



# Zeit zum Reden!

Bürgerdialog der Stadt Herne



**Stadt Herne**

Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

# Über den Bürgerdialog

## Der Bürgerdialog **kann und möchte** ...

... Sie über unterschiedliche Themen und Projekte aus den Bereichen Planen, Bauen und Umwelt in Herne informieren.

... Ihnen eine niederschwellige Plattform zur Beteiligung und Diskussion mit der Verwaltung bieten.

... die Gesprächskultur und das gegenseitige Verständnis zwischen Öffentlichkeit und Verwaltung fördern.

## Über den Bürgerdialog

Der Bürgerdialog **kann und möchte nicht ...**

... gesetzlich erforderliche Formen und Verfahren ersetzen.

... verbindliche Entscheidungen produzieren.

... feste Rollen und Verantwortlichkeiten auflösen.

# Bodenordnung: Perspektiven & Erfolgsmodelle

Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch

## Bodenordnung: Perspektiven und Erfolgsmodelle

### Was ist eine Umlegung?

**Die Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes förmliches Grundstückstauschverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

#### Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB)
- Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)
- "Planungersatz" im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB)

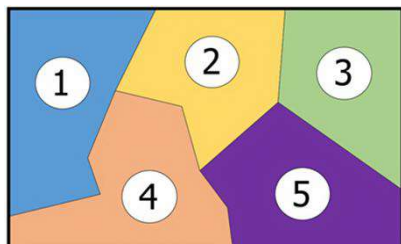
#### Materielle Voraussetzungen

- Erforderlichkeit (Eigentumssituation  $\neq$  Planung)
- Verhältnismäßigkeit (Vorrang milderer Mittel)
- Privatnützigkeit

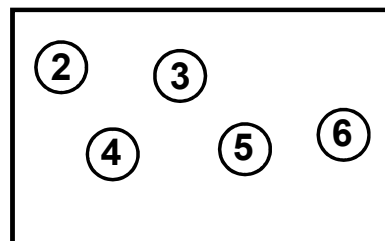
Die Umlegung zielt darauf ab, Grundstücke so zu gestalten und zu tauschen, dass Grundstücke entstehen, die nach den planungsrechtlichen Festsetzungen genutzt / bebaut werden können.

## Grundprinzip

Alter Bestand

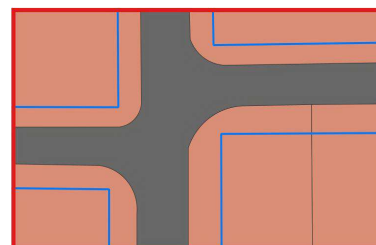


Umlegungsmasse



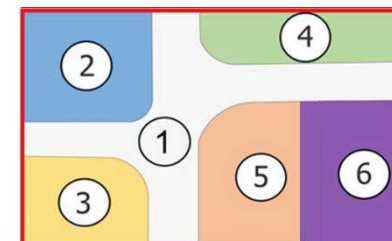
Rechnerische Zusammenfassung aller Grundstücke zur Umlegungsmasse

Bebauungsplan



Vorwegabzug der öffentlichen Flächen (§55 Abs. 2 BauGB)

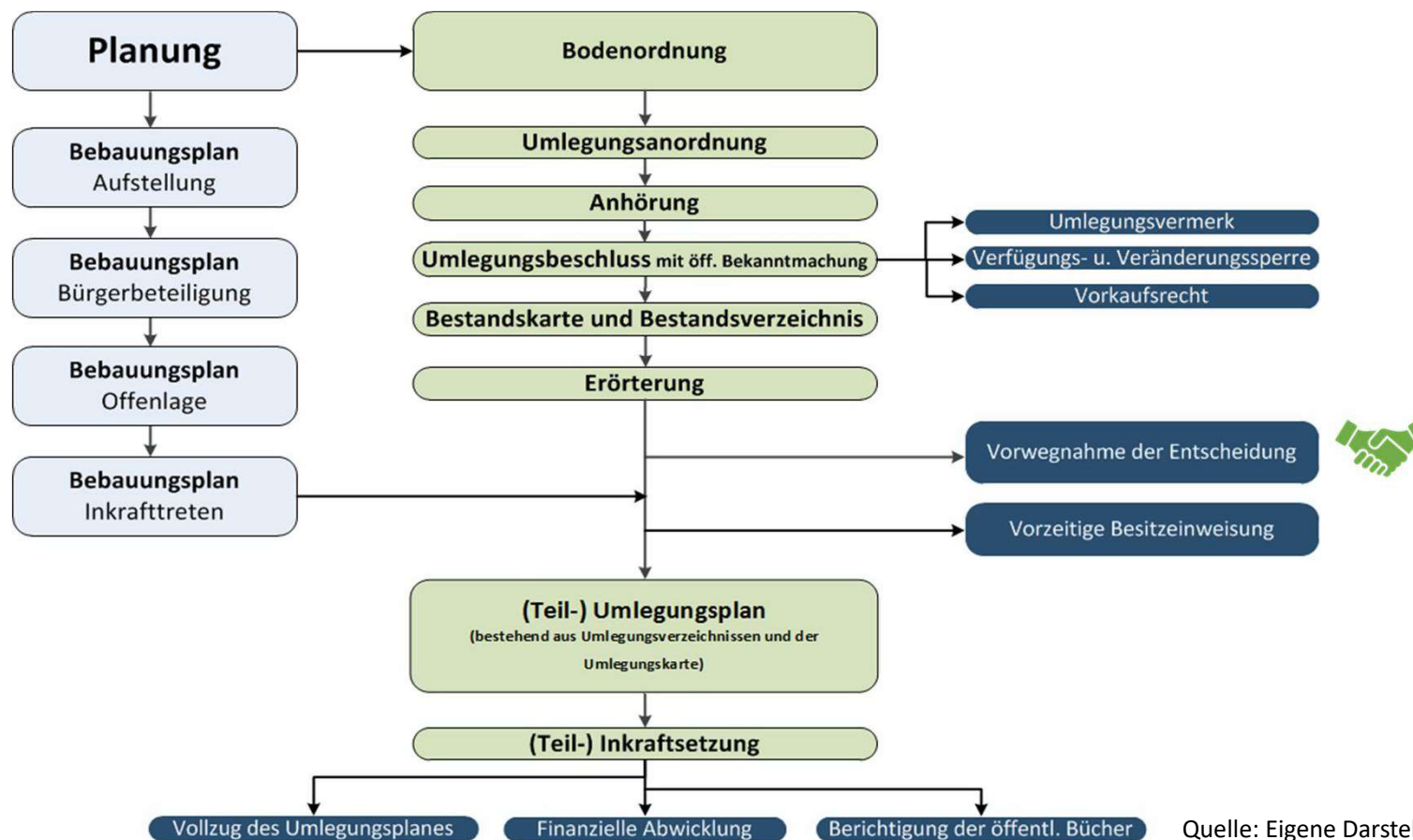
Neuer Bestand



Anteilige Verteilung der Verteilungsmasse an die Eigentümer

Quelle:  
Eigene Darstellung

## Verfahrensablauf



Quelle: Eigene Darstellung

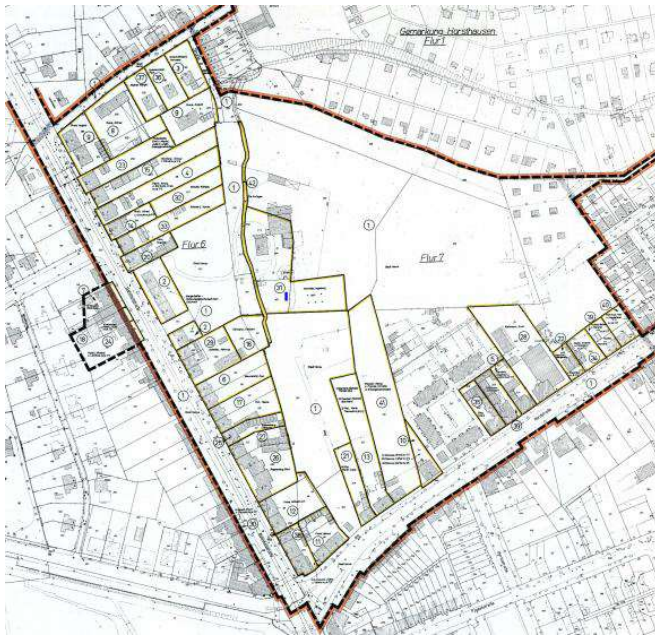
## Bodenordnung: Perspektiven und Erfolgsmodelle

# Beispiel: Ehemaliges Umlegungsverfahren Nr. 120 – Holper Heide –

### Eckdaten:

- Gebietsgröße ca. 11 ha
- ca. 40 Grundstücke im Verfahrensgebiet ca. 100 Grundstücks(teil)eigentümerInnen

Alter Bestand



Bebauungsplan Nr. 120



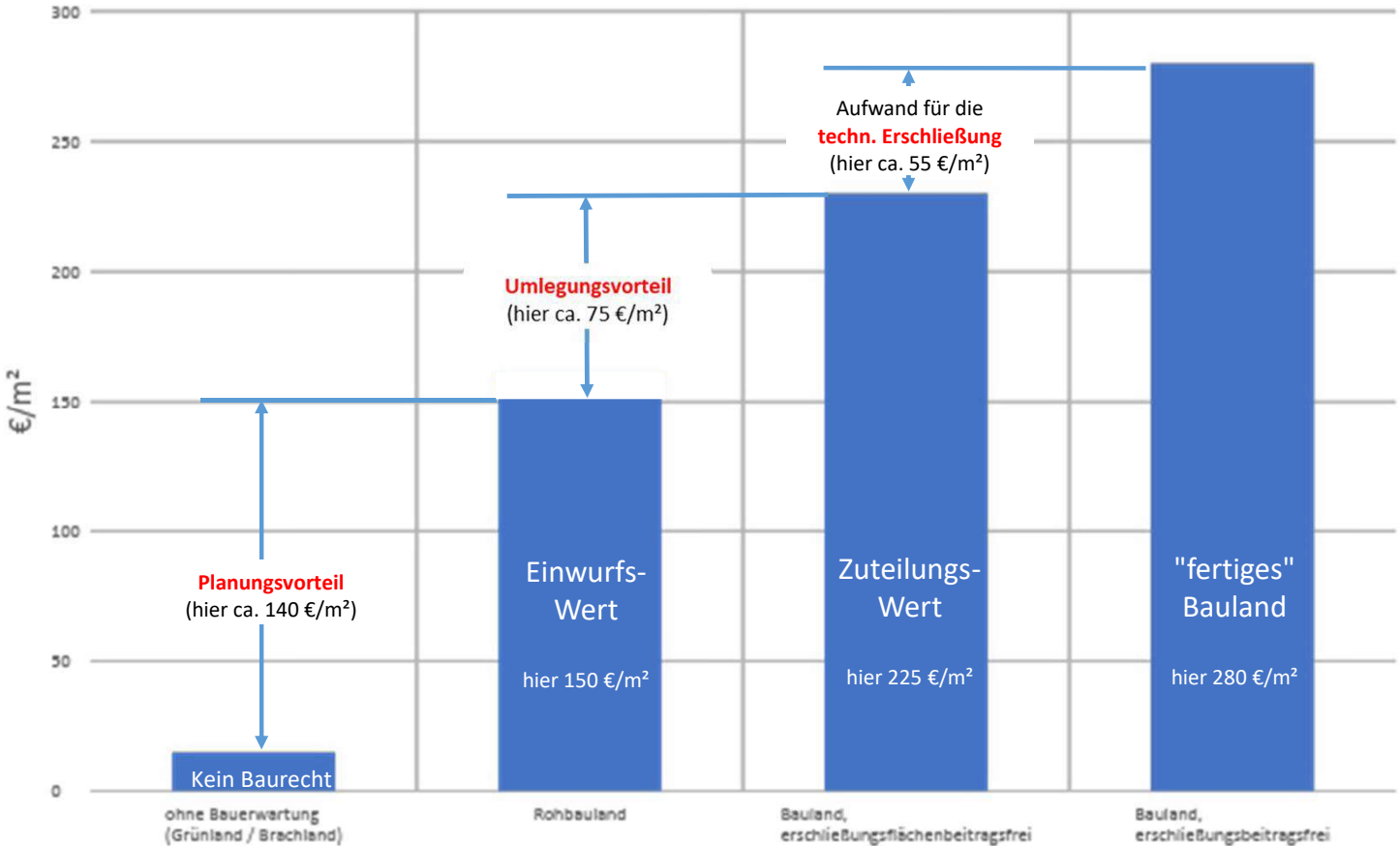
Neuer Bestand





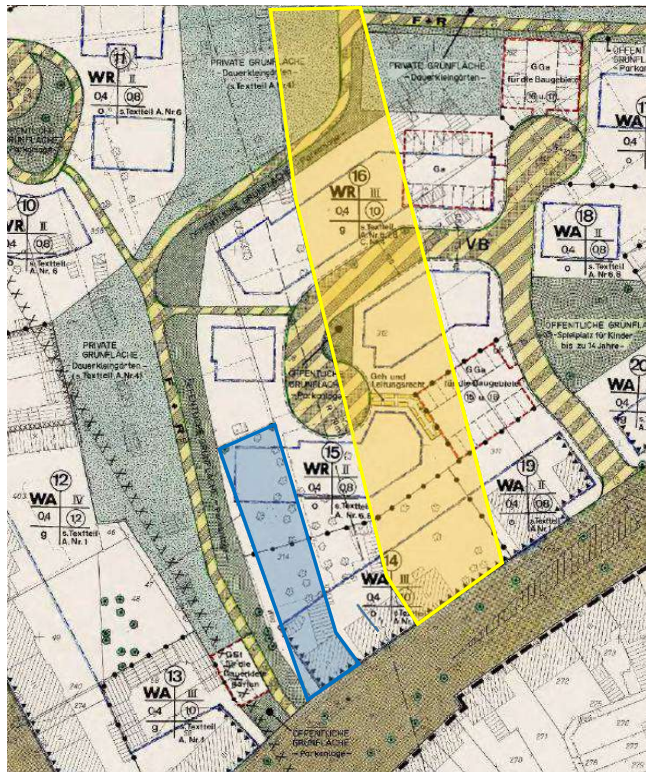
# Bodenordnung: Perspektiven und Erfolgsmodelle

## Stufen des werdenden Baulands (vereinfachte Darstellung)



## Bodenordnung: Perspektiven und Erfolgsmodelle

### Beispiel: Ehemaliges Umlegungsverfahren Nr. 120 – Holper Heide –



Verteilungsmaßstab  $q = 1,099142$   
 Einwurfswert:  $150 \text{ €/m}^2$   
 Zuteilungswert:  $225 \text{ €/m}^2$

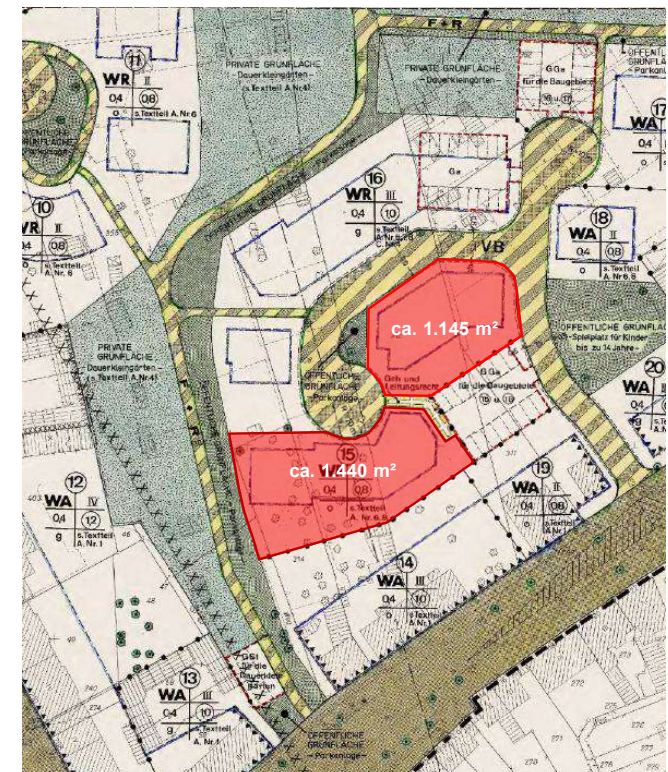
Einwurfsfläche:  $4.255 \text{ m}^2$   
 Einwurfswert:  $638.250 \text{ €}$   
 Sollanspruch (= Einwurfswert  $\times$   $q$ ):  
 $630.000 \text{ €} \times 1,099142 = 701.527 \text{ €}$   
 Anspruch in  $\text{m}^2$ :  $3.118 \text{ m}^2$

#### Mögliche Zuteilung 1:

$1.145 \text{ m}^2 + 1.440 \text{ m}^2 = 2.585 \text{ m}^2$   
 Wert:  $2.585 \text{ m}^2 \times 225 \text{ €/m}^2 =$   
 $581.625 \text{ €}$

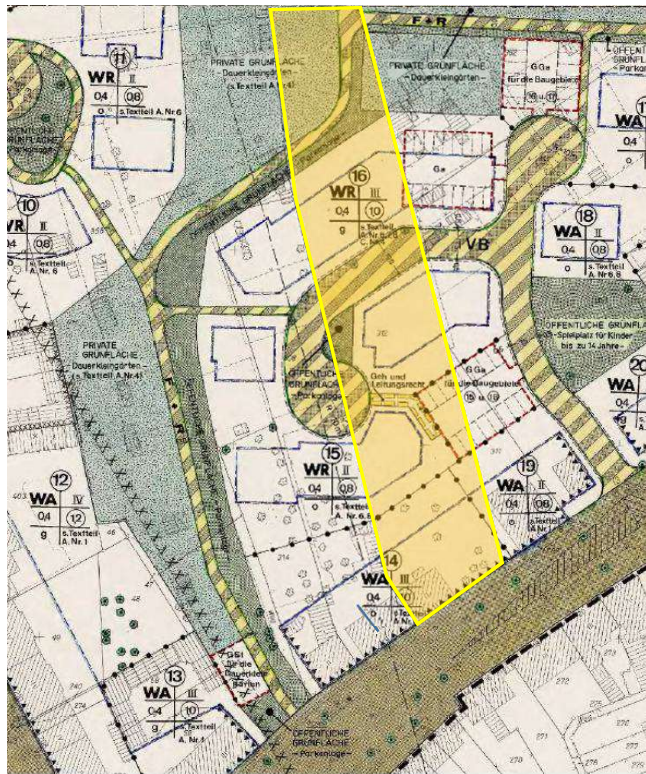
#### Wertausgleich:

$638.250 \text{ €} - 581.625 \text{ €} = 56.625 \text{ €}$



## Bodenordnung: Perspektiven und Erfolgsmodelle

### Beispiel: Ehemaliges Umlegungsverfahren Nr. 120 – Holper Heide –



Verteilungsmaßstab  $q = 1,099142$   
 Einwurfswert:  $150 \text{ €/m}^2$   
 Zuteilungswert:  $225 \text{ €/m}^2$

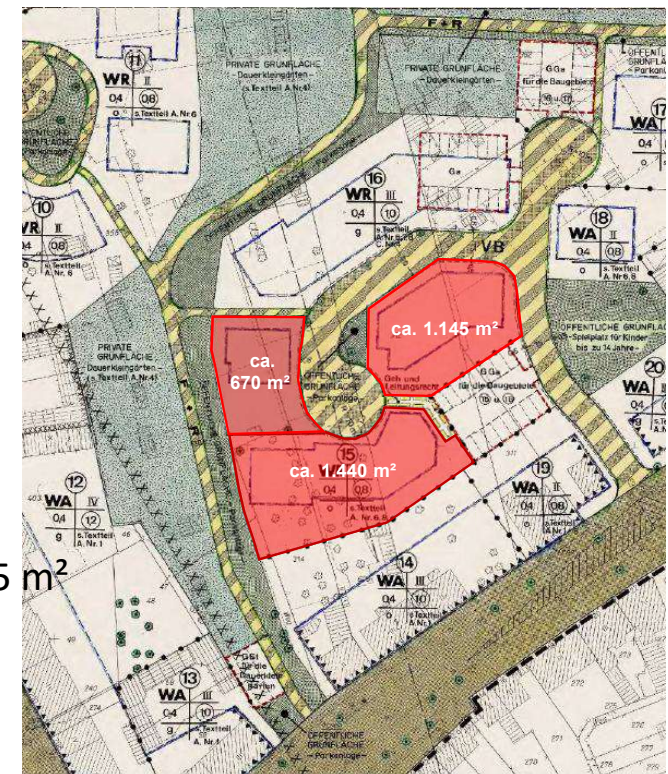
Einwurfsfläche:  $4.255 \text{ m}^2$   
 Einwurfswert:  $638.250 \text{ €}$   
 Sollanspruch (= Einwurfswert  $\times$   $q$ ):  
 $630.000 \text{ €} \times 1,099142 = 701.527 \text{ €}$   
 Anspruch in  $\text{m}^2$ :  $3.118 \text{ m}^2$

#### Mögliche Zuteilung 2:

Wie Zuteilung 1 plus  $670 \text{ m}^2 = 3.255 \text{ m}^2$   
 Wert:  $3.255 \text{ m}^2 \times 225 \text{ €/m}^2 =$   
 $732.375 \text{ €}$

#### Wertausgleich:

$638.250 \text{ €} - 732.375 \text{ €} = -94.125 \text{ €}$



# Bodenordnung: Perspektiven und Erfolgsmodelle

## Chancen und Vorteile für Eigentümer und Gemeinde

### **Vorteile für die Eigentümer:**

- Verbesserte Grundstückszuschnitte:
  - Bessere Bebaubarkeit
  - Optimale Ausnutzung der Grundstücke
- Erschließungskosten:
  - Anteilige Kostenverteilung
  - Oftmals geringere Kosten im Vergleich zur Einzelerschließung
- Wertzuwachs:
  - Durch die bessere Nutzbarkeit und Erschließung steigt der Wert des Grundstücks.

### **Vorteile für die Gemeinde:**

- Geordnete Stadtentwicklung:
  - Umsetzung von städtebaulichen Zielen
  - Schaffung von Bauland
  - Kosteneffizienz: Koordinierte Erschließung
  - Geringere Kosten für die Infrastruktur
- Bürgerbeteiligung:
  - Transparente Verfahren  
(Umlegungsverfahren unterliegen der jederzeitigen gerichtlichen Nachprüfbarkeit)
  - Möglichkeit der Mitgestaltung

# Bodenordnung: Perspektiven und Erfolgsmodelle

## Herausforderungen

- **Komplexität: Vielzahl von Beteiligten, Sachverhalten und Interessenlagen**
- **Im Falle von gerichtlichen Auseinandersetzungen oft langjährige Verfahren**
- **Kommunikation: Transparente und offene Kommunikation ist entscheidend.**

# Bodenordnung: Perspektiven und Erfolgsmodelle

## Fazit

- **Die Umlegung ist keine Enteignung**, niemand wird in seinem Vermögen gemindert, es werden immer mindestens wertgleiche Baugrundstücke zugeteilt.
- **Die Umlegung ist gerecht**, da alle Lasten gleichmäßig verteilt werden. Die Gleichbehandlung der Eigentümer bei der Bereitstellung der öffentlichen Flächen und bei der Abschöpfung umlegungsbedingter Vorteile ist gewährleistet. Fairer Interessenausgleich als Ziel.
- **Für die Eigentümer besteht kein Risiko**, da die Zahlung etwaiger Ausgleichsleistungen erst mit Rechtskraft des Umlegungsplanes erfolgt, also erst dann, wenn das Bauland tatsächlich sowohl rechtlich als auch tatsächlich zur Verfügung steht.
- **Keine notarielle Verträge und Genehmigungen**, Grundstücke werden zeitnah und kostengünstig durch Umlegungsregelungen zur Verfügung gestellt.
- **Win-Win-Situation: Bei guter Planung und Durchführung profitieren alle Beteiligten.**

und nun:

**Zeit zum Reden!**