

Flächenbericht 2010/2011 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 Januar 2012

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	9
4.1 Modellprojekt "Herzbach / Dreihuesweg"	9
4.2 Weitere Projekte der Binnenentwicklung	10
4.3 Entwicklung weiterer Nachverdichtungseignungsbereiche	12
4.4 Sonstige Projekte mit Flächenbezug.....	14
5. Indikatorenbericht.....	15
5.1 Erfolgsindikatoren	15
5.2 Basisindikatoren	24
6. Fazit & Ausblick	31
Quellen	32

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 2010/2011 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 **begrenzen**, dass der Wohnbauflächenbedarf von **2005 bis 2020** von **113 ha** (FNP-Ansatz vermindert um den Mittelwert des Flächenpotentials Binnenentwicklung) eingehalten oder gar unterschritten werden kann. Dies entspricht einer **jährlichen Inanspruchnahme von 7 ha Wohnbaufläche**.

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

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

3.2 Evaluierung Handlungsprogramm

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

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

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

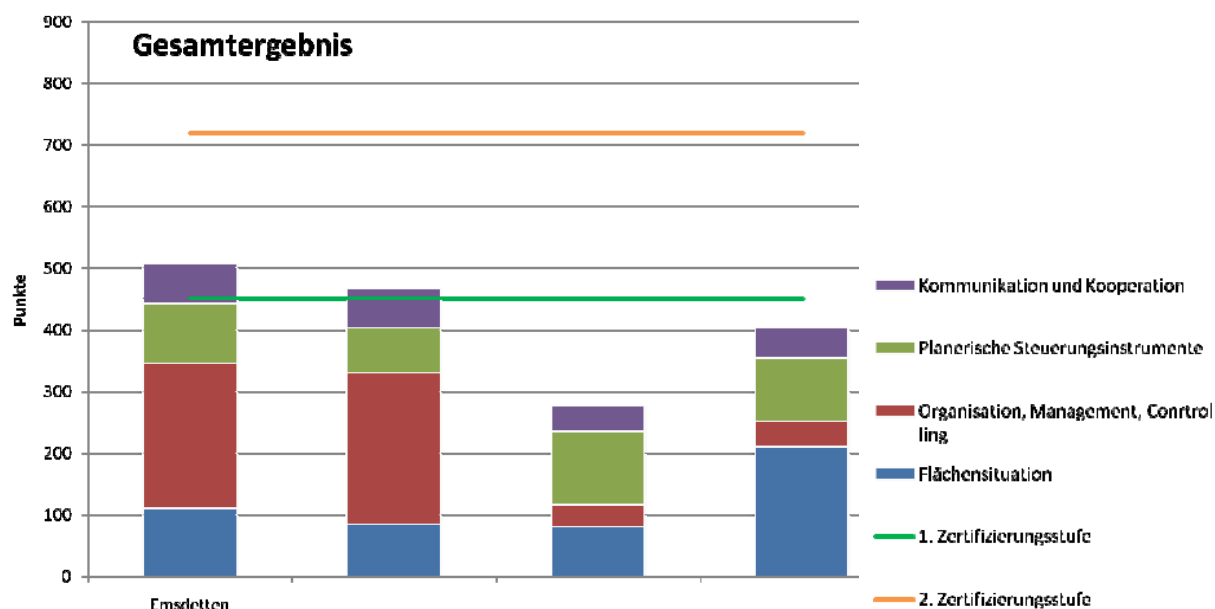
Das Handlungsprogramm definiert Ressourcen für die jeweils anstehenden Aufgaben. Für kurzfristig zu erfüllende Maßnahmen wird ein Zeitraum von einem Jahr definiert, für mittelfristige ein Zeitraum von unter drei Jahren und für langfristige von länger als drei Jahren.

Die Überprüfung der Ziele hinsichtlich des Erfüllungsgrades der Teilziele ergab, dass ein Großteil der kurzfristigen Maßnahmen innerhalb der Zielvorgabe von einem Jahr, bereits umgesetzt wurde. 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 bzw. zweijährigen Flächenberichte überprüft und weiterentwickelt werden. Hiermit ist bereits begonnen worden.

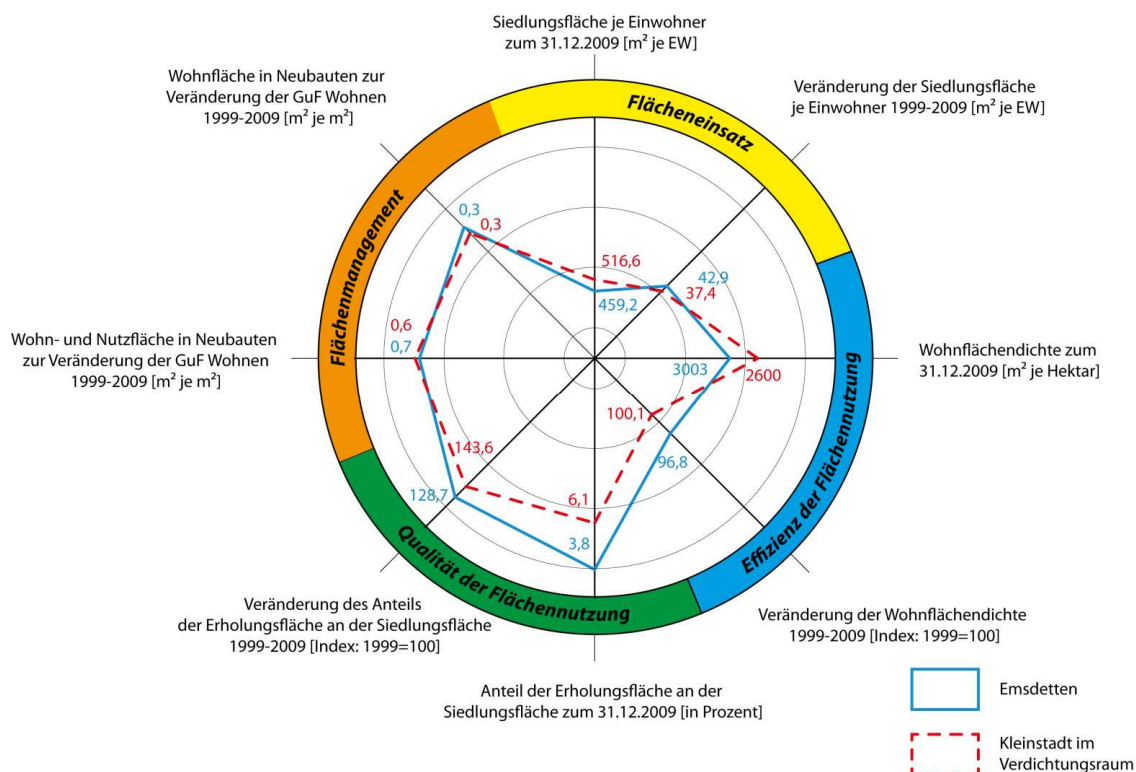
Internes Audit im Rahmen der Testphase „Meilenstein 2012“

Durch die Teilnahme der Stadt Emsdetten an der Testphase für das Flächenmanagement-Zertifizierungssystem „Meilenstein 2012“ im Herbst 2011 konnte aufgrund dieses Audits ein erster Zwischenstand zur Wirksamkeit des Handlungskonzeptes „Binnenentwicklung“ gewonnen werden: Mit einem Zielerfüllungsgrad von 55 Prozent erreicht die Stadt Emsdetten bereits heute in allen vier Kriterienbereichen die Schwelle für die 1. Zertifizierungsstufe und ist damit im Vergleich der Testkommunen an der Spitze. Besonders gut aufgestellt – bezogen auf das Flächenmanagement – ist die Stadt Emsdetten im Bereich Organisation/Management/Controlling.



Quelle: LAG 21 NRW e.V., Abschlusspräsentation Testphase, Oktober 2011

Auch im Soll-Ist-Vergleich von Indikatoren zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit der Kategorie „Kleinstädte im Verdichtungsraum“ steht Emsdetten grundsätzlich gut da: Die meisten Werte liegen im Durchschnitt der für diese Gemeindetypen angenommenen Indikatorgrößen. Es zeigt sich aber auch, dass beispielsweise in Bereichen der Effizienz der Flächennutzung (Wohnflächendichte) oder auch der Anteile der Erholungsflächen an der Siedlungsfläche noch Handlungspotenzial gegeben ist. Zugleich zeigt sich aber auch, dass noch weitere Anstrengungen unternommen werden müssen, um langfristig den Flächenverbrauch nachhaltig zu begrenzen, wenngleich der Trend in den vergangenen fünf Jahren deutlich rückläufig war.



Quelle: LAG 21 NRW e.V. „Abschlusspräsentation Testphase, Oktober 2011

Stand der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Binnenentwicklungskonzeptes

Die zur Erreichung des Leitziels A *„Qualitative Weiterentwicklung im Bestand“* vorgesehenen Maßnahmen sind zum einen umgesetzt, zum anderen besteht aber auch noch umfassender Handlungsbedarf.

Zentraler Handlungsbedarf wird in der Aktualisierung und Fortführung der im Jahr 2005 begonnenen Baulückenerhebung gesehen. Im Jahr 2011 wurden die erhobenen Baulücken einer ersten Aktualisierung unterzogen. Danach konnte festgestellt werden, dass in den vergangenen fünf Jahren bereits zahlreiche Baulücken einer Bebauung zugeführt wurden. Weitere konkrete Auswertungen und Umsetzungsschritte sind aber noch notwendig, um dem Teilziel der angepassten Baulückenbebauung durch Aktivierung der Eigentümer nachzukommen. Dabei können auch Ergebnisse aus dem in Arbeit befindlichen „Handlungskonzept Wohnen“ zukünftig einfließen.

Aufgrund der im Jahr 2011 seitens der katholischen Kirche in Emsdetten beschlossenen Strukturveränderungen stehen hier teilweise Umnutzungsabsichten für kirchliche Liegenschaften an. Es findet dazu ein regelmäßiger Austausch mit der Verwaltungsspitze statt. Der Prozess der Umstrukturierung wird auch im Sinne der Ziele des Binnenentwicklungskonzeptes begleitet.

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, weiterhin kritisch hinterfragt werden.

In der Umsetzung bzw. Planung befinden sich zwei größere Projekte, die das Ziel der „Optimierung der Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen nach Zielgruppen“ unterstützen (vgl. Kap. 4.2). So werden auf dem ehem. Biederlackgelände differenzierte Wohnungsangebote für unterschiedliche Altersgruppen und Bedürfnisse geschaffen. Auf dem nahegelegenen WABO-Gelände an der Herrmannstraße sollen nach derzeitigem Stand der Planung unterschiedliche Wohn- und Gebäudeformen entstehen, die beispielsweise dem Bedürfnis nach

barrierefreiem Wohnen auf einer Ebene entsprechen. Die Förderung differenzierter Wohnungsangebote bei der Baulandausweisung wird derzeit auch im Zuge des in Arbeit befindlichen „Handlungskonzept Wohnen“ weiter beleuchtet.

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

Der Blick auf den Stand der Umsetzung des Leitziels C *„Konsensorientiert Planungsverfahren“* zeigt, dass die grundsätzlichen Ziele („Stadt als Ideengeberin und Beraterin“ sowie „Vorrang von konsensorientierten Planungsverfahren“) bereits im Planungs- und Verwaltungsalltag implementiert sind. Insbesondere der „Grundsatz zur vorzeitigen Bürgerbeteiligung bei B-Planverfahren“ wird regelmäßig angewendet (z.B. Biederlack).

Einzelne Beratungsgespräche zu Nachverdichtungsmöglichkeiten fanden auch 2010/2011 bei konkreten Bürgeranfragen statt. Im Berichtszeitraum hat sich daraus jedoch kein neuer Nachverdichtungsbereich ergeben. Im Wesentlichen scheiterten die angefragten Nachverdichtungen am nötigen Konsens oder daran, dass die „Spielregeln für die Binnenentwicklung“ nicht eingehalten werden konnten bzw. nur individuelle Bauwünsche im Vordergrund standen.

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.

Angelaufen hingegen ist die Arbeit an der fortlaufenden Aktualisierung der Bebauungspläne. Hier hat sich in mehreren Fällen gezeigt, dass alte Bebauungspläne Nachverdichtungspotenziale dahingehend haben, dass eine höhere Nutzungsmöglichkeit allein schon durch Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 oder durch Überarbeitung der Festsetzungen zur Baugestaltung möglich ist. Ein Änderungsverfahren hierzu wurde im Jahr 2011 eingeleitet (B-Plan Nr. 12 T 1, 16. Änderung).

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

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 hier sechs Einfamilienhäuser errichtet worden.

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 und das von einem Investor aufbereitete ca. 2 ha große Gelände wird nun mit Einzel-, Doppel-, Ketten- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Dabei entstehen differenzierte Wohnungsangebote für unterschiedliche Altersgruppen und Bedürfnisse. Zudem errichtet der Investor auf dem Gelände derzeit ein Seniorenwohn- und -pflegeheim.

Abbildung 2: Entwicklung des ehemaligen Biederlackgeländes



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.



hier: Situation am Diekpohl im Januar 2012

Bebauungsplan Nr. 21 F „Hemberger Damm/Dannenkamp“

Dieses Ende 2011 begonnene Bebauungsplanverfahren verfolgt das Ziel, die an diesem Standort befindlichen, baulich und nutzungstechnisch mangelhaften städtischen Gebäude zur Unterbringung von Asylsuchenden und Obdachlosen abzureißen und den Standort neu zu bebauen. In diesem Zusammenhang sollen die im Zuge der Nachnutzungsüberlegungen festgestellten Nachverdichtungspotenziale genutzt und umgesetzt werden. So können auf einer Fläche von ca. 3.400 m² bis zu 8 neue Grundstücke für Einfamilienhäuser entstehen.



hier: Plangebiet des BP 21 F im September 2010



Bebauung WABO-Gelände

Das unmittelbar an das in den letzten Jahren für die Nachnutzung vorbereitete Biederlack-Gelände angrenzende Gelände der Firma WABO soll ebenfalls in ein neues innenstadtnahes Wohngebiet umgewandelt werden. Der Investor beabsichtigt auf der ca. 1 ha großen Fläche, innenstadtnahe, bedarfsgerechte Wohnraumpotenziale für ältere Bürgerinnen und Bürger und für Familien zu entwickeln. Nach derzeitigem Planungsstand sollen hier ca. 50 Wohneinheiten entstehen. Der Bebauungsplan Nr. 112, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

die Neuentwicklung des Geländes schaffen soll, befindet sich in Vorbereitung (Beschluss zur Aufstellung soll im Januar 2012 erfolgen).

Mit der Umnutzung dieses Geländes wird ein weiterer (ehemaliger) Industriestandort zu einem zentral gelegenen Wohngebiet umgenutzt.



hier: Bereich des WABO-Geländes im April 2011

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".

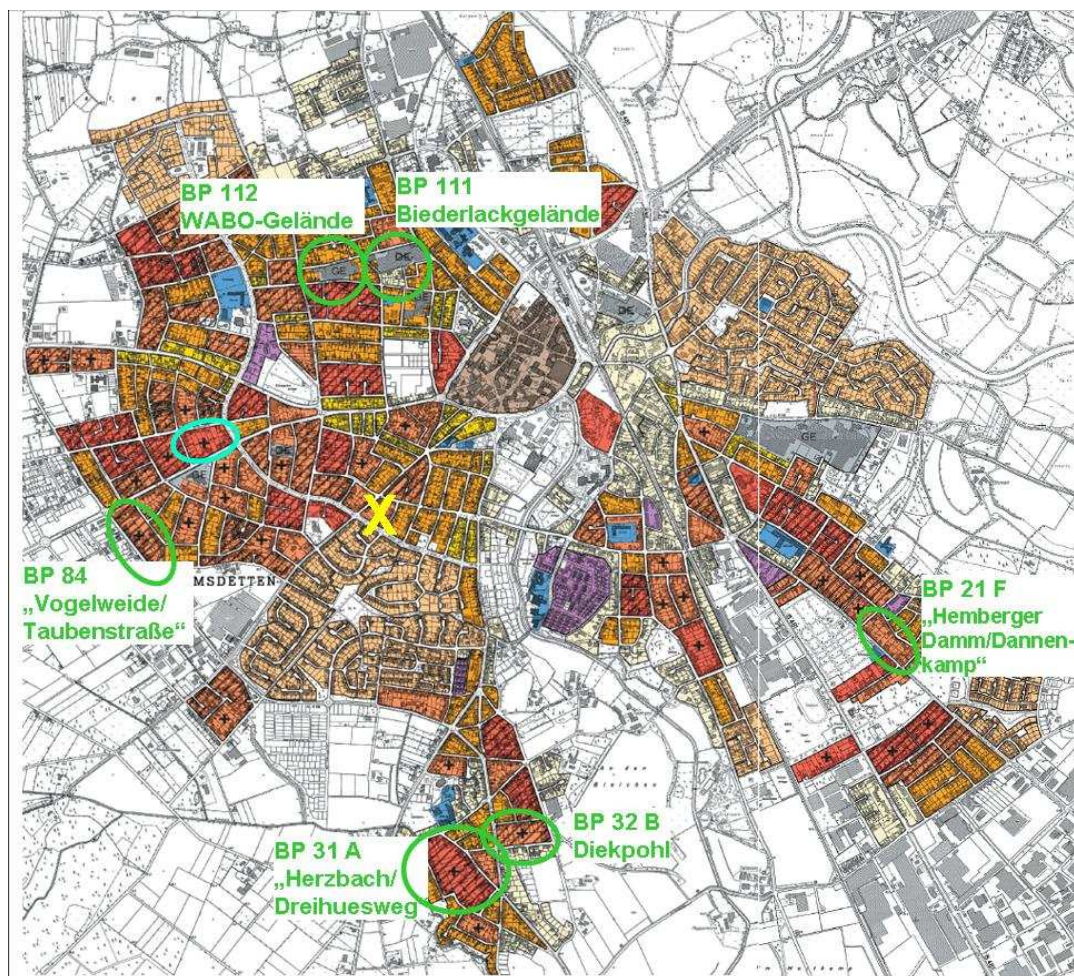
Somit sind die aktuellen planerischen Entwicklungsmöglichkeiten für diesen Bereich geklärt und die Stadt kann auf eine aktuelle verbindliche Entscheidungsgrundlage zurückgreifen.

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

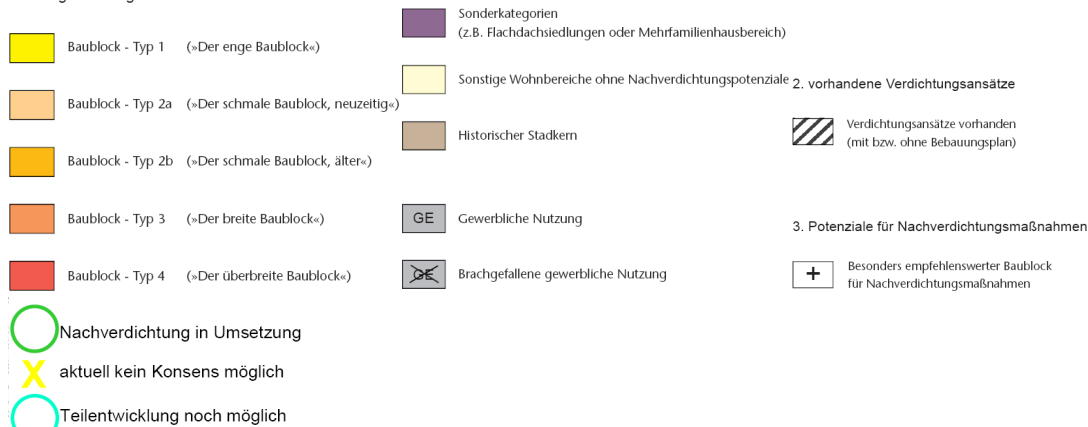
In diesem Sinne hat auch der Baublock Eisengraben/Goldbergweg einen Bearbeitungsvermerk erhalten. Hier kann, aufgrund der durch die o.g. Interessensabfrage ermittelten Interessenslage, aktuell nicht der gesamte Baublock, aber ggf. ein Teilbereich konzeptionell nachverdichtet werden.

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

Abbildung 3: Entwicklung der Nachverdichtungsbereiche (Stand: Januar 2012)



1. Kategorisierung der bebauten Bereiche



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

Eine solch aktualisierte Karte soll Bestandteil jedes Flächenberichts sein und die Entwicklung der Nachverdichtungsbereiche 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;
- das Programm proKLIMA Emsdetten zur Bündelung und Vervollständigung aller im Bereich Klimaschutz bestehenden Aktivitäten.
- das Handlungskonzept Wohnen zur Förderung differenzierter Wohnungsangebote bei der Baulandausweisung

Freiflächenentwicklungskonzept (FEK)

Als eine Maßnahme aus dem FEK, die im wesentlichen Berichtszeitraum 2010-2011 geplant und umgesetzt wurde, ist das Projekt "EMSAUE GANZ NAH: Natur am Stadtrand entwickeln und barrierefrei erleben" zu nennen, das neben der Verbesserung des Naturerlebnisses durch neue Wege und Informationspunkte auch eine ökologische Aufwertung des Auenbereiches beinhaltet.

proKLIMA Emsdetten

Im Jahr 2011 wurde mit der Erarbeitung eines integrierten kommunalen Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzeptes (proKLIMA Emsdetten) begonnen. In diesem Kontext ist u.a. angedacht, Quartiere mit überwiegender Bebauung aus den 1950er bis 1970er Jahren in den Fokus von energetischer Gebäudesanierung zu nehmen. Genauere Handlungsvorschläge können vor dem Hintergrund kommunaler Klimaschutzziele ausgearbeitet werden, welche im konzeptionellen Zusammenhang zur Binnenentwicklung stehen. Diese sollen mit Verabschiedung des Klimakonzeptes „proKLIMA Emsdetten“ im Sommer 2012 festgelegt werden. Generell ist festzuhalten, dass die Förderung der Binnenentwicklung und einer „Stadt der kurzen Wege“ zugleich ein Beitrag zum kommunalen Klimaschutz leistet.

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen bzw. Inhalte dieser Programme kann dem Flächenbericht 2008, den jeweiligen Beschlussvorlagen bzw. dem Internetauftritt der Stadt Emsdetten 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.

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

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

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

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

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

5.1 Erfolgsindikatoren

a) Kommunale Flächeninanspruchnahme pro Jahr (ha)

Der im Folgenden dargestellte Indikator gibt an, wie viel Fläche durch Wohnbauvorhaben im jeweiligen Jahr in Anspruch genommen wurde. **Dabei wird jeweils sowohl die Flächeninanspruchnahme durch Schaffung von Planungsrecht gemäß Bebauungsplänen, als auch anhand von Baugenehmigungen/ -anzeigen dargestellt.** In diesem Überblick sämtlicher flächenrelevanter Planungen von Wohnbauvorhaben im Emsdettener Stadtgebiet in 2010 und 2011 erfolgt zugleich eine Unterscheidung nach Binnenentwicklung / Nachverdichtung und Flächenneuinanspruchnahme. Dabei zählen zur Rubrik "innen" sämtliche Binnenentwicklungs- bzw. Nachverdichtungsmaßnahmen, d.h. Planungen bzw. Maßnahmen auf Flächen innerhalb bereits bebauter Bereiche, in im Handbuch als Binnenentwicklungsflächen gekennzeichneten Bereichen bzw. im Bereich ehemaliger Gewerbebrachen in integrierten Lagen. Zur Rubrik "außen" werden Planungen und Vorhaben zugeordnet, welche auf bisher außen liegenden,

nicht bebauten Flächen (z.B. ehemalige landwirtschaftliche Flächen) geplant bzw. realisiert wurden.

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

Flächeninanspruchnahme durch Planung

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

Tabelle 1: Flächeninanspruchnahme gem. Bebauungsplanverfahren pro Jahr

B-Plan	Geltungs- bereich	verbrauchte Fläche (Netto-bauland + Erschließung)		mögli- che Anzahl neuer Grund- stücke	mögliche Anzahl neuer WE (haus- typen- abhängig)	Durch- schnitt Grund- stücks- größe	Haustypen/ Sonstiges	Ziel der Planung
		davon innen	davon außen					
2010								
57 B "Lerchen- feld, 2. Bauab- schnitt"	107.352 m²	7.482 m² (vorh. Wohnnut- zung)	99.870 m²	138	260	531 m²	überwiegend Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, tw. Reihenhäuser möglich	Wohngebiet
Summe 2010		kein neues Pla- nungs- recht	99.870 m²					
2011								
kein neues Planungsrecht für Wohnbauland in Kraft getreten								

Der Tabelle kann entnommen werden, dass in 2010 ausschließlich Fläche im Bereich "außen" für Wohnbauvorhaben überplant wurde. Somit wurden planungsrechtlich fast 10 ha neue, bisher zur freien Landschaft zählende Fläche in Anspruch genommen.

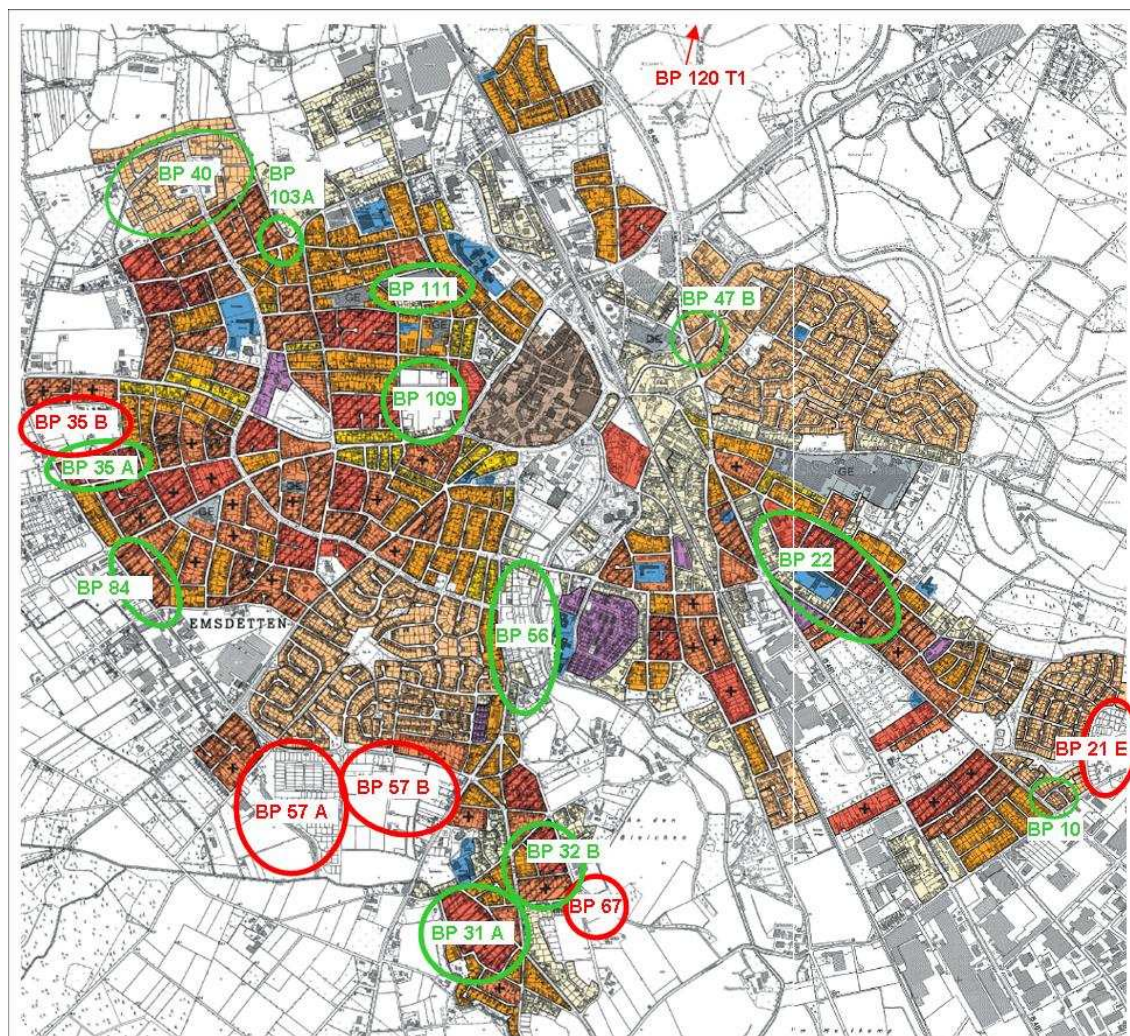
Im Jahr 2011 sind keine Bebauungspläne in Kraft getreten, mit welchen neue Wohnbauflächen – weder innen noch außen – entwickelt wurden.

Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauvorhaben

Neben der Erfassung der Flächeninanspruchnahme durch Bebauungsplanverfahren für Wohnbauland erfolgte zudem eine Auswertung aller in den Jahren 2010 und 2011 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 4) als bebaute Bereiche kategorisiert wurden, sind dem Bereich innen zugeteilt, alle anderen gelten in dieser Bilanzierung als Bereich außen. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich werden der Rubrik "innen" zugeteilt.

Abbildung 4:

Karte mit Nachverdichtungspotenzial in Emsdetten mit Kennzeichnung der Bebauungsplanbereiche der realisierten Wohnbauvorhaben in 2010+2011 gem. Tabellen 2+3



1. Kategorisierung der bebauten Bereiche

 Baublock - Typ 1 («Der enge Baublock»)	 Sonderkategorien (z.B. Flachdachsiedlungen oder Mehrfamilienhausbereich)	2. vorhandene Verdichtungsansätze
 Baublock - Typ 2a («Der schmale Baublock, neuzeitig»)	 Sonstige Wohnbereiche ohne Nachverdichtungspotenziale	
 Baublock - Typ 2b («Der schmale Baublock, älter»)	 Historischer Stadtkern	 Verdichtungsansätze vorhanden (mit bzw. ohne Bebauungsplan)
 Baublock - Typ 3 («Der breite Baublock»)	 GE Gewerbliche Nutzung	
 Baublock - Typ 4 («Der überbreite Baublock»)	 Brachgefallene gewerbliche Nutzung	3. Potenziale für Nachverdichtungsmaßnahmen
		 Besonders empfehlenswerter Baublock für Nachverdichtungsmaßnahmen

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

Die folgenden Tabellen zeigen, die durch genehmigte oder angezeigte Wohnbauvorhaben im Jahr 2010 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 2010 genehmigten bzw. angezeigten Wohnbauvorhaben

Nr.	Lage	Größe (m²)	davon innen (m²)	davon außen (m²)	Anzahl WE	Bemerkung / Sonstiges
1	BP 35 B	530		530	1	EFH
2	BP 35 B	288		288	1	DHH
3	BP 35 B	288		288	1	DHH
4	BP 35 B	287		287	1	DHH
5	BP 35 B	504		504	1	EFH
6	BP 35 B	612		612	1	EFH
7	BP 35 B	609		609	1	EFH
8	BP 35 B	525		525	1	EFH
9	BP 35 B	252		252	1	DHH
10	BP 35 B	252		252	1	DHH
11	BP 35 B	445		445	1	EFH
12	BP 35 B	583		583	1	DH
13	BP 35 B	458		458	1	EFH
14	BP 35 B	288		288	1	DHH
15	BP 35 B	288		288	1	DHH
16	BP 35 B	287		287	1	DHH
17	BP 35 B	639		639	1	EFH
18	BP 35 B	476		476	1	EFH
19	BP 35 B	501		501	1	EFH
20	BP 35 B	463		463	1	EFH
21	BP 35 B	604		604	1	EFH
22	BP 35 B	559		559	1	EFH
23	BP 35 B	436		436	1	EFH
24	BP 109	334	334		1	EFH
25	BP 109	400	400		1	EFH
26	BP 109	389	389		2	EFH
27	BP 109	229	229		1	DHH
28	BP 109	229	229		1	DHH
29	BP 109	229	229		1	DHH
30	BP 109	229	229		1	DHH
31	BP 109	389	389		2	WH
32	BP 57 A	469		469	1	EFH
33	BP 57 A	665		665	1	EFH
34	BP 57 A	839		839	1	EFH
35	BP 111	476	476		1	EFH
36	BP 111	2.587	2.587		4x5	4 MFH
37	BP 111	809	809		1	EFH
38	BP 111	435	435		1	EFH
39	BP 111	400	400		1	EFH
40	BP 111	740	740		1	Whg + Büro
41	BP 67	359		359	1	EFH
42	BP 65 A	362		362	1	EFH
43	BP 39	497	497		1	EFH
44	BP 39	415	415		1	EFH
45	BP 39	785	785		1	EFH
46	BP 40	314	314		1	EFH
47	BP 40	439	439		1	EFH
48	BP 40	438	438		1	EFH
49	BP 28	1.032	1.032		8	Umbau+Erw.ehem.Polizeiwache zu MFH
50	BP 28	411	411		2	WH
51	BP 28	328	328		2	ZFH
52	BP 28	596	596		2	ZFH
53	BP 31 A	542	542		1	EFH
54	BP 31 A	603	603		1	EFH
55	BP 32	888	888		1	EFH
56	BP 32 B	250	250		1	DHH
57	BP 32 B	245	245		1	DHH
58	BP 14	710	710		2	ZFH
59	BP 30 A	769	769		1	EFH
60	BP 47	471	471		2	WH

61	BP 47	577	577	1	EFH
62	BP 47	352	352	1	EFH
63	BP 85	529	529	1	EFH
64	BP 120 T1	486	486	1	EFH
65	BP 18 - GE	6.625	keine Neuinanspruchnahme	1	Nutzungsänderung Büro in Wohnung; Lager im GE
66	BP 21 C	613	613	1	EFH
67	BP 21 D	273	273	1	DHH
68	BP 22	694	694	1	EFH
69	BP 36	505	505	2	ZFH
70	BP 56	547	547	5	MFH
71	BP 56	524	524	1	EFH
72	Außenbereich	23.777	ohne Anrechnung	1	EFH
73	Außenbereich	1.015	1.015	1	EFH (in Außenbereichssatzung)
74	Außenbereich	2.215	2.215	1	WH+Remise (Außenbereichssatzung)
75	34er	837	837	1	EFH
76	34er	813	813	1	EFH
77	34er	1.761	keine Neuinanspruchnahme	1	Errichtung Whg. durch Nutzungsänderung
78	34er	1.014	1.014	12	MFH
79	34er	367	367	2	WH
80	34er	973	973	5	MFH
81	34er	170	170	4	Anbau von 4 Kleinwohnungen
Flächen-inanspruchnahme 2010		42.980	25.867	17.113	EFH - Einfamilienhaus ZFH - Zweifamilienhaus DH - Doppelhaus DHH - Doppelhaushälfte WH - Wohnhaus Whg - Wohnung W+GH - Wohn- und Geschäftshaus
		4,3	2,6 ha	1,7 ha	
Verhältnis Flächeninanspruchnahme:			1,5	1	
Verhältnis bzgl. Anzahl:			48	33	
			1,5	1	

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

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 81 Wohnbauvorhaben genehmigt bzw. angezeigt. Hierdurch wurden insgesamt 42.980 m² (4,3 ha) Grundstücksflächen (ohne Erschließung) in Anspruch genommen; 25.867 m² davon im Bereich innen, 17.113 m² im Bereich außen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug insgesamt ca. 551 m², im Bereich innen durchschnittlich ca. 539 m², im Bereich außen durchschnittlich ca. 519 m².

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

BP 35 B	"Josefschule"
BP 109	"Kolpingstraße/Eschstraße"
BP 111	"Rheiner Straße/Hermannstraße"
BP 28	"Höftstraße"

Tabelle 3 : Flächeninanspruchnahme gemäß Auflistung aller in 2011 genehmigten bzw. angezeigten Wohnbauvorhaben

Nr.	Lage	Größe (m²)	davon innen (m²)	davon außen (m²)	Anzahl WE	Bemerkung / Sonstiges
1	BP 35 B	547		547	2	ZFH
2	BP 35 B	287		287	1	DHH
3	BP 35 B	324		324	1	DHH
4	BP 35 B	486		486	1	WH
5	BP 35 B	463		463	1	EFH
6	BP 35 B	459		459	1	EFH
7	BP 35 B	541		541	1	EFH
8	BP 35 B	502		502	1	EFH
9	BP 35 B	482		482	1	EFH
10	BP 35 B	459		459	1	EFH
11	BP 35 B	530		530	1	EFH
12	BP 35 B	472		472	1	EFH
13	BP 39	529	529		1	EFH
14	BP 39	456	456		2	ZFH
15	BP 39	500	500		1	EFH
16	BP 40	624	624		2	DH
17	BP 40	500	500		1	EFH
18	BP 40	438	438		1	EFH
19	BP 40	409	409		1	EFH
20	BP 40	531	531		2	ZFH
21	BP 57 A	400		400	1	EFH
22	BP 57 B	582		582	1	EFH
23	BP 57 B	566		566	1	EFH
24	BP 57 B	454		454	1	EFH
25	BP 57 B	526		526	1	EFH
26	BP 57 B	595		595	1	EFH
27	BP 57 B	544		544	1	EFH
28	BP 57 B	569		569	1	EFH
29	BP 57 B	545		545	1	EFH
30	BP 57 B	515		515	1	EFH
31	BP 57 B	551		551	1	EFH
32	BP 57 B	574		574	1	EFH
33	BP 57 B	572		572	1	EFH
34	BP 57 B	616		616	1	EFH
35	BP 57 B	495		495	1	DHH
36	BP 57 B	495		495	1	DHH
37	BP 57 B	449		449	1	EFH
38	BP 57 B	507		507	1	EFH
39	BP 57 B	583		583	1	EFH
40	BP 57 B	587		587	1	EFH
41	BP 57 B	518		518	1	EFH
42	BP 57 B	466		466	1	EFH
43	BP 111	3.457	ohne Anrechnung			Pflege-Wohn-Zentrum
44	BP 111	436	436		1	EFH
45	BP 111	730	730		1	EFH
46	BP 111	391	391		2	ZFH
47	BP 111	605	605		1	EFH
48	BP 111	383	383		1	WH
49	BP 67	514		514	1	EFH
50	BP 82	819		819	1	EFH
51	Außenbereich	775		775	1	Betriebsleiter-WH
52	BP 31 A	491	491		1	EFH
53	BP 31 A	574	574		1	EFH
54	BP 31 A	830	830		1	EFH
55	BP 32 B	249	249		1	DHH
56	BP 32 B	255	255		1	DHH
57	BP 56	375	375		1	DHH
58	BP 56	327	327		1	DHH
59	BP 56	509	509		5	MFH
60	BP 56	663	663		5	MFH

61	BP 56	663	663	5	MFH
62	BP 56	738	738	1	EFH
63	BP 56	492	492	2	DH
64	BP 56	509	509	5	MFH
65	BP 56	672	672	2	WH
66	BP 52	1.018	1.018	11	WH mit 11 Apartments
67	BP 11	923	923	1	EFH
68	BP 19 A	1.105	1.105	10	MFH
69	BP 21 D	496	496	1	EFH
70	BP 22	456	456	1	EFH
71	BP 22	763	763	1	EFH
72	BP 28	769	769	7	MFH
73	BP 28	412	412	1	EFH
74	BP 29 A	235	235	1	DHH
75	BP 29 A	209	209	1	DHH
76	BP 36	505	505	2	ZFH
77	BP 40	617	617	2	DH
78	BP 49	510	510	1	EFH
79	B 49	756	756	1	EFH
80	BP 8 H	418	418	1	W+GH
81	BP 8 H	317	317	2	Neubau von 2 Wohneinheiten
82	BP 12 T 1	1.892	1.892	1	EFH
83	BP 12 T 1	7.018	7.018	10	MFH – betreutes Wohnen
84	BP 105	696	696	5	MFH
85	BP 106	759	759	1	EFH
86	34er	461	461	1	Whg
87	34er	319	319	4	Nutzungsänderung ehem. Gewerbeimmobilie
88	34er	790	790	1	EFH
89	34er	665	665	1	EFH
90	34er	452	452	3	WH
91	34er	218	218	1	EFH
92	34er	402	402	5	MFH
93	34er	291	291	1	EFH
94	34er	540	540	1	EFH
95	34er	355	355	1	EFH
96	34er	921	921	6	WH
Flächen-inanspruchnahme 2011		58.536	39.167	19.369	EFH - Einfamilienhaus ZFH - Zweifamilienhaus DH - Doppelhaus DHH - Doppelhaushälfte WH - Wohnhaus Whg - Wohnung W+GH - Wohn- und Geschäftshaus
		5,8 ha	3,9 ha	1,9 ha	
Verhältnis Flächeninanspruchnahme			2,0	1,0	
Verhältnis bzgl. Anzahl:			59	37	
			1,6	1	

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

Im Jahr **2011** wurden insgesamt 96 Wohnbauvorhaben genehmigt bzw. angezeigt. Hierdurch wurden insgesamt **58.536 m² (5,8 ha) Grundstücksflächen** (ohne Erschließung) in Anspruch genommen; 39.167 m² davon im Bereich innen, 19.369 m² im Bereich außen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug im Bereich innen durchschnittlich ca. 675 m², im Bereich außen durchschnittlich ca. 524 m².

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

BP 57 B	"Lerchenfeld, 2. Bauabschnitt"
BP 35 B	"Josefschule"
BP 56	"Mühlenbachaue"
BP 111	"Rheiner Straße/Hermannstraße"

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 : keine	nur "Innenentwicklung"
2007	2.200 : 6.498	1 : 3
2008	26.123 : keine	nur "Innenentwicklung"
2009	31.920 : 41.249	1 : 1,3
2010	keine : 99.870	nur "Außenentwicklung"
2011	kein neues Planungsrecht für Wohnbauland in Kraft getreten	
2006 - 2011	64.643 : 147.617	1 : 2,3

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 zuletzt der zweite Bauabschnitt des Baugebiets Lerchenfeld für Wohnbauzwecke entwickelt. Der Bebauungsplan dazu ist seit dem 25.10.2010 rechtskräftig. Die Erschließungsanlagen sind seit Sommer 2011 fertig gestellt. Ca. 40 Grundstücke sind hier bereits vermarktet, wobei bis Ende 2011 bereits 21 Bauvorhaben genehmigt bzw. gem. § 67 BauO NRW angezeigt wurden.

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	vorraus-sichtlicher 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
2010	1,5 : 1	48 : 33 1,5 : 1
2011	2 : 1	59 : 37 1,6 : 1
2007 - 2011	1,7 : 1	213 : 131 1,6 : 1

Die oben stehende Tabelle zeigt, dass in den vergangenen Jahren, mehr Vorhaben (62%) und auch mehr Fläche im Bereich "innen" als im Bereich "außen" durch konkrete Bauvorhaben in Anspruch genommen wurde. In den Jahren 2010 und 2011 beträgt der Anteil der Bauvorhaben im inneren Bereich gegenüber denen im äußeren Bereich jeweils ca. 60%.

Die zum Ziel gesetzte jährliche Flächen(neu)inanspruchnahme von max. 7 ha für Wohnbauvorhaben (vgl. Kap. 3.1) wird bei einer Betrachtung der durch Bebauungspläne überplanten Flächen im Bereich "außen" im Jahr 2010 zwar überschritten (ca. 10 ha), in der Gesamtbeurteilung mit dem Jahr 2011, in welchem gar keine neuen Flächen für Wohnbauzwecke planungsrechtlich in Anspruch genommen wurden, bleibt die Flächenneuanspruchnahme jedoch hinter diesem Flächenwert zurück und trägt damit im Zeitmittel 2010/2011 zur Zielerreichung bei.

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)

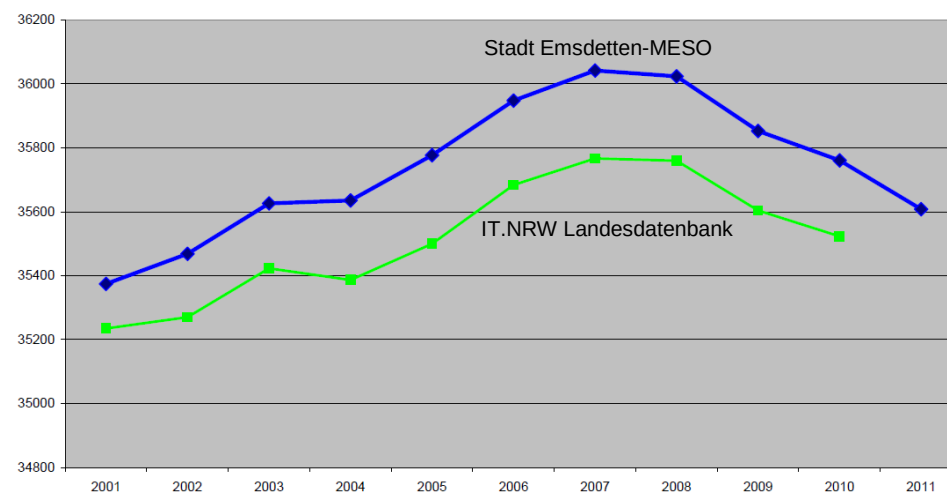
Die aktuelle Bevölkerungszahl in Emsdetten beträgt 35.608 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2011, MESO). Im Zeitraum 2001 bis 2007 ist die Anzahl stetig gestiegen. Seit 2008 ist erstmalig ein leichter Rückgang gegenüber 2007 zu verzeichnen.

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.

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten von 2001-2011

Jahr	Einwohner gemäß Stadt Emsdetten MESO	Einwohner gemäß IT.NRW Landesdatenbank
2001	35.374	35.235
2002	35.468	35.270
2003	35.626	35.423
2004	35.635	35.386
2005	35.776	35.499
2006	35.947	35.683
2007	36.041	35.766
2008	36.023	35.759
2009	35.852	35.604
2010	35.760	35.523
2011	35.608	k.A.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten (2001-2011)



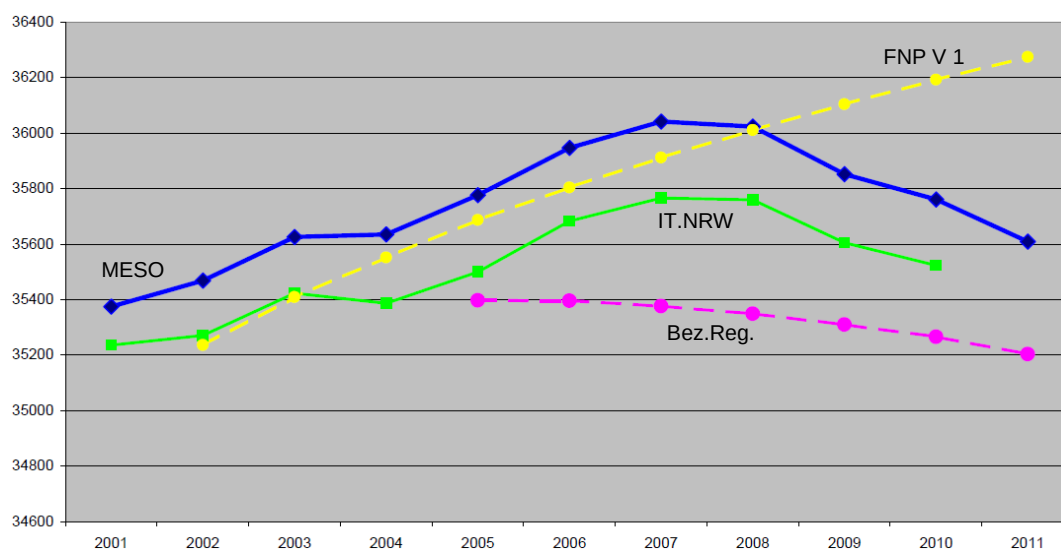
Quelle: eigene Darstellung²

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. Die aktuelle Entwicklung in Emsdetten zeigt, dass der Anstieg der Bevölkerung sich bis 2008 weitgehend mit Variante 1 deckt. Im Jahr 2009 wurde diese Prognoseannahme durch die tatsächliche Entwicklung erstmals unterschritten.

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



Quelle: eigene Darstellung³

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

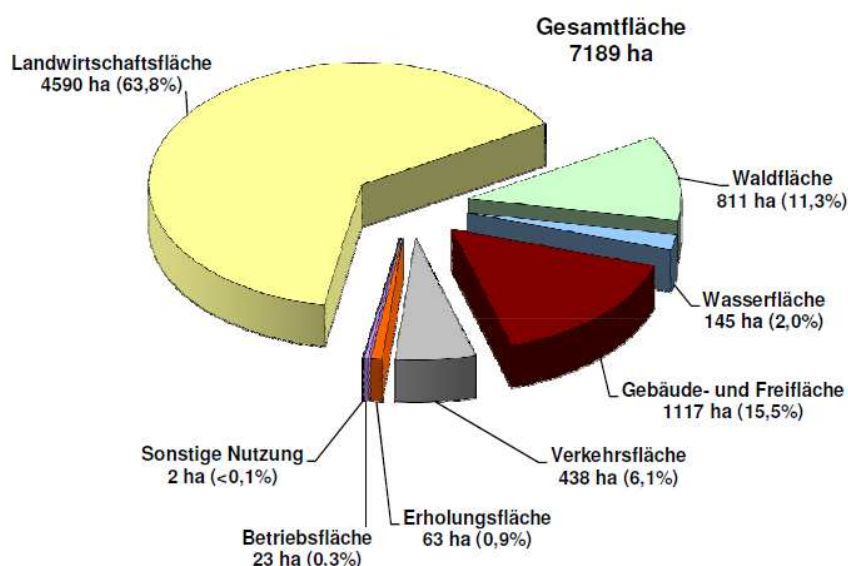
Im Folgenden wird der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche der Stadt dargestellt. Dabei umfasst die statistische Definition "Siedlungs- und Verkehrsfläche" auch nicht versiegelte Flächen und ist daher nicht zu verwechseln mit versiegelter Fläche. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Anteile der verschiedenen Flächennutzungen Ende 2010 an der Gesamtfläche der Stadt Emsdetten.

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche setzt sich zusammen aus der Gebäude- und Freifläche, der Verkehrsfläche, der Erholungsfläche sowie der Betriebsfläche abzüglich Abbauland⁴.

³ 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)

⁴ 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 etc.). Emsdetten hat davon 1.744 m².

Abbildung 6: Flächennutzung Emsdetten 2010



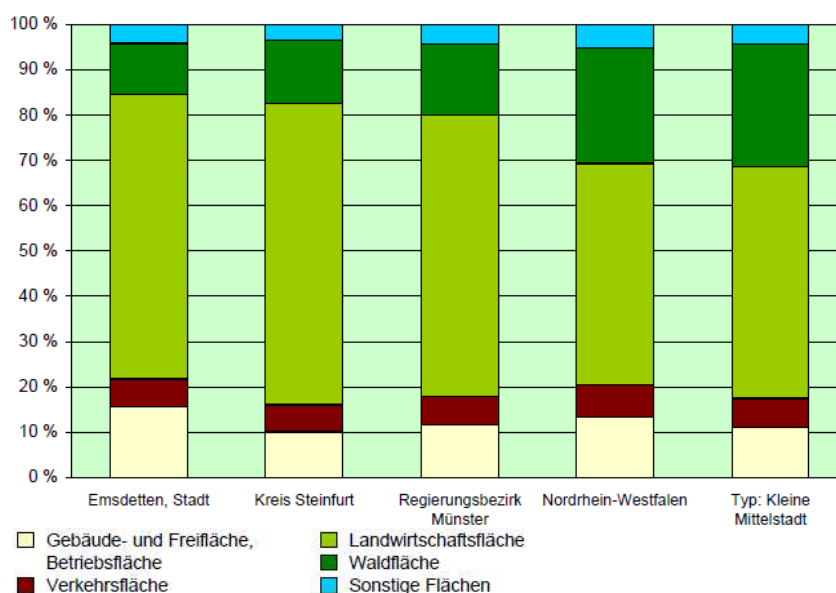
Quelle: Kreis Steinfurt, Vermessungs- und Katasteramt, Jahresabschluss ALB, Stand 31.12.2010⁵

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche hat mit 1.626 ha einen Anteil an der Gesamtfläche der Stadt von

2010	22,6 %
-------------	---------------

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

Abbildung 7: Fläche am 31.12.2010 nach Nutzungsarten in Prozent



Quelle: Kommunalprofil Emsdetten, IT.NRW, Landesdatenbank, Stand: 25.10.2011

⁵ vgl. [http://www.kreis-steinfurt.de/c12573d40046bb0c/files/em_10.pdf/\\$file/em_10.pdf?openelement](http://www.kreis-steinfurt.de/c12573d40046bb0c/files/em_10.pdf/$file/em_10.pdf?openelement)

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

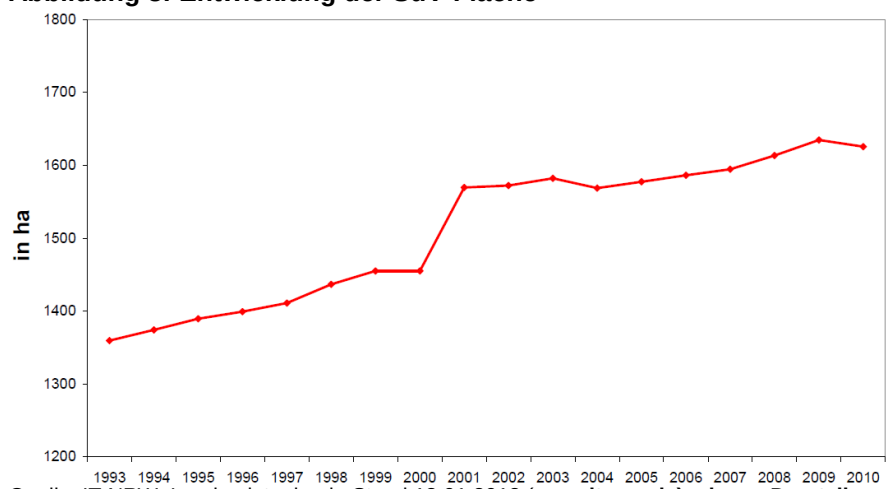
Der hier vorgestellte Indikator zeigt die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche (gemäß statistischer Definition).

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

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1.455	1.455	1.570	1.572	1.582	1.569	1.578	1.586	1.595	1.613	1.635	1.626
20,4%	20,4%	21,8%	21,9%	22,0%	21,8%	21,9%	22,1%	22,2%	22,4%	22,7	22,6

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Stand 18.01.2012

Abbildung 8: Entwicklung der SuV-Fläche

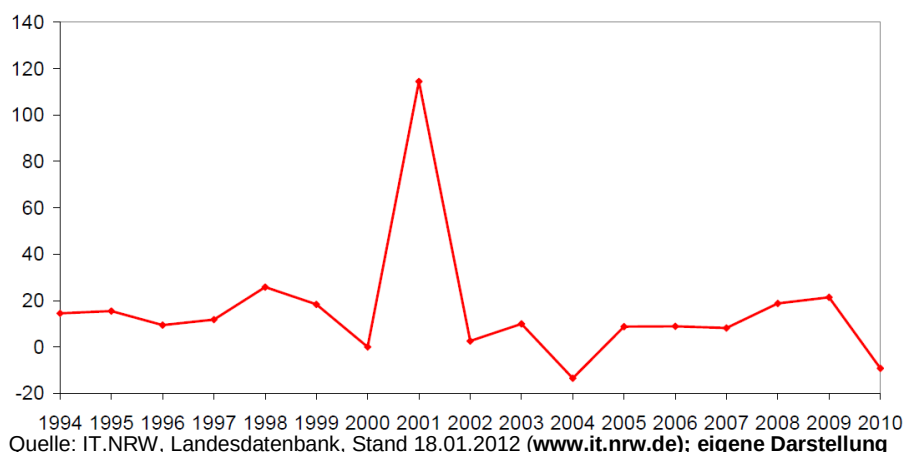


Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Stand 18.01.2012 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

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

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
18	-	114	3	10	-13	8	9	8	19	21	-9,18

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



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Stand 18.01.2012 (www.it.nrw.de); eigene Darstellung

Nach dem durch die zusätzliche Bereitstellung von großflächigen Gewerbegebieten sprunghaften Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsflächen in 2001 verläuft der Anstieg des SUV- Zuwachses bis 2009 kontinuierlich, aber steigend. Nach 2009 ist ein Rückgang des Siedlungs- und Verkehrsflächenzuwachses festzustellen. Betrachtet man die letzten 5 Jahre, so beträgt der SUV- Zuwachs im Mittel jährlich 9,6 ha.

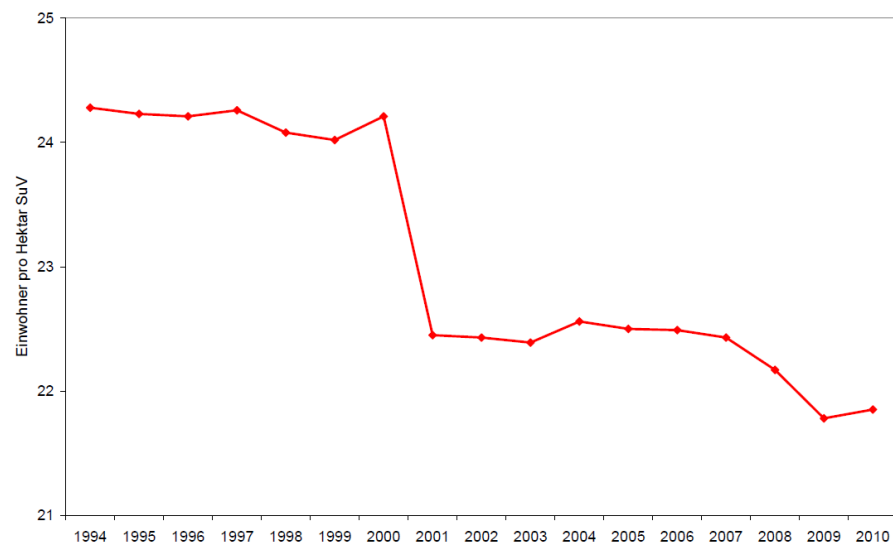
d) Siedlungsdichte (EW/ha)

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

Tabelle 6: Entwicklung der Siedlungsdichte 1999-2010 (EW/ha)

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
24,02	24,21	22,45	22,43	22,39	22,56	22,5	22,49	22,43	22,17	21,78	21,85

Abbildung 10: Entwicklung der Siedlungsdichte



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

Bei der Siedlungsdichte ist nach 2009 wieder eine leicht zunehmende Tendenz zu verzeichnen. Die deutliche Abnahme in 2001 liegt in der sprunghaften Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen durch die zusätzliche Bereitstellung von großflächigen Gewerbegebieten begründet (vgl. Abb. 9) und wird durch den im Münsterland stark verbreiteten Haustyp des freistehenden Einfamilienhauses begünstigt. Dennoch hat Emsdetten aufgrund des kompakten Stadtgebietes mit 21,85 EW/ha SUV die höchste Siedlungsdichte im Kreis Steinfurt (Siedlungsdichte im Kreis ST: 14,65 EW/ha; Stadt Münster: 28,41 EW/ha; NRW: 23,32 EW/ha; Landeshauptstadt Düsseldorf: 45,45 EW/ha; Stand 31.12.2010).

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 31.12.2011 standen im Baugebiet Hembergen noch 10 Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 6.700 m² (Verkauf nach Einheimischenmodell) und im Baugebiet Mühlenbachau 4 Baugrundstücke mit einer Gesamtgröße von 3.231 m² zur Verfügung. Im Baugebiet Josefschule sind von den zwischenzeitlich auf 32 aufgestockten städtischen Baugrundstücken alle veräußert worden. Im zweiten Bauabschnitt des Baugebiets Lerchenfeld wurden von den 33 städtischen Baugrundstücken bislang 27 verkauft. Weitere zwei Grundstücke werden kurz-

fristig veräußert. Die verbleibenden 4 Grundstücke werden zunächst als Tauschgrundstücke für liegenschaftliche Regelungen reserviert.

Um einen Überblick über alle vorhandene Flächenreserven zu erhalten, soll das Baulückenkataster so entwickelt werden, dass unter anderem Angaben über die Größe und Anzahl freier Wohnbaugrundstücke/-flächen enthalten sind.

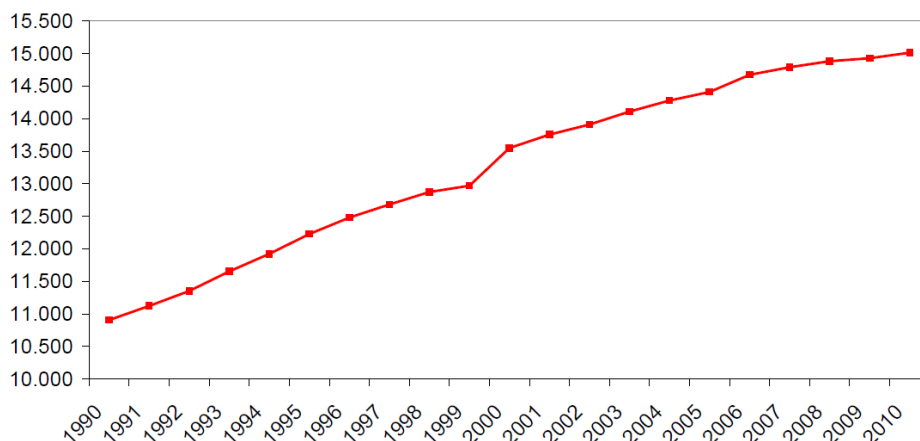
f) Veränderung Wohnungsbestand nach Baufertigstellungsanzeigen

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

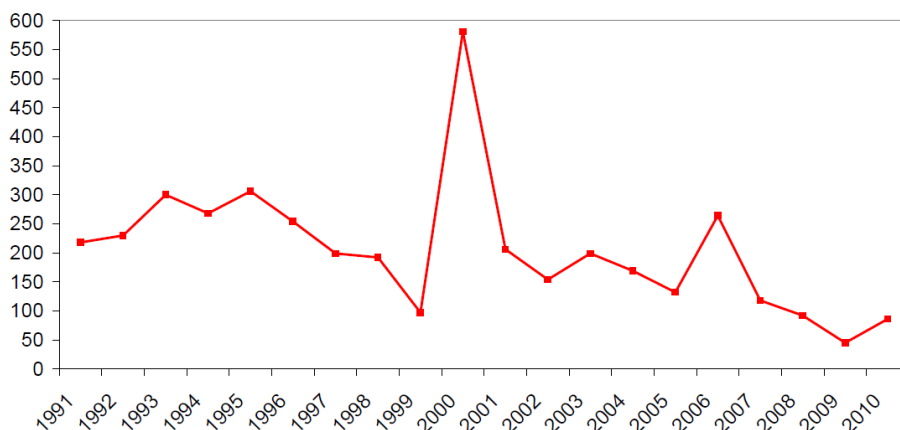
Jahr	Anzahl Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Zuwachs
1990	10.906	
1991	11.124	218
1992	11.354	230
1993	11.654	300
1994	11.922	268
1995	12.228	306
1996	12.482	254
1997	12.681	199
1998	12.873	192
1999	12.970	97
2000	13.551	581
2001	13.757	206
2002	13.911	154
2003	14.110	199
2004	14.279	169
2005	14.411	132
2006	14.675	264
2007	14.793	118
2008	14.885	92
2009	14.930	45
2010	15.016	86

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

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. Auch wenn im Jahr 2010 der Wohnungszuwachs wieder gestiegen ist, weist er insgesamt eine sinkende Tendenz auf. Während in den 90er Jahren (1991-2000) der Zuwachs noch bei 265 Wohnungen pro Jahr lag, wurden zwischen 2001-2010 im Mittel nur noch 147 Wohnungen pro Jahr fertig gestellt.

g) Wohnfläche je Einwohner (m²)

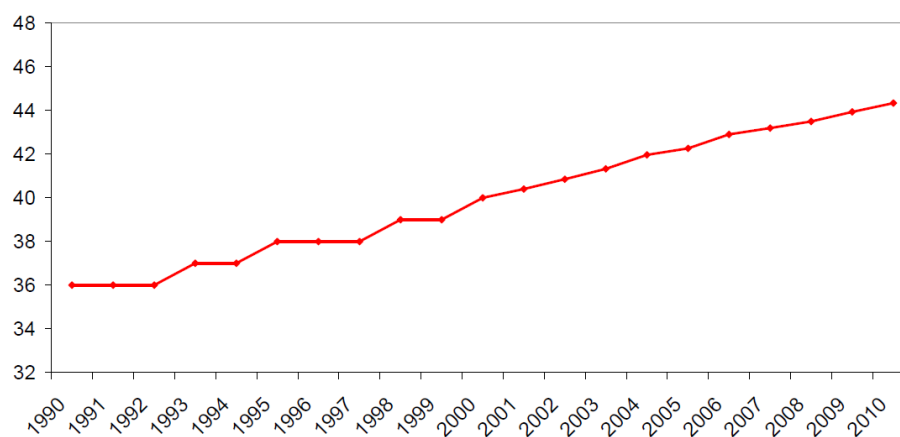
Neben der Zunahme der Wohnungen insgesamt steigt auch die Wohnfläche pro Einwohner. Die Wohnfläche pro Einwohner in Emsdetten betrug

2010	44,3 m²
-------------	---------------------------

(von 36 m² in 1990). Im Vergleich dazu ist die Wohnfläche pro Kopf im Bundesdurchschnitt von 34,8 m² in 1990 auf 42,8 m² in 2010 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 vierte 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 zweiten Bauabschnittes Lerchenfeld als Wohngebiet, 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. Eine planungsrechtliche Neuinanspruchnahme von Flächen im "inneren" Bereich wurde in den vergangenen beiden Jahren nicht umgesetzt.

Mit 62,5 % an allen in 2010 und 2011 gemeldeten Wohnbauvorhaben stellen die Einfamilienhäuser weiterhin den größten Anteil dar. Allerdings kann eine leichte Zunahme bei der Errichtung von Doppelhäusern bzw. Doppelhaushälften (25 %) bzw. Mehrfamilienhäusern (12,5 %) verzeichnet werden, wobei beide Haustypen weiterhin nur eine untergeordnete Rolle spielen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße aller errichteten Wohnbauvorhaben betrug in 2010-2011 ca. 584 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.

Eine Überarbeitung und Anpassung des Handlungsprogramms ist auch in diesem Jahr noch nicht abschließend erfolgt. Es konnte lediglich eine erneute Überprüfung der Ziele hinsichtlich des Erfüllungsgrades erfolgen. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass ein Großteil der kurzfristigen Maßnahmen innerhalb der Zielvorgabe von einem Jahr bereits umgesetzt wurde bzw. sich in Umsetzung befindet (siehe Kap. 3.2). 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 worden. Es hat sich herausgestellt, dass einige Ziele und Maßnahmen des Handlungsprogramms mangels Realisierbarkeit hinterfragt werden sollten. Andererseits wird eine erneute Auseinandersetzung mit dem Handlungsprogramm auch die Aufnahme neuer Ziele und/oder Maßnahmen mit sich bringen.

Der notwendige Prozess zu Weiterentwicklung des Binnenentwicklungskonzeptes soll nun konkret im Jahr 2012 angestoßen werden: Getragen durch das gute Abschneiden in der Testphase des Zertifizierungssystems hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt im Dezember 2011 beschlossen, sich im Jahr 2012 für die Teilnahme an dem Zertifizierungsverfahren „Meilenstein 2012“ zu bewerben. Dadurch soll das Flächenmanagement in Emsdetten weiterentwickelt und die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme noch nachhaltiger voran getrieben werden. Dieses dient neben dem Schutz der Umwelt auch der Senkung der Kosten für die Schaffung und Unterhaltung von Infrastruktur. Außerdem liefern die Ergebnisse des Verfahrens zur Zertifizierung eine fundierte Entscheidungsgrundlage für eine qualitätsvolle Stadtentwicklung.

Im Ergebnis soll dann ein angepasstes Handlungskonzept stehen, auf dessen Grundlage dann sowohl das externe Audit – also die Zertifizierung - basiert als auch neue Ziele und Maßnahmen zur Förderung der Binnenentwicklung beschrieben werden. Bei der Fortschreibung können auch Ergebnisse des parallel in Erarbeitung befindlichen „Handlungskonzept Wohnen“ sowie des „proKlima Emsdetten – Das Klimakonzept“ einfließen.

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: Januar 2012
- **<http://www.destatis.de>**
Statistisches Bundesamt Deutschland
Zugriff: Januar 2012