



①

## Stadt Warendorf

### Umlegungsausschuss

#### Baulandumlegung „Nordwestliche Stadterweiterung“

##### I. Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses

Der Umlegungsausschuss der Stadt Warendorf gibt hiermit gemäß § 50 BauGB öffentlich bekannt:

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 gemäß § 46 des Baugesetzbuches - BauGB - die Baulandumlegung für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ zzgl. westlich angrenzender Flächen für eine mögliche Verlagerung des Reiterhofes, für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.58 „Nördliche Stadtstraße“ (Teilplan 1 und 2, in Kraft getreten am 17.04.1998) sowie für weitere, für den Ausgleich der durch das Baugebiet „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft benötigte Flächen angeordnet.

Aufgrund dieser Anordnung beschließt der Umlegungsausschuss der Stadt Warendorf nach § 47 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung die Einleitung der Umlegung.

Das Umlegungsgebiet erhält die Bezeichnung:

**„Nordwestliche Stadterweiterung“**

Abgrenzung des Umlegungsgebietes:

Am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes Warendorf, nördlich der Milter Straße, östlich der Straße „In de Brinke“, südlich der Bebauung „In de Brinke“, westlich der Bebauung „Velsener Weg“ und „Mozartstraße“ und entlang der „Stadtstraße Nord“ bis zum Kreisverkehr an der Milter Straße.

Vom Kreisverkehr an der Milter Straße Richtung Südwest, durch die Emsaue, über die Ems hinweg bis zur Straße „Hellegraben“, zurück zur Ems, entlang der Nordseite der Ems bis zur Emsbrücke „Wiesengrund“, nach Norden entlang der Straße „Wiesengrund“, dann entlang der Nordseite der Emsaue, also entlang der Südgrenze der Bebauung an den Straßen „Milter Straße“, „Im Leinenfeld“, „Am Nordufer“, dann entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Bebauung „Am Nordufer“ bis zur „Milter Straße“.

In das Umlegungsgebiet sind folgende Grundstücke und Grundstücksteile einbezogen:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Warendorf	10	207 tlw.
Warendorf	31	895
Warendorf	32	100, 101, 102, 108, 109, 116, 709, 1084, 1147, 1150, 1151, 1152, 1197 tlw., 1303, 1306 tlw., 1311, 1312, 1318, 1319, 1367
Velsen	5	39 tlw., 40, 169, 354, 390, 391, 403, 409 tlw., 417, 419, 420, 421, 422

Die Begrenzung des Umlegungsgebietes ist in dem beigegeführten Kartenausschnitt, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

## II. Begründung:

Für das Baugebiet zwischen Milter Straße und Stadtstraße Nord mit dem Reiterhof ist ein Rahmenplan erarbeitet worden. Für den aus diesem Rahmenplan zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ hat der Rat der Stadt Warendorf am 17.03.2016 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der in dem Plangebiet gelegene Reiterhof wird mit Wohnbebauung überplant. Zur Aussiedlung dieses Reiterhofes wird gegebenenfalls ein „Sondergebiet Reiterei“ i. S. d. § 11 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen.

Das Umlegungsgebiet beinhaltet den Bebauungsplan Nr. 1.58 „Nördliche Stadtstraße“ mit den Teilplänen 1 und 2, also vom Hellegraben bis zur Milter Straße. Neben der geplanten „Nördliche Stadtstraße“ enthält dieser Bebauungsplan in der Emsniederung Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Für den Bebauungsplan Nr. 1.28 "Festplatz Linnenwiese" hat der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss am 28.09.2016 und der Rat der Stadt Warendorf am 29.09.2016 die Aufstellung beschlossen.

Die Maßnahmen, a) Nördliche Stadtstraße, b) Baugebiet „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ c) Neue Ems und d) Festplatz Linnenwiese sind als eine Gesamtmaßnahme anzusehen. Die Stadtstraße mit der Emsquerung ist zur Erschließung des neuen großen Wohngebietes erforderlich. Der geplante Standort für die Feuerwehr setzt den Bau der Stadtstraße zwingend voraus. Der Ausgleich für die verkehrsflächenbedingten Eingriffe und der bauflächenbedingte Eingriffe soll in der Emsniederung zusammen mit der Emsrenaturierung erfolgen.

Die vorgenannten Bereiche Baugebiet „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ einschließlich dem ausgesiedelten Reiterhof, „Nördliche Stadtstraße“, „Neue Ems“ und „Festplatz Linnenwiese“ sind mit Blick auf die planungsrechtlichen

Festsetzungen ungeordnet. Die Eigentumsstruktur lässt eine privatrechtliche Einigung über die notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen nicht erwarten. Dies hat sich in der Anhörung der Eigentümer, die am 20.04.2016, 21.04.2016, 15.06.2016, 20.06.2016, 21.06.2016, 22.06.2016, 23.06.2016 und 04.07.2016 im Besprechungsraum der Stadtverwaltung durchgeführt worden ist, eindeutig bestätigt. Die Umlegung ist deshalb erforderlich, um das bezeichnete Gebiet in der Weise neu zu ordnen, dass entsprechend den in den Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

### **III. Aufforderung zur Anmeldung von Rechten**

1. Nicht im Grundbuch eingetragene Eigentümer eines im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücks sowie Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechts an einem solchen Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, eines Anspruchs mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder eines persönlichen Rechts, das zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränkt, werden hiermit gemäß § 50 Baugesetzbuch aufgefordert, diese Rechte innerhalb eines Monats nach dieser Bekanntmachung beim Umlegungsausschuss der Stadt Warendorf, Lange Kesselstraße 4-6, 48231 Warendorf anzumelden. Die Anmeldefrist wird ebenfalls gewahrt, wenn die Rechte in dem angegebenen Zeitraum bei der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Warendorf, Geschäftsführer Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Rudolf Spitthöver, August-Wessing-Damm 18, 48231 Warendorf, angemeldet werden.
2. Werden diese Rechte erst nach dieser Frist angemeldet oder nach Ablauf einer dem Anmeldenden zur Glaubhaftmachung seines Rechts gesetzten Frist glaubhaft gemacht, so muss der Berechtigte die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen nach § 50 Abs. 3 Baugesetzbuch gegen sich gelten lassen, wenn die Umlegungsstelle dies bestimmt. Umlegungsstelle ist insoweit der Umlegungsausschuss der Stadt Warendorf.
3. Der Inhaber des in Nr. 1 bezeichneten Rechts muss nach § 50 Abs.4 Baugesetzbuch die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufs ebenso gegen sich gelten lassen wie der Beteiligte, gegenüber dem die Frist durch diese Bekanntmachung zuerst in Lauf gesetzt worden ist.

### **IV. Verfügungs- und Veränderungssperre**

Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung des Umlegungsplanes dürfen nach § 51 Baugesetzbuch im Umlegungsgebiet nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle

1. ein Grundstück geteilt oder Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstückes oder Grundstücksteiles eingeräumt wird, oder Baulasten neu begründet, geändert oder aufgehoben werden;

- 2. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich Wert steigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
- 3. nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige, aber Wert steigernde bauliche Anlagen errichtet oder Wert steigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
- 4. genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden.

**V. Vorarbeiten auf Grundstücken**

Eigentümer und Besitzer haben nach § 209 Baugesetzbuch zu dulden, dass Beauftragte der zuständigen Behörden zur Vorbereitung der von Ihnen zu treffenden Maßnahmen Grundstücke betreten und Vermessungen oder ähnliche Arbeiten ausführen.

**VI. Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen den Umlegungsbeschluss kann nach § 217 Abs. 2 Satz 2 BauGB innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach der Bekanntmachung dieses Beschlusses Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt werden.

Der Antrag ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Warendorf, Geschäftsführer Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Rudolf Spitthöver, August-Wessing-Damm 18, 48231 Warendorf einzulegen. Der Antrag muss den Verwaltungsakt bezeichnen, gegen den er sich richtet. Er soll die Erklärung, inwieweit der Verwaltungsakt angefochten wird, und einen bestimmten Antrag enthalten. Er soll die Gründe sowie die Tatsachen und Beweismittel angeben, die zur Rechtfertigung des Antrags dienen.

Falls die Antragsfrist durch das Verschulden eines Bevollmächtigten versäumt werden sollte, würde dessen Verschulden dem vertretenen Berechtigten zugerechnet werden.

Über den Antrag auf gerichtliche Entscheidung entscheidet das Landgericht Arnsberg, Kammer für Baulandsachen, Brückenplatz 7, 59821 Arnsberg. In dem Verfahren vor der Kammer für Baulandsachen können Anträge zur Hauptsache nur durch einen Rechtsanwalt gestellt werden.

Nach § 224 Satz 1 Nr. 1 BauGB hat der Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen den Umlegungsbeschluss keine aufschiebende Wirkung. § 80 Abs. 5 der Verwaltungsgerichtsordnung ist entsprechend anzuwenden.

Warendorf, den 05.10.2016



*[Handwritten Signature]*  
\_\_\_\_\_  
Vorsitzender



**Stadt Warendorf**

**Umlegungsausschuss**

**Umlegungsverfahren „Nordwestliche Stadterweiterung“**

Diese Karte ist ein Bestandteil des Umlegungsbeschlusses

Umlegungsgebiet mit Umringsgrenze

In de Brinke

Alte Ems

Emskamp

Emswiesen

Linnenwiese

