Konzept zur Wohnbaulandbereitstellung in der Stadt Emmerich am Rhein

(aktualisierte Fassung zum 01.01.2012)

Inhaltsverzeichnis

1. Trends der Wohnbauflächeninanspruchnahme
2. Wohnbauflächenpotenzialerhebung und Entwicklung der Stadtteile
3. Gesamtergebnis Stadtgebiet Emmerich am Rhein
4. Prioritätenliste
5. Stellenwert des Konzeptes

1.

Trends der Wohnbauflächen-inanspruchnahme

Trends der Wohnbauflächeninanspruchnahme

Zahl der Fertigstellungen (Einzel- und Doppelhäuser) in 2011 im Vergleich zu den Erhebungen 2007 – 2010 stark gesunken (s. Tabelle)

Stadtteil	2007	2008	2009	2010	2011	Ø 2007 – 2011 (gerundet)
Elten	29	13	13	9	3	15
Hüthum	19	7	6	10	3	10
Emmerich	18	16	18	14	18	20
Vrasselt	2	2	4	4	1	5
Praest	3	8	8	6	5	5
Dornick	0	2	1	1	2	1
Borghees	0	0	0	1	0	1
Kl.-Netterden	4	2	1	0	0	1
gesamt	75	50	51	45	32	ca. 60

Die Zuzüge aus den Niederlanden sind stark eingebrochen.

Bauanträge zum Umbau im Bestand haben erheblich zugenommen. Gebrauchte Immobilien finden neue Käufer und werden entsprechend umgebaut.

2.

Wohnbauflächenpotenzialerhebung und Entwicklung der Stadtteile

Verfügbarkeit Bauplätze nach Stadtteilen – gesamt

Verfügbarkeit Bauplätze	sofort	kurzfristig	mittelfristig (2 - 5 Jahre)	langfristig (> 5 Jahre)	gesamt
Elten	80	0	2	62	144
Hüthum	33	6	3	104	146
Emmerich	85	16	26	311	438
Vrasselt	4	0	31	104	139
Praest	35	24	1	34	94
Dornick	6	0	0	11	17
Borghees	0	2	0	9	11
Klein-Netterden	2	0	0	3	5
Gesamt	245	48	63	638	994

Die Tabelle bildet die im gesamten Stadtgebiet vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale im FNP, in B-Plänen und in Form von Baulücken ab.

Durch B-Plan-Änderungen und B-Plan-Aufstellungen zur Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung im Sinne der Regionalplanung wurden in den vergangenen Jahren weitere Wohneinheiten (WE) geschaffen.

Sofort und kurzfristiges Potenzial an Bauplätzen in den einzelnen Stadtteilen detaillierter betrachten !

Verfügbarkeit Bauplätze nach Stadtteilen – sofort und kurzfristig

Verfügbarkeit Bauplätze	sofort	kurzfristig (bis 2 Jahre)	Summe
Elten	80	0	80
Hüthum	33	6	39
Emmerich	85	16	101
Vrasselt	4	0	4
Praest	35	24	59
Dornick	6	0	6
Borghees	0	2	2
Klein-Netterd.	2	0	2
gesamt	245	48	293

Die Tabelle bildet die sofort und kurzfristig verfügbaren unbebauten erschlossenen Grundstücke in Bebauungsplänen (§ 30), im Innenbereich (§ 34) und im Außenbereich (§ 35 Abs. 6 BauGB) ab.

Stadtgebiet: Ca. 290 Bauplätze sind sofort bzw. kurzfristig verfügbar.

Auswertung Jahre 2007 – 2011: Im Durchschnitt 60 Fertigstellungen (Einzel- oder Doppelhaus) pro Jahr.

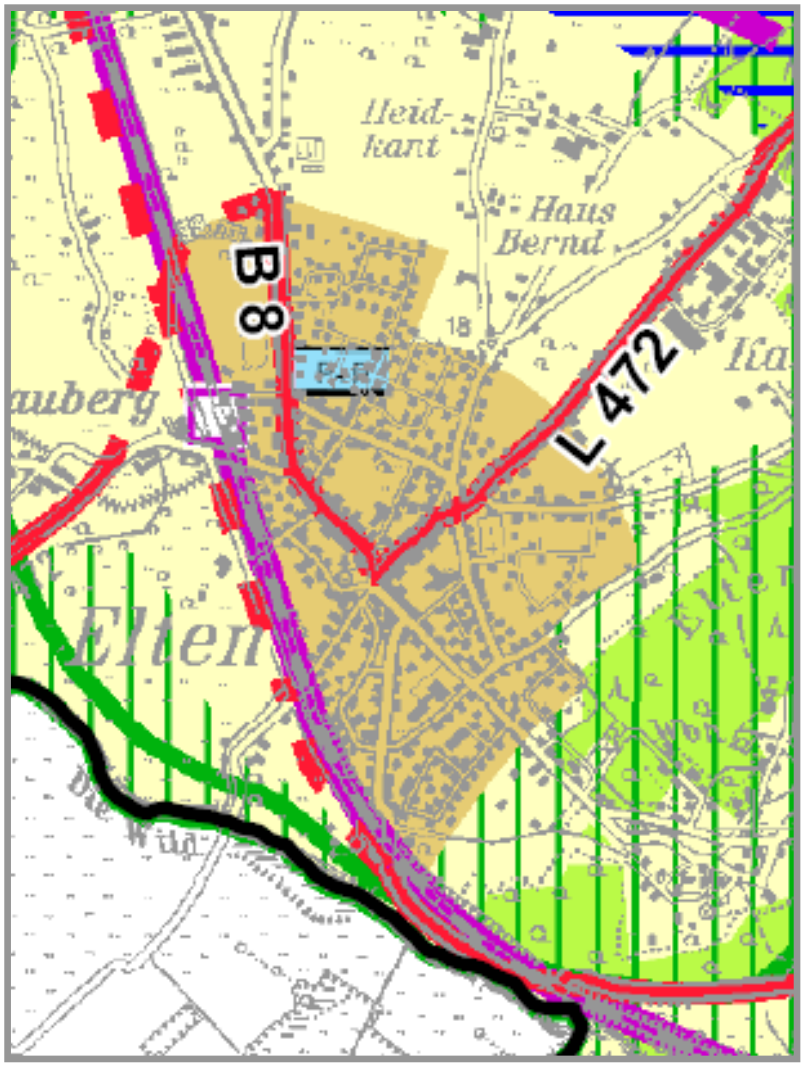
=> Bedarf an Baugrundstücken Emmerich a. Rh. gesamt für ca. 5 Jahre gedeckt

=> genauere Betrachtung der einzelnen Stadtteile notwendig

Gebietsentwicklungsplan (GEP) Elten

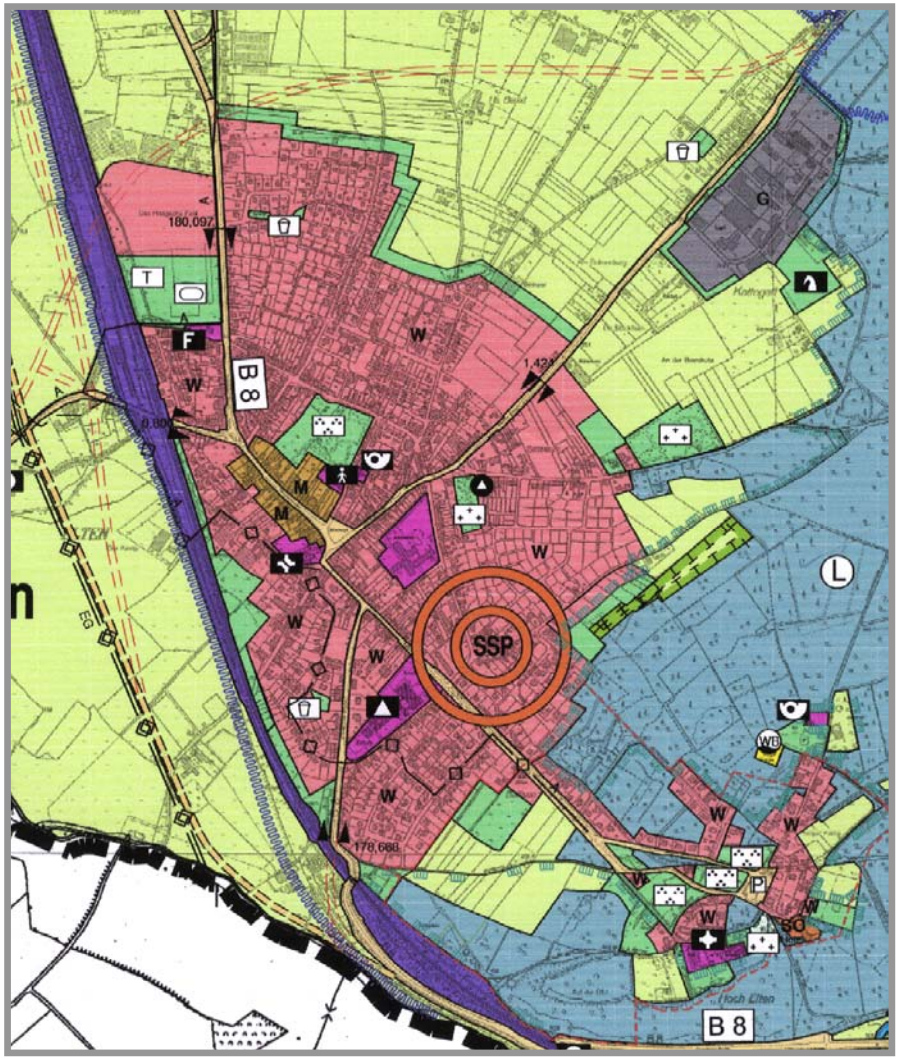
die als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellten Flächen sind über entsprechende FNP-Darstellungen ausgeschöpft

kein GEP-Potenzial vorhanden



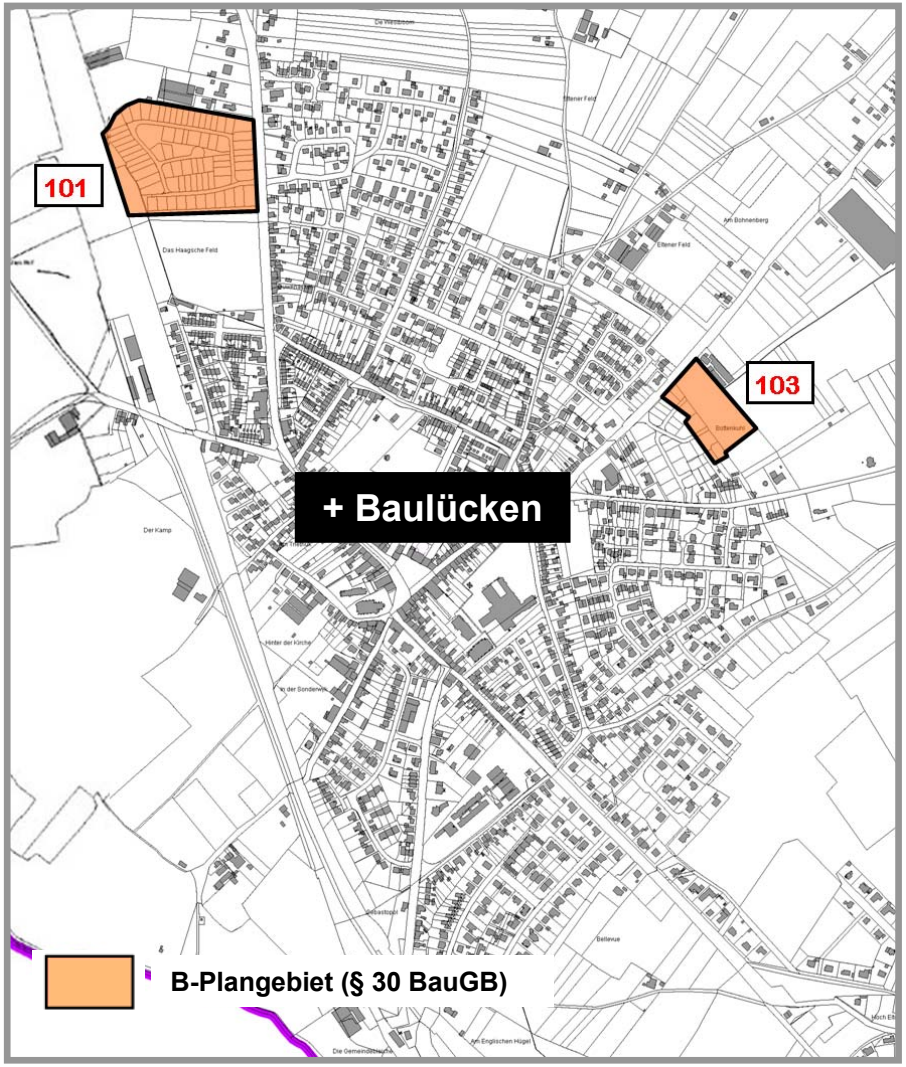
Verfügbarkeit Bauplätze Elten und FNP-Darstellung

Verfügbarkeit Bauplätze	Anzahl Bauplätze
sofort	80
kurzfristig (bis 2 Jahre)	0
Zwischen-summe	*80*
mittelfristig (2 – 5 Jahre)	2
langfristig (> 5 Jahre)	62
gesamt	144



Wohnbauflächenreserven Elten

Nr.	Bezeichnung Gebiet	Anzahl Bauplätze
101	EL 20/2 – Haagsches Feld	50
103	EL 7/3 – Beeker Str./ Stokkumer Str.	25
	Baulücken in B-Plan-Gebieten (§ 30 BauGB)	62
	Baulücken im Innenbereich (§ 34 BauGB)	7
	gesamt	144



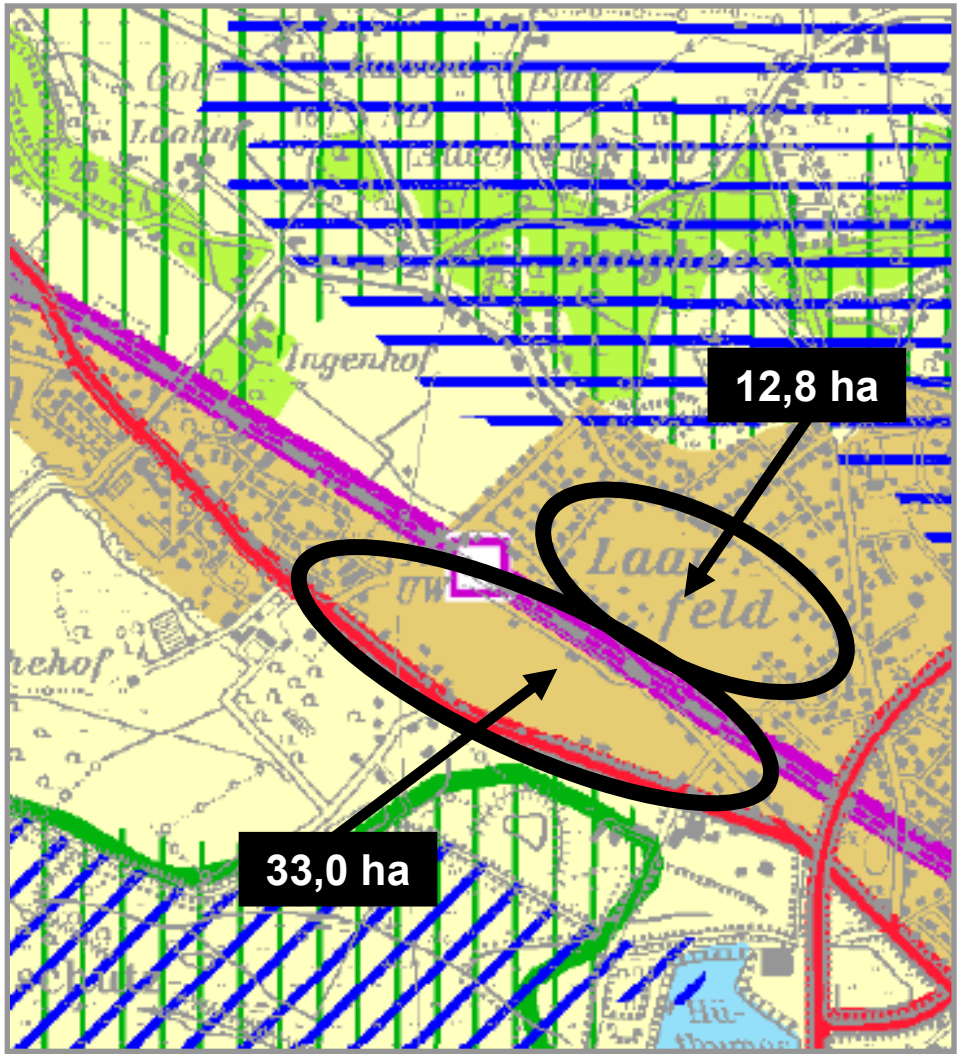
Entwicklung Elten

Bebauungsplan (B-Plan)	Flächennutzungsplan (FNP)	Gebietsentwicklungsplan (GEP)
▪ 80 Bauplätze sofort/ kurzfristig bebaubar ▪ durchschnittlich ca. 15 Fertigstellungen Einzel- oder Doppelhaus pro Jahr	▪ Wohnbauflächenpotenziale ausgeschöpft ▪ ab ca. 2016 => Ausweisung weiterer Wohnbauflächen durch FNP-Änderungs- und B-Plan-Aufstellungsverfahren	▪ Wohnbauflächenpotenziale ausgeschöpft ▪ Abstimmung BezReg über die Möglichkeit zur Ausweisung neuer ASB-Flächen im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Regionalplanüberarbeitung
▪ **Wohnbauflächenbedarf für ca. 5 Jahre gedeckt**		

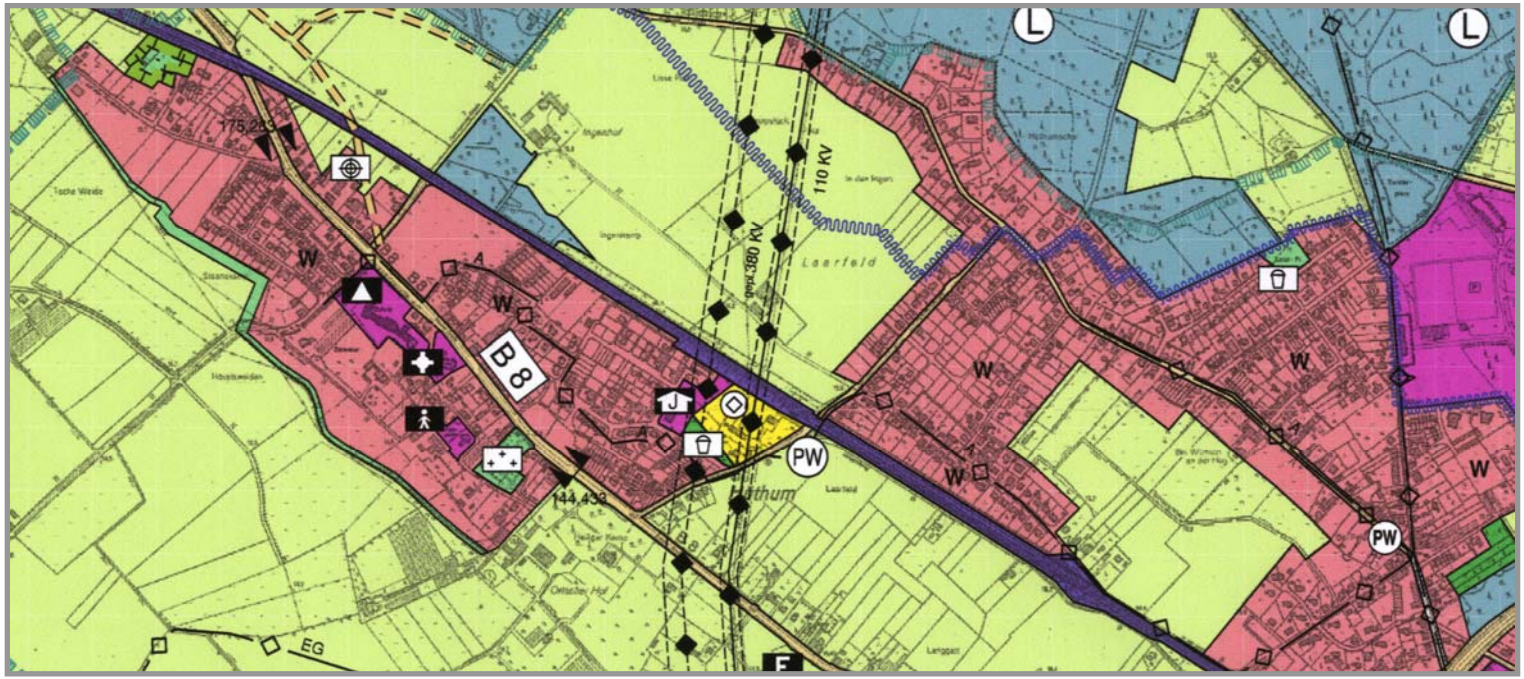
GEP Hüthum

ASB als Wohnbauland-reserveflächen

- Laarfeld
- Bereich zwischen Bahnlinie und B 8

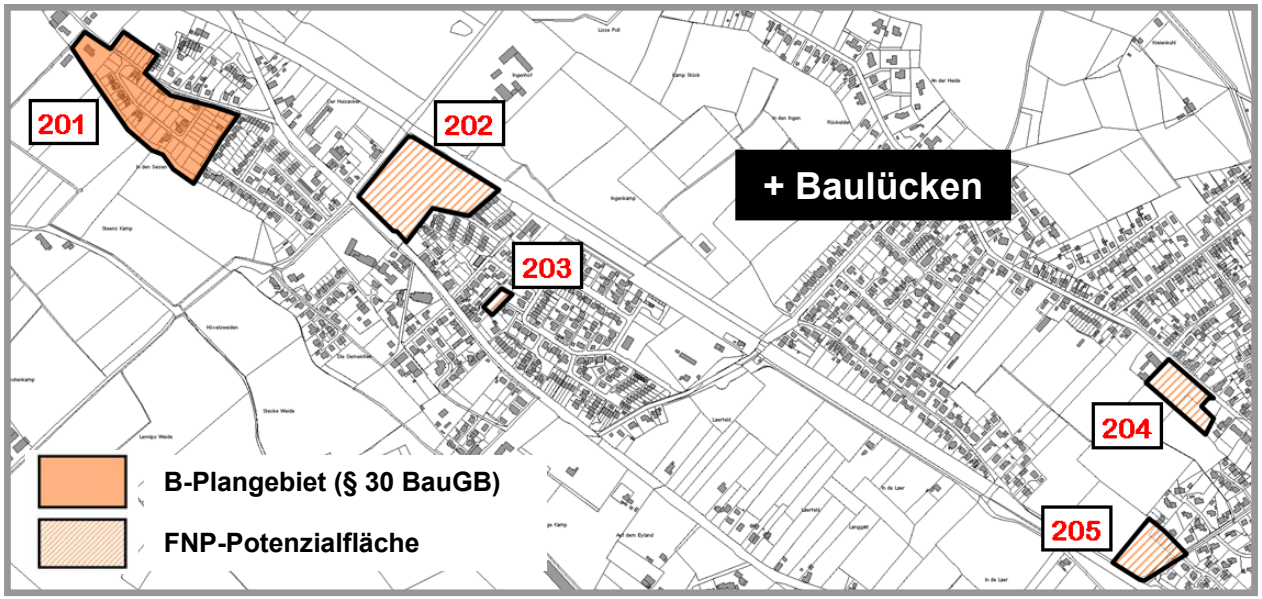


Verfügbarkeit Bauplätze Hüthum und FNP-Darstellung



Verfügbarkeit Bauplätze	Anzahl Bauplätze
sofort	33
kurzfristig (bis 2 Jahre)	6
Zwischensumme	*39*
mittelfristig (2 – 5 Jahre)	3
langfristig (> 5 Jahre)	104
gesamt	146

Wohnbauflächenreserven Hüthum



Nr.	Bezeichnung Gebiet	Fläche in ha	Anzahl Bauplätze
201	H 15/3 – Auf dem Hundshövel Süd		27
202	Felix-Lensing-Straße	2,7	40
203	Heuweg	0,2	5
204	Hoher Weg	0,7	9
205	Kämpchenstraße/In der Laar	0,8	15
	Baulücken in B-Plan-Gebieten (§ 30 BauGB)		36
	Baulücken im Innenbereich (§ 34 BauGB)		14
	gesamt		146

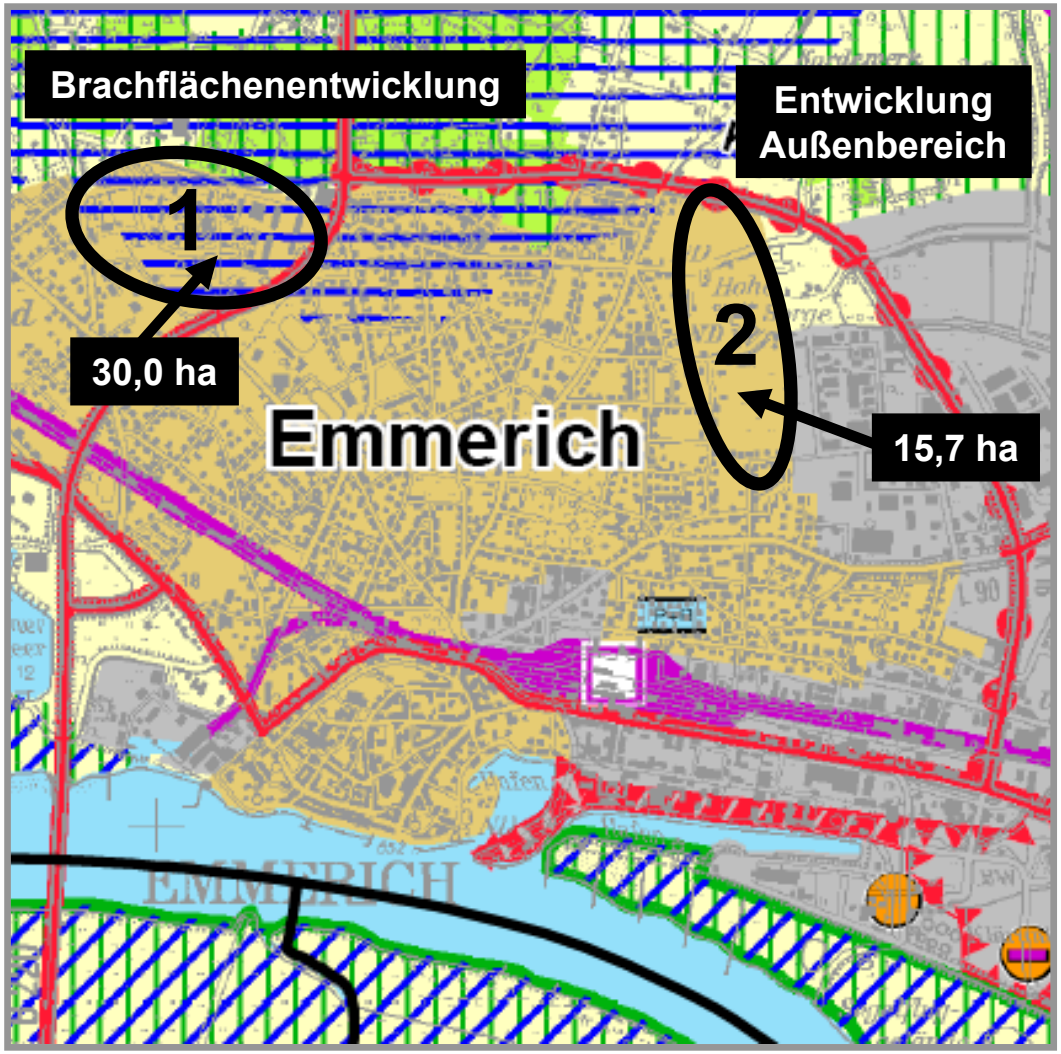
Entwicklung Hüthum

Bebauungsplan (B-Plan)	Flächennutzungsplan (FNP)	Gebietsentwicklungsplan (GEP)
▪ 39 Bauplätze sofort/ kurzfristig bebaubar ▪ durchschnittlich ca. 10 Fertigstellungen Einzel- oder Doppel-haus pro Jahr	▪ ab ca. 2015 => Aktivierung der im FNP dargestellten Wohnbauflächen durch verbindliche Bauleitplanung (Aufstellung B-Plan)	▪ nach Ausschöpfung der FNP-Potenzialflächen, Inanspruchnahme der ASB-Flächen im GEP ▪ Voraussetzung: Bedarfsnachweis gegenüber der BezReg
▪ **Wohnbauflächen-bedarf für ca. 4 Jahre gedeckt**		

GEP Emmerich

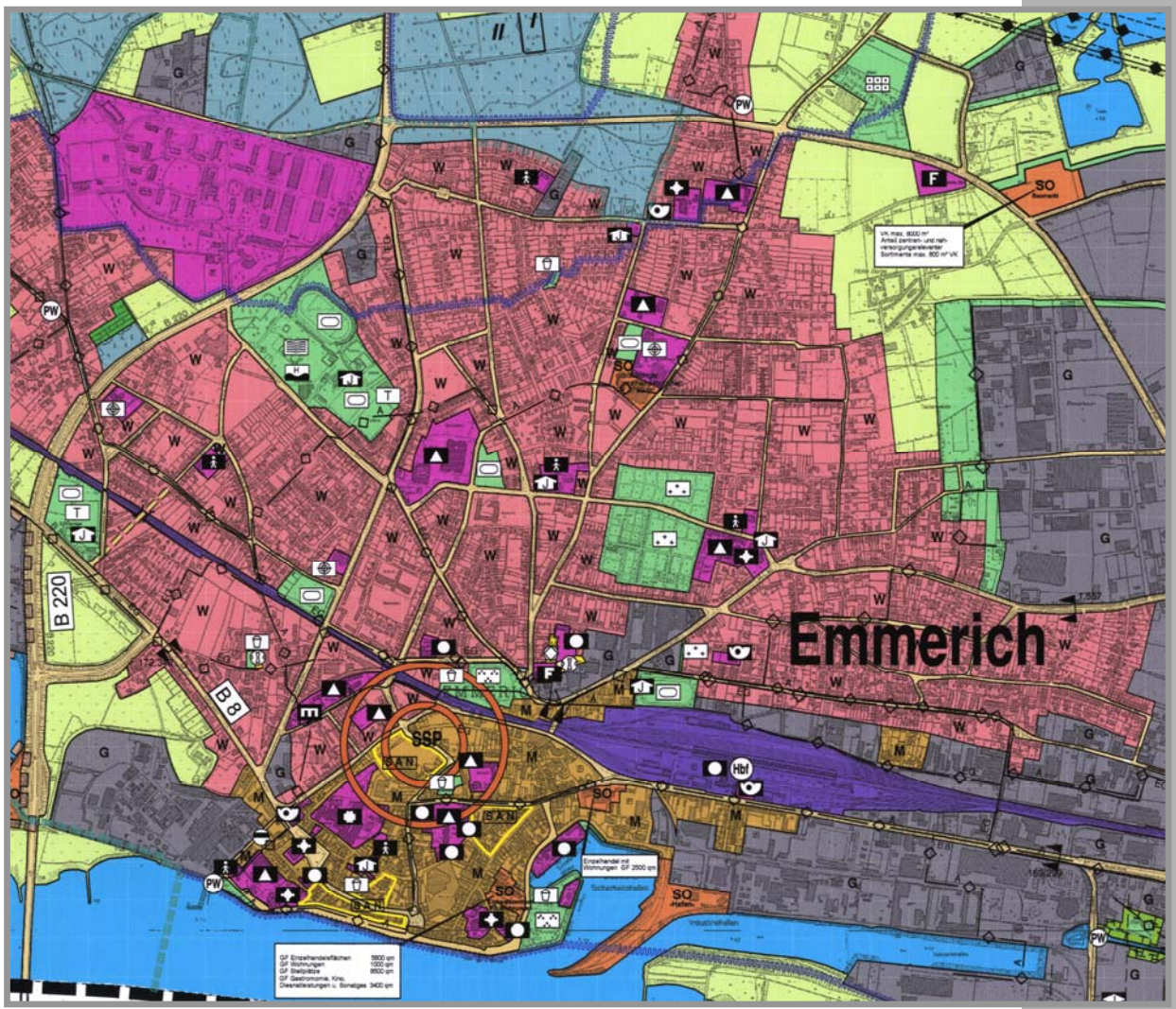
ASB als Wohnbaulandreserveflächen

- Moritz-von-Nassau-Kaserne
- Bereich Hohe Sorge



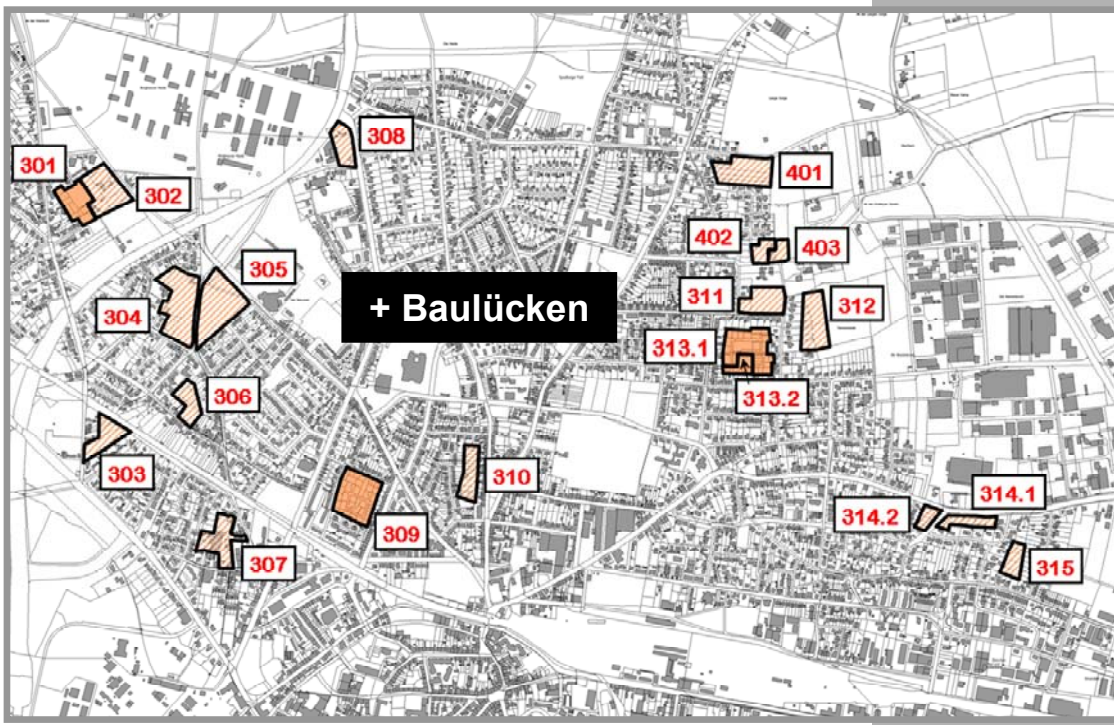
Verfügbarkeit Bauplätze Emmerich und FNP-Darstellung

Verfügbarkeit Bauplätze	Anzahl Bauplätze
sofort	85
kurzfristig (bis 2 Jahre)	16
Zwischensumme	*101*
mittelfristig (2 – 5 Jahre)	26
langfristig (> 5 Jahre)	311
gesamt	438



Wohnbauflächenreserven Emmerich

Nr.	Bezeichnung Gebiet	Flä. ha	Baupl.
301	E 31/4 – Fichtenweg		10
302	Am Busch	1,4	25
303	Borgheeser Weg Südost	0,8	10
304	Bremerweg West	2,0	35
305	Nollenburger Weg	2,0	35
306	Hekerenf. Weg/Nordost	0,7	12
307	Windmühlenw./ Bremerw.	0,4	8
308	Sandbahn	0,6	8
309	E 7/5 – Hubert-Fink-Str.		30
310	Bredenbachstraße	0,7	10
311	Sternstraße/Nord-West	0,9	15
312	Sternstraße/Ost	1,2	15
313.1	E 6/3 – Sternstraße		8
313.2	E 6/3 – Sternstraße		10
314.1	Netterdensche Straße	0,5	8
314.2	Reekscher Weg	0,3	4
315	Rastenburger Weg	0,6	8
401	Pastor-Breuer-Straße	1,4	20
402	L.-Braunm.-Str./Hohe S.	0,4	8
403	Hohe Sorge	0,2	4
	Baulücken B-Plan-Geb.		99
	Baulücken Innenbereich		56
	gesamt		438



B-Plangebiet (§ 30 BauGB)

FNP-Potenzialfläche

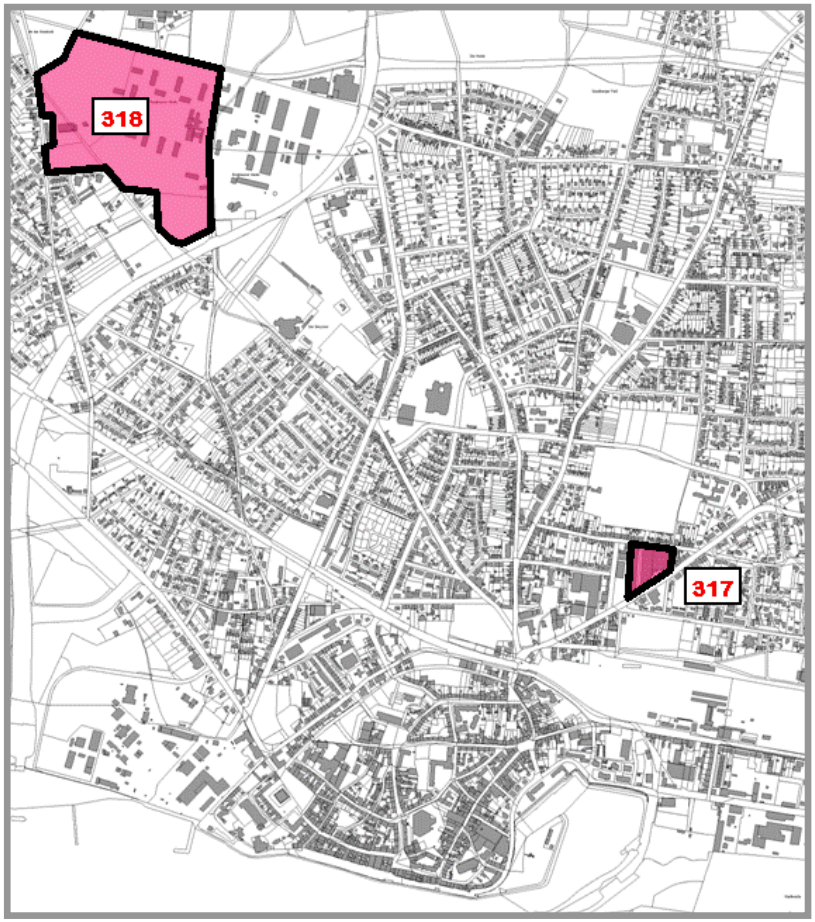
Entwicklung Emmerich

Bebauungsplan (B-Plan)	Flächennutzungsplan (FNP)	Gebietsentwicklungs-plan (GEP)
▪ 101 Bauplätze sofort/ kurz-fristig bebaubar ▪ durchschnittlich ca. 20 Fertig-stellungen Einzel- oder Doppelhaus pro Jahr	▪ wesentliche FNP-Potenzial-flächen befinden sich im Siedlungszusammenhang ▪ diese sollen im Sinne einer Nachverdichtung vorrangig in Anspruch genommen werden ▪ ab ca. 2016 => Aktivierung der im FNP dargestellten Wohn-bauflächen durch verbindliche Bauleitplanung (Aufstellung B-Plan)	▪ nach Ausschöpfung der FNP-Potenzial-flächen, Inanspruch-nahme der ASB-Flächen im GEP ▪ Voraussetzung: Bedarfsnachweis gegenüber der BezReg
▪ Wohnbauflä-chenbedarf für ca. 5 Jahre gedeckt		

Wiedernutzungsflächen Emmerich

Nr.	Bezeichnung Gebiet	Fläche in ha	Anzahl Bau-plätze
317	Wassenberg-straße/Katjes	1,9	20
318	Kaserne Nollenburger Weg West	10,0	290

- <u>Grundlagen</u>
- Städtebauliche Rahmenplanung Moritz-von-Nassau-Kaserne (Ratsbeschluss 2008)
- Bauleitplanverfahren müssen noch durchgeführt werden
- B-Plan Nr. E 8/6 – Wassenberg-straße/Katjes –, Verfahrensstand durchgeführte Offenlage

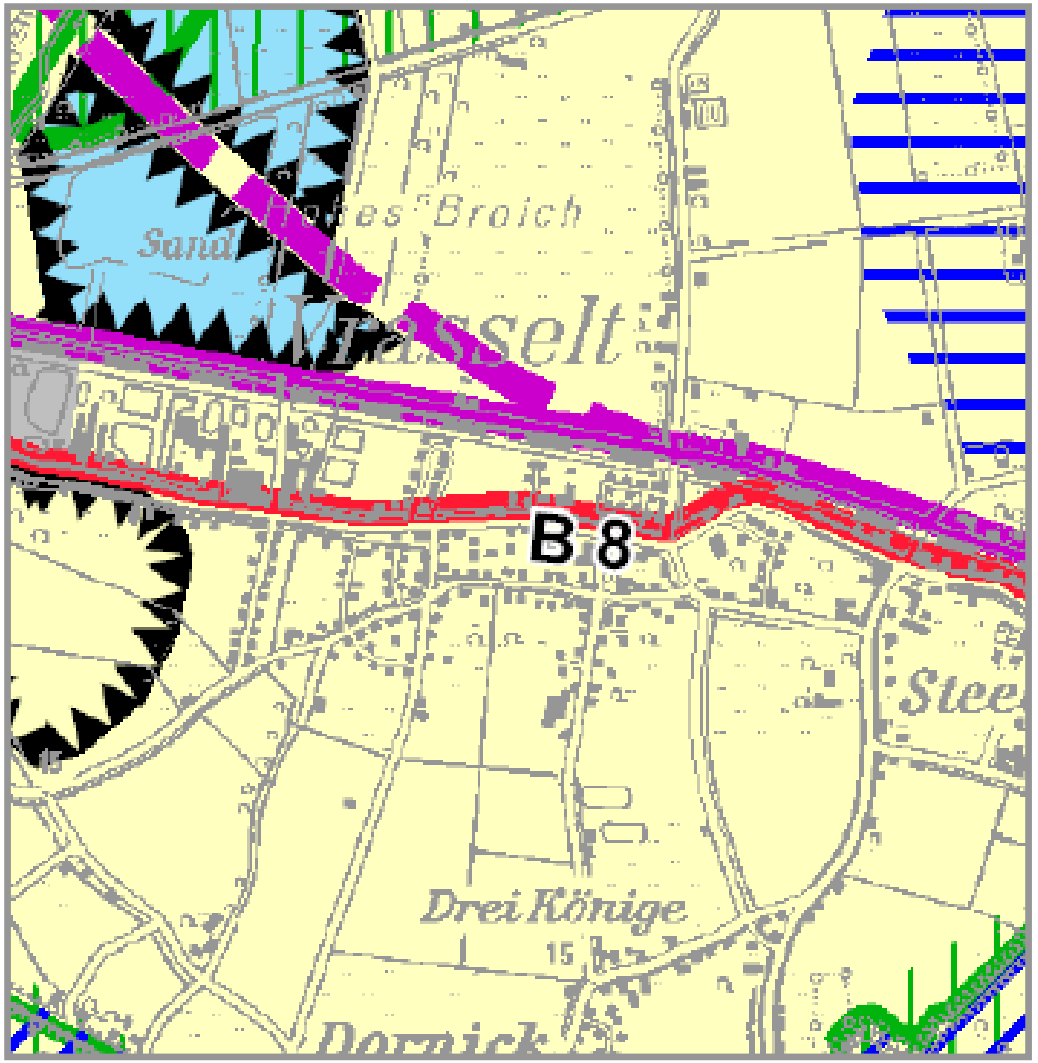


GEP Vrasselt

keine ASB-Darstellung

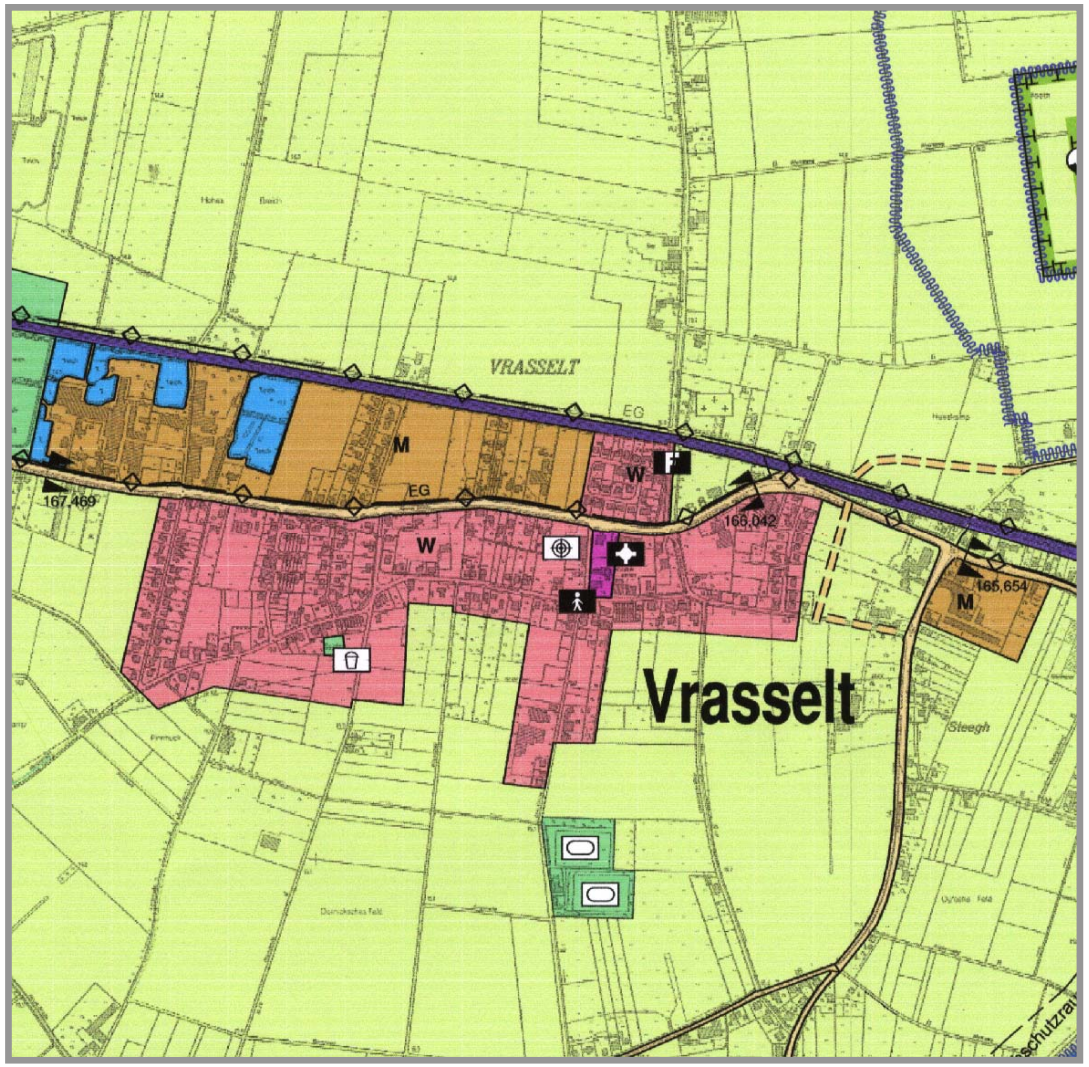
Ziel

Schließung von Baulücken, keine großflächige Entwicklung von Wohnbauland

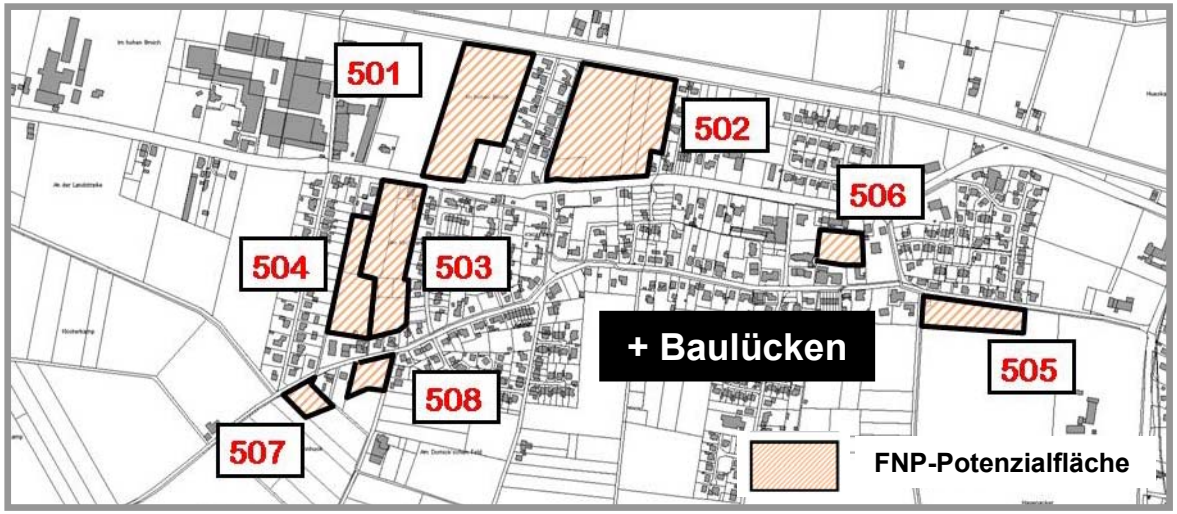


Verfügbarkeit Bauplätze Vrasselt und FNP-Darstellung

Verfügbarkeit Bauplätze	Anzahl Bauplätze
sofort	4
kurzfristig (bis 2 Jahre)	0
Zwischensumme	*4*
mittelfristig (2 – 5 Jahre)	31
langfristig (> 5 Jahre)	104
gesamt	139



Wohnbauflächenreserven Vrasselt



Nr.	Bezeichnung Gebiet	Fläche in ha	Anzahl Bauplätze
501	Reeser Straße	2,2	15
502	Lippestraße/Ost	2,8	20
503	St.-Antonius-Straße West 1. BA	1,7	30
504	St.-Antonius-Straße West 2. BA	0,9	15
505	Hauptstraße	0,8	15
506	Hauptstraße/westliche Hubertusstraße	0,4	4
507	Hauptstraße/Erftstraße	0,4	4
508	Hauptstraße Südwest	0,3	3
	Baulücken in B-Plan-Gebieten (§ 30 BauGB)		29
	Baulücken im Innenbereich (§ 34 BauGB)		4
	gesamt		139

Entwicklung Vrasselt

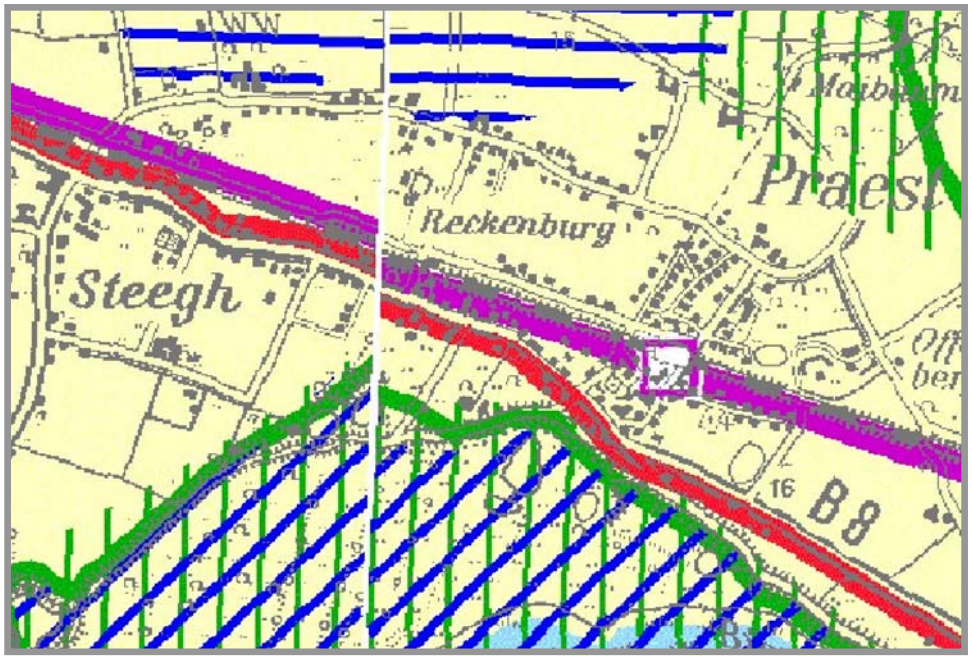
Bebauungsplan (B-Plan)	Flächennutzungs-plan (FNP)	Gebietsentwicklungsplan (GEP)
▪ 4 Bauplätze sofort/ kurzfristig bebaubar ▪ ca. 5 Fertigstellungen Einzel- oder Doppelhaus pro Jahr	▪ ab 2013 => Aktivierung der im FNP dargestellten Wohn- und Mischbauflächen durch verbindliche Bauleitplanung => Aufstellungsbeschluss B-Plan für Fläche 505	▪ ASB-Darstellung nicht vorgesehen ▪ die städtebauliche Entwicklung ist unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung vor allem auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten; entsprechend der Tragfähigkeit der vorhandenen priv. u. öffentl. Infrastruktur ist im Einzelfall eine darüber hinausgehende Arrondierung bzw. bauliche Verdichtung möglich *(Zielformulierung GEP)*
▪ **Wohnbauflächenbedarf für ca. 1 Jahr gedeckt**		

GEP Praest

keine ASB-Darstellung

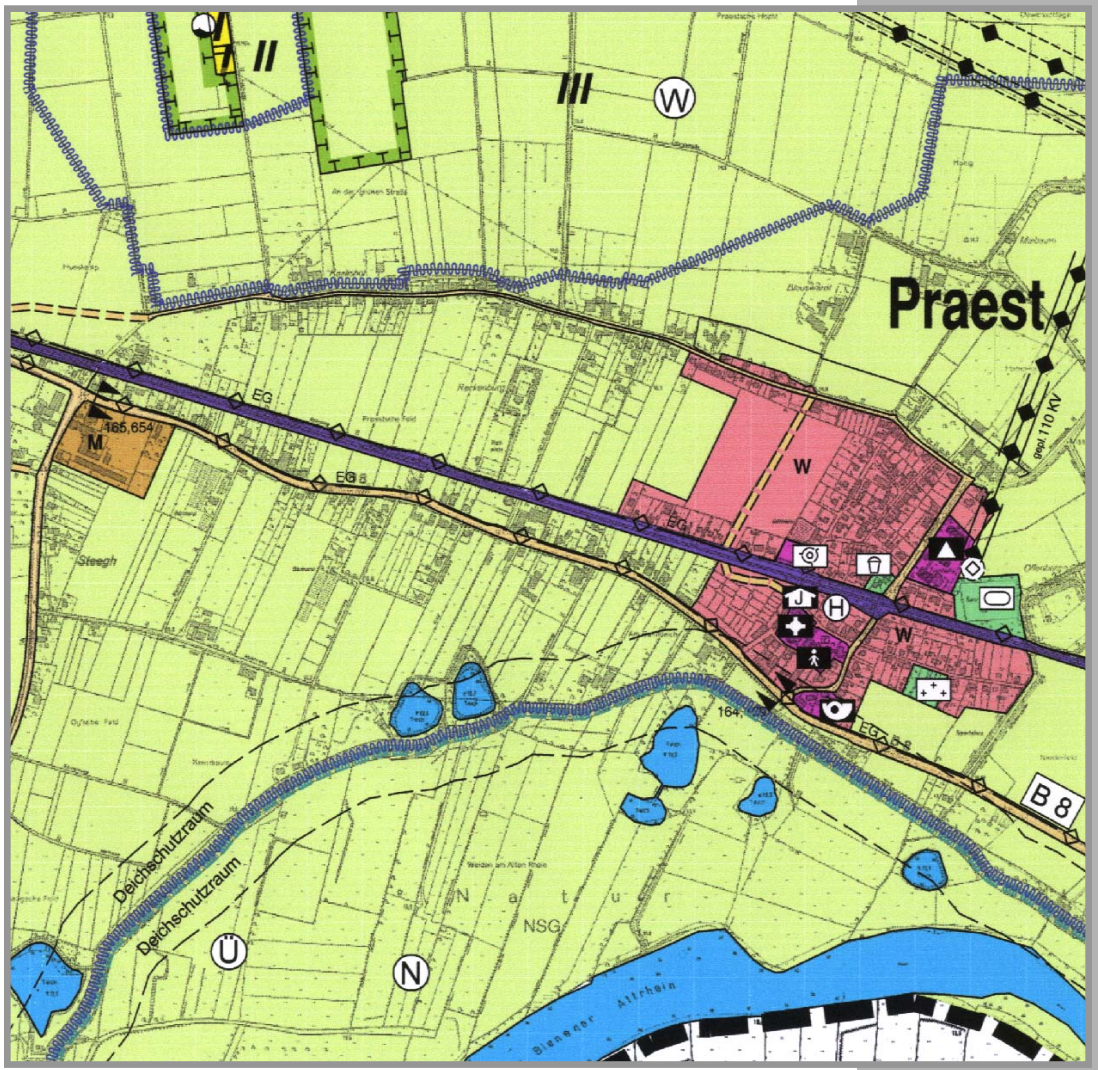
Ziel

Schließung von Baulücken, keine großflächige Entwicklung von Wohnbauland

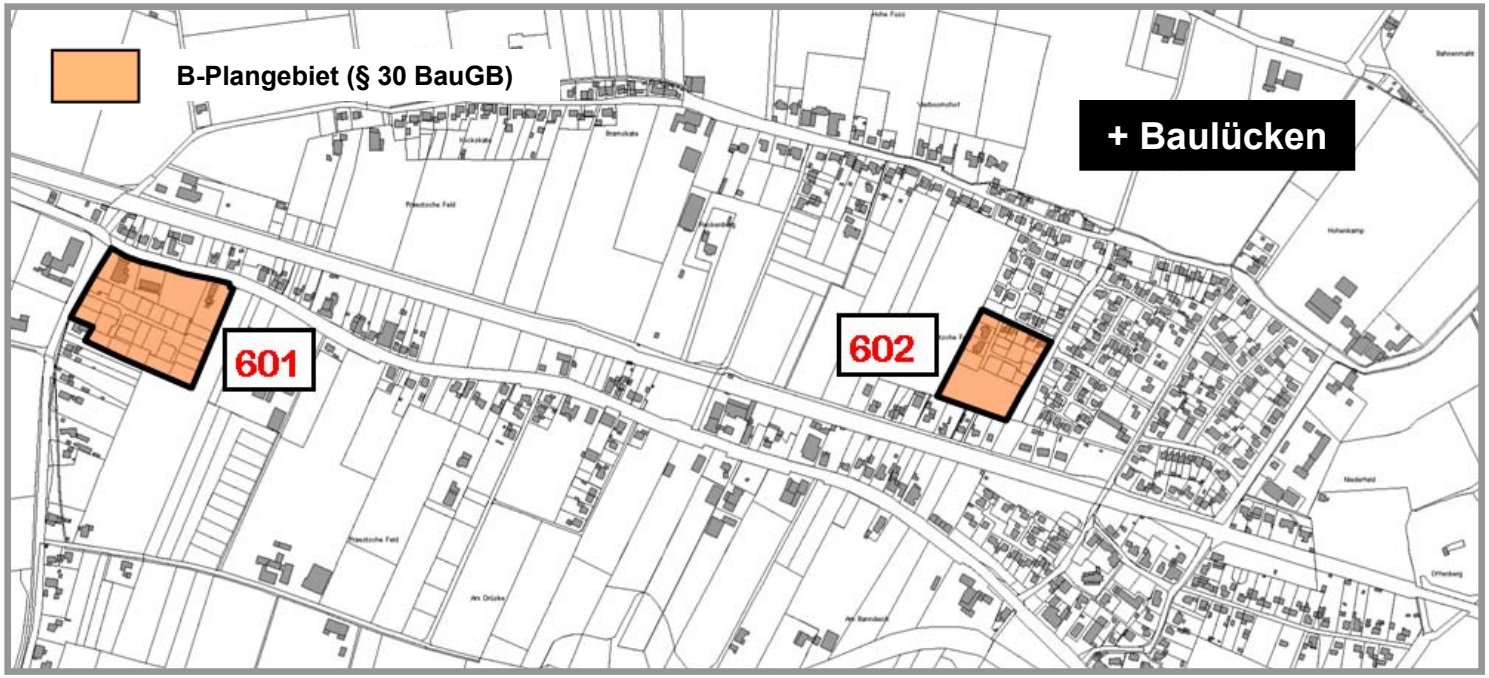


Verfügbarkeit Bauplätze Praest und FNP-Darstellung

Verfügbarkeit Bauplätze	Anzahl Bauplätze
sofort	35
kurzfristig (bis 2 Jahre)	24
Zwischen-summe	*59*
mittelfristig (2 – 5 Jahre)	1
langfristig (> 5 Jahre)	34
gesamt	94



Wohnbauflächenreserven Praest



Nr.	Bezeichnung Gebiet	Fläche in ha	Anzahl Bauplätze
601	P 3/1 – Pionierstraße/Nordost –		11
602	P 3/2 – Raiffeisenstraße Nord –		15
	Baulücken in B-Plan-Gebieten (§ 30 BauGB)		38
	Baulücken im Innen- und Außenbereich (§ 34 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB)		30
	gesamt		94

Entwicklung Praest

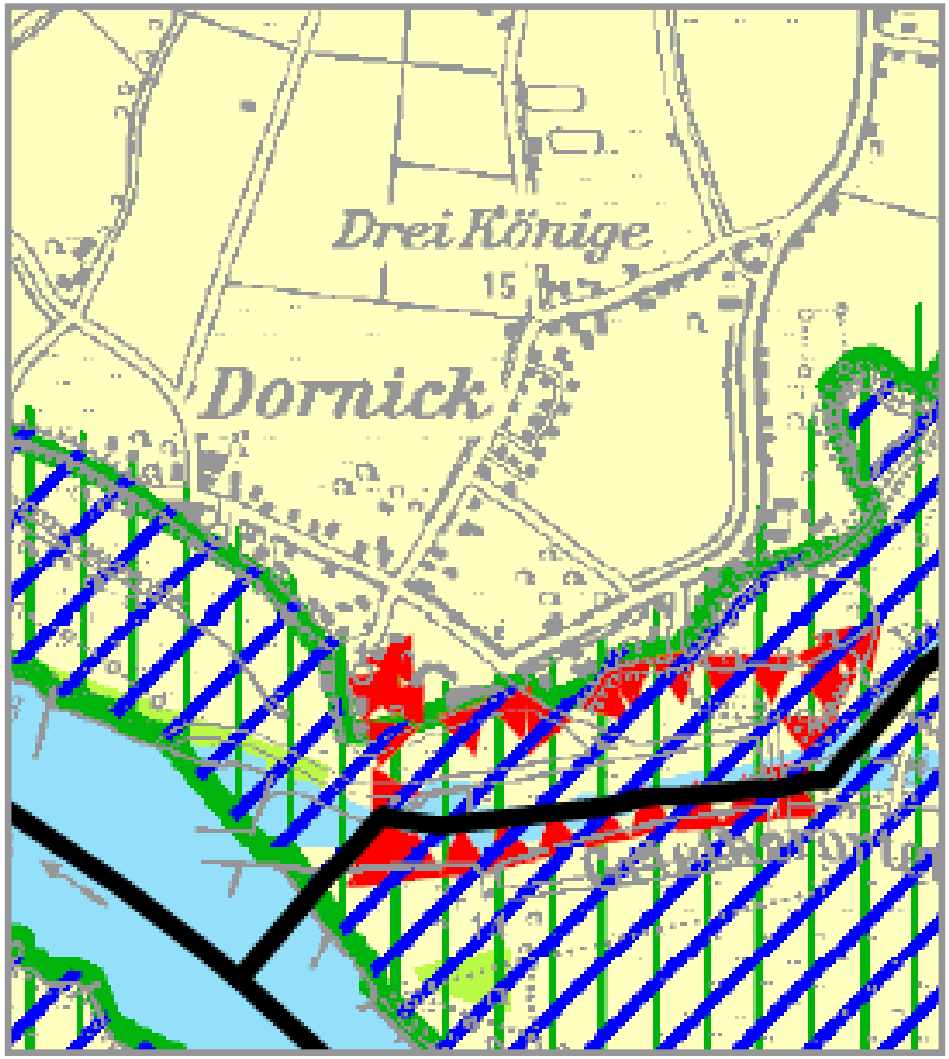
Bebauungsplan (B-Plan)	Flächennutzungsplan (FNP)	Gebietsentwicklungsplan (GEP)
▪ 59 Bauplätze sofort/ kurzfristig bebaubar ▪ ca. 10 Fertigstellungen Einzel- oder Doppelhaus pro Jahr	▪ keine Wohnbauland-potenzialflächen im FNP vorhanden ▪ ca. 2016 => Abstim-mungsgespräche BezReg zur Auswei-sung weiterer Wohnbauflächen => Sicherstellung der Eigenentwicklung des Stadtteils, städtebauliche Nachverdichtung	▪ ASB-Darstellung nicht vorgesehen ▪ die städtebauliche Entwicklung ist unter besonderer Berücksich-tigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung vor allem auf den Bedarf der orts-ansässigen Bevölkerung auszu-richten; entsprechend der Trag-fähigkeit der vorhandenen priva-ten und öffentlichen Infrastruktur ist im Einzelfall eine darüber hi-nausgehende Arrondierung bzw. bauliche Verdichtung möglich *(Zielformulierung GEP)*
▪ **Wohnbauflä-chenbedarf für ca. 6 Jahre gedeckt**		

GEP Dornick

keine ASB-Darstellung

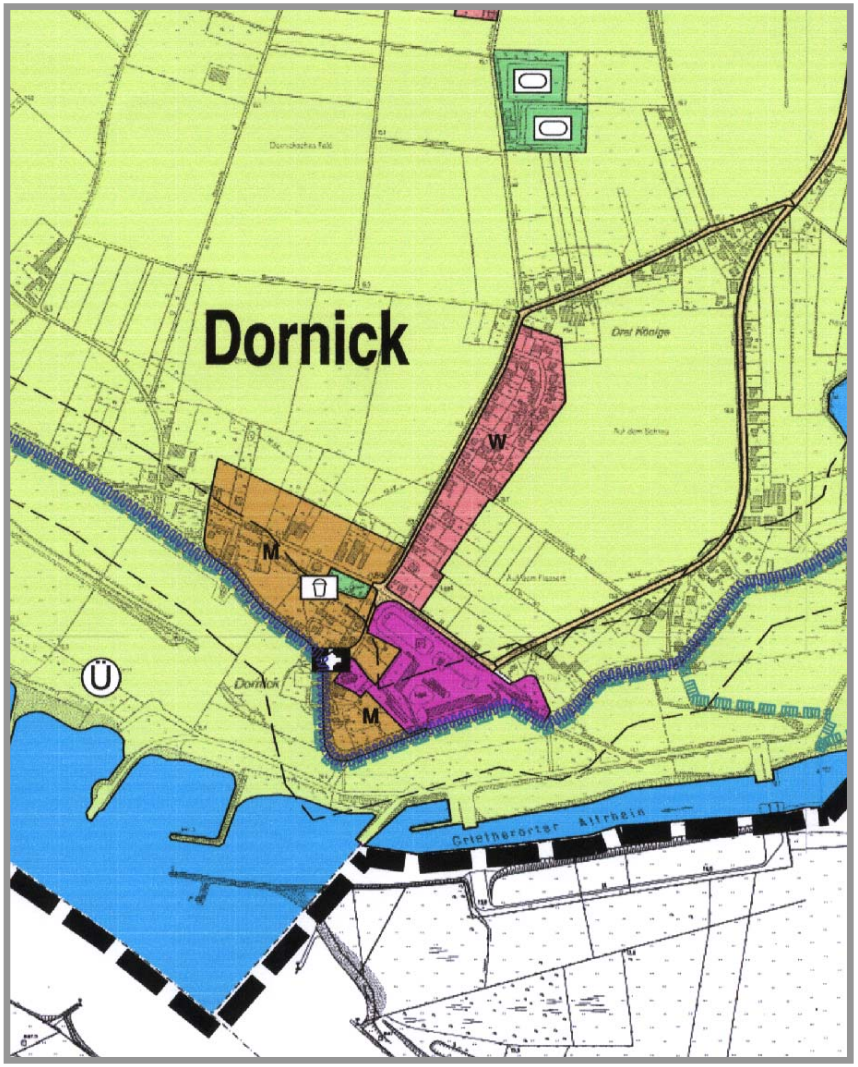
Ziel

Schließung von Baulücken, keine großflächige Entwicklung von Wohnbauland

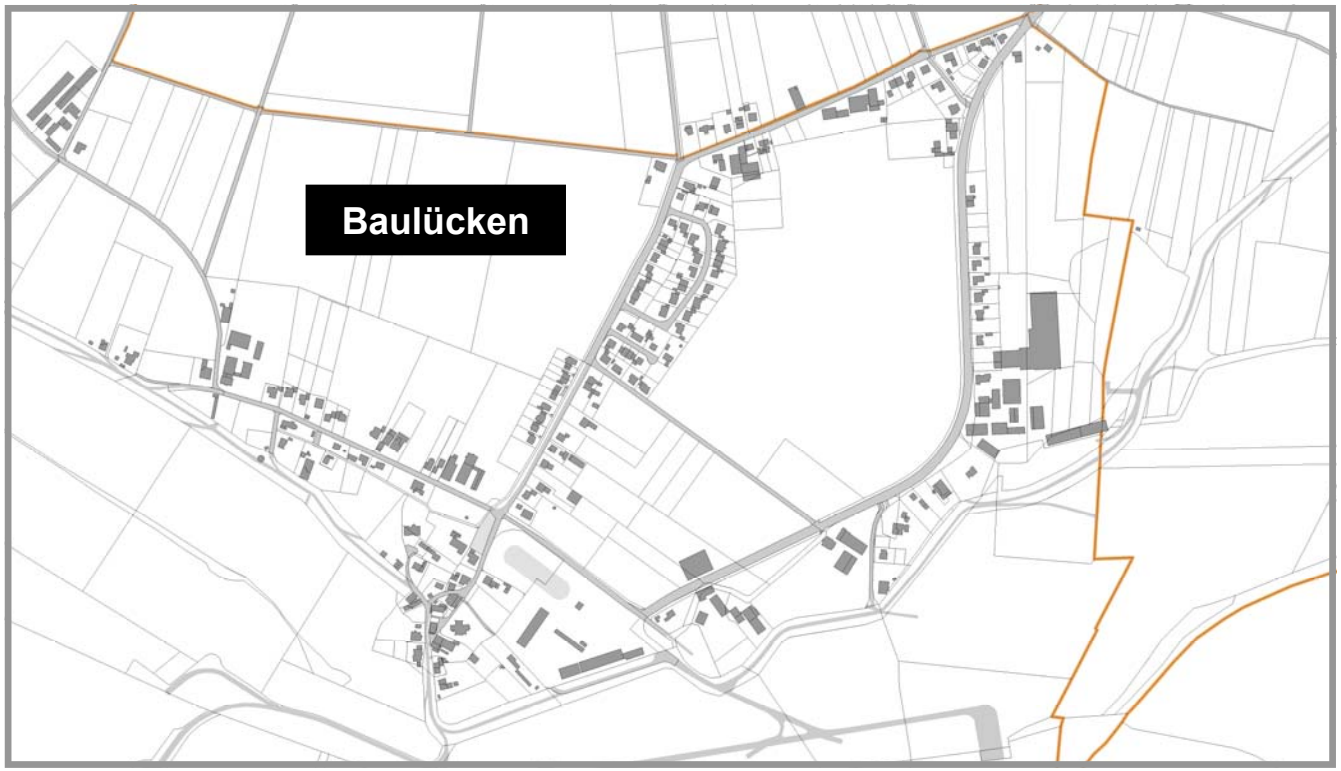


Verfügbarkeit Bauplätze Dornick und FNP-Darstellung

Verfügbarkeit Bauplätze	Anzahl Bauplätze
sofort	6
kurzfristig (bis 2 Jahre)	0
Zwischen-summe	*6*
mittelfristig (2 – 5 Jahre)	0
langfristig (> 5 Jahre)	11
gesamt	17



Wohnbauflächenreserven Dornick



Nr.	Bezeichnung Gebiet	Fläche in ha	Anzahl Bauplätze
	Baulücken in B-Plan-Gebieten (§ 30 BauGB)		2
	Baulücken im Innen- und Außenbereich (§ 34 BauGB und § 35 Abs. 2 und 6 BauGB)		15
	Gesamt		17

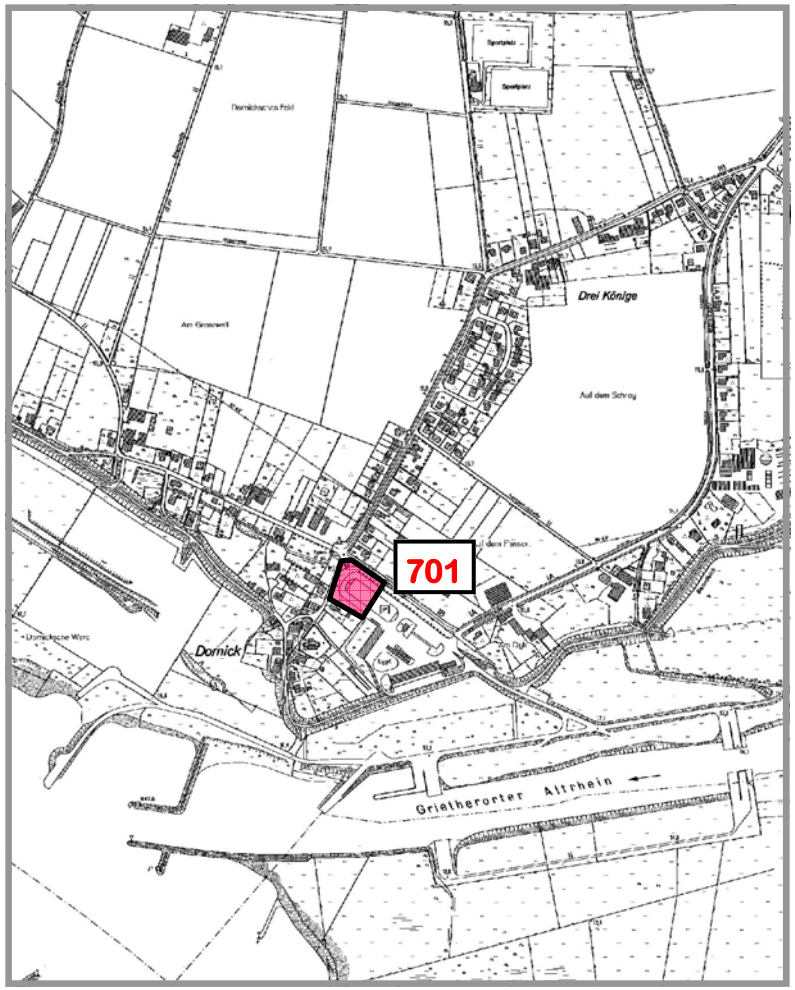
Entwicklung Dornick

Bebauungsplan (B-Plan)	Flächennutzungsplan (FNP)	Gebietsentwicklungsplan (GEP)
▪ 6 sofort/kurzfristig verfügbare Bauplätze ▪ ca. 1 Fertigstellung Einzel- oder Doppelhaus pro Jahr ▪ ** in 2012 => 5 Bauvorhaben in Realisierung => 1 Bauplatz sofort/kurzfristig verfügbar*	▪ keine Wohnbaulandpotenzialflächen im FNP vorhanden ▪ geplante FNP-Änderung auf Basis der Städtebaulichen Rahmenplanung Pionierübungsplatz Dornick im Sinne einer Brachflächenentwicklung (inkl. Aufstellung B-Plan)	▪ ASB-Darstellung nicht vorgesehen ▪ die städtebauliche Entwicklung ist unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung vor allem auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten; entsprechend der Tragfähigkeit der vorhandenen privaten und öffentlichen Infrastruktur ist im Einzelfall eine darüber hinausgehende Arrondierung bzw. bauliche Verdichtung möglich *(Zielformulierung GEP)*

Wiedernutzungsflächen Dornick – Pionierübungsplatz

Nr.	Bezeichnung Gebiet	Fläche in ha	Anzahl Bau-plätze
701	Pionierübungs-platz	0,6	7

- **Grundlage**
- Städtebauliche Rahmenplanung Pionierübungsplatz Dornick (Ratsbeschluss 2008)
- Bauleitplanverfahren müssen noch durchgeführt werden

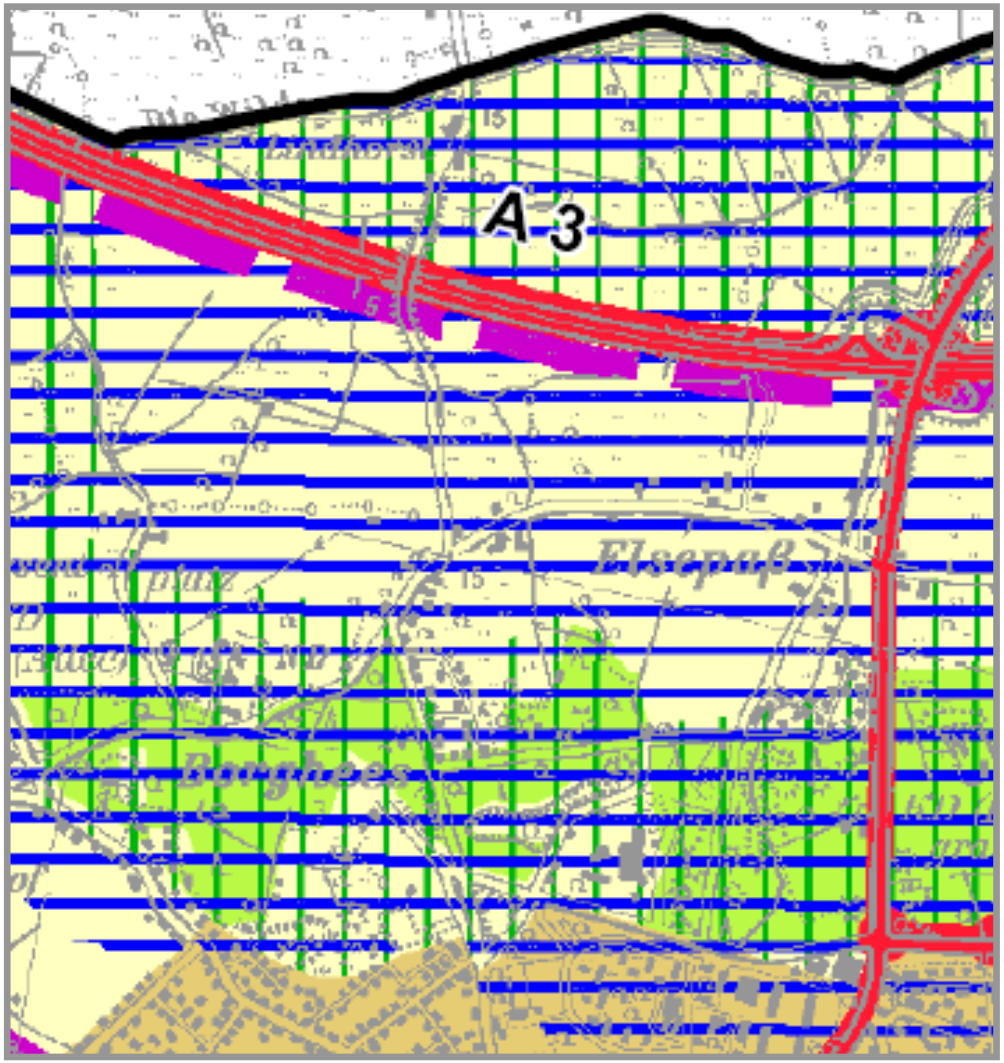


GEP Borghees

keine ASB-Darstellung

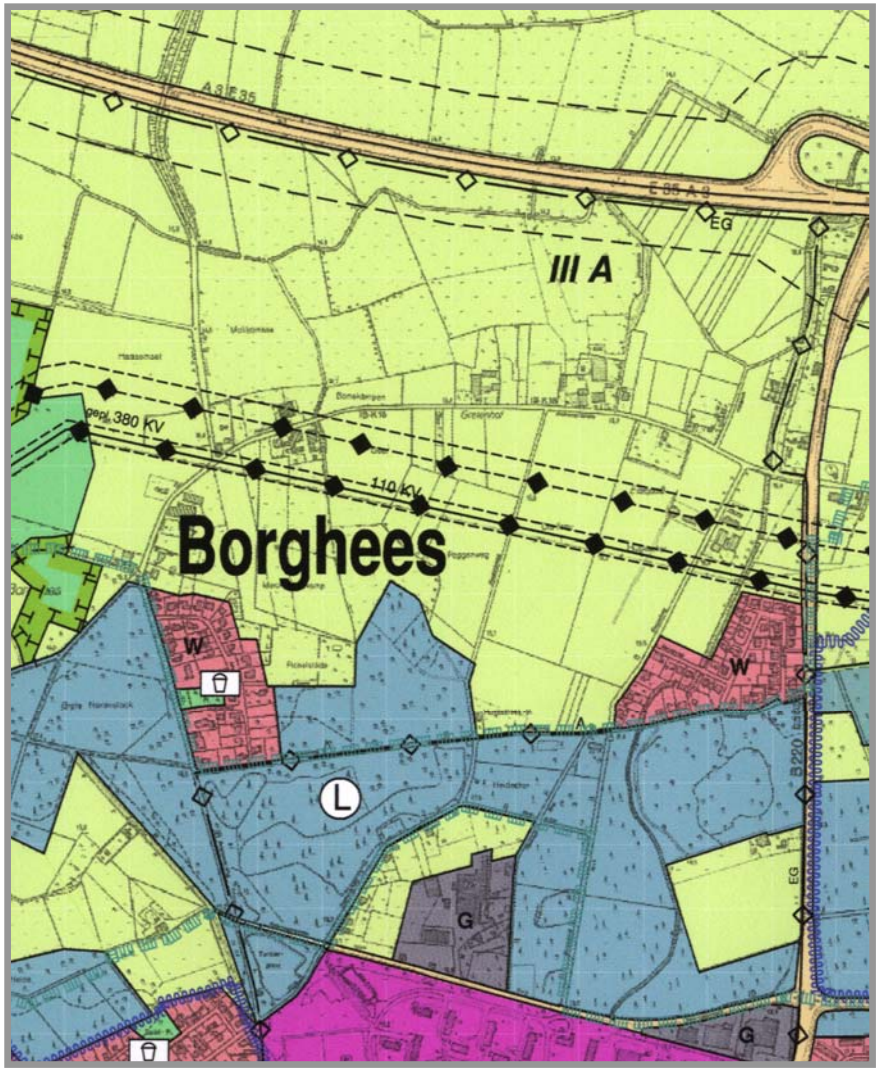
Ziel

Schließung von Baulücken, keine großflächige Entwicklung von Wohnbauland

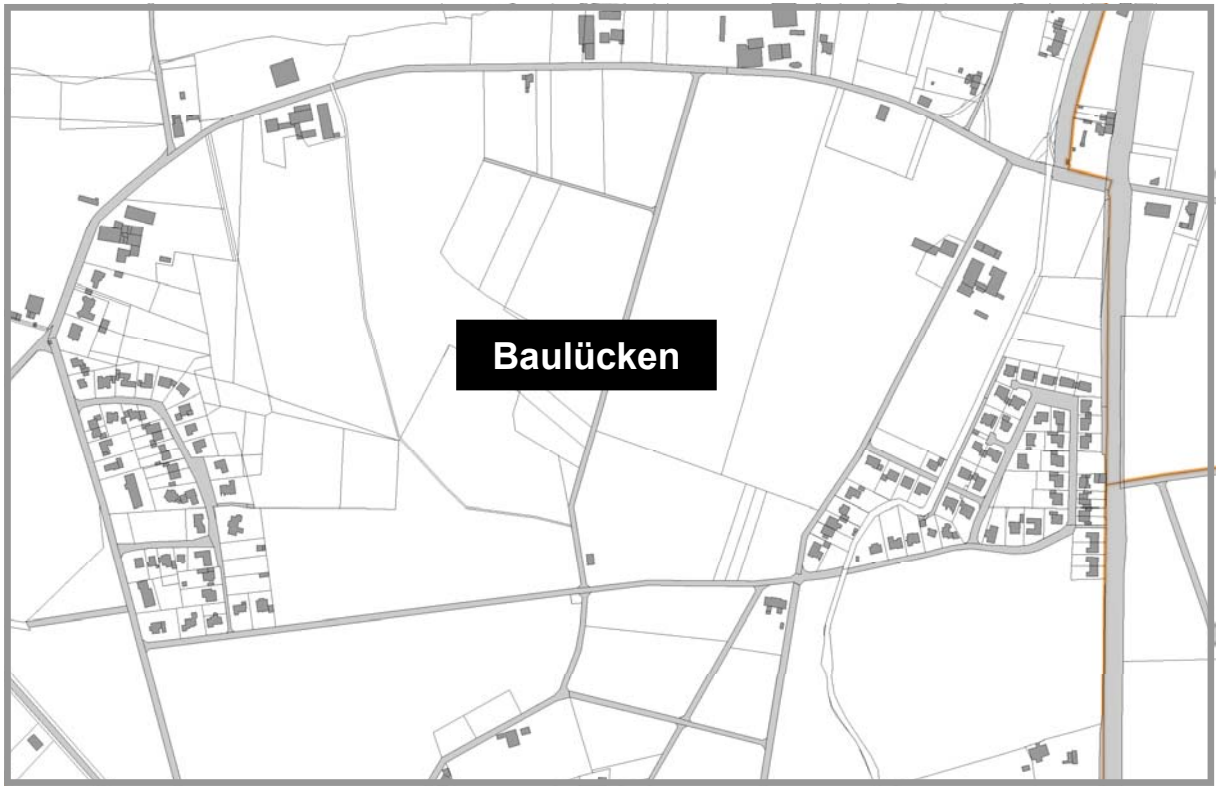


Verfügbarkeit Bauplätze Borghees und FNP-Darstellung

Verfügbarkeit Bauplätze	Anzahl Bauplätze
sofort	0
kurzfristig (bis 2 Jahre)	2
Zwischen-summe	*2*
mittelfristig (2 – 5 Jahre)	0
langfristig (> 5 Jahre)	9
gesamt	11



Wohnbauflächenreserven Borghees



Nr.	Bezeichnung Gebiet	Fläche in ha	Anzahl Bauplätze
	Baulücken in B-Plan-Gebieten (§ 30 BauGB)		6
	Baulücken im Innenbereich (§ 34 BauGB)		5
	Gesamt		11

Entwicklung Borghees

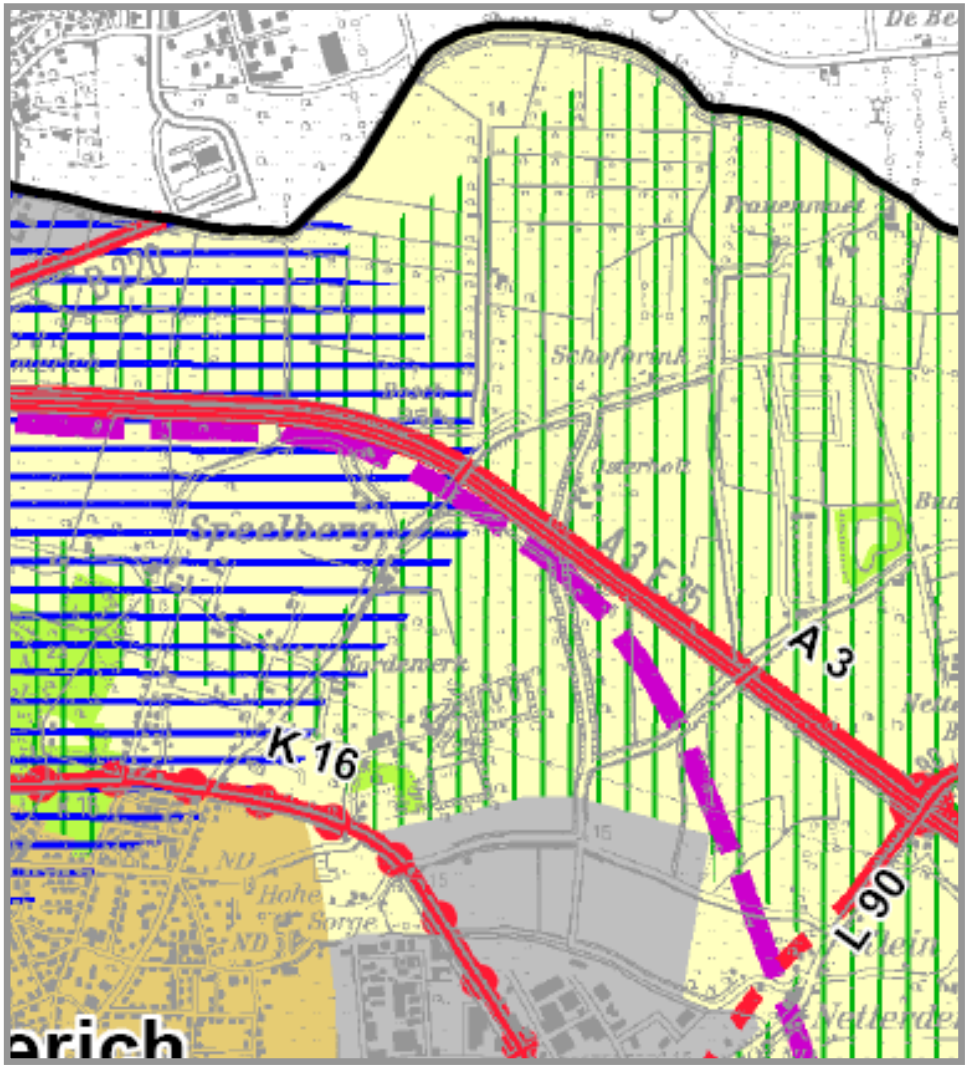
Bebauungsplan (B-Plan)	Flächennutzungsplan (FNP)	Gebietsentwicklungsplan (GEP)
▪ 2 sofort/kurzfristig verfügbare Bauplätze ▪ ca. 1 Fertigstellung Einzel- oder Doppelhaus pro Jahr	▪ keine Wohnbauflächenpotenziale vorhanden ▪ aufgrund der Lage im Außenbereich und in der Wasserschutzzone werden weitere bauliche Entwicklungen regionalplanerisch nicht unterstützt	▪ ASB-Darstellung nicht vorgesehen ▪ für die außerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche liegenden Ortsteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern können zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine am Bedarf der in diesen Ortsteilen ansässigen Bevölkerung orientierten Entwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Belegungsdichte) entsprechende Bauflächen im FNP dargestellt werden

GEP Klein-Netterden

keine ASB-Darstellung

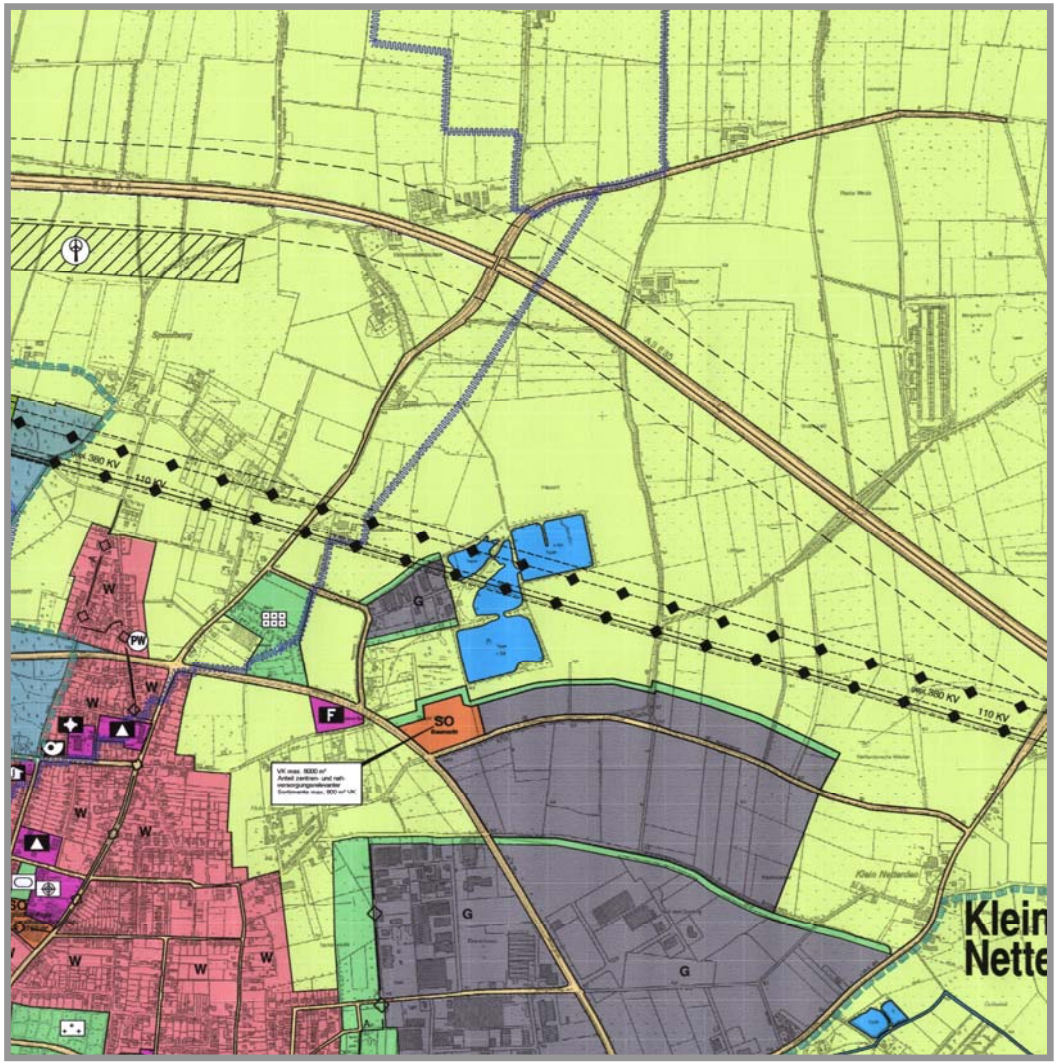
Ziel

Schließung von Baulücken, keine großflächige Entwicklung von Wohnbauland



Verfügbarkeit Bauplätze Klein-Netterden und FNP-Darstellung

Verfügbarkeit Bauplätze	Anzahl Bauplätze
sofort	2
kurzfristig (bis 2 Jahre)	0
Zwischensumme	*2*
mittelfristig (2 – 5 Jahre)	0
langfristig (> 5 Jahre)	3
gesamt	5



Wohnbauflächenreserven Klein-Netterden

Bezeichnung Gebiet	Anzahl Bauplätze
Baulücken in B-Plan-Gebieten (§ 30 BauGB)	3
Baulücken im Innenbereich (§ 34 BauGB)	2
Gesamt	5

Entwicklung Klein-Netterden

Bebauungsplan (B-Plan)	Flächennutzungs-plan (FNP)	Gebietsentwicklungsplan (GEP)
▪ 2 sofort/ kurzfristig verfügbare Bauplätze ▪ ca. 1 Fertigstellung Einzel- oder Doppel-haus pro Jahr	▪ keine Wohnbau-landpotenzialflä-chen vorhanden ▪ aufgrund der Lage im Außen-bereich werden weitere bauliche Entwicklungen regionalplane-risch nicht unterstützt	▪ ASB-Darstellung nicht vorgesehen ▪ für die außerhalb der dargestell-ten Siedlungsbereiche liegenden Ortsteile mit einer Aufnahme-fähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern können zur Siche-rung der städtebaulichen Ord-nung und für eine am Bedarf der in diesen Ortsteilen ansässigen Bevölkerung orientierten Entwick-lung (natürliche Bevölkerungsent-wicklung, Belegungsdichte) ent-sprechende Bauflächen im FNP dargestellt werden

3.

Gesamtergebnis Stadtgebiet Emmerich am Rhein

Gesamtergebnis Stadtgebiet Emmerich am Rhein (ohne Wiedernutzungsflächen)

Verfahren zur Regionalplanüberarbeitung

Ortsteil	seit 2011	2012	2013	2014	2015	2016
Elten	ASB neu	✓	✓	✓	✓	FNP
Hüthum	ASB Reserve vorhanden	✓	✓	✓	B-PLAN	
Emmerich	ASB Reserve vorhanden, Kaserne	✓	✓	✓	✓	B-PLAN
Vrasselt		✓	B-PLAN			
Praest		✓	✓	✓	✓	FNP
Dornick	PiÜbPl	✓	B-PLAN			
Borghees		✓	✓	weitere Wohnbauflächenentwicklung regionalplanerisch nicht umsetzbar		
Klein-Nett.		✓	✓	weitere Wohnbauflächenentwicklung regionalplanerisch nicht umsetzbar		

✓ Wohnbauflächenbedarf gedeckt

FNP FNP-Änderungsverfahren und B-Plan-Aufstellungsverfahren einleiten

B-PLAN FNP-Wohnbauflächenpotenziale durch verbindliche Bauleitplanung (B-Plan-Aufstellungsverfahren) aktivieren

4.

Prioritätenliste

Prioritätenliste Entwicklungsflächen Wohnbauland

Fläche	Bewertung
Moritz-von-Nassau-Kaserne	Brachflächenentwicklung, FNP-Änderung und Aufstellung von B-Plänen notwendig
Pionierübungsplatz Dornick	Brachflächenentwicklung, FNP-Änderung und Aufstellung B-Plan erforderlich

5.

Stellenwert des Konzeptes

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 **und auch Einzelmaßnahmen** entsprechend reagiert werden kann
- das Konzept ist fortschreibungsfähig und wird aktualisiert