Vorlage Nr. 268/23

Betreff: **Anordnung eines Umlegungsverfahrens gemäß § 45 ff. BauGB für den Bereich "Europa-Viertel am Waldhügel"**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	30.08.2023	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Frau Jaske
Rat der Stadt Rheine	26.09.2023	Berichterstattung durch:	Herrn Hachmann Frau Schauer

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 57 Vermessung und Geodatenmanagement
Ziele Unser Rheine 2030 Wohnen

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge €
Aufwendungen €
Verminderung Eigenkapital €

Investitionsplan

Einzahlungen €
Auszahlungen €
Eigenanteil €

Finanzierung gesichert

Ja Nein

durch

- Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
 sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Rheine beschließt gemäß § 46 Abs. 1 BauGB die Anordnung eines Umlegungsverfahrens gemäß § 45 f. BauGB für den Bereich „Europa-Viertel am Waldhügel“.

Die Abgrenzung des Bereichs, für den die Umlegung angeordnet wird, ist aus dem beigefügten Übersichtsplan zu ersehen.

Begründung:

Die Ressource Boden ist nicht vermehrbar. Umso wichtiger ist eine effiziente, zielgerichtete und planvolle Nutzung dieses Gutes. Häufig orientieren sich jedoch die durch einen Bebauungsplan überplanten Flächen nicht an der Größe und dem Zuschnitt der vorhandenen Grundstücke.

In der Sitzung am 17.03.2021 ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 350 „Europa-Viertel am Waldhügel“ gefasst worden und vom 30.05.2023 - 30.06.2023 erfolgte die Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Für die Umsetzung der Planung ist die Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Diese Neuordnung soll im Rahmen einer vereinbarten amtlichen Bodenordnung erfolgen.

In der vereinbarten amtlichen Bodenordnung werden gemäß Wohnbaulandkonzept und Wohnraumversorgungskonzept die planbegünstigten Grundstückseigentümer an den Kosten für die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete angemessen beteiligt. Das sind insbesondere die Kosten für Bauleitplanung, Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, Erschließung, Bau der sozialen Folgeeinrichtungen (z. B. Kindergarten) und Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Grundvoraussetzung für die Durchführung des Verfahrens ist, dass die beteiligten Grundstückseigentümer die Eckpunkte des Wohnbaulandkonzeptes akzeptieren.

Die Bodenordnung nach § 45 BauGB lässt die Berücksichtigung und Verteilung der Erschließungskosten auf die Grundstücke zu. Um eine gleichmäßige Verteilung der Erschließungskosten auf die Grundstücke zu erreichen, werden die Erschließungskosten daher in diesem Gebiet im Rahmen der Bodenordnung berücksichtigt und erhoben.

Der Verkauf der städtischen Grundstücke erfolgt dann erschließungsbeitragsfrei.

Eine vereinbarte amtliche Umlegung ist hier nach Ansicht der Verwaltung das geeignete Verfahren, um den Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Interessen umzusetzen.

Die Umlegungsanordnung ist der Auftrag für die Umlegungsstelle zu prüfen, wo Regelungsbedarf besteht, wie Einzelinteressen berücksichtigt werden können und wie die Begrenzung eines gegebenenfalls durchzuführenden Umlegungsverfahrens festzulegen ist. Sie ist Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens. Das Gebiet der Umlegungsanordnung ist im Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Die Einleitung des Umlegungsverfahrens erfolgt nach Erörterungsgesprächen mit den Eigentümern. Hier werden die Gebietsgrenzen unter Berücksichtigung der Gesprächsergebnisse festgelegt. Durch die parallele Bearbeitung von Umlegungsverfahren und Aufstellung des

Bebauungsplans werden Synergieeffekte genutzt und eine schnelle Realisierung – auch von Teilabschnitten – ist möglich.

Die Durchführung des Umlegungsverfahrens erfolgt durch den Umlegungsausschuss. Dieser bedient sich einer Geschäftsstelle, die bei der kommunalen Vermessungsdienststelle angesiedelt ist. Das ermöglicht eine optimale Nutzung der dort vorhandenen Kompetenzen aus den Bereichen Vermessungsleistungen, Bewertungsaufgaben und grundbuchrechtlicher Fragestellungen. Diese Spezialaufgaben werden in enger Zusammenarbeit zwischen Bauleitplanung, Stadtentwicklung und unter Berücksichtigung städtischer Bau- und Liegenschaftsvorhaben auf der einen Seite und den privaten Umlegungsbeteiligten auf der anderen Seite bearbeitet und gelöst. Das koordinierte Ineinandergreifen aller am Umlegungsverfahren Beteiligten führt zu einer flexiblen, wirtschaftlichen, gerechten und zeitnahen Umsetzung der kommunalen Planungen.

Dementsprechend soll die Umlegung gemäß § 46 Absatz 1 Baugesetzbuch durch den Rat der Stadt Rheine angeordnet werden.

Anlage:

Übersichtsplan Gebiet der Anordnung Europa-Viertel am Waldhügel