

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz empfiehlt dem Haupt-, Digital- und Finanzausschuss im Rahmen der Delegation, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Haupt-, Digital- und Finanzausschuss beschließt gemäß § 46 Abs. 1 BauGB die Anordnung eines Umlegungsverfahrens gemäß § 45 ff. BauGB für den Bereich „Schoppenkamp“.

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

Begründung:

Die Ressource Grund und Boden ist nicht beliebig 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.

Im Bereich Schoppenkamp ist die Entwicklung von Bauland aufgrund der besonderen Gegebenheiten (Lärmschutzwand, Entwässerungssituation) nur wirtschaftlich darstellbar, wenn die gesamte Fläche entwickelt werden kann. Eine Neuordnung der Grundstücke ist für die Schaffung von Bauplätzen erforderlich. Diese Neuordnung soll durch Zwischenerwerb oder dort, wo der Zwischenerwerb durch die Stadt nicht möglich/gewünscht ist, im Rahmen einer vereinbarten amtlichen Bodenordnung erfolgen (Umlegung in Kombination mit städtebaulichen Verträgen, so zum Beispiel umgesetzt im Wohnpark Dutum).

In einer vereinbarten amtlichen Bodenordnung werden gemäß Wohnbaulandkonzept die planbegünstigten Grundstückseigentümer an den Kosten für die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete angemessen beteiligt.

Grundvoraussetzung ist, dass die beteiligten Grundstückseigentümer die Eckpunkte des Wohnbaulandkonzeptes akzeptieren und auf einen Teil der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen verzichten. Dieser Teil wird zur Finanzierung der Kosten der Baulandentwicklung, also insbesondere für Bauleitplanung, Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, Erschließung, Bau der sozialen Folgeeinrichtungen (z. B. Kindergarten) und Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, verwendet. In den ersten Vorgesprächen haben die betroffenen Eigentümer ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert.

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.

Auf Grundlage dieser Anordnung werden mit allen Eigentümern und Rechteinhabern persönliche Gespräche geführt, in denen eigene Interessen bereits mit in das Verfahren eingebracht werden können und mögliche Vorteile dieses Verfahrens zur Regelung vorhandener Probleme erläutert werden.

Im Anschluss erfolgt dann die offizielle Einleitung des Umlegungsverfahrens durch Be-

schluss im Umlegungsausschuss der Stadt Rheine. Hier werden dann 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 städtischen Bau- und Liegenschaftsvorhaben auf der einen Seite und den privaten Umlegungsbeteiligten auf der anderen Seite bearbeitet und gelöst. Das koordinierte Ineinandergreifen aller an Umlegungsverfahren Beteiligter 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 Schoppenkamp