

STADT EMMERICH AM RHEIN

Der Bürgermeister



Tagesordnungspunkt _____

Datum
05 - 14 0956/2008
öffentlich

10.11.2008

Verwaltungsvorlage

Betreff

Konzept zur Baulandbereitstellung in der Stadt Emmerich am Rhein ;
hier: 1) Wohnbauflächenpotenzialerhebung im Stadtbereich von Emmerich am Rhein
zum 01.01.2009
2) Grundsatzbeschluss zur bedarfsgerechten Inanspruchnahme von Wohn -
bauflächen

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	18.11.2008
Haupt- und Finanzausschuss	25.11.2008
Rat	09.12.2008

Beschlussvorschlag :

Zu 1 und 2)

Der Rat beschließt

- die Zusammenstellung der derzeit im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale,
- die daraus abzuleitenden Entwicklungsperspektiven für die einzelnen Stadtteile,
- das Gesamtentwicklungsergebnis für das Stadtgebiet von Emmerich am Rhein ohne und mit den Flächen der Kasernenstandorte,
- die Prioritätenliste der Wohnbaulandentwicklungsflächen und
- die Ausführungen zum Stellenwert des Konzeptes zur Baulandbereitstellung als bestimmende Grundlage für eine bedarfsgerechte Inanspruchnahme dieser Flächen im Sinne einer zeitlichen Steuerung der Bauleitplanung.

(siehe Anlage: Konzept zur Baulandbereitstellung in der Stadt Emmerich am Rhein - aktualisierte Fassung zum 01.01.2009)

Abstimmungsergebnis ASE: wird in der Sitzung bekannt gegeben

Abstimmungs-/Beratungsergebnis

	Vorlagen-Nr	dafür	dagegen	Enthaltungen
ASE	05 - 14 0956/2008	19	0	1
HFA	05 - 14 0956/2008	18	0	1

RAT	05 - 14 0956/2008	32	0	1
-----	-------------------	----	---	---

Begründung:

Zu 1)

1. Aktualität des Themas

Die vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein in seiner Sitzung am 12.12.2006 beschlossene Wohnbauflächenpotenzialerhebung zum 01.01.2006 bedarf vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, der Vorgaben der Regionalplanung zur bedarfsgerechten Inanspruchnahme von Wohnbauland und aufgrund konkreter Stadtentwicklungs- und Bauvorhaben in Emmerich am Rhein einer Aktualisierung.

Die durch Ratsbeschluss vom 24.06.2008 zur Städtebaulichen Rahmenplanung Moritz-von-Nassau-Kaserne als richtungsweisendes Stadtentwicklungsprojekt eingeleitete Umnutzung militärischer Flächen beinhaltet ein erhebliches Potenzial an Wohnbauflächen. Weiterhin liegen Anträge auf Einleitung von Bauleitplanverfahren zur Entwicklung z.T. großräumiger Wohnbaubereiche in die im Gebietsentwicklungsplan (GEP) dargestellten Entwicklungsbereiche hinein vor.

Seitens der Landesplanung werden Bauflächenerweiterungen über die derzeitigen Flächenreserven hinaus jedoch nur durch einen konkreten Nachweis eines tatsächlichen Bedarfes zugebilligt. Angesichts der vorliegenden Zahlen lässt sich ein solcher Bedarf derzeit nur teilweise herleiten, so dass eine zeitliche Staffelung der Entwicklung von Flächen erfolgen muss.

Für eine Inanspruchnahme von GEP-Entwicklungsbereichen, die im Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt sind, muss die Gemeinde daher im Tausch auf andere Reserveflächen verzichten. Die Möglichkeit, geeignete Tauschflächen zu finden, schränkt sich aber immer mehr ein, da es städtebaulich nicht zielführend ist, wenn die wenigen in Frage kommenden Bereiche, die z.T. nur eine geringe Ausdehnung aufweisen, innerhalb einer geschlossenen Bebauung aus einer Wohnbauflächendarstellung herausgenommen werden sollen.

2. Wohnbauflächenpotenzialerhebung und Entwicklung der Stadtteile

Als Bedarfsnachweis für die Bezirksregierung Düsseldorf wurde eine Fortschreibung der Auflistung vorhandener Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein zum Stichtag 01.01.2009 durchgeführt. Hieraus ergibt sich ein Überblick über die derzeit auf dem Markt verfügbaren Baugrundstücke.

Die Anzahl der in den letzten Jahren zu einer Neubebauung herangezogenen Wohnbaugrundstücke beläuft sich im Zeitraum 2006 - 2008 auf durchschnittlich 65 Stück pro Jahr. Der noch vor 2006 zu verzeichnende Boom ist damit merklich abgeflacht. Somit ist der Bedarf an Baugrundstücken für Familienwohnhäuser bei der Anzahl der sofort und kurzfristig auf dem Markt erhältlichen Bauplätze, betrachtet man das gesamte Stadtgebiet von Emmerich am Rhein, für einen Zeitraum von mindestens 4 Jahren als abgedeckt zu betrachten.

Dieses pauschale Resultat bedurfte einer weiteren stadtteilbezogenen Differenzierung. Die Ergebnisse und Entwicklungsperspektiven für die einzelnen Ortsteile sind der Anlage „Konzept zur Baulandbereitstellung in der Stadt Emmerich am Rhein - aktualisierte Fassung zum 01.01.2009“ zu entnehmen.

Für das Jahr 2008 wurden die Bauanträge der ersten drei Quartale erfasst, die potenziellen Bauanträge für das 4. Quartal 2008 wurden hochgerechnet. Es ist vorgesehen, die Bedarfsdeckung in den einzelnen Stadtteilen bis zum Ende des Jahres 2008 entsprechend der dann tatsächlich eingegangenen Bauanträge zu berechnen und gegebenenfalls anzupassen. Dabei können sich geringfügige Veränderungen der Zeiträume der Bedarfsdeckung nach oben oder nach unten ergeben.

3. Gesamtergebnis Stadtgebiet Emmerich am Rhein

Die Zusammenstellung der Flächenpotenziale betrachtet zunächst die bereits über rechtsgültige Bebauungspläne sofort und kurzfristig zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen sowie die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohn- und Mischbauflächen als mittel- bis langfristige Potenziale, bezieht jedoch in einem zweiten Schritt ebenfalls die innerhalb der Städtebaulichen Rahmenplanungen zur Moritz-von-Nassau-Kaserne und zum Pionierübungsplatz Dornick enthaltenen Wohnbauflächen und deren Potenziale ein.

Das Resultat sind zwei Ergebnistabellen - ohne und mit den Flächen der Kasernenstandorte -, aus welchen sich die Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen in den einzelnen Stadtteilen für die kommenden Jahre ablesen lässt.

4. Prioritätenliste Entwicklungsflächen Wohnbauland

Die Prioritätenliste der Wohnbaulandentwicklungsflächen bringt die Bereiche in eine Rangfolge, welche noch nicht im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbauflächen dargestellt sind, für die aber Entwicklungsabsichten bestehen.

Dabei ist das regionalplanerische Ziel der Innenentwicklung bzw. Brachflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenpotenzialen zu berücksichtigen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanz - und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen .
- Steht die Maßnahme im Einklang mit den Zielen des Leitbildes ?

Ja. Kapitel _____.

Nein

Bürgermeister