



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 17 1286/2024	14.02.2024

Betreff

Erstellung einer Bestandsaufnahme bestehender Baugebiete/Einzellücken in den Ortsteilen Vrasselt und Dornick;
hier: Eingabe Nr. 1/2024 an den Rat der Stadt Emmerich am Rhein

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	12.03.2024
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

- 1) Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung über die Bestandsaufnahme der Baugebiete in Vrasselt und Dornick zur Kenntnis.
- 2) Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung über geeignete Maßnahmen zur Kenntnis.
- 3) Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zu den bestehenden Planungen zur Kenntnis.
- 4) Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und schließt sich den Empfehlungen der Stadtverwaltung an.



Sachdarstellung :

Zu 1)

Der Verwaltung liegt ein Antrag vor, eine Bestandsaufnahme bestehender Baugebiete/ Bauplätze in Vrasselt/ Dornick zu erstellen und Informationen über neue Baugebiete aufzuführen. Ferner sollen geeignete Maßnahmen, die die Verfügbarkeit zur kurzfristigen Bebauung steigern, erarbeitet, vorgestellt und zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Diese Maßnahmen sollen innerhalb von 12 Monaten nach Ratsbeschlussfassung geprüft werden.

Die Bestandsaufnahme bestehender Baugebiete und Bauplätze in Vrasselt und Dornick erfolgt über die in der Anlage 2 und 3 beigefügten Karten.

In Vrasselt befinden sich derzeit 24 Baulücken, auf denen eine Bebauung hinsichtlich des Baurechts möglich wäre. Die Baulücken befinden sich jedoch ausnahmslos im Privatbesitz. Neben den Baulücken sind außerdem Reserveflächen ausgewiesen worden. Unter Reserveflächen werden jene Flächen unbebaute oder zur Nachnutzung anstehende (vorgenutzte) Flächen verstanden, die im Flächennutzungsplan (FNP) entsprechend eine Siedlungsflächenausweisung besitzen. Es wird zwischen Reserveflächen Wohnen, Gewerbe und gemischten Reserveflächen unterschieden. Bei letzterem ist eine Nutzungsdurchmischung von 50 % Wohnen und 50 % Gewerbe vorgesehen. In Vrasselt sind derzeit vier Reserveflächen (Wohnen) ausgewiesen, die die oben genannten Merkmale aufweisen und auf denen demnach eine Wohnbebauung angestrebt werden kann. Neben diesen vier Reserveflächen sind außerdem zwei gemischte Reserveflächen ausgewiesen.

In Dornick sind derzeit 13 Baulücken vorhanden, auf denen eine Bebauung hinsichtlich des Baurechts möglich wäre. Reserveflächen sind keine ausgewiesen.

Zu 2)

Im Folgenden sollen geeignete Maßnahmen, die die Verfügbarkeit zur kurzfristigen Bebauung steigern, erläutert und vorgestellt werden.

Baugebot:

Gemeinden können auf Grundlage des § 176 BauGB für unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke ein Baugebot aussprechen.

Durch das Baugebot kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans einen Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen,
2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen oder



3. sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.

Das Baugebot kann auch außerhalb der in Absatz 1 bezeichneten Gebiete, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken.

Die Anordnung der Maßnahme des § 176 BauGB setzt voraus, dass die Gemeinde im Vorfeld die Maßnahmen mit den Betroffenen erörtert hat, da erst anschließend die hoheitliche Fristsetzung zur Bebaubarkeit erfolgen kann. Eine weitere Voraussetzung liegt darin, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Es ist zu begründen, dass die Maßnahme keinen Aufschub duldet, wobei der zwingende Nachweis von Erforderlichkeit und Dringlichkeit eine große Herausforderung darstellt. Dringender Wohnraumbedarf der Bevölkerung ist explizit als legitimer Anwendungsgrund zulässig und muss eindeutig nachgewiesen werden, da eine unbelegte Nennung nicht ausreichend ist.

Ein dringender Wohnraumbedarf der Bevölkerung liegt unter anderem dann vor, wenn es sich um ein nach § 201 a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

Ein Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen, als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne, dass durch Neubautätigkeiten insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Wenn die oben genannten Voraussetzungen für die Anordnung eines Baugebotes vorliegen, muss im nächsten Schritt geprüft werden, ob die Maßnahme verhältnismäßig zumutbar ist., wobei insbesondere die wirtschaftliche Zumutbarkeit gemeint ist. Sollte die Maßnahme einem Eigentümer nicht zuzumuten sein, hat die Gemeinde von dem Baugebot abzusehen (§ 176 Abs. 3 BauGB) oder der Eigentümer kann die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde verlangen (§ 176 Abs. 4 BauGB).

Grundsteuer C

Die beschlossene gesetzliche Regelung zur Grundsteuer C bietet Städten und Gemeinden die Möglichkeit aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes zu bestimmen und auf diesen Grundstücken einen gesonderten, höheren Hebesatz festzusetzen. Baureife Grundstücke sind nach § 246 des



Bewertungsgesetzes unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. Die Grundsteuer C kann von allen Städten und Gemeinden aus städtebaulichen Gründen auf baureife Grundstücke angewendet werden. Städtebauliche Gründe umfassen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung.

Grundsätzlich kann die Grundsteuer C auf bestimmte Gebiete zoniert werden.

Vorgeschrieben ist die Beschränkung auf einen bestimmten Gemeindeteil dann, wenn nur für diesen Gemeindeteil bestimmte städtebauliche Gründe vorliegen. Der Gemeindeteil, in dem die Grundsteuer C angewendet werden soll, muss mindestens 10 % des gesamten Stadt- oder Gemeindegebietes ausmachen und es müssen dort mehrere baureife Grundstücke gelegen sein. Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzustellen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen. Hat eine Gemeinde die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke bestimmt und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher, als der einheitliche Hebesatz für die übrigen, in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein. Der besondere Hebesatz ist in der gesetzlichen Regelung nach oben nicht limitiert.

Zu 3)

In Dornick und Vrasselt sind derzeit zwei Bauleitplanverfahren angedacht. In Vrasselt soll der Bereich zwischen Reeser Straße und Hauptstraße „Am Kirchkamp“ entwickelt werden. Der FNP setzt an dieser Stelle eine Wohnbaufläche fest, sodass lediglich ein Bebauungsplan aufgestellt werden müsste.

In Dornick handelt es sich um die Fläche westlich der Dornicker Straße gegenüber der Uranusstraße (B-Plan D 01). Jedoch setzt der FNP derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft fest, sodass zunächst eine Änderung des FNP erfolgen muss. Eine Abstimmung mit der Regionalplanung ist erforderlich. Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf wurde bereits erwähnt, dass Kommunen grundsätzlich gem. Kap. 3.1.1, Ziel Z1 des Regionalplans Düsseldorf (RPD) gewährleisten müssen, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet. Innerhalb der zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Flächen sei die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Diese umfasst beispielsweise in Dornick einen Umfang einer Flächengröße von etwa 0,5 ha.

Bei der Entwicklung der Neubaugebiete ist zu beachten, dass die neu entwickelten Flächen nacheinander statt gleichzeitig zur Verfügung gestellt werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass besonders die Zielgruppe „Junge Familien“ durch neue Wohngebiete angezogen werden. Darunter fallen in der Regel 30- bis 50-Jährige sowie deren Kinder bis zum 18. Lebensjahr. Würden beide Baugebiete zeitgleich entwickelt werden, hätte das zur Folge, dass zunächst die Nachfrage nach Kindergartenplätzen steigt. Dies geschieht jedoch nur kurzfristig, da die Kinder in den Folgejahren sukzessive in die nächsten Altersgruppen



wachsen und damit die Anzahl der Kindergartenkinder und entsprechend zeitlich versetzt die Anzahl der Grundschul Kinder wieder rapide zurückgeht. Wenn die Entwicklung der Baugebiete dagegen zeitlich in die Länge gezogen wird, ergibt sich im Ergebnis eine Altersstruktur, die sich durch eine erhöhte Heterogenität auszeichnet und geringere Spitzen in der Infrastrukturauslastung aufweist. So würden soziale Infrastrukturen optimal ausgenutzt werden und sich weder Über- noch Unterkapazitäten abzeichnen (s. Anlage 4: Wohnbauflächenentwicklung in Praest, Dornick und Vrsasselt S. 6)

Der Zeithorizont der Entwicklung der Flächen in Vrsasselt wird auf 2024-2027 geschätzt, während die Entwicklung in Dornick zwischen 2027 und 2032 stattfinden soll (s. Anlage 4: Wohnbauflächenentwicklung in Praest, Dornick und Vrsasselt S. 41).

Zu 4):

Die Einführung eines Baugebotes ist derzeit nicht empfohlen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Aussprechen eines Baugebotes zu einem hohen Verwaltungsaufwand führen würde. Eine ausreichende Begründung, dass die Maßnahme alsbaldig aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, wird voraussichtlich nicht aufgeführt werden können. Weiterhin sollte bedacht werden, dass die Stadt die Kosten zur Grundstücksübernahme und zur Bebaubarkeit zu tragen hat, sofern der Eigentümer die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde aufgrund der wirtschaftlichen Zumutbarkeit verlangt.

Die Einführung einer Grundsteuer C wird derzeit vom Fachbereich 2 – Finanzen – in Rücksprache mit dem Fachbereich 5 – Stadtentwicklung – geprüft. Die Ergebnisse werden gesondert in einer weiteren Sitzung vorgestellt.



Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.3.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 05-17 1286

Anlage 2 zu Vorlage 05-17 1286

Anlage 3 zu Vorlage 05 17 1286

Anlage 4 zu Vorlage 05 17 1286