



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 0829/2012	30.10.2012

Betreff

Konzept zur Wohnbaulandbereitstellung in der Stadt Emmerich am Rhein;
hier: 1) Wohnbauflächenpotenzialerhebung im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein zum
01.01.2012
2) Erneuerung des Grundsatzbeschlusses zur bedarfsgerechten Inanspruchnahme von
Wohnbauflächen

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	20.11.2012
Haupt- und Finanzausschuss	27.11.2012
Rat	11.12.2012

Beschlussvorschlag

Zu 1 und 2)

Der Rat beschließt das anhängende „Konzept zur Wohnbaulandbereitstellung in der Stadt Emmerich am Rhein – aktualisierte Fassung zum 01.01.2012“ mit den Bausteinen

- Zusammenstellung der derzeit im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale,
- daraus abzuleitende Entwicklungsperspektiven für die einzelnen Stadtteile,
- Gesamtentwicklungsergebnis für das Stadtgebiet von Emmerich am Rhein,
- Prioritätenliste der Wohnbaulandentwicklungsflächen und
- Ausführungen zum Stellenwert des Konzeptes zur Wohnbaulandbereitstellung

als bestimmende Grundlage für eine bedarfsgerechte Inanspruchnahme dieser Flächen im Sinne einer zeitlichen Steuerung der Bauleitplanung.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein in seiner Sitzung am 09.12.2008 beschlossene Wohnbauflächenpotenzialerhebung zum 01.01.2009 bedarf vor dem Hintergrund der Abfragen der Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Regionalplanüberarbeitung und aufgrund der tatsächlichen Entwicklungen zur Inanspruchnahme von Wohnbauflächen in den Stadtteilen einer Aktualisierung.

Im Zuge des Verfahrens zur Regionalplanüberarbeitung wurde als Bedarfsnachweis für die Bezirksregierung Düsseldorf eine Fortschreibung der Auflistung vorhandener Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein zum Stichtag 01.01.2012 durchgeführt. Hieraus ergibt sich ein Überblick über die derzeit auf dem Markt verfügbaren Baugrundstücke.

1. Trends der Wohnbauflächeninanspruchnahme

Um die Verfügbarkeit von Bauplätzen in den einzelnen Stadtteilen in den kommenden Jahren zu prognostizieren, wurden die sofort und kurzfristig zur Verfügung stehenden Bauplätze mit den durchschnittlichen Fertigstellungen von Wohnhäusern in den einzelnen Stadtteilen ins Verhältnis gesetzt.

Die Anzahl der in den letzten Jahren zu einer Neubebauung (vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser) herangezogenen Wohnbaugrundstücke beläuft sich im Zeitraum 2007 – 2011 auf durchschnittlich 60 Stück pro Jahr. Der noch bis ca. zum Jahr 2007 zu verzeichnende Boom ist damit weiter deutlich 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 5 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 Wohnbauandbereitstellung in der Stadt Emmerich am Rhein – aktualisierte Fassung zum 01.01.2012“ zu entnehmen und werden in der Sitzung im Rahmen einer Präsentation erläutert.

2. Wohnbauflächenpotenzialerhebung und Entwicklung der Stadtteile

Im gesamten Stadtgebiet stehen derzeit ca. 994 Bauplätze zur Verfügung. Der überwiegende Teil davon (ca. 701 Bauplätze) ist jedoch nur mittel- bis langfristig zu bebauen.

Insgesamt ist festzustellen, dass in den Stadtteilen Elten, Hüthum, Emmerich und Praest bis ca. zu den Jahren 2015/2016 ausreichend sofort bzw. kurzfristig zu bebauende Grundstücke zur Verfügung stehen. Dabei handelt es sich überwiegend um unbebaute erschlossene Grundstücke in rechtsgültigen Bebauungsplangebieten. Erst danach besteht auf der Grundlage der heutigen Zahlen die Notwendigkeit, bauleitplanerisch tätig zu werden.

Für den Stadtteil Vrasselt ist ein Bedarf zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen festzustellen. Für Vrasselt ist zwar ein Gesamtpotenzial von ca. 139 Wohneinheiten (WE) zu verzeichnen, davon stehen jedoch ca. 135 WE lediglich mittel- bis langfristig zur Verfügung.

Entsprechend der Systematik zur Entwicklung von Wohnbaulandflächen besteht nunmehr der Bedarf, ein im Flächennutzungsplan (FNP) vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial, die Fläche Nr. 505 Hauptstraße, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu aktivieren (s. Vorlage Nr. 05-15 0835/2012).

Für den Ortsteil Dornick soll der Pionierübungsplatzes Dornick im Sinne einer Brachflächenentwicklung in seinem westlichen Bereich einer Wohnbauflächenentwicklung zugeführt werden.

Für die Ortsteile Borghees und Klein-Netterden ist eine weitere Wohnbauflächenentwicklung aufgrund der Lage im Außenbereich bzw. im Wasserschutzgebiet regionalplanerisch nicht umsetzbar.

3. Gesamtergebnis Stadtgebiet Emmerich am Rhein

Das Resultat ist eine Ergebnistabelle (s. Folie 43), aus welcher sich die Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen in den einzelnen Stadtteilen für die kommenden Jahre ablesen lässt.

Ein regionalplanerisches Sonderthema sind die sog. Wiedernutzungsflächen im Sinne von Brachflächenentwicklungen. Dazu zählen die Moritz-von-Nassau-Kaserne, der Pionierübungsplatz Dornick und die Fläche Wassenbergstraße/Katjes. Die in diesen Bereichen zu entwickelnden Wohnbauflächen sind als zusätzliche Potenziale nicht Bestandteil der Ergebnistabelle.

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.

Die Prioritätenliste enthält die Wiedernutzungsflächen Moritz-von-Nassau-Kaserne und Pionierübungsplatz Dornick, welche unter Berücksichtigung des regionalplanerischen Ziels der Innenentwicklung bzw. Brachflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenpotenzialen vorrangig zu entwickeln sind.

5. Stellenwert des Konzeptes

Das Konzept zur Baulandbereitstellung in der Stadt Emmerich am Rhein versteht sich als bestimmende Grundlage zur bedarfsgerechten Inanspruchnahme von Wohnbauflächen und zur zeitlichen Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein.

Das Konzept zur Baulandbereitstellung in der Stadt Emmerich am Rhein ist so flexibel zu handhaben, dass auf städtebauliche Sondersituationen entsprechend reagiert werden kann.

Das Konzept ist fortschreibungsfähig und wird aktualisiert.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

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

Johannes Diks
Bürgermeister

Anlage/n:
05 - 15 0829 2012 A 1 Wohnbaulandpotenziale_Aktualisierung_2012_01_01_Ergänzung
nach ASE