

Vorlage Nr. 268/16

Betreff: **Umlegungsanordnung gemäß § 46 Baugesetzbuch für die Konversionsfläche "General-Wever-Kaserne"**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwick- lung, Umwelt und Klima- schutz			07.09.2016		Berichterstattung durch:		Herrn Dr. Vennekötter Frau Karasch	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			27.09.2016		Berichterstattung durch:		Herrn Hachmann Frau Karasch	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 6 Inwertsetzung der Konversionsflächen - eine Chance für die Stadtentwicklung
Produktgruppe 57 Vermessung und Geoinformationsdienste

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 ff. BauGB für das Konversionsgebiet „General-Wever-Kaserne“.

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. Deshalb gestaltet sich die Umsetzung der Planung oft schwierig.

Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts der Konversionsfläche „General-Wever-Kaserne“ werden in dem überplanten Bereich Erschließungs- und Entwässerungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Hier kann es erforderlich werden, in einigen Teilbereichen private Flächen in Anspruch zu nehmen. Nach einem Prüfauftrag aus der Politik und daraus erfolgten Voruntersuchungen in der Verwaltung empfiehlt die Verwaltung, für den Konversionsbereich „General-Wever-Kaserne“ eine Umlegungsanordnung zu beschließen.

Ein Umlegungsverfahren ermöglicht unter anderem den Tausch von Flächen und Teilflächen, die Aufhebung, Begründung oder Änderung von Rechten sowie sonstige Regelungen zur Umsetzung von Planungen in gebündelter Form.

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.

Eine Umlegung ist hier nach Ansicht der Verwaltung das geeignete Verfahren, um den Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Interessen umzusetzen. Mit diesem Verfahren wurden unter anderem schon die Wohngebiete „Wohnpark Dutum“ und „Mesum Nord“ erfolgreich entwickelt.

Das Gebiet der Umlegungsanordnung ist im Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt und bewusst groß festgelegt worden. Auch wenn nur ein geringer Anteil der Eigentümer von der Bauleitplanung direkt betroffen sein wird (Entwässerung, verkehrliche Erschließung) so bietet das bewusst weit gefasste Umlegungsgebiet die Möglichkeit, auch andere Regelungsbedarfe und Interessen zu berücksichtigen sowie alle Anlieger im Verfahren zu beteiligen und an den Verfahrensvorteilen teilhaben zu lassen.

Auf Grundlage dieser Anordnung werden mit allen Eigentümern 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.

Erst wenn durch die Umlegungsstelle die Mitwirkungsbereitschaft und die Erwartungen an ein Bodenordnungsverfahren ermittelt worden ist, wird die endgültige Abgrenzung des Gebietes festgelegt. Dieses wird sich auf die Grundstücke beschränken, für die ein Regelungsbedarf ermittelt worden ist.

Erst dann erfolgt die offizielle Einleitung des Umlegungsverfahrens durch Beschluss im Umlegungsausschuss der Stadt Rheine. Hier werden dann die Gebietsgrenzen unter Berücksichtigung der Gesprächsergebnisse festgelegt.

Die Umlegungsanordnung zu diesem Zeitpunkt ermöglicht die Einleitung des Umlegungsverfahrens, bevor der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, so dass hierdurch ein Zeitgewinn in der Verfahrensabwicklung erreicht werden kann.

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 dann 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.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan Gebiet der Anordnung