

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt



Nachverdichtung und Bestandsentwicklung in Emsdetten

Dipl.-Ing. Michael Brunsiek
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
Kongress Boden.Schatz 2015

Emsdetten, 23.11.2015

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt



1. Ausgangslage und Ziele
2. Aus der Praxis: Instrumente
3. Ergebnisse
4. Chancen und Grenzen der Innenentwicklung

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt



1. Ausgangslage und Ziele
2. Aus der Praxis: Instrumente
3. Ergebnisse
4. Chancen und Grenzen der Innenentwicklung

Innen wohnen

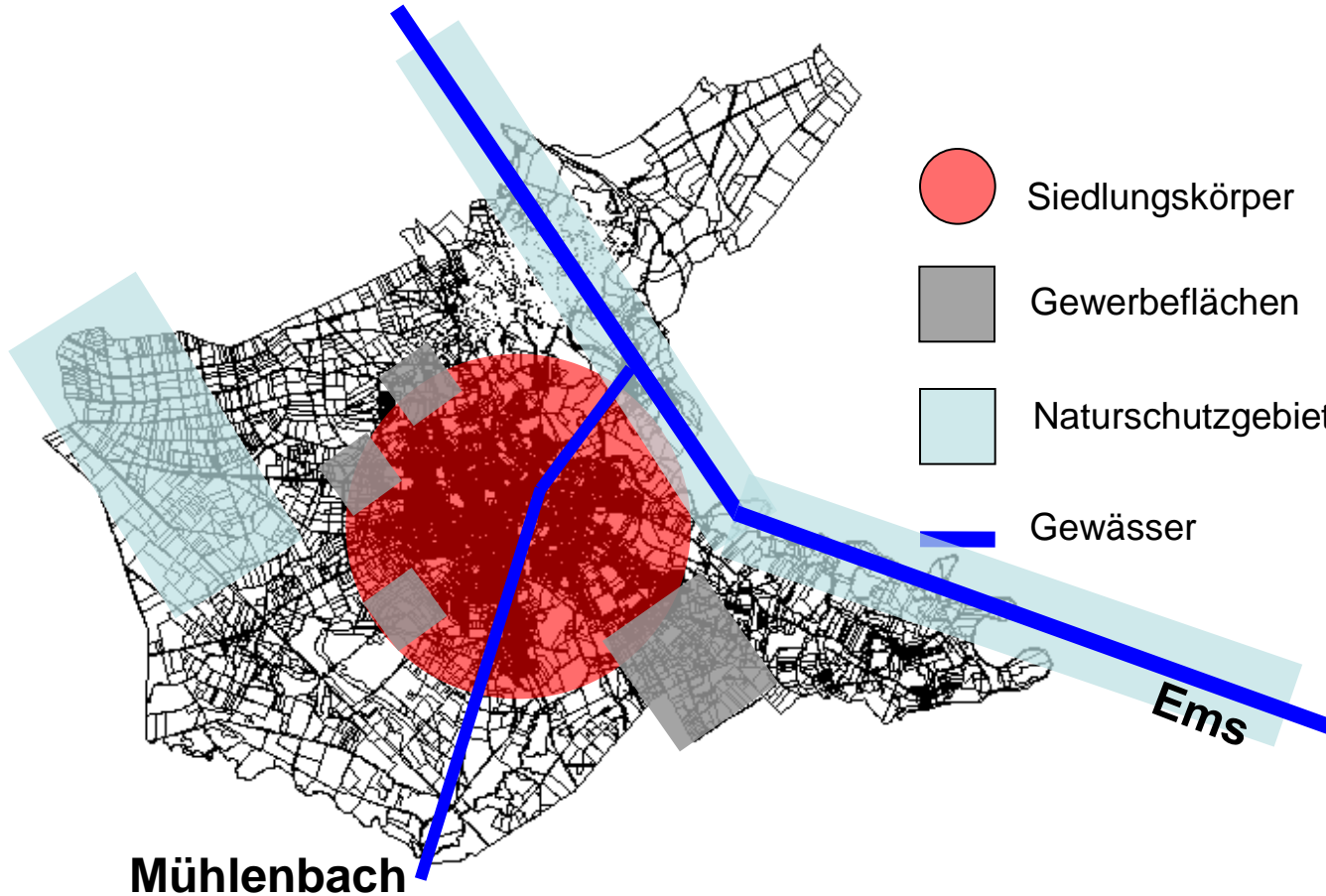
Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt

Flächenstruktur



Gesamtfläche Stadtgebiet:
rd. **72 km²**

davon

bebaute Siedlungsfläche
17,2 %

Verkehrsfläche
6,1 %

Grünflächen, Flächen für
die Landwirtschaft
76,6 %

Siedlungsdichte:
21,2 EW/ha

(Stand: 2012)

Innen wohnen

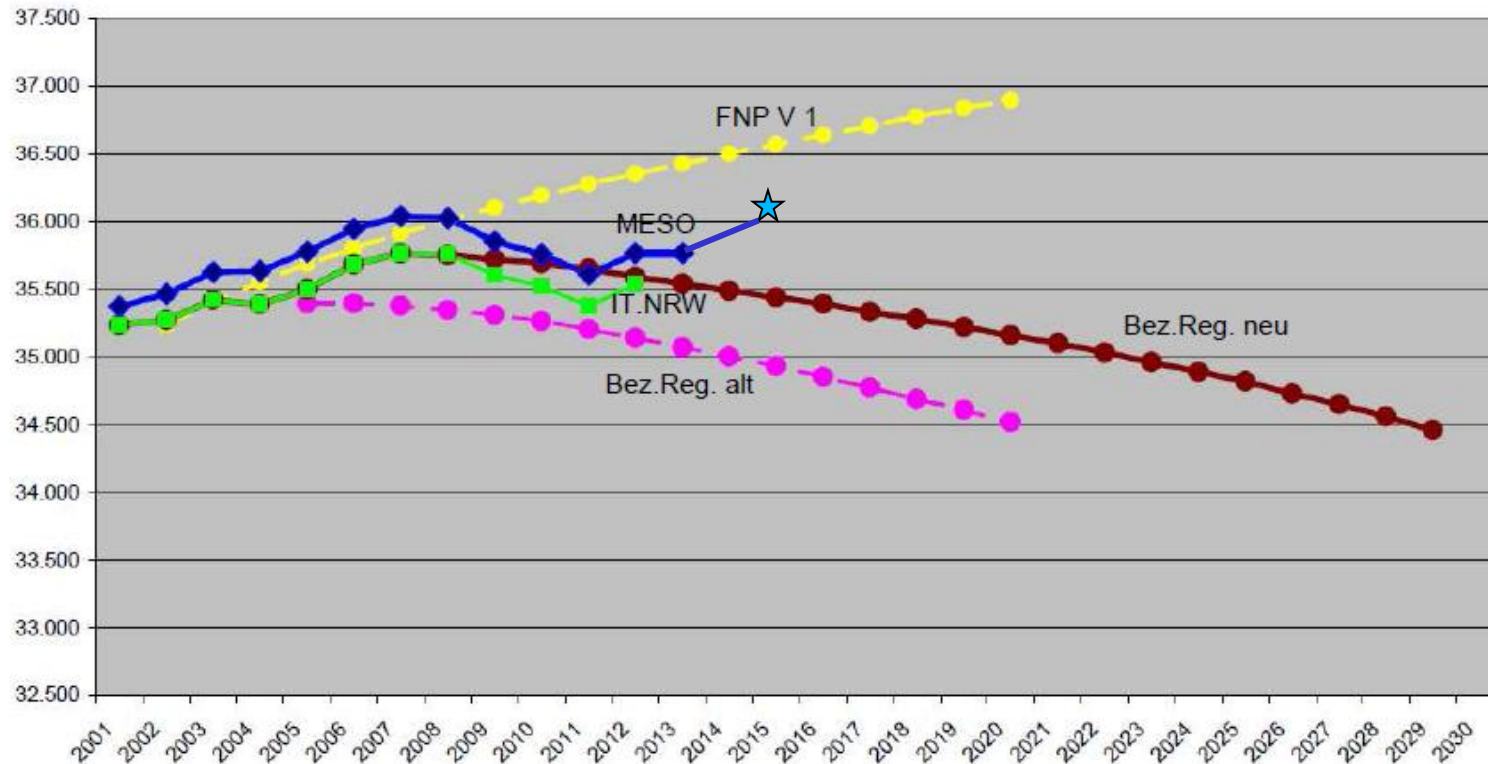
Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt

Bevölkerungsentwicklung und -prognose



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

Innen wohnen

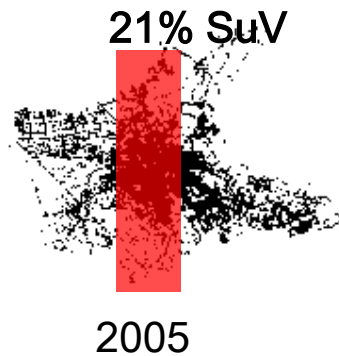
Außen schonen



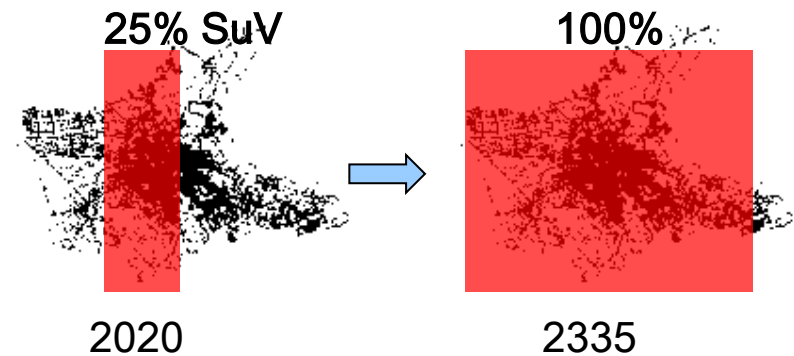
Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt

Szenario aus 2005

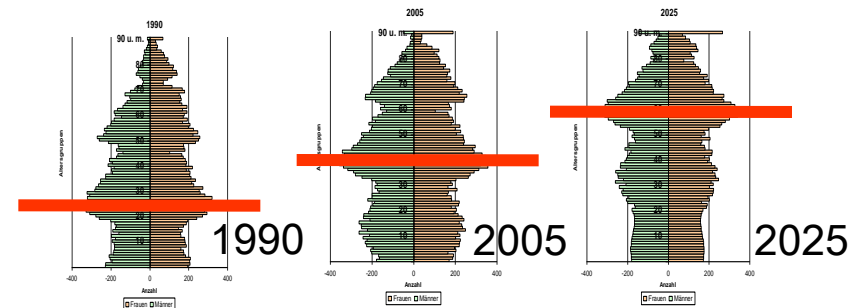


Anhaltender
Flächenverbrauch
+17ha/a (1995-2005)



Älter: Lebenserwartung
Bunter: Zuwanderung
Weniger: Geburtenrate

Demografischer
Wandel



Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt

Entwicklung von Neubaugebieten in Emsdetten 1995 - 2005

Innen:	ca.	170	Baugrundstücke	1
Außen:	ca.	720	Baugrundstücke	4,2

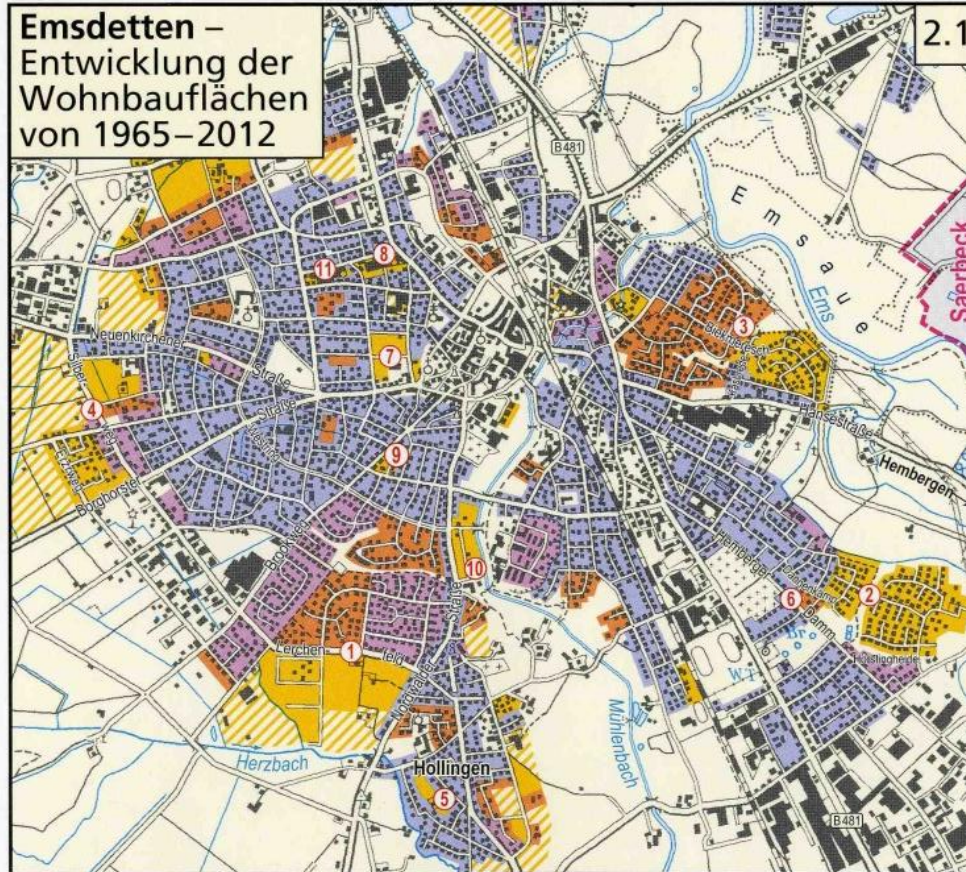
Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt



Legende der Karten 2.1 bis 2.3

Gebäude- und Freiflächen Wohnen

■ bis ca. 1965

■ bis ca. 1980

■ bis ca. 1995

■ bis ca. 2012

▨ planerische Reserve
nach FNP

--- Stadtgrenze

■ Nachbargemeinde
(them. nicht bearbeitet)

⑤ Ziffern s. Textheft auf
Seite 10, 11, 13 und 15

0 200 400 600 800m

1 : 35 000

Geobasisdaten der Kommunen und
des Landes NRW © Geobasis NRW 2014

Flächeninanspruchnahme für Wohnzwecke in Westfalen

Aus: Geogr.-landesk. Atlas von Westfalen, 2014

Modellvorhaben:

Flächenmanagement als partizipativer Prozess einer nachhaltigen Stadtentwicklung (LAG 21)

Leitbild: nachhaltige, ressourcenschonende Stadtentwicklung

Bewerbung und Teilnahme der Stadt Emsdetten 2005

Ziele des Flächenmanagements in Emsdetten

Frage: Wie kann Stadtentwicklungsplanung dem bisherigen Trend des Siedlungsflächenwachstums reagieren?

- Freiflächenverbrauch reduzieren
- Sensibilität für das Thema Flächenverbrauch erzeugen
- Umgang mit demographischem Wandel
- Konkret und Praxisorientiert:

Innen Wohnen *Außen Schonen*

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt

Konkret:

Leitlinien der Binnenentwicklung als Ratsbeschluss (2007):

- weniger Wohnbauflächen außen
 - aktivieren Wohnbauflächen innen
 - Wohnbauflächenbedarf bis 2020: ≤ 113 ha
(FNP: Wohnbauflächenbedarf bis 2020 von 130 ha entspricht - 13%)
 - Potenzial Binnenentwicklung: 12,5–20 ha
 - Jährlicher Flächenverbrauch: 7,5 ha/a
-

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt



1. Ausgangslage und Ziele

2. Aus der Praxis: Instrumente

3. Ergebnisse

4. Chancen und Grenzen der
Innenentwicklung

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

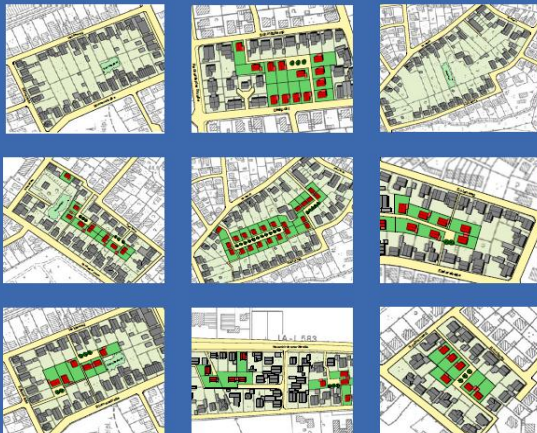
Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt



Stadt
Emsdetten

Innen wohnen

Außen schonen



Handbuch

zur Binnenentwicklung Emsdetten

Handbuch zur Binnenentwicklung

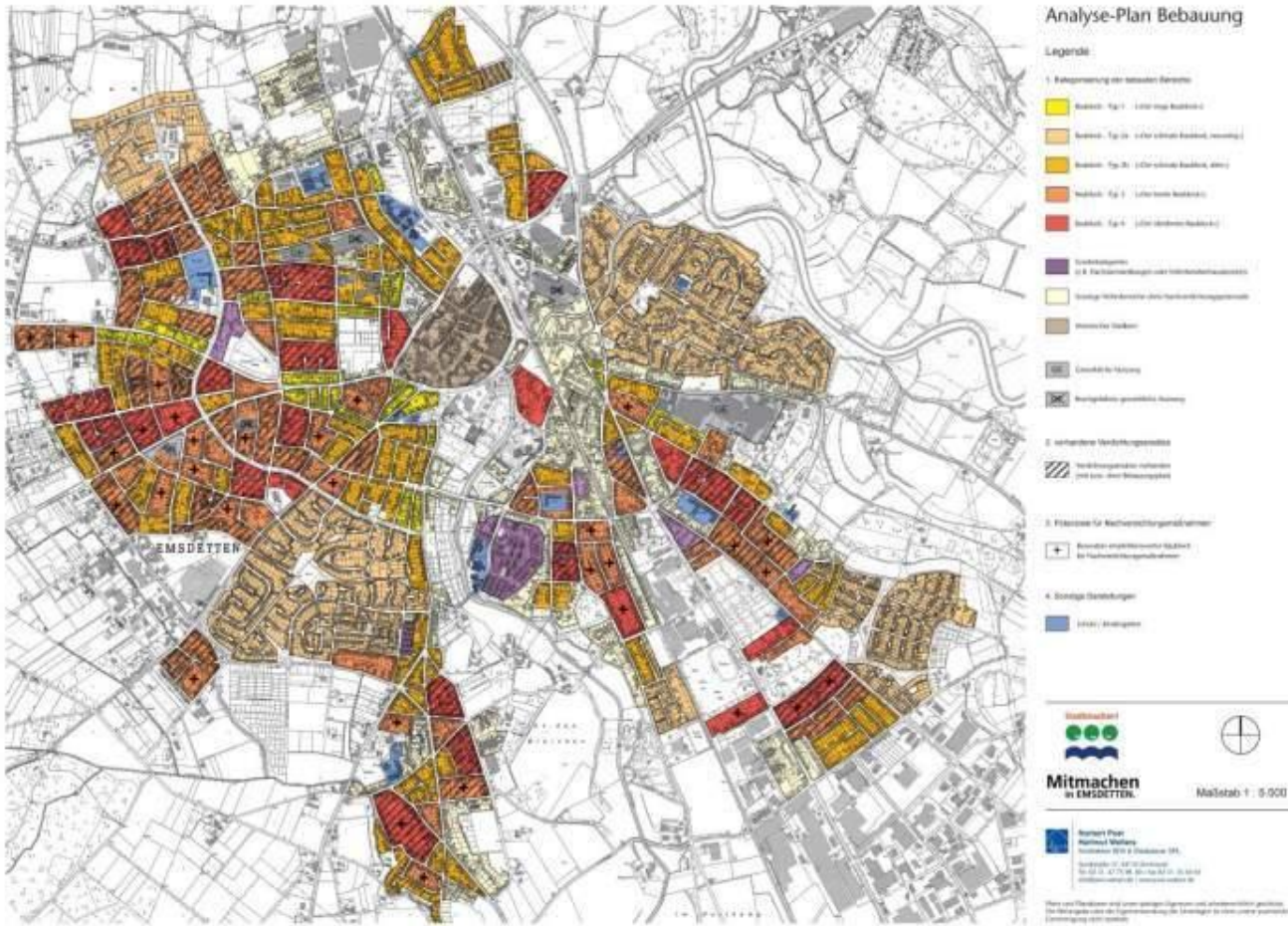
Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt



Analyse-Plan

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt



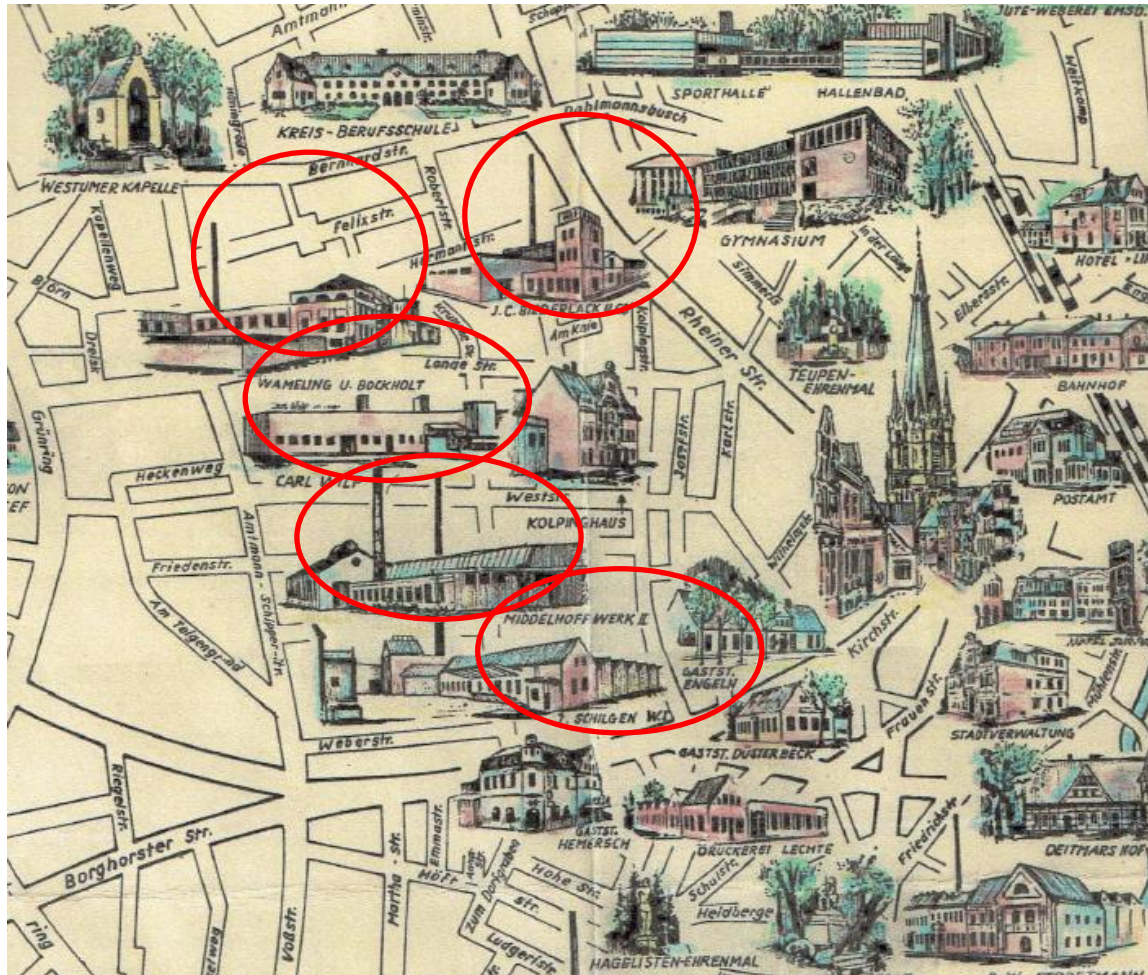
Westliche Kernstadt:
Auszug aus dem
Stadtplan 1962

Innen wohnen Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt



Westliche Kernstadt:
Auszug aus dem
Stadtatlas (60er Jahre)

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt



Auszug aus dem
Luftbild 1999

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt



Auszug aus dem
Luftbild 2013

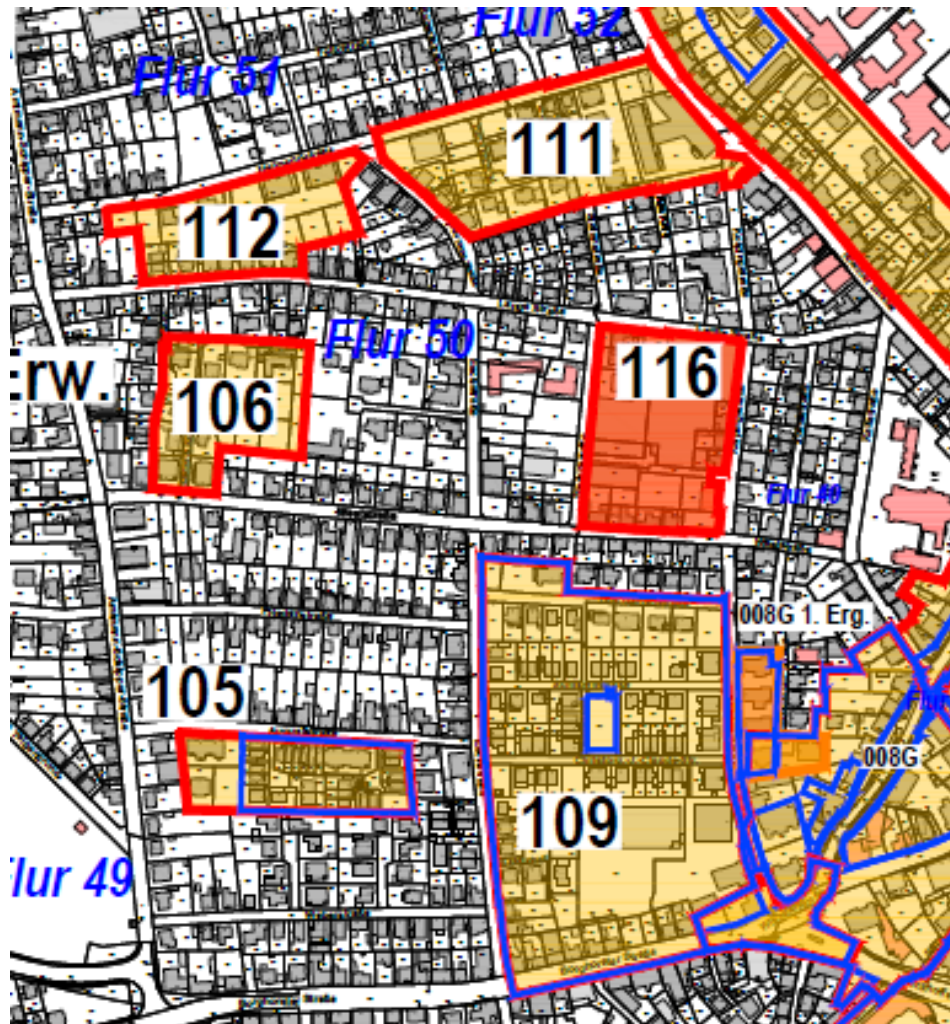
Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt



Westliche
Kernstadt: B-Plan-
Übersicht 2015

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt

Biederlack-Gelände



Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt

WABO-Gelände



Innen wohnen

Außen schonen

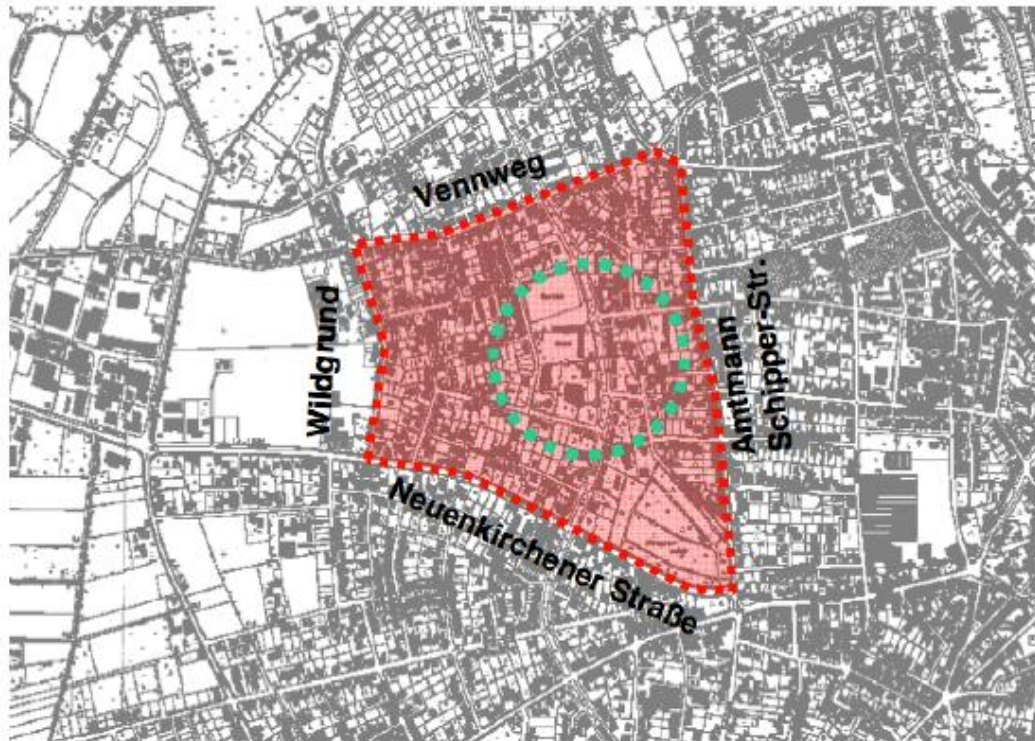


Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt

Wettbewerb »Neugestaltung Quartiersmitte St. Joseph« in Emsdetten
Einführungskolloquium am 24. April 2013

LAGE IM STADTGEBIET



Quelle: Stadt Emsdetten



Beispiel:
Bestandsent-
wicklung auf
städt. Flächen

Innen wohnen

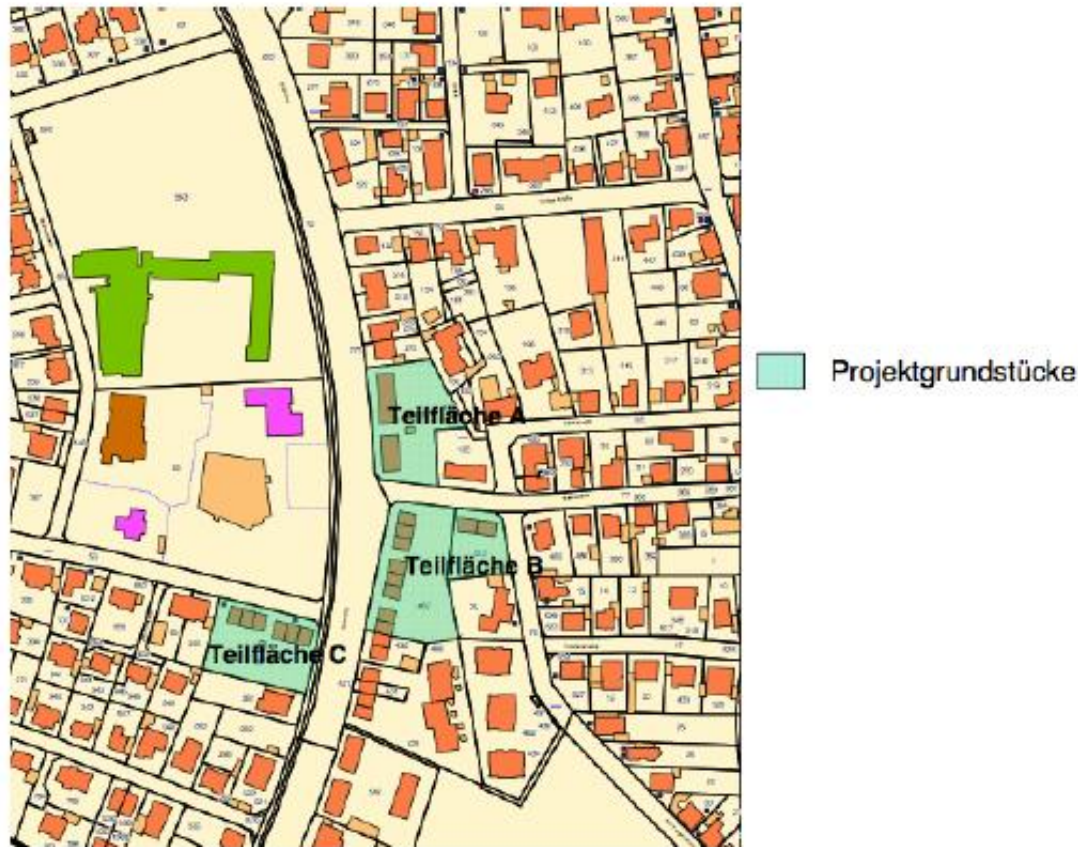
Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt

PLANGEBIET



Quelle: Stadt Emsdetten

Grundlage:

- Auslobungstext mit städtebaulichen Anforderungen
- Wettbewerbsverfahren
- Grundstücksfestpreis

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt

Energie-Innovatives Mehrgenerationenwohnen in der neuen Quartiersmitte St. Joseph in Emsdetten



Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt

Energie-Innovatives Mehrgenerationenwohnen in der neuen Quartiersmitte St. Joseph in Emsdetten



Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt

Energie-Innovatives Mehrgenerationenwohnen in der neuen Quartiersmitte St. Joseph in Emsdetten



Weitere Maßnahmen der Innenentwicklung:

- FNP-Änderung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung: -26 ha Wohnbaufläche!
 - Anpassung von Bebauungsplänen
 - Nachverdichtung auf städt. Flächen!
(z.B. Sportplätze, Abriss und Neubau)
 - Kooperation mit AAV und städtebauliche Verträge:
Finanzielle Fördermöglichkeiten ausloten zur
Altlastensanierung!
-

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt



Meilenstein - Das Zertifikat für flächensparende Kommunen in NRW

Zertifizierung Emsdetten 2014



Innen wohnen

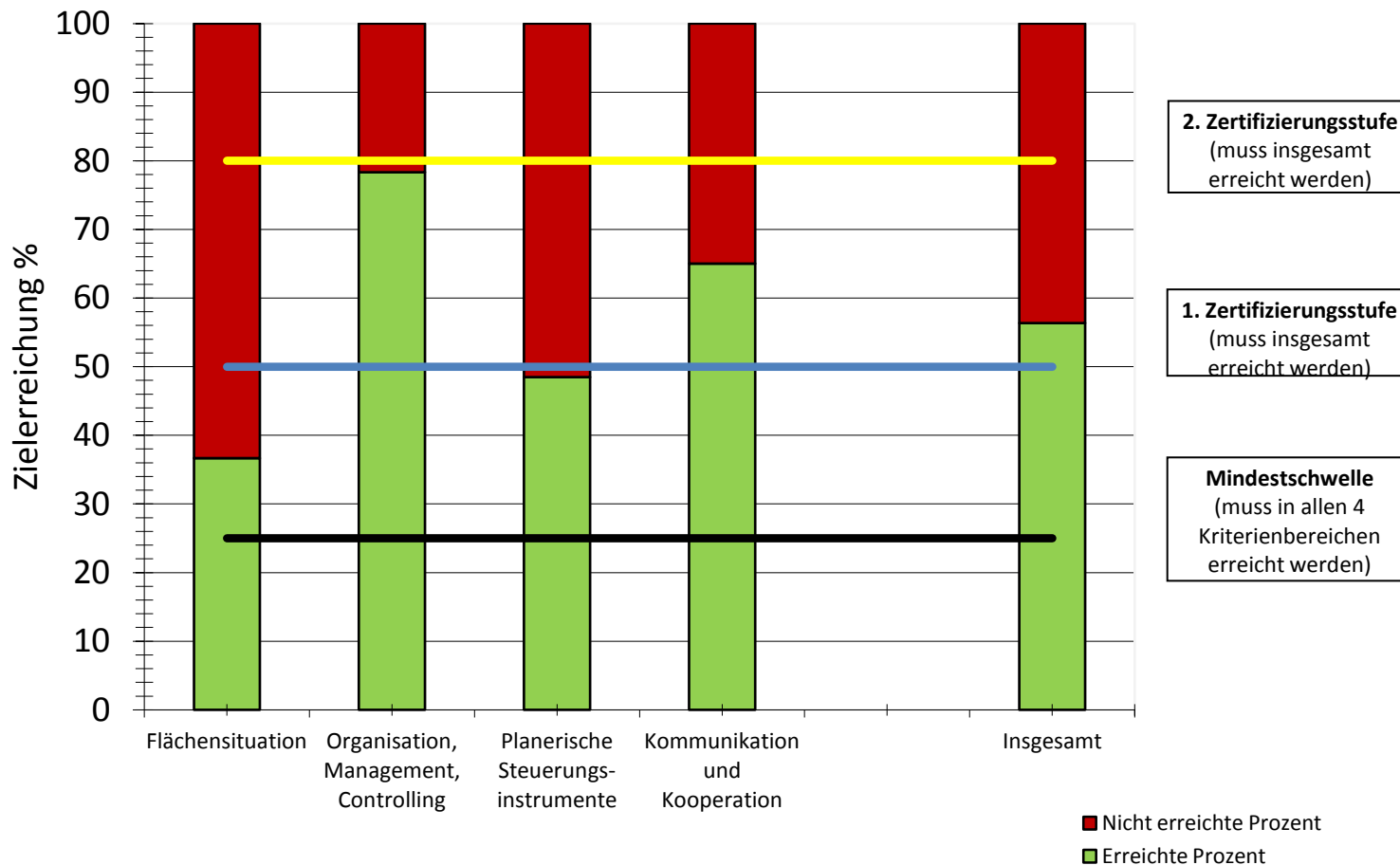
Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt

Gesamtergebnis Stadt Emsdetten



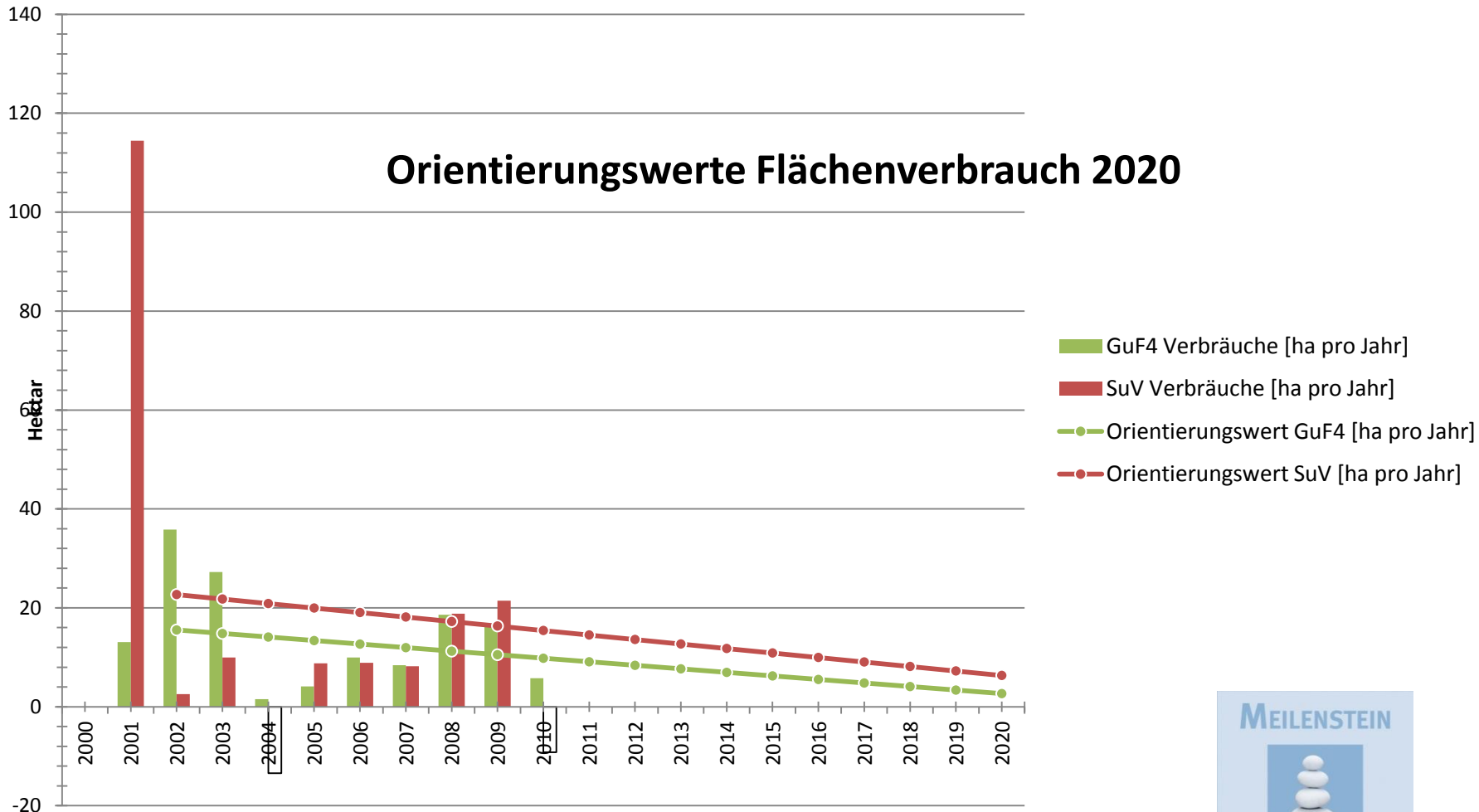
Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt



Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt

Verknüpfungen mit anderen Konzepten

proKLIMA

Integriertes
Klimaschutz- und
Klimaanpassungskonzept
der Stadt Emsdetten

europa
energy award

Binnen-
entwicklung

Handlungskonzept Wohnen
Stadt Emsdetten



Strategische Schwerpunkte

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt



1. Ausgangslage und Ziele
2. Aus der Praxis: Instrumente
- 3. Ergebnisse**
4. Chancen und Grenzen der Innenentwicklung

Ergebnisse der Binnenentwicklung in Zahlen:

12 Projekte seit 2005 insgesamt

8 Projekte umgesetzt oder in Umsetzung,
3 Projekte im Verfahren

16,4 ha umgenutzte oder nachverdichtete Flächen

> 400 Wohneinheiten (zzgl. Pflegewohnplätze)

Flächeninanspruchnahme innen zu außen

2007-2013 (aus: Flächenbericht)

Planung

8 ha innen 15 ha außen

Baugenehmigungen

19 ha innen 11ha außen

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt

- Bislang nur 41,2 ha von 130 ha (FNP 2004) verbraucht.
 - Davon 41,5% auf Flächen der Binnenentwicklung.
- Baulücken werden bebaut!
- **Aber:** neue Baulücken entstehen!

432 Flurstücke als
Baulücke
(= 28 ha
Nettowohnbauland)
Stand: 10/2015

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt

- Wohnbauflächenverbrauch (GuF) gesenkt!

1995-2005: 17 ha/a

2005-2015: 4,1 ha/a

Ziel Binnenentwicklungskonzept: 7,5 ha/a

Perspektive 5 ha-Ziel Emsdetten: 2,66 ha/a

➔ **Innenentwicklung ist in den Köpfen angekommen!**

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt

Aber:

Siedlungs- und Verkehrsfläche steigt weiterhin!
(+16,2 ha/a im Durchschnitt 2008-2012)

2005: 21,9 % SuV am Stadtgebiet

2010: 22,6 %

2013: 23,8 %

gegenüber 1992 (Quelle: IT.NRW)

Emsdetten: + 27,5%

Kreis ST: + 30,9 %

NRW: + 16,2 %

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt



1. Ausgangslage und Ziele
2. Aus der Praxis: Instrumente
3. Ergebnisse
4. Chancen und Grenzen der Innenentwicklung

Chancen der Innenentwicklung:

- Stadtumbau und Quartiersentwicklung
 - Nutzung und Erhalt vorhandener Infrastruktur
 - Neue Wohnformen und Wohnungstypen
 - Energetische Modernisierung
 - Sanierung von Böden und Altlasten
 - Beteiligungsverfahren zur Akzeptanzsteigerung
-

Grenzen der Innenentwicklung:

- Flächenverfügbarkeit begrenzt
 - Wohnflächenbedarfe hoch
 - Siedlungsdichte muss in städtebaulichen Kontext passen
 - Nachfrage nach ländlichem Wohnen
 - Akzeptanz nicht immer gegeben
 - Immissionsschutz / Trennungsprinzip beachten
-

Trends: Chancen und Grenzen

- Demographische Entwicklung/Flüchtlinge
 - Verhalten (Wohnflächen pro Kopf)
 - Klimawandel und Energiewende
 - Wirtschaftliche Entwicklung
 - Rechtlicher Rahmen / Gesetzgebung
 - Bodenpolitik
-

Innen wohnen

Außen schonen



Stadt
Emsdetten

Fachdienst
Stadtentwicklung und
Umwelt



Trend zur „Urbanität“

Wohnungen im Herzen der Stadt

EMSDETTEN. „Hier entstehen wieder das „Wohnen mitten
Eigentumswohnungen“, die im Leben“ vor.
sien Satz liest man immer häu- Makler umschreiben diesen
figer auf Bauschildern im individuell stark ausdifferen-
Herzen von Emsdetten. Der zierten Sinneswandel mit
Grund: Zentrumsnahe Wohn- dem Hang zur „Urbanität“.
lagen mit Komfort und enger Während dieser in Szene-
Anbindung ans Kultur- und Städten wie Hamburg, Berlin,
Geschäftsleben, wie sie der- München oder Münster zu

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Weitere Informationen:
www.emsdetten.de oder brunsiek@emsdetten.de