

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2008/017
	Status:	öffentlich
TOP:	AZ:	
	Datum:	05.02.2008
Bebauungsplan BO 10 "Wasserstiege", Anordnung der Umlegung gem. § 46 BauGB		
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Johannes Feldmann	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	27.02.2008	Umwelt- und Planungsausschuss
	05.03.2008	Rat der Stadt Borken

Erläuterung:

Das Plangebiet BO 10 „Wasserstiege“ und die damit verbundene mittel- bis langfristige Entwicklung vom Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt beschäftigt uns bereits seit Jahren.

Wir erwarten jetzt aber, dass das laufende Bauleitplanverfahren in absehbarer Zeit abgeschlossen werden kann und dann ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegen wird.

Insoweit wird auch auf den am 22. 03. 2006 vom Umwelt – und Planungsausschuss gefassten Beschluß (s. Vorlage V 2006/009) zur Aufstellung des Bebauungsplans „BO 10 Wasserstiege“ verwiesen.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Heidener Straße (L 600)
- im Norden und Nordwesten durch die Bahnhofstraße und Teile des südlichen Bahnhofsvorplatzes
- im Nordosten durch den inzwischen reduzierten Bahnkörper der Bahnlinie Borken-Essen
- im Süden und Südwesten durch den Wasserlauf „Wasserstiege“ bzw. durch die angrenzenden Bebauungspläne BO 11 a und 11 b

Das Plangebiet wird zur Zeit weit überwiegend gärtnerisch oder landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Lediglich in Randbereichen entlang der „Heidener Strasse“, der Bahnhofstrasse und entlang des „Thielkeskamp“ ist bereits eine Bebauung vorhanden.

Eine weitere Bebauung und insbesondere die geplante Erschließung des gesamten Gebietes sind zur Zeit nicht möglich, weil der derzeitige Zuschnitt der Grundstücke im Plangebiet ohne Neuordnung eine Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zulässt.

Die notwendige Neuordnung des Gebietes kann auf privatrechtlicher Grundlage oder auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 45 ff.) als amtliches Umlegungsverfahren erfolgen.

Die freihändige privatrechtliche Grundstücksneuordnung ist nach unserer Erfahrung immer 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.

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 Umlegungsplanes auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen auch bei evtl. fehlender Bereitschaft einzelner Eigentümer die Neuordnung zu gewährleisten.

Im Bereich der „Wasserstiege“ ist eine Vielzahl von Eigentümern mit mehr oder weniger großen Grundstücken beteiligt. Außerdem handelt es sich bei einigen Eigentümern um Erbengemeinschaften mit jeweils mehreren Mitgliedern bzw. Miteigentümern.

Bei dieser Eigentümerstruktur sind die Vorstellungen hinsichtlich der künftigen Nutzung und Aufteilung der Flächen und hinsichtlich der finanziellen Vorstellungen z.B. zur Wertentwicklung naturgemäß deutlich unterschiedlich und teilweise vermutlich auch unrealistisch.

Aus unserer Sicht ist daher für den Bereich der „Wasserstiege“ das amtliche Verfahren das geeignete und angemessene Instrument, um den Bebauungsplan BO 10 „Wasserstiege“ 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. Das Plangebiet ist auf den beigefügten Plänen 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 10 „Wasserstiege“ der Stadt Borken wird gem. § 46 Abs. 1 BauGB die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gem. §§ 45 ff. BauGB angeordnet.

Anlagen:

Anlage1_Kataster_Bo10

Anlage2_BPlan_Bo10