

<b>Vorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	V 2004/072
	<b>Status:</b>	öffentlich
<b>TOP: 4</b>	<b>AZ:</b>	
	<b>Datum:</b>	14.05.2004
<b>Bebauungsplan BO 68 Haspelkamp der Stadt Borken; Anordnung der Umlegung</b>		
<b>Beteiligte Fachbereiche:</b>		
<b>Verfasser/in:</b>	Martin Ostendorff	
<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Gremium</b>
	26.05.2004	Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss
	23.06.2004	Rat der Stadt Borken

**Erläuterung:**

Die Stadt Borken stellt seit Jahren im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge im Stadtentwicklungsbereich Borken-West umfangreich Baulandflächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Miet- und Eigentumswohnungen zur Verfügung.

Inzwischen ist aus dem bisherigen Stadtentwicklungsbereich Borken-West der neue Stadtteil „Hovesath“ geworden.

Die nach wie vor bestehende gute Nachfrage nach Wohnbauflächen hat dazu geführt, dass die Bauabschnitte 1 und 2 weitgehend veräußert und die Baugrundstücke bebaut worden sind.

Das Bauleitplanverfahren für den 3. Abschnitt „BO 67 Böltingsweg“ wird zur Zeit durch den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan abgeschlossen. Der Planungsausschuss der Stadt Borken hat daher in seiner Sitzung am 09.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „BO 68 Haspelkamp der Stadt Borken“ für den 4. Bauabschnitt beschlossen.

Das Plangebiet ist auf dem als Anlage 1 beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Im Gegensatz zum 2. und 3. Bauabschnitt im bisherigen Entwicklungsbereich Borken-West, in dem die Stadt Borken ausschließlich Eigentümer der Baulandflächen war, sind in diesem neuen Bauabschnitt eine Vielzahl von Eigentümern mit Grundstücksflächen beteiligt.

Darüber hinaus stimmen die bisher vorhandenen Grundstücksverhältnisse nicht mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Abgrenzungen der Wohnbaulandflächen und der Verkehrsflächen überein.

Aus diesem Grunde muss eine Neuordnung der Grundstücke erfolgen, um nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu entwickeln.

Eine solche Neuordnung kann auf privatrechtlicher Grundlage oder auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 45 ff.) erfolgen.

Die freihändige privatrechtliche Grundstücksneuordnung ist nach unserer Erfahrung und auch in der Literatur zum Umlegungsrecht nur dann geeignet, wenn der Kreis der Eigentümer klein ist und darüber hinaus erkennbar ist, dass Interesse und Bereitschaft bei allen Eigentümern vorhanden ist, beispielsweise die für die Erschließung der Baulandflächen notwendigen Verkehrsflächen bereitzustellen.

Nach unseren bisherigen Gesprächen und Erfahrungen aus anderen Gebieten fehlt es aber eher an dieser Bereitschaft.

Neben der Möglichkeit des freiwilligen Flächentausches stellt die Durchführung eines amtlichen Umlegungsverfahrens ein angemessenes und – wie sich in vielen Bereichen in der Vergangenheit gezeigt hat – auch ein praktikables Mittel dar, um die Neugestaltung und Erschließung neuer Baugebiete zu regeln.

Im Rahmen eines solchen amtlichen Verfahrens besteht einerseits die Möglichkeit, die gesamte Neuordnung durch einvernehmliche Regelungen nach § 76 BauGB mit jeweiliger Zustimmung der beteiligten Eigentümer durchzuführen. Andererseits besteht aber auch die Möglichkeit, durch die Aufstellung eines Umlegungsplans auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen auch bei evtl. fehlender Bereitschaft einzelner Eigentümer zur Mitwirkung zu gewährleisten.

Aus unserer Sicht ist daher das amtliche Verfahren das geeignete und angemessene Instrument, um den Bebauungsplan „BO 68 Haspelkamp der Stadt Borken“ umzusetzen und die Grundstücke so neu zu ordnen, dass sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend bebaut werden können.

Wir empfehlen daher, für den Bereich dieses Bebauungsplanes die Umlegung nach den §§ 45 ff BauGB anzuordnen. Wie bereits erwähnt ist das Gebiet auf dem beigefügten Planausschnitt umrandet dargestellt. Die genaue Abgrenzung des Umlegungsgebietes wird der Umlegungsausschuss der Stadt Borken mit dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gem. § 47 BauGB festlegen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Borken, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den Bereich des Bebauungsplanes „BO 68 Haspelkamp der Stadt Borken“ wird gem. § 46 BauGB die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gem. §§ 45 ff. BauGB angeordnet.

### **Anlagen:**

Anlage 01 – Kartenausschnitt Plangebiet BO 68, 1 Seite