan Nr. 31 A „Herzbach/Dreihuesweg“ für den ersten Modellbereich hat im Dezember 2008 Rechtskraft erlangt und Baurecht für bis zu 27 Einfamilienhausgrundstücke geschaffen.

Die Baustraßen A+C (Peter-Funke-Weg + Theodor-Uhlenbrock-Weg) sind seit August 2009 fertig gestellt. Seitdem sind zwei Einfamilienhäuser errichtet worden, ein drittes ist in Bau und weitere Bauanträge bzw. -anzeigen liegen vor.

Abbildung 1: Baufortschritt im Modellbereich "Herzbach/Dreihuesweg"



hier: Situation am Peter-Funke-Weg

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

4.2 Weitere Projekte der Binnenentwicklung

Neben dem bereits bekannten Modellprojekt "Herzbach/Dreihuesweg" wurden und werden weitere „für Nachverdichtungsmaßnahmen besonders empfehlenswerte Baublöcke“ sowie eine Industrie-/Gewerbebrache für Wohnbauzwecke entwickelt.

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

Der Bebauungsplan für die Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Weberei als neues innenstadtnahes Wohngebiet hat im November 2009 Rechtskraft erlangt. Zwischenzeitlich sind die ehemaligen Firmengebäude abgerissen. Das von einem Investor aufbereitete Gelände kann nun mit Einzel-, Doppel-, Ketten- und Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Zudem errichtet der Investor auf dem Gelände derzeit ein Seniorenwohn- und -pflegeheim.



hier: Biederlackgelände im April 2010

Bebauungsplan Nr. 84 „Vogelweide/Taubenstraße“

Der Bebauungsplan für die Neunutzung der bisher gewerblich genutzten Flächen und die Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung hat im Oktober 2009 Rechtskraft erlangt. In diesem innerörtlichen Bereich können nun kleine innenstadtverträgliche Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Büro- und Wohnnutzungen angesiedelt werden.



hier: Situation an der Vogelweide im September 2010

Bebauung Diekpohl/Schmitzkamp

Der Baublock Reckenfelder Straße/Schmitzkamp/Diekpohl („der breite Baublock“), für welchen der Bebauungsplan Nr. 32 B "Schmitzkamp" am Diekpohl bereits eine Bebauung in zweiter Reihe und die dafür erforderlichen Erschließungsstiche vorsieht, wird derzeit von einem privaten Investor entwickelt. Die Nachverdichtung in diesem Bereich kann somit als abgeschlossen betrachtet werden, auch wenn nicht alle Grundstücke in die Verdichtungsmaßnahmen einbezogen wurden.

4.3 Entwicklung weiterer Nachverdichtungseignungsbereiche

Die im *Handbuch zur Binnenentwicklung Emsdetten* als *"besonders empfehlenswerte Bauböcke 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 max. 3-5 neue Grundstücke möglich werden, rechtfertigen den für eine Konsensfindung zu erwartenden hohen Aufwand in der Regel nicht.

So wird beispielsweise eine städtebaulich konzeptionelle Verdichtung im Bereich Lerschweg/Droste-Hülshoff-Allee/Brookweg/Am Strietbach auf Grund fehlenden Konsenses mit den Grundstückseigentümern derzeit nicht weiter verfolgt. Der Status *"besonders empfehlenswerter Baublock für Nachverdichtungsmaßnahmen"* wird für diesen Baublock bleibt erhalten. Allerdings erhält der Bereich einen Bearbeitungsvermerk "keine Weiterverfolgung".

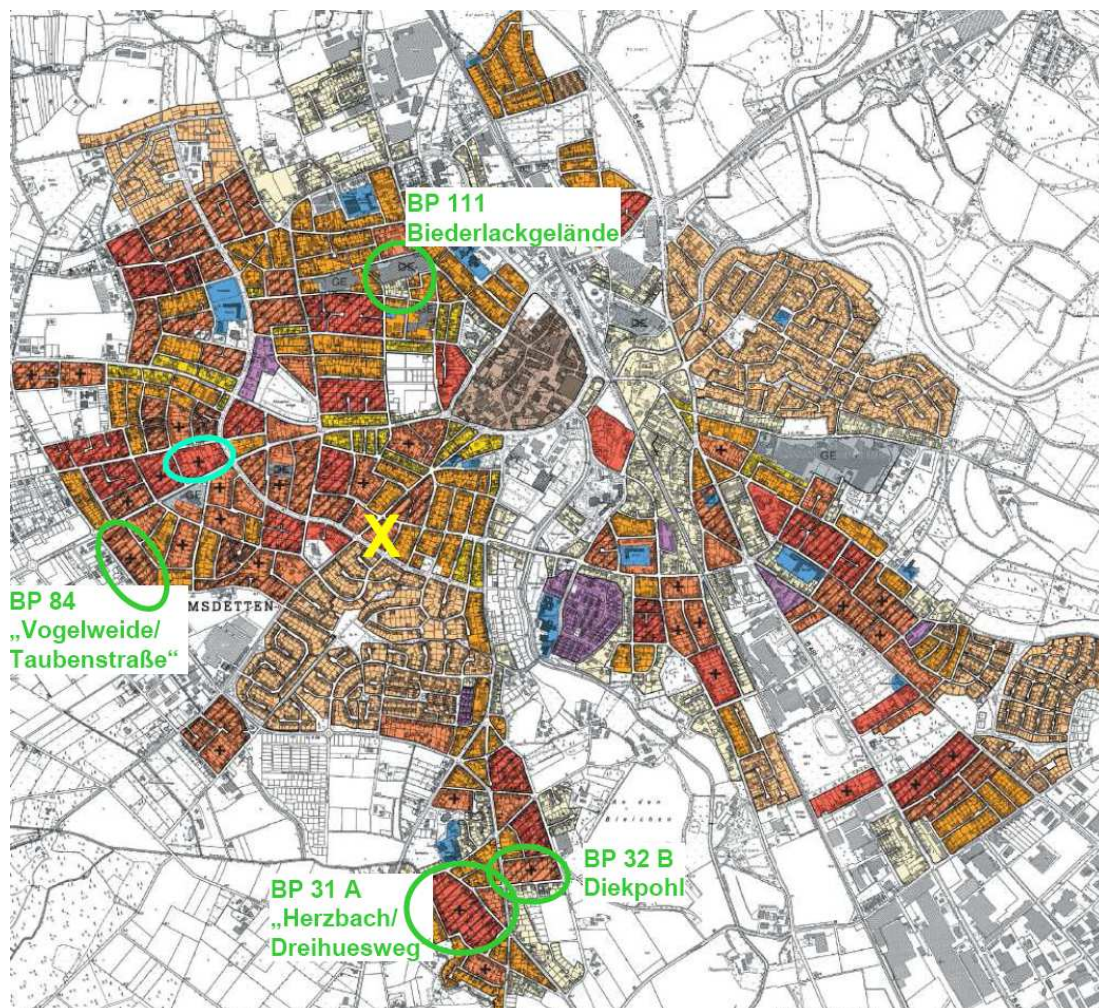
Somit sind die aktuellen planerischen Entwicklungsmöglichkeiten für diesen Bereich geklärt und die Stadt kann auf eine aktuelle verbindliche Entscheidungsgrundlage zurückgreifen.

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

In diesem Sinne hat auch der Baublock Eisengraben/Goldbergweg einen Bearbeitungsvermerk erhalten. Hier kann, aufgrund der durch die o.g. Interessensabfrage ermittelten Interessenslage, aktuell nicht der gesamte Baublock, aber ggf. ein Teilbereich konzeptionell nachverdichtet werden.

In der Karte mit den als *"besonders empfehlenswerter Baublock für Nachverdichtungsmaßnahmen"* dargestellten Bereichen werden diese aktuellen Entwicklungen entsprechend gekennzeichnet (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Entwicklung der Nachverdichtungsgebiete (Stand: Oktober 2010)



1. Kategorisierung der bebauten Bereiche

Baublock - Typ 1 («Der enge Baublock»)	Sonderkategorien (z.B. Flachdachsiedlungen oder Mehrfamilienhausbereich)
Baublock - Typ 2a («Der schmale Baublock, neuzeitig»)	Sonstige Wohnbereiche ohne Nachverdichtungspotenziale
Baublock - Typ 2b («Der schmale Baublock, älter»)	Historischer Stadtkern
Baublock - Typ 3 («Der breite Baublock»)	Gewerbliche Nutzung
Baublock - Typ 4 («Der überbreite Baublock»)	Brachgefallene gewerbliche Nutzung

2. vorhandene Verdichtungsansätze

Verdichtungsansätze vorhanden
(mit bzw. ohne Bebauungsplan)

3. Potenziale für Nachverdichtungsmaßnahmen

Besonders empfehlenswerter Baublock
für Nachverdichtungsmaßnahmen

- Nachverdichtung in Umsetzung
- aktuell kein Konsens möglich
- Teilentwicklung noch möglich

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

Eine solch aktualisierte Karte soll auch Bestandteil der weiteren Flächenberichte werden und die Entwicklung der Nachverdichtungsgebiete aufzeigen.

4.4 Sonstige Projekte mit Flächenbezug

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

Zu nennen sind hier insbesondere

- das Freiflächenentwicklungskonzept (FEK) zur Erhaltung, Entwicklung und Vernetzung von Freiräumen;
- das Kompensationskataster zur nachhaltigen Durchführung und Dokumentation von Ausgleichsmaßnahmen;
- die schonende Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flächen im Rahmen der Ausweisung von Kompensationsflächen;
- der **Innenstadtumbau zur** Attraktivierung der Innenstadt sowie
- das Programm **proKLIMA** zur Förderung energetischer Altbausanierung und bestandserhaltender Maßnahmen, das seit Mai 2010 ausgesetzt ist.

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen bzw. Inhalte dieser Programme kann dem Flächenbericht 2008 entnommen werden.

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. Dargestellt werden zumeist Daten aus dem Vorjahr, da zum laufenden Kalenderjahr keine vollständigen Daten zur Verfügung stehen.

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.

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

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

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

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

5.1 Erfolgsindikatoren

a) Kommunale Flächeninanspruchnahme pro Jahr (ha)

Der im Folgenden dargestellte Indikator gibt an, wie viel Fläche durch Wohnbauvorhaben im jeweiligen Jahr in Anspruch genommen wurde. **Dabei wird jeweils sowohl die Flächeninanspruchnahme durch Schaffung von Planungsrecht gemäß Bebauungsplänen, als auch anhand von Baugenehmigungen/ -anzeigen dargestellt.** In diesem Überblick sämtlicher flächenrelevanter Planungen von Wohnbauvorhaben im Emsdettener Stadtgebiet in 2009 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 Mischgebieten bzw. die Neuordnung bereits bestehender Wohnflächen beziehen, sind hier nicht mit berücksichtigt.

Tabelle 1: Flächeninanspruchnahme gem. Bebauungsplanverfahren pro Jahr

B-Plan	Geltungs- bereich	verbrauchte Fläche (Netto-bauland + Erschließung)		Anzahl Grund- stücke	Anzahl WE	Durch- schnitt Grund- stücks- größe	Bemerkung/ Sonstiges	Ziel der Planung
		davon innen	davon außen					
2009								
35 B "Josef- schule"	60.534 m²		41.249 m²	72 neue	haus- typen- abhängig	515 m²		Wohngebiet
84 "Vogel- weide/ Tauben- straße"	14.280 m²	14.280 m²		13 neue		594 m²	6 rückwärtige Grundstücke "innen", 7 Grundstücke im bisherigen 34er Bereich	MI+WA
111 "Rhei- ner Straße/ Hermann- straße"	20.864 m²	17.640 m²		k.A.	62	k.A. (zu unterschied- liche Zu- schnitte)	38 WE in Einzel-, Doppel-, Kettenhaus; 24 WE in Mehrfamili- enhaus	WA, MI, Senioren- Pflegeheim
Summe 2009		31.920 m²	41.249 m²					
Ver- hältnis 2009		1	1,3					

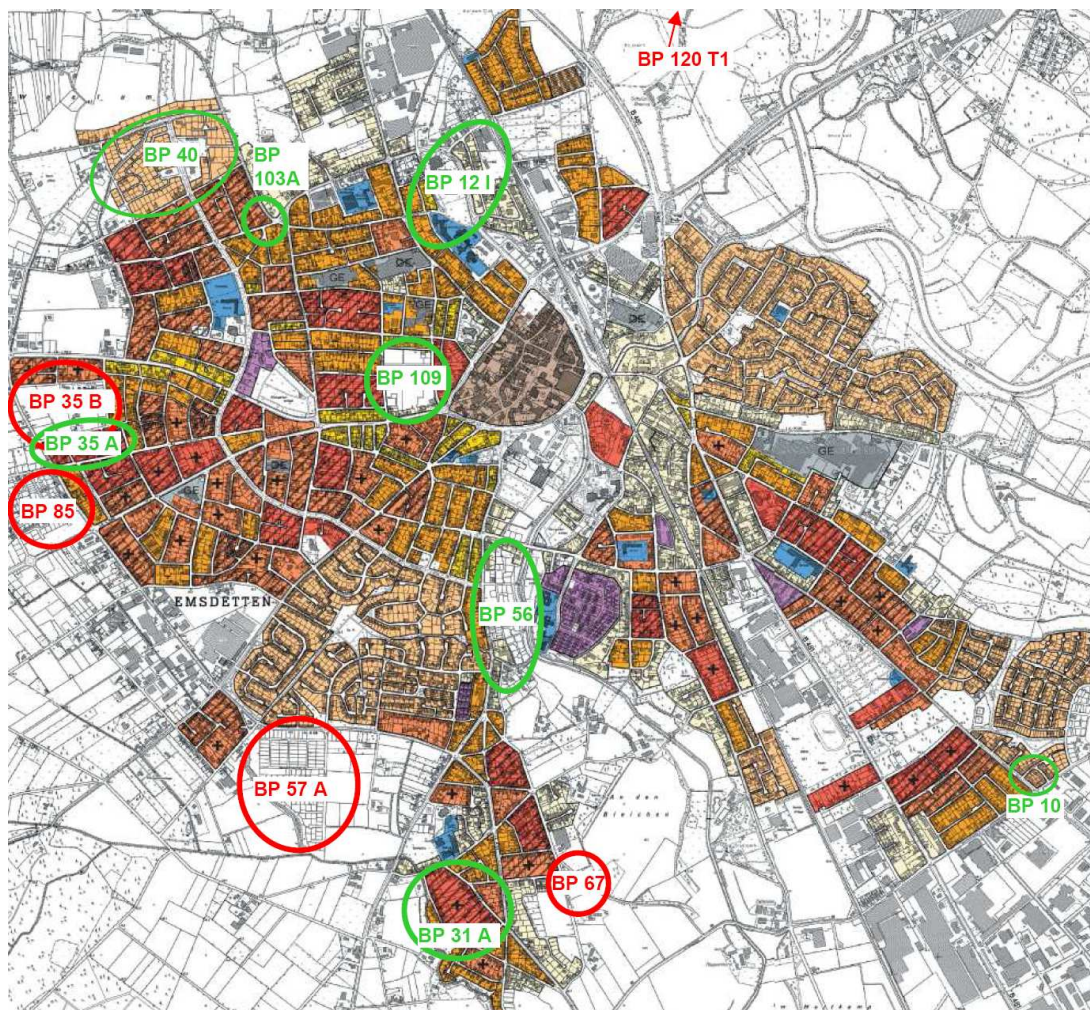
Der Tabelle kann entnommen werden, dass in 2009 mehr Fläche im Bereich "außen" für Wohnbauvorhaben überplant wurde als im Bereich "innen". Von insgesamt ca. 7,3 ha mit Nettobauland und Erschließung überplante Fläche wurden ca. 3,2 ha für Maßnahmen der Innenentwicklung und ca. 4,1 ha neue bisher zur freien Landschaft zählende Fläche in Anspruch genommen.

Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauvorhaben

Neben der Erfassung der Flächeninanspruchnahme durch Bebauungsplanverfahren für Wohnbauland 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 bebau-te 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 2009 gem. Tabellen 2



1. Kategorisierung der bebauten Bereiche

- Baublock - Typ 1 («Der enge Baublock»)
- Baublock - Typ 2a («Der schmale Baublock, neuzeitig»)
- Baublock - Typ 2b («Der schmale Baublock, älter»)
- Baublock - Typ 3 («Der breite Baublock»)
- Baublock - Typ 4 («Der überbreite Baublock»)

- Sonderkategorien (z.B. Flachdachsiedlungen oder Mehrfamilienhausbereich)
- Sonstige Wohnbereiche ohne Nachverdichtungspotenziale
- Historischer Stadtkern
- GE Gewerbliche Nutzung
- Brachgefallene gewerbliche Nutzung

2. vorhandene Verdichtungsansätze

- Verdichtungsansätze vorhanden (mit bzw. ohne Bebauungsplan)

3. Potenziale für Nachverdichtungsmaßnahmen

- Besonders empfehlenswerter Baublock für Nachverdichtungsmaßnahmen

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

Die folgende Tabelle zeigt, die durch genehmigte oder angezeigte Wohnbauvorhaben im Jahr 2009 bedingte Flächeninanspruchnahme. Am Ende der Tabelle ist die Summe der in Anspruch genommenen Fläche aufgeführt. Außerdem wird zum einen die Flächeninanspruchnahme innen-außen, zum anderen die Anzahl der Vorhaben innen-außen ins Verhältnis gesetzt. 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.

**Tabelle 2 : Flächeninanspruchnahme gemäß Auflistung aller in 2009
genehmigten bzw. angezeigten Wohnbauvorhaben**

Nr.	Lage	Grundstücks- größe in m²	davon innen m²	davon außen m²	Anzahl WE	Bemerkung/ Sonstiges
1	BP 10	472	472		1	EFH
2	BP 10	254	254		1	DHH
3	BP 12 T1	672	672		1	EFH
4	BP 12 T1	698	698		8	MFH
5	BP 29 A	683	683		1	EFH
6	BP 31 A	514	514		2	EFH
7	BP 31 A	730	730		1	EFH
8	BP 35 A	253	253		1	EFH
9	BP 35 A	252	252		1	EFH
10	BP 35 A	253	253		1	EFH
11	BP 35 B	528		528	1	EFH
12	BP 35 B	539		539	1	EFH
13	BP 35 B	598		598	1	EFH
14	BP 35 B	571		571	2	EFH
15	BP 35 B	521		521	1	EFH
16	BP 35 B	437		437	1	EFH
17	BP 35 B	531		531	2	EFH
18	BP 35 B	506		506	1	EFH
19	BP 35 B	500		500	1	EFH
20	BP 35 B	500		500	1	EFH
21	BP 35 B	473		473	1	EFH
22	BP 35 B	500		500	1	EFH
23	BP 35 B	606		606	1	EFH
24	BP 35 B	436		436	1	EFH
25	BP 35 B	347		347	1	DHH
26	BP 35 B	236		236	1	DHH
27	BP 35 B	531		531	1	EFH
28	BP 40	598	598		1	EFH
29	BP 40	336	336		1	DHH
30	BP 40	250	250		1	DHH
31	BP 56	660	660		1	EFH
32	BP 56	698	698		1	EFH
33	BP 56	680	680		1	EFH
34	BP 56	765	765		1	EFH
35	BP 57 A	567		567	1	EFH
36	BP 57 A	400		400	1	Wohn-/ Geschäftshaus
37	BP 57 A	1008		1008	1	EFH
38	BP 67	601		601	1	EFH
39	BP 85	500		500	1	EFH
40	BP 106	569	569		8	MFH
41	BP 109	425	425		1	EFH
42	BP 109	413	413		2	MFH
43	120 T1	506		506	1	EFH
44	Außenbereich	1.691		1.691	1	EFH
45	34er	396	396		1	EFH
46	34er	779	779		5	MFH
47	34er	512	512		1	EFH
48	34er	485	485		3	MFH
49	34er	1769	1769		4	MFH
Flächen- inanspruch- nahme 2009		27749	14116	13633		
		2,8 ha	1,4 ha	1,4 ha		
Verhältnis Flächen- inanspruchnahme			1,04	1		
Verhältnis bzgl. Anzahl			25 1,04	24 1		

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

Im Jahr **2009** wurden insgesamt 49 Wohnbauvorhaben genehmigt bzw. angezeigt. Hierdurch wurden insgesamt **27.749 m² (2,8 ha) Grundstücksflächen** (ohne Erschließung) in Anspruch genommen; 14.116 m² davon im Bereich innen, 13.633 m² im Bereich außen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug insgesamt ca. 566 m², im Bereich innen durchschnittlich ca. 565 m², im Bereich außen durchschnittlich ca. 568 m².

Die Mehrzahl der Bauvorhaben wurde/wird in den folgenden Bebauungsplänen realisiert.

BP 35 B	"Josefschule"
BP 56	"Mühlenbachaue"
BP 57 A	"Lerchenfeld"
BP 35 A	"Kanalweg"
BP 40	"Westum"
BP 10	"Busse"
BP 12 T 1	"Lauge"
BP 31 A	"Herzbach/Dreihuesweg"
BP 109	"Kolpingstraße/Eschstraße"

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 planungsrechtlich in Anspruch genommenen Fläche **innen zu außen betrug**

Jahr	Flächeninanspruchnahme durch B-Pläne (m²) innen : außen	Verhältnis innen : außen
2006	4.400 : 0	1 : 0
2007	2.200 : 6.498	1 : 3
2008	26.123 : 0	1 : 0
2009	31.920 : 41.249	1 : 1,3
2006 - 2009	64.643 : 47.747	1,4 : 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 wird derzeit der zweite Bauabschnitt des Baugebiets Lerchenfeld für Wohnbauzwecke entwickelt. Der Bebauungsplan dazu ist seit dem 25.10.2010 rechtskräftig. Die Erschließungsanlagen werden derzeit gebaut.

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 jedem Bebauungsplan ein Formblatt zur Erhebung flächenrelevanter Kennzahlen beigelegt.

B-Plan Nr.	Größe Geltungsbereich	in Anspruch genommene Fläche (Nettobauland + 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						

Verhältnis der Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauvorhaben

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

Jahr	Verhältnis nach Fläche	Verhältnis nach Anzahl
2007	2,7 : 1	48 : 16 3 : 1
2008	1,5 : 1	33 : 21 1,6 : 1
2009	1,04 : 1	25 : 24 1,04 : 1
2007 - 2009	1,6 : 1	106 : 61 1,7 : 1

Die oben stehende Tabelle zeigt, dass in den vergangenen Jahren, mehr Vorhaben und auch mehr Fläche im Bereich "innen" als im Bereich "außen" durch konkrete Bauvorhaben in Anspruch genommen wurde. Im Jahr 2009 ist die Anzahl der Bauvorhaben im inneren Bereich gegenüber denen im äußeren Bereich nahezu ausgeglichen.

Die zum Ziel gesetzte jährliche Flächen(neu)inanspruchnahme von max. 7 ha für Wohnbauvorhaben (vgl. Kap. 3.1) wurde, sowohl bei einer Betrachtung der durch Bebauungspläne überplanten Flächen im Bereich "außen" (4,1 ha) als auch hinsichtlich neu bebauter Grundstücke im Bereich "außen" (1,4 ha), in 2009 deutlich unterschritten.

5.2 Basisindikatoren

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

a) Bevölkerungsentwicklung (EW)

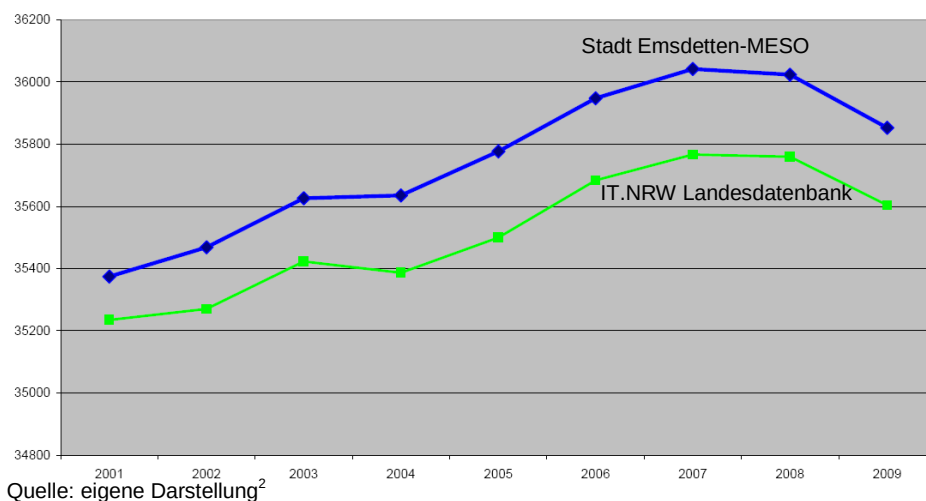
Die aktuelle Bevölkerungszahl in Emsdetten beträgt 35.748 Einwohner (Stand: 31. Oktober 2010, MESO). Im Zeitraum 2001 bis 2007 ist die Anzahl stetig gestiegen. Seit 2008 ist erstmalig ein leichter Rückgang gegenüber 2007 zu verzeichnen.

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) basiert auf anderen Erhebungsmethoden bzw. Erhebungszeiträumen, so dass sich Unterschiede in den Ergebnissen ergeben. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Emsdetten zeigt bis 2007 einen Bevölkerungsanstieg.

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten von 2001-2009

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

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten (2001-2009)



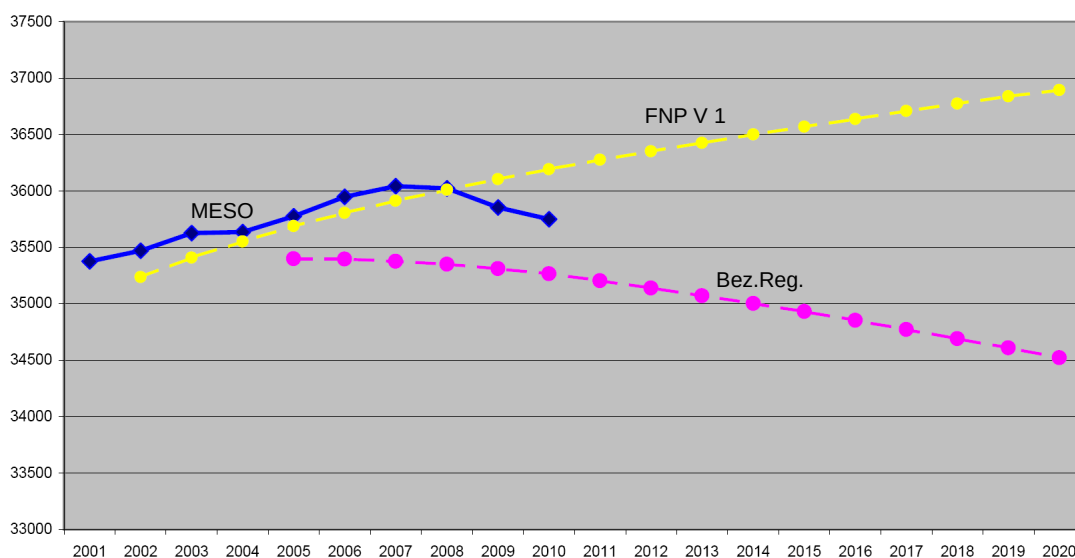
² vgl. [http://www.kreis-steynfurt.de/C12573D40046BB0C/files/EM.pdf/\\$file/EM.pdf](http://www.kreis-steynfurt.de/C12573D40046BB0C/files/EM.pdf/$file/EM.pdf)

Der aktuellen Flächennutzungsplan (Rechtskraft: 27.07.2005) hat bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung Emsdettens verschiedene Annahmen zur Wanderungsbewegung (Zu- und Fortzüge) zugrunde gelegt.

Bei wirtschaftlichen und politischen Entscheidungen sowie bei aktuellen Entwicklungskonzepten und bei der Neuaufstellung des Regionalplans wird von Seiten der Stadt Emsdetten seit 2009 die Bevölkerungsprognose der Variante 1 zugrunde gelegt. Das entspricht in absoluten Zahlen einem Bevölkerungswachstum auf 36.893 Einwohner in 2020. Inwiefern diese Prognose vor dem Hintergrund der derzeitigen Bevölkerungsentwicklung aufrecht erhalten werden kann, bedarf zukünftig der Beobachtung und Überprüfung.

Die aktuelle Entwicklung in Emsdetten zeigt, dass der Anstieg der Bevölkerung sich bis 2008 weitgehend mit Variante 1 deckt. Im letzten Jahr wurde diese Prognoseannahme durch die tatsächliche Entwicklung erstmals unterschritten (tatsächlich 252 EW weniger als Prognose FNP, 542 EW mehr als Prognose Bez.Reg.).

Abbildung 5: Bevölkerungsprognose bis 2020 gem. Varianten FNP+Bez.Reg



Quelle: eigene Darstellung³

Infolge der Ausweisung neuer größerer Wohnbauflächen (z.B. Josefschule, Lerchenfeld) wird mit Zuzügen nach Emsdetten gerechnet. Inwieweit daraus ein Anstieg der Bevölkerung erwächst, muss vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung weiter beobachtet werden. Die neu entwickelten Wohnbauflächen in den nachverdichteten Bereichen werden voraussichtlich stärker von Einheimischen nachgefragt.

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

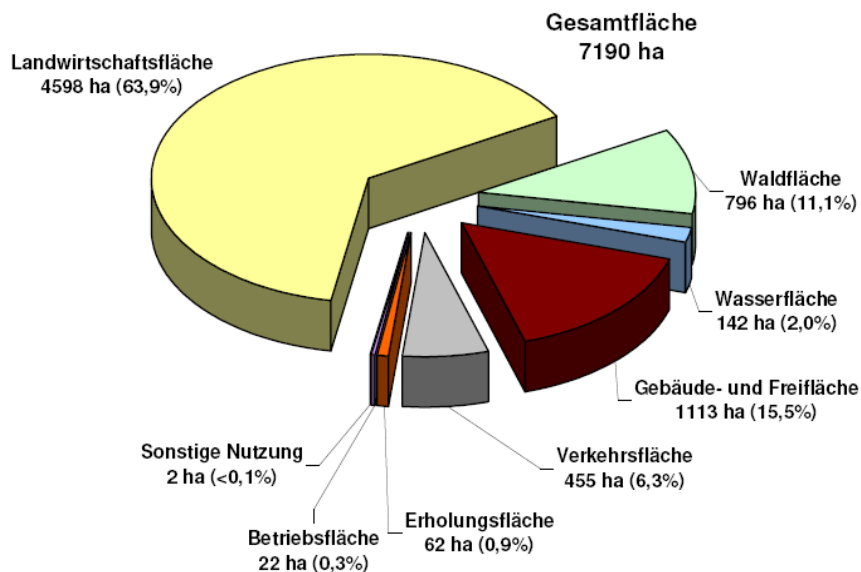
b) Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) an Gesamtfläche in Prozent

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 2009 an der Gesamtfläche der Stadt Emsdetten.

³ vgl. [http://www.kreis-steynfurt.de/C12573D40046BB0C/files/EM.pdf/\\$file/EM.pdf](http://www.kreis-steynfurt.de/C12573D40046BB0C/files/EM.pdf/$file/EM.pdf)

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche setzt sich zusammen aus der Gebäude- und Freifläche, der Verkehrsfläche, der Erholungsfläche sowie der Betriebsfläche abzüglich Abbauand⁴.

Abbildung 6: Flächennutzung Emsdetten 2009



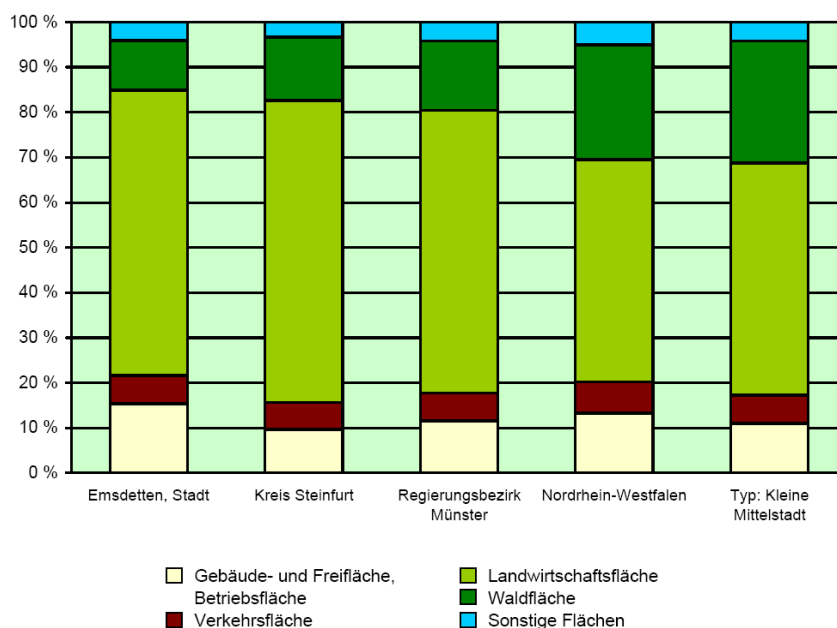
Quelle: Kreis Steinfurt, Vermessungs- und Katasteramt, Jahresabschluss ALB, Stand 31.12.2009⁵

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche hat mit 1.635 ha einen Anteil an der Gesamtfläche der Stadt von

2009	22,7 %
-------------	---------------

Wie die nachstehende Abbildung zeigt, hat die Stadt Emsdetten weiterhin einen hohen Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil. Dies zeigt der Vergleich auf Kreis-, Bezirks- und Landesebene:

Abbildung 7: Fläche am 31.12.2008 nach Nutzungsarten in Prozent



Quelle: Kommunalprofil Emsdetten, IT.NRW, Landesdatenbank, Stand: 18.12.2009

⁴ Gem. § 43 BewG gehören zum Abbauand die Betriebsflächen, die durch Abbau der Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb nutzbar gemacht werden (Sand, Kies-, Lehmgruben, Steinbrüche, Torfstiche etc.). Emsdetten hat davon 1.744 m².

⁵ 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)

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

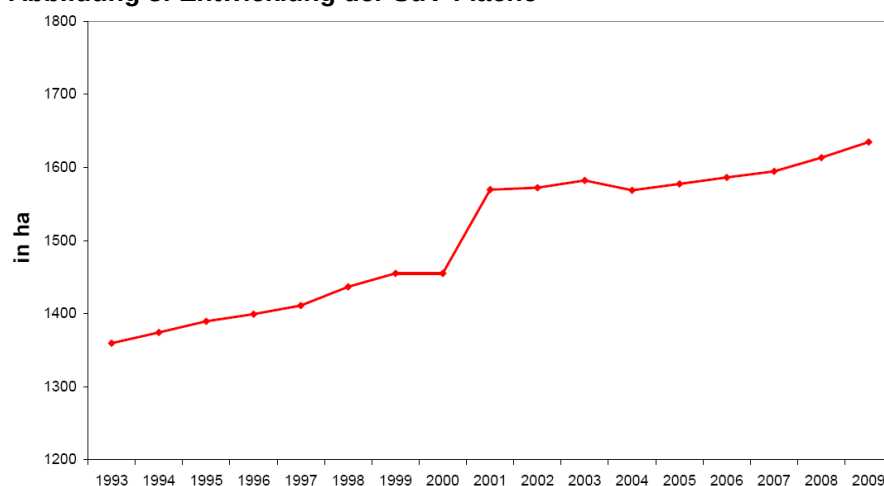
Der hier vorgestellte Indikator zeigt die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche (gemäß statistischer Definition).

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

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1.455	1.455	1.570	1.572	1.582	1.569	1.578	1.586	1.595	1.613	1.635
20,4%	20,4%	21,8%	21,9%	22,0%	21,8%	21,9%	22,1%	22,2%	22,4%	22,7

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Stand 03.07.2009

Abbildung 8: Entwicklung der SuV-Fläche



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Stand 14.09.2010 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Tabelle 5: Zuwachs der SuV 1998-2009 (ha)

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
18	-	114	3	10	-13	8	9	8	19	21

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



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Stand 14.09.2010 (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 kontinuierlich, aber steigend. Betrachtet man die letzten 5 Jahre, so beträgt der SUV- Zuwachs im Mittel jährlich 13 ha.

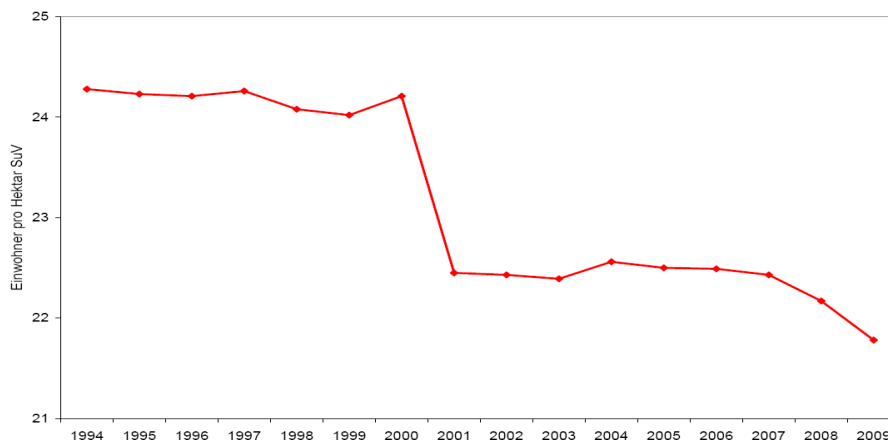
d) Siedlungsdichte (EW/ha)

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 6: Entwicklung der Siedlungsdichte 1998-2009 (EW/ha)

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
24,02	24,21	22,45	22,43	22,39	22,56	22,5	22,49	22,43	22,17	21,78

Abbildung 10: Entwicklung der Siedlungsdichte



Quelle: IT.NRW, Kommunalprofil, Stand 22.09.2010 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Bei der Siedlungsdichte ist weiterhin 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 22,16 EW/ha SUV die höchste Siedlungsdichte im Kreis Steinfurt (Siedlungsdichte im Kreis ST: 15,11 EW/ha; Stadt Münster: 28,33 EW/ha; NRW: 23,67 EW/ha; Landeshauptstadt Düsseldorf: 45,39 EW/ha; Stand 31.12.2008).

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 22.09.2010 standen im Baugebiet Hembergen 11 Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 7.384 m² (Verkauf nach Einheimischenmodell) und im Baugebiet Mühlentbachau 8 Baugrundstücke mit einer Gesamtgröße von 6.606 m² zur Verfügung. Im neuen Baugebiet Josefschule sind von den zwischenzeitlich auf 32 aufgestockten städtischen Baugrundstücken bereits 31 veräußert. Das letzte Baugrundstück ist für Tauschzwecke reserviert. Im zweiten Bauabschnitt des Baugebiets Lerchenfeld sollen im Laufe des Jahres 2011 die neu entstandenen Grundstücke bebaut werden können. Insgesamt stehen hier 33 städtische Grundstücke zum Verkauf, wovon derzeit 6 reserviert sind.

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

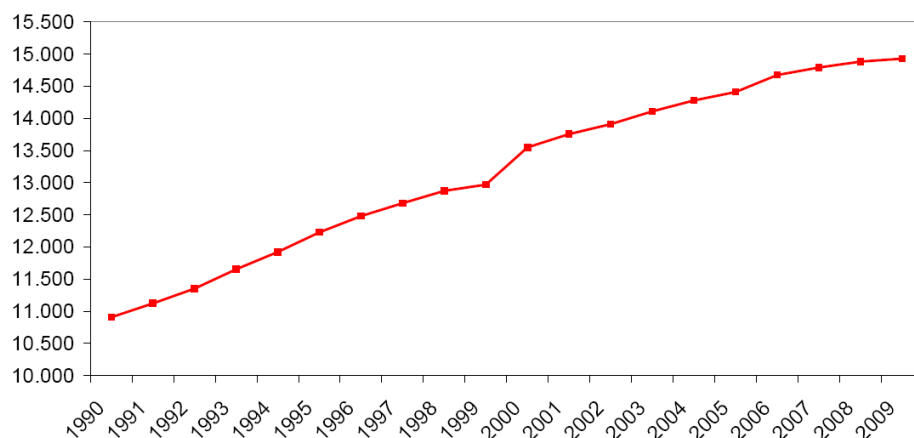
Seit 1990 ist parallel zur Zunahme der Bevölkerung auch eine stetige Zunahme des Wohnungsbestands in Emsdetten zu verzeichnen. Bis 2009 ist der Bestand an Wohnungen um 4.024 gestiegen, wobei seit 2007 eine deutliche Abnahme des Wohnungszuwachses zu verzeichnen ist. Das sind im Durchschnitt pro Jahr ca. 210 neue Wohnungen. Für das Jahr 2009 beläuft sich der Bestand auf 14.930 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Tabelle 7: Anzahl Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1990-2009

Jahr	Anzahl Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Zuwachs
1990	10.906	
1991	11.124	218
1992	11.354	230
1993	11.654	300
1994	11.922	268
1995	12.228	306
1996	12.482	254
1997	12.681	199
1998	12.873	192
1999	12.970	97
2000	13.551	581
2001	13.757	206
2002	13.911	154
2003	14.110	199
2004	14.279	169
2005	14.411	132
2006	14.675	264
2007	14.793	118
2008	14.885	92
2009	14.930	45

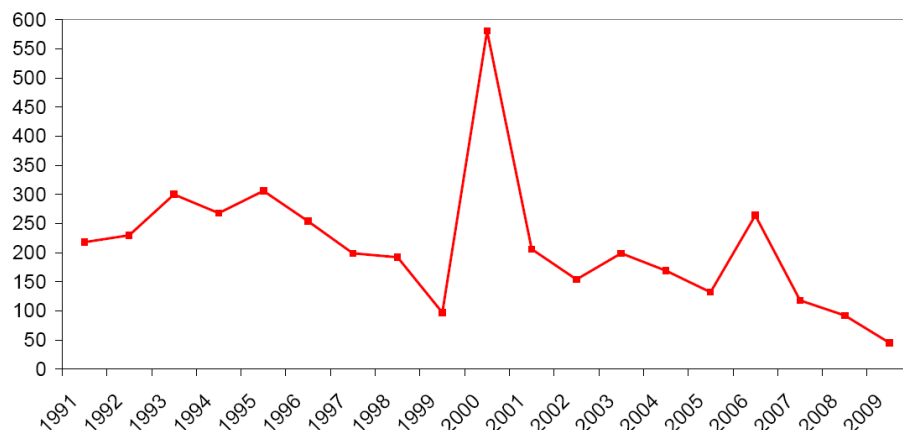
Abbildung 11: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Gesamtzahl)

Entwicklung Wohnungsbestand



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

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. Insgesamt weist der Wohnungszuwachs eine sinkende Tendenz auf. Während in den 90er Jahren (1991-2000) der Zuwachs noch bei 265 Wohnungen pro Jahr lag, wurden in den letzten Jahren (2001-2009) im Mittel nur noch 153 Wohnungen pro Jahr fertig gestellt.

g) Wohnfläche je Einwohner (m²)

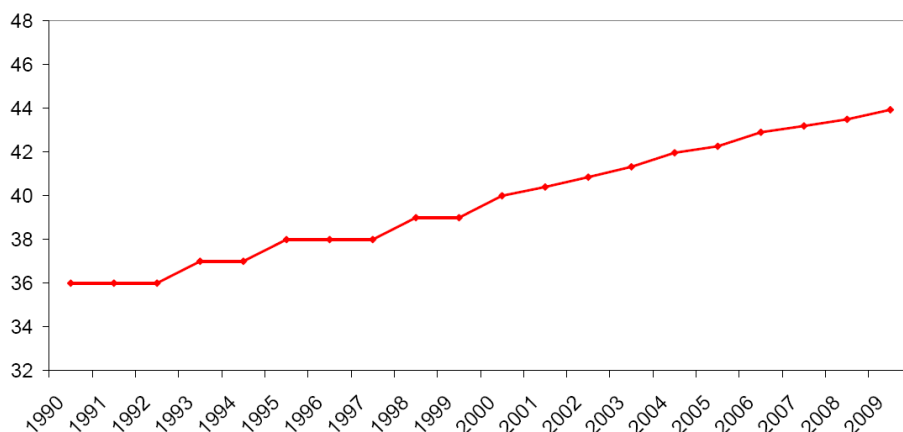
Neben der Zunahme der Wohnungen insgesamt steigt auch die Wohnfläche pro Einwohner. Die Wohnfläche pro Einwohner in Emsdetten betrug

2009	43,9 m²
-------------	---------------------------

(von 36 m² in 1990). Im Vergleich dazu ist die Wohnfläche pro Kopf im Bundesdurchschnitt von 34,8 m² in 1990 auf 42,5 m² in 2009 angewachsen.

Dies wirkt sich weiterhin auch auf die Flächeninanspruchnahme aus. 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 17.09.2010 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

6. Fazit & Ausblick

Der vorliegende dritte Flächenbericht zeigt die weitere Entwicklung der Flächeninanspruchnahme, insbesondere für Wohnbauflächen, in Emsdetten. Es wird deutlich, dass die Binnenentwicklung weiterhin einen Schwerpunkt der Stadtentwicklung in Emsdetten darstellt. Durch die Entwicklung des neuen Wohngebiets Josefschule, welches für die Erhaltung der Stadt Emsdetten als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort wichtig ist, wurde mehr Fläche im Bereich "außen" als in den vergangenen Jahren planungsrechtlich in Anspruch genommen. Dennoch ist das Verhältnis der Inanspruchnahme von innen liegenden zu außen liegenden Flächen mit 1 : 1,3 durch rechtskräftig gewordene Bebauungspläne bzw. 1,04 : 1 durch Wohnbauvorhaben recht ausgeglichen.

Mit knapp 78 % an allen in 2009 gemeldeten Wohnbauvorhaben stellen die Einfamilienhäuser weiterhin den größten Anteil dar. Doppelhaushälften spielen mit 10 % und Mehrfamilienhäuser mit 12% nur eine untergeordnete Rolle. Die durchschnittliche Grundstücksgröße aller errichteten Wohnbauvorhaben betrug in 2009 ca. 565 m².

Nach dem bereits bekannten Modellprojekt "Herzbach/Dreihuesweg" wurden und werden sowohl von der Stadt Emsdetten als auch von privaten Investoren weitere „für Nachverdichtungsmaßnahmen besonders empfehlenswerte Baublöcke“ sowie eine Industrie-/Gewerbebrache für Wohnbauzwecke entwickelt. Allerdings soll dies weiterhin im Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern erfolgen.

Die Entwicklung weiterer Nachverdichtungseignungsbereiche ist aktuell nicht für jeden geeigneten Baublock möglich. Gezielte Befragungen in zwei aufgrund konkreter Nachverdichtungsanfragen ausgewählten Baublöcken ergaben zu wenig Interesse und somit keine derzeit entwicklungsfähigen Flächen. Eine Binnenentwicklung für diese Bereiche wird somit vorerst nicht weiter verfolgt. Nachverdichtungsmaßnahmen können hier nur im Rahmen der gemäß 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 2).

Der Indikatorenbericht zeigt, dass sich das bisherige Wachstum der Bevölkerung und des Wohnungsbestandes nicht unerheblich auf die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewirkt haben. Trotz rückläufiger Einwohnerzahlen seit 2008, ist weiterhin ein kontinuierlicher Anstieg des Siedlungs- und Verkehrsflächen-Zuwachses (seit 2005 im Mittel jährlich 13 ha) zu verzeichnen. Gründe hierfür sind sicherlich in der stetigen Zunahme des Wohnungsbestands (trotz Abnahme des Wohnungszuwachses seit 2007), der weiterhin abnehmenden Siedlungsdichte, der Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner (von 36 m² in 1990 auf rd. 44 m² in 2009) aber auch der Bereitstellung von großflächigen Gewerbegebieten zu suchen.

Infolge der Ausweisung neuer größerer Wohnbauflächen (z.B. Josefschule, Lerchenfeld) wird mit Zuzügen nach Emsdetten gerechnet. Inwieweit damit den auch im Münsterland zu verzeichnenden Folgen des demografischen Wandels entgegengewirkt werden kann, muss vor dem Hintergrund der aktuellen Einwohnerentwicklung weiter beobachtet werden.

Der unter anderem aufgrund der o.g. Faktoren steigenden Nachfrage nach Wohnbauland soll, soweit möglich, innerhalb der vorhandenen Flächenreserven nachgekommen werden. Um einen Überblick über die planungsrechtlich zur Verfügung stehenden und noch nicht bebauten Wohnbauflächen zu erhalten, bestehen Überlegungen, ein digitales Baulückenkataster einzurichten, welches unter anderem Angaben über die Größe und Anzahl freier Wohnbaugrundstücke/-flächen enthält. Somit können bebaubare Flächenpotenziale sichtbar gemacht und deren Entwicklung nachvollzogen werden. Gemäß Handlungsprogramm ist eine Aktualisierung der in 2006 erhobenen Baulücken alle 5 Jahre vorgesehen und somit in 2011

fällig. Dies kann auch zur Intensivierung des Flächenmanagements bzw. Flächenberichts-
wesens beitragen.

Eine Überarbeitung und Anpassung des Handlungsprogramms ist auch in diesem Jahr noch
nicht abschließend erfolgt. Es konnte lediglich eine erneute Überprüfung der Ziele hinsicht-
lich des Erfüllungsgrades erfolgen. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass ein Groß-
teil der kurzfristigen Maßnahmen innerhalb der Zielvorgabe von einem Jahr, bereits umge-
setzt wurde bzw. sich in Umsetzung befindet. Die Maßnahmen zur Erreichung der mittel-
und langfristigen Ziele (Zielerreichung innerhalb bzw. mehr als 3 Jahre) sind noch nicht ab-
geschlossen bzw. nur zum Teil begonnen worden. Es hat sich herausgestellt, dass einige
Ziele und Maßnahmen des Handlungsprogramms mangels Realisierbarkeit hinterfragt wer-
den sollten. Andererseits wird eine erneute Auseinandersetzung mit dem Handlungspro-
gramm auch die Aufnahme neuer Ziele und/oder Maßnahmen mit sich bringen. So wird bei-
spielsweise überlegt, die schon länger praktizierte Umnutzung brachgefallener Gewerbeflä-
chen in Wohnbauflächen im Handlungsprogramm aufzunehmen oder auch in Ergänzung
des zu erstellenden Baulückenkatasters die energetischen und demografischen Situationen
verschiedener Quartiere zu analysieren und darzustellen.

Diese ersten Überlegungen bedürfen jedoch noch einer intensiven verwaltungsinternen
Auseinandersetzung und Abstimmung sowie einer anschließenden politischen Beratung.

Insgesamt hat sich gezeigt, dass auch die Dokumentation des Flächenmanagements nicht
unwesentlich Ressourcen bindet. Um den Aufwand zu reduzieren, wird darüber nachge-
dacht, die Frequenz der Berichterstattung zu strecken, d.h. statt jährlicher Berichterstattung
nur noch alle 2 oder 5 Jahre.

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
- **Flächenbericht 2008 Stadt Emsdetten**
Math, Wagener, Stadt Emsdetten
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: September 2010