STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP	_____
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**05 - 15 0835/2012**	**30.10.2012**

Betreff

Bebauungsplanverfahren V 6/1 - Hauptstraße / Südost -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	20.11.2012

Beschlussvorschlag

Zu 1)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich im Ortsteil Vrasselt an der Südseite der Hauptstraße zwischen Hagenackerweg und Jägerweg einen Bebauungsplan zur Entwicklung eines Wohnbaubereiches aufzustellen.
Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung **V 6/1 -Hauptstraße / Südost-**. Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Norden durch die südliche Straßengrenze der Hauptstraße,
- im Osten durch die Verlängerung der östlichen Grenzen der Grundstücke an der Ostseite des Jägerweges (Jägerweg 19 bis 25) nach Süden bis 40,0 m Abstand zur Südgrenze des Grabenflurstückes Gemarkung Vrasselt, Flur 4, Nr. 150,
- im Süden durch die Verbindung des letztgenannten Punktes mit der Verlängerung der Südgrenze des Grundstückes Hagenackerweg 2, Gemarkung Vrasselt, Flur 4, Flurstück 495 bis zur Ostgrenze des Hagenackerweges,
- im Westen durch die östliche Straßengrenze des Hagenackerweges.

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Zu 2)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des vorgelegten Planungsvorentwurfes eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als „besondere Bürgerbeteiligung“ entsprechend Pkt. 3.2 der städtischen Richtlinien für die Durchführung der Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren in Form einer Bürgerversammlung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)
Mit Ratseingabe Nr. 18/2012 vom 25.07.2012 stellten der Ortsvorsteher von Vrasselt sowie die Vorsitzenden des CDU-Ortsverbandes Vrasselt-Dornick und der SPD-Ortsgruppe Praest-Vrasselt-Dornick einen Antrag auf Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens zur Entwicklung eines weiteren Wohnbaubereiches im Ortsteil Vrasselt. Der Antrag betrifft einen Teil der landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Südseite der Hauptstraße östlich des Hagenackerweges bis Höhe der Bebauung an der Ostseite des Jägerweges. Diese Petition wurde vom Rat in der Sitzung am 02.10.2012 an seinen für die Bauleitplanung zuständigen Fachausschuss verwiesen.

Die Antragsteller führen an, dass es im Ortsteil Vrasselt kein den Bedarf der kommenden Jahre abdeckendes Angebot an verfügbaren bebauungsfähigen Grundstücken mehr gebe. Bereits in der Untersuchung der städtebaulichen Entwicklung aus dem Jahre 2008 sei ein Verbrauch der damals noch verfügbaren und erschlossenen Bauflächenreserven bis zum Jahre 2012 prognostiziert worden. Von daher gelte es, die planungsrechtliche Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Siedlungsbereich Vrasselt nunmehr in Angriff zu nehmen, um insbesondere jungen Familien aus dem Ortsbereich Bauflächen anbieten zu können und deren Abwanderung damit zu unterbinden. Für die Entwicklung eines neuen Baugebietes für Einfamilienhausbebauung wird entsprechend der bestehenden Flächennutzungsplandarstellung der Bereich an der Südseite des östlichen Abschnittes der Hauptstraße zum Außenbereich hin vorgeschlagen, der ohne aufwändige zusätzliche Erschließungsmaßnahmen zu einer Bebauung herangezogen werden könnte.

Die in gleicher Ausschusssitzung von der Verwaltung vorgestellte Aktualisierung des Konzeptes zur Wohnbaulandbereitstellung weist nach, dass für die bauliche Weiterentwicklung des Ortsteiles Vrasselt tatsächlich ein planerischer Handlungsbedarf besteht. Nach bestehendem Bauplanungsrecht gibt es aktuell rd. 30 Baugrundstücke von denen etwa die Hälfte sofort bebauungsfähig wäre, während für die andere Hälfte noch gewisse Erschließungsmaßnahmen durchzuführen wären. Sämtliche betroffenen Flächen stehen in Privateigentum, wobei eine Nutzung des jeweiligen, z.T. bereits seit Jahrzehnten bestehenden Baurechtes größtenteils nicht absehbar ist, da die Eigentümer keine Neigung erkennen lassen, ihre Flächen auf dem freien Markt anzubieten. De Facto kann derzeit daher nur ein äußerst geringes verfügbares Bauplatzangebot für den Ortsteil Vrasselt ausgemacht werden, welches gemessen am durchschnittlichen Flächenverbrauch der vergangenen Jahre allenfalls bis 2013 reichen dürfte. Von daher liegt ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung eines zusätzlichen Wohnbaubereiches in Vrasselt, wie in § 1 Abs. 3 BauGB gefordert, vor.

Für die Ortslagen Vrasselt, Praest und Dornick ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aufgrund der geringen Einwohnerzahl kein „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die Regionalplanung weist der Wohnbauentwicklung im Emmericher Stadtbereich andere Schwerpunkte zu, so dass eine großflächige Erweiterung der Baubereiche in den südöstlichen Ortsteilen nicht zugestanden werden wird. Dies wird sich auch bei der anstehenden Fortführung des Regionalplanes nicht ändern.

Dennoch werden den betroffenen Ortsteilen auch bei den bestehenden raumplanerischen Vorgaben noch gewisse Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt und zwar im Umfang des aus dem Ortsteil selbst erwachsenden Eigenbedarfs. Im Flächennutzungsplan sind daher für den Siedlungsbereich von Vrasselt einige bislang noch nicht genutzte Reserveflächen, die zu einer Entwicklung von Bauflächen für Wohnbebauung herangezogen werden könnten, dargestellt. Hierbei handelt es einerseits um zwei Mischbaubereiche nördlich der Reeser Straße (B8), die an die Bahnlinie grenzen und erst nach Abschluss der Planung und des Umbaues der Bahnanlagen für die BETUWE-Linie einer wirtschaftlichen Verwertung

zugeführt werden können. Ein konkreter Zeitpunkt kann hierfür nicht angegeben werden, so dass die bauliche Entwicklung in Bahnnähe auf absehbare Zeit im Prinzip blockiert ist.

Andererseits gibt es aber südlich der Reeser Straße noch einige FNP-Potentialflächen ohne direkten Bahneinfluss innerhalb und am Rande des bestehenden Wohnbaubereiches, die zu einem früheren Zeitpunkt entwickelt werden könnten. Neben einem größeren zusammenhängenden Bereich zwischen Verbindungsstraße und St. Antonius-Straße sind dies vier an der Hauptstraße gelegene kleinere Flächen, hierunter die Antragsfläche am südöstlichen Ortsrand.

Für die bauliche Erweiterung sowohl des Ortsteiles Vrasselt sowie auch der Ortsteile Praest und Dornick besteht derzeit ein erhebliches Entwässerungsproblem. In den betroffenen Ortslagen läuft die Verbringung der Niederschlagswässer auf den öffentlichen Verkehrsflächen infolge des geringen Grundwasserabstandes zur Geländeoberkante verbunden mit Bodenqualitäten, die einer Versickerung eher abträglich sind, in der Regel auf eine Einleitung in die Vorfluter hinaus. Die Aufnahmekapazität der Entwässerungsgräben ist jedoch insbesondere in Zeiten von Hochwasser infolge sich rückstauenden Grundwassers bis zur Obergrenze erreicht. Von daher ist die Aufnahme von weiteren Oberflächenwässern, die durch eine zusätzliche Flächenversiegelung bei der Erstellung weiterer Erschließungsanlagen anfallen würden, durch diese Gräben nicht mehr möglich. Das in Aufstellung befindliche neue Abwasserbeseitigungskonzept der TWE soll hierzu Lösungsvorschläge für eine Gesamtregenentwässerung der Ortsteile Vrasselt, Praest, Dornick thematisieren. Die Entwicklung größerer zusätzlicher Baubereiche ist somit von der Umsetzung einer solchen Gesamtmaßnahme abhängig. Dies betrifft im Ortsteil Vrasselt insbesondere den zusammenhängenden Wohnbaureservebereich zwischen Verbindungsstraße und St Antonius-Straße, so dass sich für diese Fläche eine bauliche Entwicklung nicht kurzfristig darstellen lässt.

Für die Antragsfläche sollten sich hingegen keine zusätzlichen Entwässerungsprobleme der vorgenannten Art ergeben. Es handelt sich einerseits um eine relativ kleine Fläche, für deren Baureifmachung andererseits keine zusätzlichen Erschließungsstraßen sondern allenfalls Querungen über den als Gewässer klassifizierten Entwässerungsgraben an der Südseite der Hauptstraße errichtet werden müssen. Bei den sich abzeichnenden größeren Grundstückszuschnitten wird sich auf den Privatflächen eine Niederschlagswasserversickerung vor Ort ermöglichen lassen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich, da die betroffene Fläche im Eigentum eines einzelnen Eigentümers steht, der seine Veräußerungswilligkeit signalisiert hat. Da für die anderen FNP-Reserveflächen entweder eine solche Verfügbarkeit nicht absehbar ist oder Erschließungsmaßnahmen mit der vorgenannten Entwässerungsproblematik anstehen würden, empfiehlt es sich bei den vorliegenden Rahmenbedingungen der Entwicklung der Antragsfläche gegenüber anderen Bereichen im Ortsteil Vrasselt den Vorrang einzuräumen. Bereits mit dem Abschluss des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens könnte kurzfristig das erforderliche Angebot weiterer Bauplätze im Ortsteil Vrasselt geschaffen werden.

Die Entwicklung eines neuen Wohnbereiches auf der Antragsfläche steht mit der Flächennutzungsplandarstellung des betroffenen Bereiches als Wohnbaufläche in Einklang. Der mit dem Antrag vorgelegte Bebauungsentwurf sieht die Errichtung von 14 eingeschossigen Einfamilienwohnhäusern in Einzelhaus- oder Doppelhausbauweise als straßenbegleitende Bauzeile vor. Der Übergang zum Außenbereich soll durch eine heckenartige Abpflanzung am südlichen und östlichen Planrand gestaltet werden. Dieser Entwurf entspricht den städtebaulichen Erfordernissen, die an eine Abrundung des Siedlungsbereiches von Vrasselt am südöstlichen Ortsrand in Anpassung an die bestehende Umgebungsbebauung an der Nordseite der Hauptstraße zu stellen sind. Er soll daher als

Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden zur Darstellung der Planungsabsichten herangezogen werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme ist für das Haushaltsjahr 2013 eingeplant. Planungskosten in Höhe von ca. 5.000,00 € werden bereitgestellt. Produkt-Nr.1.100.09.01.01 , Sachkonto 54290000

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-15 0835 Übersichtsplan
Anlage 2 zu vorlage 05-15 0835 Ratseingabe
Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0835 Bebauungsentwurf
Anlage 4 zu Vorlage 05-15 0835 Wohnbaureserveflächen Vrasselt
Anlage 5 zu Vorlage 05-15 0835 Katasterplan Verfahrensbereich
Anlage 6 zu Vorlage 05-15 0835 Luftbild