



**Gutachterliche Stellungnahme
zur Zulässigkeit und Durchführung
einer Umlegung nach §§ 45 ff BauGB
bei der Baulandentwicklung Sechtem-Ost
- Fazit -**

Verfasser:

Prof. Dr.-Ing. Hans Joachim Linke

IKGIS e.V.

Fachgebiet Landmanagement

Technische Universität Darmstadt

Petersenstr. 13

64287 Darmstadt

1. Ausgangssituation

Zur Deckung eines bestehenden und in den nächsten Jahren erwarteten Bedarfs an Wohnbauland will die Stadt Bornheim am östlichen Rand des Ortsteils Sechtem neue Wohnbauflächen einschließlich eines kleinen Anteils an gemischten Bauflächen entwickeln (siehe Rahmenplanung).

Entlang des derzeitigen Ortsrandes verläuft die Landesstraße L190, die im Zuge der geplanten Baulandentwicklung in eine neue Trasse östlich des Neubaugebietes verlegt werden soll. Die Verlagerung der Trasse ist im Landesstraßenbedarfsplan des

Landes Nordrhein-Westfalen für den Zeitraum 2006 bis 2015 nicht vorgesehen. Ein Planaufstellungsverfahren wurde bisher nicht begonnen. Eine Verlagerung der Trasse aus Investitionsmitteln des Landes Nordrhein-Westfalen ist derzeit nicht absehbar, da durch die aktuelle Priorisierungsliste vom 25.10.2011 ein Teil der im aktuellen Landesstraßenbedarfsplan vorgesehenen Maßnahmen aufgrund fehlender Landesmittel bereits auf einen späteren Realisierungszeitpunkt verschoben wurden. Die Stadt Bornheim beabsichtigt daher, eine Verlagerung der Trasse der Landesstraße selbst zu betreiben, sofern eine weitgehende Deckung der hierdurch entstehenden Kosten durch Einnahmen aus der Entwicklung von Bauland (z. B. umlegungsbedingter Vorteil) gesichert werden kann. Den Neubau der Landesstraße will die Stadt Bornheim als Bauherr in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau durchführen lassen und nach erfolgter Fertigstellung auf das Land Nordrhein-Westfalen übertragen.

Die planerischen Grundlagen für die Entwicklung des Baulandes sowie die neue Trasse der Landesstraße L 190 sollen nach Vorstellung der Stadt Bornheim mittels eines Bebauungsplans geschaffen werden die bodenordnerische Umsetzung mittels einer Umlegung nach §§ 45 ff BauGB erfolgen. Das ca. 17,7 ha große Baugebiet soll dabei nach Vorstellung der Stadt Bornheim in zwei Abschnitten über einen Zeitraum von 5 bis 8 Jahren (Abb. 3) entwickelt werden, um z. B. zeitlich starke Nachfrageschwankungen bei der Infrastruktur (insbesondere Kindergarten und Schulen) zu vermeiden und eine bessere Einbindung der Neubürger in die vorhandenen gesellschaftlichen Strukturen des Ortsteils zu erleichtern.

2. Zulässigkeit der Umlegung nach §§ 45 ff BauGB

Mit einer Umlegung nach §§ 45 ff BauGB werden nach Lage, Form und Größe zweckmäßig nutzbare (bebaubare) Grundstücke in dem Fall gebildet, in dem die Grundstückseigentümer eines zukünftigen Baugebietes sich nicht selbst auf die hierzu notwendige Neuordnung ihrer Grundstücke einigen (BVerfG, Beschluss vom 22. 5. 2001 - 1 BvR 1512/ 97). Sie dient damit in erster Linie dem Ausgleich der privaten Interessen der Eigentümer.

Ein solcher Tatbestand liegt auch hier vor, indem mit der Umlegung eine eigentumsrechtliche Verlagerung der L 190 erreicht wird, die aufgrund von der L 190 ausgehender Immission notwendig ist, um eine Baugebietsentwicklung an dieser Stelle durchführen zu können. Sonstige Gründe, die der Zulässigkeit einer Umlegung entgegenstehen (z. B. aufgrund der bestehenden Eigentumsstruktur und der vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen ist für eine Vielzahl von Eigentümern eine Zuteilung mit bebaubaren Grundstücken nicht möglich), sind nicht ersichtlich.

Die zum Bau der Landesstraße L190n notwendigen Flächen einschließlich der zur Versickerung von anfallendem Regenwasser erforderlichen Flächen und der Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB können nach § 55 Abs. 5 BauGB in der Umlegung bereit gestellt werden, da der Bedarfsträger (Straßenbaulastträger) geeignetes Ersatzland innerhalb Umlegungsgebietes durch die Fläche der bisherigen L 190 einbringt.

Die nach der Rahmenplanung Sechtem-Ost zur Bebauung anstehenden Grundstücke östlich der alten Landesstraße L 190 sind wegen ihres Zuschnitts und der feh-

lenden Erschließung in das Umlegungsverfahren einzubeziehen. Die westlich der alten Landesstraße L 190 gelegenen Grundstücke sind in dem Umfang mit einzubeziehen, wie diese erst durch Rückbau der alten Landesstraße L 190 durch eine gemeindlichen Erschließungsstraße erschlossen werden und die Eigentümer der betroffenen Grundstücke durch eine Bereitstellung der hierfür erforderlichen Erschließungsflächen in der Umlegung einen Vorteil erfahren. Ferner muss ein Flächenabzug nach § 55 Abs. 2 BauGB möglich ist.

Die in zwei Abschnitten geplante Verwirklichung des Baugebietes kann durch eigenständige Umlegungsverfahren bodenordnerisch umgesetzt werden. Allerdings muss die Verlegung der Landesstraße L 190 aus Kostengründen im ersten Bauabschnitt erfolgen. Die nach dem Rahmenplan vorgesehene Aufteilung berücksichtigt bodenordnerische Belange bei der Abgrenzung.

3. Deckung der Kosten für die Herstellung der L 190n

Durch die für eine Realisierung der Bebauung notwendige Verlegung der L 190 kann eine private Bodenordnung nur durchgeführt werden, wenn dort auch diese Verlegung mit erfolgt. Aufgrund der gegebenen Eigentümerstruktur und der hohen Kosten für eine solche Verlegung kann davon ausgegangen werden, dass eine solche privatrechtliche Lösung nicht oder allenfalls nach langwierigen und kostenintensiven Verhandlungen zustande kommt.

Durch eine Umlegung nach §§ 45 ff BauGB erhalten die Grundstückseigentümer neben ersparten Vermessungs- und Vertragskosten den Vorteil, dass sie ihnen ihre Flächen gegenüber einer privaten Lösung deutlich schneller für eine baulich Nutzung zur Verfügung stehen. Da dieser Vorteil durch den Einsatz von Mitteln der Allgemeinheit erreicht wurde, können diese Vorteile für die Refinanzierung der öffentlichen Mittel heran gezogen werden. Die zu erwartenden Vorteile decken mit hoher Sicherheit die, auf der Basis vorläufiger Schätzungen ermittelten Kosten für die Verlegung der L 190n.

4. Vertragliche Regelungen mit dem Land Nordrhein-Westfalen

Mit dem Land Nordrhein-Westfalen ist ein Vertrag abzuschließen, der die Übernahme der von der Stadt Bornheim hergestellten L 190n durch das Land regelt. Außerdem kann eine Regelung mit dem Land Nordrhein-Westfalen getroffen werden, wonach das Land auf die über die Flächen der L 190n einschließlich Lärmschutz-, Ausgleichs- und Versickerungsflächen hinausgehenden Zuteilungsanspruch in Land zugunsten der Stadt verzichtet, um damit einen Anteil an der Finanzierung der von der Stadt zu tragenden Baukosten der L 190n zu übernehmen.

Darmstadt, 27.09.2012

