



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

131/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Hummel, Cindy
Röhler, Hannah

Tel. Nr.:
82-2615

Datum:
26.07.2021

-
1. **Betreff:** Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch - Bebauungsplangebiet "Spitalbühnd", Gemarkung Waltersweier
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	20.09.2021	öffentlich
1. Gemeinderat	04.10.2021	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Für das Bebauungsplangebiet „Spitalbühnd“ wird eine Umlegung gemäß § 46 Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet.
2. Für die Durchführung der Umlegung „Spitalbühnd“ gemäß § 46 Abs. 2 BauGB wird ein nichtständiger Umlegungsausschuss gebildet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

131/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Hummel, Cindy
Röhler, Hannah

Tel. Nr.:
82-2615

Datum:
26.07.2021

Betreff: Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch - Bebauungsplangebiet
"Spitalbühnd", Gemarkung Waltersweier

Sachverhalt/Begründung:

Diese Vorlage dient der Erreichung der strategischen Ziele:

Ziel A2

Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

Ziel D2

Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Zur städtebaulichen Entwicklung des Baugebietes „Spitalbühnd“ hat der Gemeinderat am 25.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Spitalbühnd“ in Offenburg-Waltersweier (Beschlussvorlage 056/20) beschlossen. Um die erforderlichen Flächen für Erschließungsanlagen bereitstellen zu können und zur Neuordnung der Grundstücke, sind auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Gemäß dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zum Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg – SIO (Baulandbericht 2010 (Beschlussvorlage 066/10), zuletzt fortgeschrieben mit der Beschlussvorlage 161/19 „Bauen und Wohnen in der Stadt – zusammenfassender Bericht 2019“) ist die Umlegung in einem freiwilligen Verfahren geplant.

Bei der Erhebung der Grundstücke, die innerhalb des Plangebietes liegen bzw. vom Plangebiet tangiert sind, ist festgestellt worden, dass die Grundstücke größtenteils mit Rechten (z.B. Überfahrtsrecht) für Gemarkungsgenossen belastet sind. Die Eintragung dieser Rechte in den jeweiligen Grundbüchern geht in den meisten Fällen auf das Jahr 1864 zurück. In einem freiwilligen Verfahren ist zur Löschung dieser Rechte die Zustimmung der Berechtigten erforderlich. Da dies nicht möglich ist bzw. der Aufwand für die Erhebung aller durch Erbfolge Berechtigten unverhältnismäßig erscheint, macht die Regelung der Verhältnisse die Durchführung einer amtlichen Umlegung erforderlich.

Anordnung der Umlegung:

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg beschließt auf Grundlage des § 46 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) für das geplante Bebauungsplangebiet „Spitalbühnd“ auf der Gemarkung Waltersweier, die Anordnung der Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 45-79 BauGB) im Bereich:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

131/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Hummel, Cindy
Röhler, Hannah

Tel. Nr.:
82-2615

Datum:
26.07.2021

Betreff: Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch - Bebauungsplangebiet
"Spitalbühnd", Gemarkung Waltersweier

nördlich der Freihofstraße,
westlich der bestehenden Bebauung „Weierstraße 4-20“,
südlich des Flurstücks 541,
östlich der Gewanne „Im Sandbühl“ und „Vordere Bühnd“.

Die voraussichtliche Abgrenzung ist im Übersichtsplan zur Anordnung der Umlegung „Spitalbühnd“ vom 15.07.2021 (Anlage) dargestellt. Das Umlegungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6 ha.

Die Umlegung trägt die Bezeichnung „**Spitalbühnd**“.

Der Gemeinderat beauftragt den Umlegungsausschuss, die Umlegung durchzuführen. Über die exakte Abgrenzung des Umlegungsgebiets (§ 52 BauGB) entscheidet der Umlegungsausschuss bei der Einleitung der Umlegung (Umlegungsbeschluss gemäß § 47 BauGB).

Bildung des nichtständigen Umlegungsausschusses:

Zur Durchführung der Umlegung „Spitalbühnd“ wird ein nichtständiger Umlegungsausschuss gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs (Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch – BauGB-DVO) vom 02.03.1998 (GBl. S. 185), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 114), gebildet.

Der Umlegungsausschuss besteht aus dem Bürgermeister Oliver Martini als Vorsitzendem und weiteren mindestens vier Mitgliedern. Zwei Vertreter wurden seitens der Fraktionen (noch) nicht benannt. Er entscheidet abschließend an Stelle des Gemeinderats.

In den Umlegungsausschuss werden folgende Mitglieder gewählt:

Fraktion	Mitglied	Stellvertretung
Bündnis 90/Die Grünen	Andrea Thomann	Ingo Eisenbeiß
CDU	Willi Wunsch	Werner Maier
Freie Wähler	Tobias Isenmann	Stefan Konprecht
SPD	Gerhard Schröder	Nicole Kränkel-Schwarz
FDP	Dr. Roland Müller	Thomas Bauknecht
AfD	N.N. (wird nachgereicht)	N.N. (wird nachgereicht)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

131/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Hummel, Cindy
Röhler, Hannah

Tel. Nr.:
82-2615

Datum:
26.07.2021

Betreff: Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch - Bebauungsplangebiet
"Spitalbühnd", Gemarkung Waltersweier

Als beratende Sachverständige gemäß § 5 der vorstehend genannten Verordnung werden bestellt:

Beratende Sachverständige	Mitglied	Stellvertretung
Vermessungstechnischer Sachverständiger	Dipl.-Ing. Tobias Burger	Dipl.-Ing. (FH) Stephan Seitz
Sachverständiger für Grundstücksbewertung	Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler	Dipl.-Ing. (FH) Frank Degenhart

Weiteres Vorgehen:

Mit der Durchführung der amtlichen Baulandumlegung (vermessungs- und kataster-technische Leistungen) wird der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur (ÖbVI) Dipl.-Ing. Tobias Burger, Offenburg, beauftragt. Hierfür anfallende Gebühren werden im Zuge der Baulandumlegung durch den Umlegungsvorteil refinanziert.

Der Ausgleich für die umlegungsbedingte Wertsteigerung (Umlegungsvorteil) ist von den beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümer zu erbringen. Sämtliche Verfahrens- und Sachkosten sind von der Umlegungsstelle aus dieser Wertsteigerung zu tragen.

Die erste Sitzung des Umlegungsausschusses ist vorgesehen in der Woche vom 18.10.2021 bis 22.10.2021.