

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0424/2008

Auskunft erteilt:

Herr Bruch

Ruf:

492-6243

E-Mail:

BruchU@stadt-muenster.de

Datum:

13.05.2008

Betrifft

Bebauungsplan Nr.: 488: Roxel-Nord II - Havixbecker Straße / Stodtbrockweg / Nordumgehung / Brockkamp
Beschluss zur Anordnung der Umlegung nach § 46 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge

29.05.2008	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
11.06.2008	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
18.06.2008	Hauptausschuss	Vorberatung
18.06.2008	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 488: Roxel-Nord II - Havixbecker Straße / Stodtbrockweg / Nordumgehung / Brockkamp einschließlich der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Ausgleichsfläche wird gemäß § 46 BauGB die Umlegung angeordnet.

Die Umlegungsanordnung erfasst den Bereich zwischen Havixbecker Straße, Stodtbrockweg, geplanter Nordumgehung und dem Baugebiet Roxel-Nord Brockkamp und Buschkamp sowie den Bereich der Ausgleichsfläche an der Aa südöstlich der Hülshoffstraße.

Die Abgrenzungen der Bereiche, für die die Umlegung angeordnet wird, sind aus den beigefügten Übersichtsplänen Nr. 1 und Nr. 2 zu ersehen.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Anordnung der Umlegung der Stadt Münster keine Kosten und keine Folgekosten entstehen.

Begründung:

Zur Erschließung und Neugestaltung des Bebauungsplangebietes sind die Grundstücke so neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig ges-

taltete Grundstücke entstehen und die Stadt in die Lage versetzt wird, über die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verfügen zu können.

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 488: Roxel-Nord II - Havixbecker Straße / Stodtbrockweg / Nordumgehung / Brockkamp stieß aufgrund der großen Spannweite der wirtschaftlichen Interessen bzw. Betroffenheiten der beteiligten Grundstückseigentümer auf erhebliche Schwierigkeiten. Eigentümer kleinerer Flächen haben u. a. durch die Überplanung mit einem Lärmschutzwall nur Nachteile, andere profitieren erheblich aufgrund der Wohngebiets-Ausweisung. Ein öffentliches Interesse, den Lärmschutzwall in das Eigentum der Stadt Münster zu überführen, ist allerdings auch nicht gegeben. Ferner soll unter dem Gesichtspunkt der Übernahme von Folgekosten (Infrastrukturkosten) analog des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB den Planungsbegünstigten eine Mehrflächenabtretung angelastet werden.

Privatrechtliche Regelungen sind aufgrund der hier vorliegenden Eigentumsstruktur mit den Eigentümern nicht zu erwarten.

Bei der Aufteilung bzw. Verteilung der neuen Baugrundstücke ist ein gerechter Verteilungsmaßstab wünschenswert. Aus diesem Grunde bietet sich zur Realisierung des gesamten Bebauungsplanbereiches das im Baugesetzbuch vorgesehene Bodenordnungsinstrument „Umlegung“ an. Die Umlegung ist im öffentlichen Interesse, weil durch sie die angestrebte städtebauliche Ordnung vorbereitet wird. Sie ist gleichzeitig im Interesse der Grundstückseigentümer, weil diese für ihre in vielen Fällen baulich nicht oder schlecht nutzbaren Grundstücke nunmehr nutzbare Grundstücke erhalten. Durch das Umlegungsverfahren ist gewährleistet, dass alle Eigentümer von Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanbereiches bebauungsfähige Grundstücke für ihre Einwurfsgrundstücke bekommen.

Die Eigentümer verpflichten sich, bei einer Umlegung nach Maßgabe der nachfolgenden Bedingungen mitzuwirken und alle im weiteren Umlegungsverfahren erforderlichen Erklärungen in der zur Wirksamkeit notwendigen Form abzugeben. Grundvoraussetzung für die erfolgreiche Durchführung des Umlegungsverfahrens ist die Mitwirkungs- und Einigungsbereitschaft **aller** im Verfahren beteiligter Eigentümer.

Die planungsbegünstigten Eigentümer tragen die Kosten des Lärmschutzwalls. Der Lärmschutzwall einschließlich der späteren Pflegeunterhaltung wird im Zuge der Umlegung den Eigentümern der angrenzenden vorhandenen sowie der neu zu bildenden Baugrundstücke zugeteilt. Darüber hinaus wird den Planungsbegünstigten eine Mehrflächenabtretung für Folgekosten (Infrastrukturkosten) auferlegt. Die Planungsbegünstigten erhalten somit ca. 50 % von ihrer jeweils eingeworfenen Grundstücksfläche als Bauland wieder.

Damit die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung von Grundstücken und die Erschließung in einem absehbaren Zeitraum erfolgen kann, soll eine Umlegung nach § 45 BauGB durchgeführt werden. Dazu bedarf es der Umlegungsanordnung.

Die Einleitung des Umlegungsverfahrens durch den Umlegungsausschuss und der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 488 soll erst erfolgen, nachdem die Beteiligten ihr schriftliches Einverständnis zur v. g. Umlegung gegeben haben.

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.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen: Übersichtspläne 1 und 2