

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	23.11.2023	Ö			
Verwaltungsausschuss	05.12.2023	N			
Rat	07.12.2023	Ö			

Betreff: Beschlussfassung über die Anordnung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff. des Baugesetzbuches im Nordwesten des Sanierungsgebiets „Bahnhofsumfeld,,
- Umlegungsanordnung gem. § 46 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Zur Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 201, 204, 205 und 206 wird ein Umlegungsverfahren gemäß § 46 Abs. 1 i. V. m. § 45 Satz 2 BauGB angeordnet.
2. Dem Umlegungsausschuss wird nach § 46 Abs. 5 BauGB die Befugnis übertragen, dass der Gemeinde nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zustehende Vorkaufsrecht auszuüben. Die Übertragung gilt für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses nach § 50 BauGB bis zur Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes nach § 71 BauGB.
3. Das geplante Umlegungsgebiet in den Gemarkungen Hesepe und Bramsche ist in dem beigefügten Lageplan gekennzeichnet. Die flurstücksscharfe Begrenzung des Umlegungsgebietes erfolgt durch Beschluss des Umlegungsausschusses.

Sachverhalt / Begründung:

Im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme beabsichtigt die Stadt Bramsche das Bahnhofsumfeld und die nordwestlich der Bahn gelegenen Flächen um das Düstergatt sowie die östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße gelegenen Flächen neu zu strukturieren und das außergewöhnliche Entwicklungspotential für die Schaffung eines neues Wohnquartieres zu nutzen. Das ursprünglich ca. 25 ha große Plangebiet westlich und östlich der Bahn wurde 2016 für die städtebauliche Förderung als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt (vgl. WP 11-16/987).

Nach Durchführung eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs im Jahr 2018 wurde auf der Grundlage des Siegerentwurfes ein Masterplan entwickelt, der vom Rat der Stadt Bramsche in der Sitzung am 01.07.2021 (vgl. WP 16-21/1010, WP 16-21/1010-1) als Leitfaden und Grundlage für die Neuordnung des Bahnhofsumfeldes beschlossen wurde. Als Vorstufe zur Bauleitplanung zeigt der Masterplan auf, wie die geplanten Wohngebiete sowie die Bestandsquartiere zukünftig entwickelt und umgestaltet werden können. Der Masterplan stellt eine Rahmenplanung dar und ist

bei der Aufstellung von Bauleitplänen als Leitlinie zu berücksichtigen.

Für eine mögliche Erweiterung des Sanierungsgebiets haben zwischen 2020 und 2021 vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) stattgefunden (vgl. WP 16-21/0898, WP 16-21/1009). Auf dieser Grundlage wurde ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Im Frühjahr 2022 ist die Erweiterung des Sanierungsgebietes in Kraft getreten (vgl. WP 21-26/0079). Das ca. 6 ha große Erweiterungsgebiet besteht insgesamt aus drei Teilbereichen und umfasst im Wesentlichen die östlich der Bahn gelegenen derzeit ungenutzten bzw. untergenutzten Flächen zwischen Nordtangente, Lindenstr. und Moltkestr. Da im Masterplan das Erweiterungsgebiet noch keine Abbildung fand, wurde für den nordöstlichen Teil des Sanierungsgebiets durch die Planungsbüros *Droste Droste & Urban, Architekten BDA* und *Planungsgruppe Stadtlandschaft* im Rahmen eines partizipativen Planungsprozesses ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt und im Juni 2023 analog zum Masterplan beschlossen (vgl. WP 21-26/0325). Es berücksichtigt die Belange der Eigentümer, Investoren und Nutzer sowie der Stadt Bramsche vollumfänglich.

Im nordwestlichen Planbereich rund um das Düstergatt lassen die vorzufindenden Grundstücks- und Eigentumsstrukturen eine Bebauung entsprechend des Masterplans nicht zu. So ist die erforderliche Erschließung nicht gesichert und kann aufgrund der östlichen und westlichen Begrenzung (Bahnlinie und B68) auch nicht an anderer Stelle erfolgen. Um das zu ermöglichen, müssten die Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Erreichbar wäre das durch privatrechtliche Regelungen oder durch ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Durch privatrechtliche Regelungen ist es der Stadt Bramsche bereits gelungen einen nicht unerheblichen Teil der Grundstücke zu erwerben. Jedoch fehlen zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes wichtige Schlüsselgrundstücke. Aus den Reaktionen der jeweiligen Eigentümer ist ersichtlich, dass privatrechtliche Regelungen dort nicht zum Ziel führen werden. Durch die unterschiedlichen Interessenlagen der Grundeigentümer besteht keine Bereitschaft zum erforderlichen Tausch oder Verkauf der zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele zwingend benötigten Flächen. Damit ist nach derzeitigem Stand ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB unumgänglich, sofern den verschiedenen konkreten Bauabsichten in einem vertretbaren zeitlichen Rahmen nachgekommen werden soll. Zudem ist eine Gleichbehandlung aller Beteiligten gesichert. Die sich durch die Planung zwangsläufig ergebenden unterschiedlichen Belastungen der jetzigen Grundstücke, u. a. mit öffentlichen Erschließungsflächen, könnten ansonsten nicht gerecht auf die betroffenen Eigentümer verteilt werden.

Um frühzeitig eine Abwägung zwischen planerischen und bodenordnerischen Belangen zu gewährleisten, ist die Anordnung zur Umlegung zum jetzigen Zeitpunkt auf Grundlage des Masterplans, der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 204, 205 und 206 und des B-Plans 201 erforderlich.

Die Umlegung ist nach den gesetzlichen Vorschriften von den Gemeinden in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses für die Stadt Bramsche befindet sich beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen. Das LGLN wird beauftragt, die im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen vorzubereiten. Eine Abstimmung mit Vertretern des LGLN hat im Vorfeld stattgefunden.

Um die Arbeit des Umlegungsausschusses zu beschleunigen, wird im Vorfeld eine Vermessung des geplanten Umlegungsgebietes stattfinden. Die Erstellung einer Bestandskarte ist im Rahmen des Umlegungsverfahrens notwendig. Eine frühzeitige Vermessung des Gebiets bietet mehrere Vorteile: Der oder die Planer*in agiert dann mit dem vollständigen Kataster-Gebäudebestand, die Zwangspunkte haben die erforderliche Genauigkeit und Flächenkorrekturen der Flurstücke des

Altbestandes, soweit bestimmte Flächendifferenzen überschritten wurden, nimmt das Katasteramt im Vorfeld vor.

Die Übertragung des Vorkaufsrechts auf den Umlegungsausschuss dient der Erleichterung und der Beschleunigung im Umlegungsverfahren; sie entlastet insbesondere die Grundstückseigentümerinnen und -Eigentümer von einem doppelten Verwaltungsweg. Das Recht der Gemeinde, nach der Übertragung ein Vorkaufsrecht zu anderen als Umlegungszwecken auszuüben, bleibt unberührt. Die Gemeinde kann die Übertragung jederzeit widerrufen.

Anlagenverzeichnis:

Geplantes Umlegungsgebiet