



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-61/2022

Datum: 09. Juni 2022

Aktenzeichen	I/4-3 610-27
Federführendes Amt	unbebaute Liegenschaften, Vorkaufsrechte, Straßenbeiträge
Vorlagenerstellung	Herr Heckmann

Beratungsfolge

Termin

Magistrat	14. Juni 2022
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	05. Juli 2022
Ausschuss für Stadtentwicklung	06. Juli 2022
Stadtverordnetenversammlung	18. Juli 2022
Stadtverordnetenversammlung	10. Oktober 2022

Betreff:

Anordnung der Baulandumlegung nach § 45 ff Baugesetzbuch (BauGB) im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn – Teil B“, Eltville.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein wird vorgeschlagen, wie folgt zu beschließen:

I

Zur Verwirklichung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn – Teil B“, Eltville (Anlage 1), ist die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens erforderlich. Daher wird eine Baulandumlegung für das Plangebiet (Anlage 2) nach § 46 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 45 Abs. 1 BauGB angeordnet.

II

Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein wird beauftragt, die Umlegung nach Anhörung der betroffenen Grundstückseigentümer durch Beschluss nach § 47 BauGB einzuleiten und das Umlegungsverfahren als Umlegungsstelle der Stadt Eltville am Rhein durchzuführen.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21. Februar 2022 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn – Teil B“, Eltville, beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Umlegung entspricht einem Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes und ist aus der beigefügten Anlage 2 zu ersehen.

Zur Erschließung und Umgestaltung des Bebauungsplangebietes sind die Grundstücke im Umlegungsgebiet so neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Eine privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ist auf Grund der vorliegenden, heterogenen Eigentumsstruktur nicht zu erwarten. Gemäß § 46 BauGB ist die Umlegung von der Gemeinde anzuordnen und durchzuführen, wenn sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Diese gewünschte Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes ist über verschiedene Wege möglich:

- a) die Eigentümer verkaufen vorweg ihre Grundstücke an die Stadt oder
- b) die Eigentümer erhalten eine Geldabfindung im Rahmen des Verfahrens oder
- c) die Eigentümer erhalten im Wege einer Zuteilung Bauland.

Die Stadt Eltville am Rhein wird bei der technischen und rechtlichen Durchführung der beabsichtigten Baulandumlegung durch das Vermessungsbüro Wittig + Kirchner, Saalburgstraße 35, 61350 Bad Homburg v. d. H. unterstützt.

Nach Anordnung der Baulandumlegung durch die Stadtverordnetenversammlung ist der nächste Schritt die Anhörung der Eigentümer. Die Einbindung der Eigentümer in die Vorbereitung des Umlegungsverfahrens dient dem Versuch, eine einvernehmliche Regelung herbeizuführen bzw. Wünsche und Anregungen der Eigentümer von Beginn an zu berücksichtigen.

Nach erfolgter Anhörung erfolgt die Einleitung der Umlegung gemäß § 47 BauGB durch den Magistrat als Umlegungsstelle.

Die jetzige Anordnung des Umlegungsverfahrens dient der Einhaltung der laut Baugesetzbuch verfahrensrechtlich notwendigen Schritte. Sie ist zunächst ein rein interner Vorgang ohne Außenwirkung, aber zwingend erforderlich, um die Neuordnung des geplanten Baugebietes fortzuführen.

Erst mit Einleitung des Umlegungsverfahrens durch Umlegungsbeschluss des Magistrats beginnt dann das eigentliche Umlegungsverfahren. Diese setzt zum einen die oben genannte Anhörung der Eigentümer im förmlichen Verfahren und zum anderen einen hinreichend konkretisierter Bebauungsplanentwurf voraus.

Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:

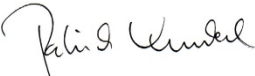
Nach § 78 BauGB trägt die Gemeinde die Verfahrenskosten und die nicht durch Beiträge nach § 64 Abs. 3 BauGB gedeckten Sachkosten. Die durch die Abschöpfung der Umlegungsvorteile zu erwartenden Einnahmen der Stadt werden jedoch voraussichtlich die Verfahrens- und Sachkosten des Umlegungsverfahrens decken

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Entfällt - Beschluss dient lediglich der Anordnung interner Verfahrensschritte

Anlage(n):

- (1) Bebauungsplanentwurf Stockborn
- (2) Umlegungsgebiet Stockborn
- (3) Baulandentwicklung_Stockborn


Patrick Kunkel
Bürgermeister