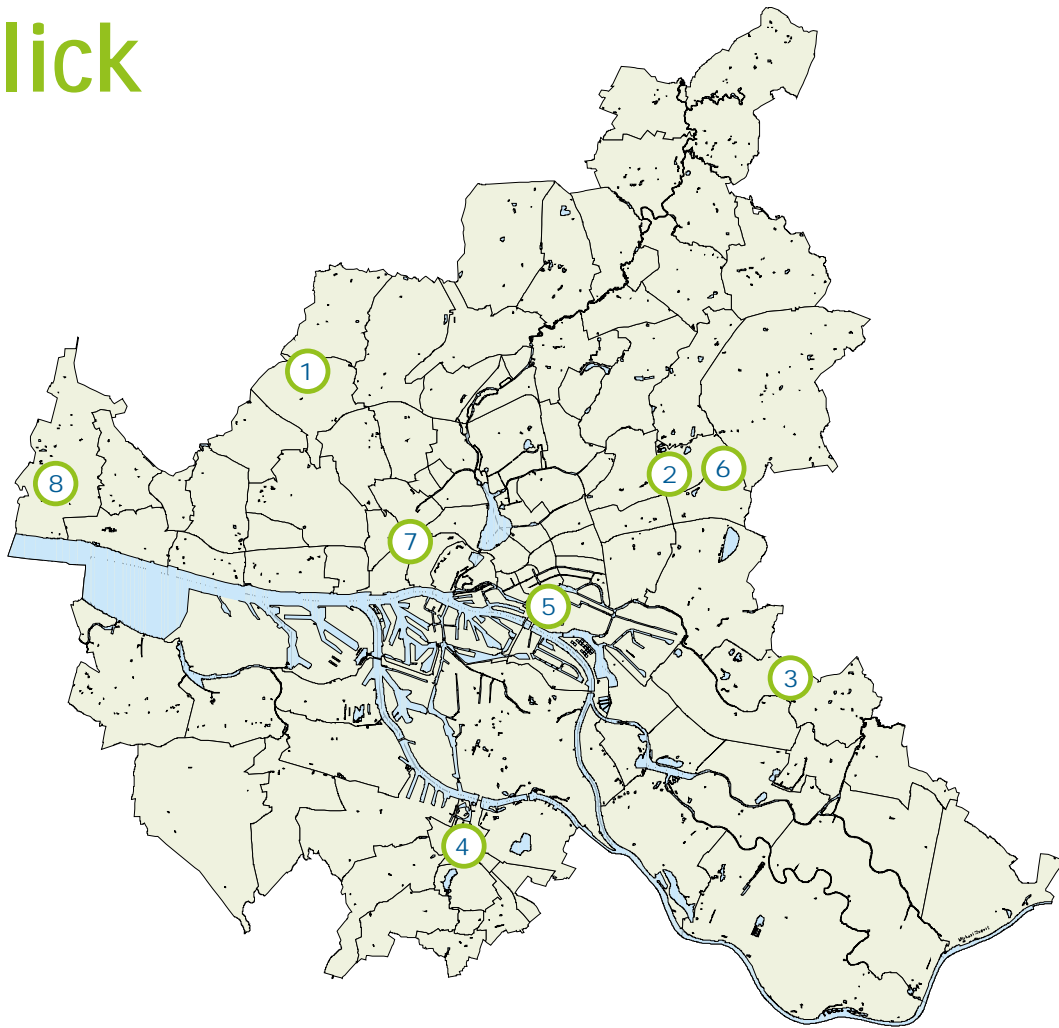


*Umlegung, Grenzregelung und  
städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen*

# bodenordnung in hamburg



# überblick



## Umlegung

- ① Baumacker/Kornacker (Neuordnung eines Blockinnenbereichs)
- ② Holstenhofweg (Neuordnung von Gewerbeflächen)
- ③ Reinbeker Redder (Neuordnung von Wohnungsbauflächen)
- ④ Rieckhoffstraße (Sanierungsumlegungsverfahren)

## Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in der Voruntersuchung

- ⑤ Huckepackbahnhof Rothenburgsort
- ⑥ Lettow-Vorbeck-Kaserne

## Grenzregelung

- ⑦ Oelkersallee/Max-Brauer-Allee
- ⑧ Wedeler Landstraße



## Optimale Flächennutzung in der Stadtentwicklung – Bodenordnung in Hamburg

Für die städtische Entwicklung ist häufig die Neuordnung von Eigentumsverhältnissen und Grundstückszuschnitten erforderlich, um Veränderungen zum Wohle der Allgemeinheit umsetzen zu können: Neue Wohnungen, neues Gewerbe, Kindergärten oder Parks brauchen Platz, der in der Großstadt ein begrenztes Gut ist.

Die vorliegende Broschüre gibt Verfahrensbeteiligten, Planungsinstitutionen, politischen Gremien, Bürgerinnen und Bürgern erstmals in Hamburg einen systematischen Überblick über die Instrumente der Bodenordnung: Umlegung, Grenzregelungsverfahren und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. Anhand von Ablaufschemata werden diese Instrumente und ihre Einsatzmöglichkeiten für den planvollen Umgang mit Grund und Boden erläutert. Die optimierte Flächenausnutzung und die Reaktivierung von Brachen werden durch Beispiele der Neuordnung von Wohnungsbau- und Gewerbeflächen veranschaulicht.

Durch Umlegung, Grenzregelungsverfahren und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen werden bebauungsfähige Grundstücke geschaffen. Daraus entstehen Potenziale auch für die innere Entwicklung der Stadt, sei es durch die maßvolle Verdichtung bestehender Siedlungen oder durch die Nutzung innerstädtischer Konversionsflächen. Diesen Freiraum in der begrenzten Stadt zu schaffen, ohne vorhandene Grünflächen aufzubrechen, ist eine wichtige Voraussetzung dafür, Hamburg als vitale, wandlungsfähige Metropole im Norden Europas zu erhalten.

*Willfried Maier*

Dr. Willfried Maier  
Senator für Stadtentwicklung

# inhalt

1. grund und boden als input-faktor nr. 1 (dieter lux) .....	5
2. bodenordnung durch umlegung .....	6
graphische darstellung des verfahrensablaufs .....	8
2.1 neuordnung von wohnungsbauflächen .....	9
von landwirtschaftlichen hofflächen zum familiengerechten baugebiet: „dorfanger boberg“ (klaus junge) .....	9
neugestaltung eines blockinnenbereichs: das Umlegungsverfahren baumacker/kornacker in hamburg-eidelstedt (matthias wind) .....	15
2.2 umlegungsverfahren in sanierungsgebieten: neugestaltung der harburger innenstadt am beispiel des sanierungsgebietes harburg S 2 (jens kuhne) .....	20
2.3 neuordnung von gewerbeflächen (winfried skalden) .....	23
3. städtebauliche entwicklungsmaßnahmen (jens kuhne) .....	27
4. bodenordnung durch grenzregelung (michael ziegert) .....	30
graphische darstellung des verfahrensablaufs .....	31
4.1 wedeler landstraße: neue grundstücksgrenzen für ein wohn- und geschäftshaus (dirk johann) .....	32
4.2 begründung von abstandsflächen durch grenzregelung (dirk johann) .....	33
impressum .....	34

## 1. Grund und Boden als Input-Faktor Nr. 1

Stadtentwicklung – Kristallisationspunkt konkurrierender Nutzungsansprüche von Staat, Wirtschaft, Kommunen, Bürgerinnen und Bürgern. Unterschiedlichste Nutzungsinteressen (z. B. Wohnen, Gewerbe, soziale Infrastruktur, Grün) verlangen nach Ausgleich in unserer immer dichter besiedelten Stadt. So ist vor dem Hintergrund drohender Urbanitätsverluste und ungebremster Außenentwicklung gut nachvollziehbar, dass Schlagworte wie Innenentwicklung, Nachverdichtung, optimierte Flächenausnutzung oder Branchenreaktivierung die Diskussionen um Grund und Boden als „Input-Faktor Nr. 1“ im Rahmen eines vorausschauenden Bodenmanagements bestimmen.

Mithin ist auch der Grundlagenvereinbarung über eine Koalition zwischen SPD und GAL in Hamburg für die Legislaturperiode 1997 bis 2001 in ihrer Präambel zu entnehmen, dass „die Orientierung der zukünftigen Entwicklung der Stadt am Leitbild der Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit, wie es in der Agenda 21 niedergelegt ist“, für die kommenden Jahre im Mittelpunkt stehen muss.

Für den Politikbereich Stadtentwicklung und Wohnen wurde u.a. vereinbart,

- „die Innenentwicklung, d.h. die planerische Vorbereitung von Flächen im bebauten Bereich mit Priorität“ (vgl. Grundlagenvereinbarung 4.1.5) zu betreiben und
- „im Sinne einer nachhaltigen Wirtschaftspolitik einen möglichst hohen Anteil von Flächen durch Reaktivierung, Recycling oder Nutzungsintensivierung“ (vgl. Grundlagenvereinbarung 4.1.10) zu gewinnen.

So ist im Regionalen Entwicklungskonzept (REK 2000) für die Metropolregion Hamburg für den Politikbereich Wohnen u.a. das Ziel formuliert, ein bedarfs- und nachfragegerechtes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten sowohl in den verdichteten als auch in den ländlichen Räumen zu unterbreiten. Voraussetzung hierfür ist eine koordinierte Siedlungsflächenvorsorge, wobei in den Verdichtungsräumen die Innenentwicklung als Beispiel nachhaltiger Siedlungsentwicklung an Bedeutung gewinnt. Auf dieser

Grundlage hat Hamburg im REK 2000 zugesichert, verstärkt Flächen für selbstgenutztes Wohneigentum (Reihenhäuser, Eigentumswohnungen u.ä.) zur Verfügung zu stellen, um das Angebot der steigenden Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum im Rahmen der im Stadtstaat hierfür begrenzten Flächenressourcen anzunähern.

Für das Handlungsfeld Gewerbeflächenentwicklung sei es weiterhin erforderlich, dass der frei verfügbare Bestand vergabereifer gewerblicher Bauflächen die jährliche Nachfrage übersteige, damit ein den Unternehmensanforderungen entsprechendes Angebot sichergestellt werden könne. Da die räumliche Verteilung des Gewerbeflächenangebotes in der Metropolregion nicht in jedem Fall bedarfsgerecht sei, sollten in einigen Räumen der Metropolregion weitere Anstrengungen zur zügigen Planung und Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen unternommen werden.

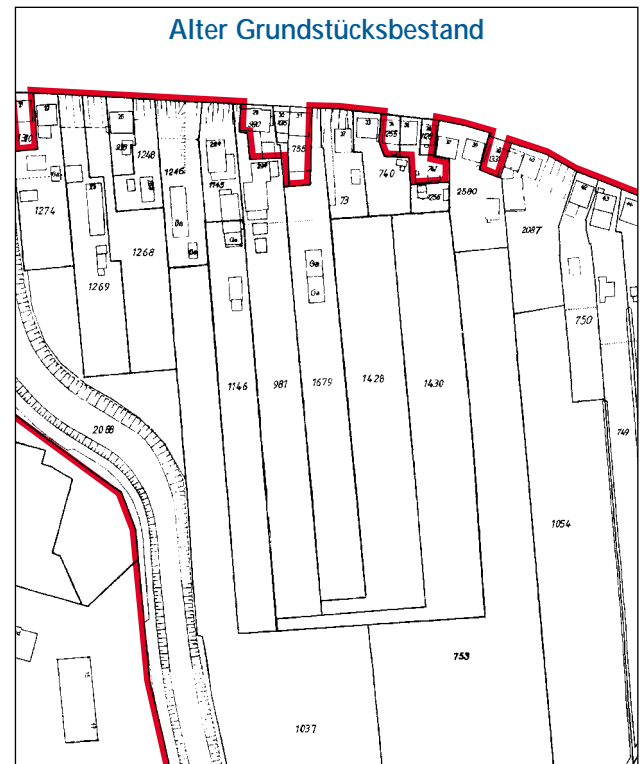
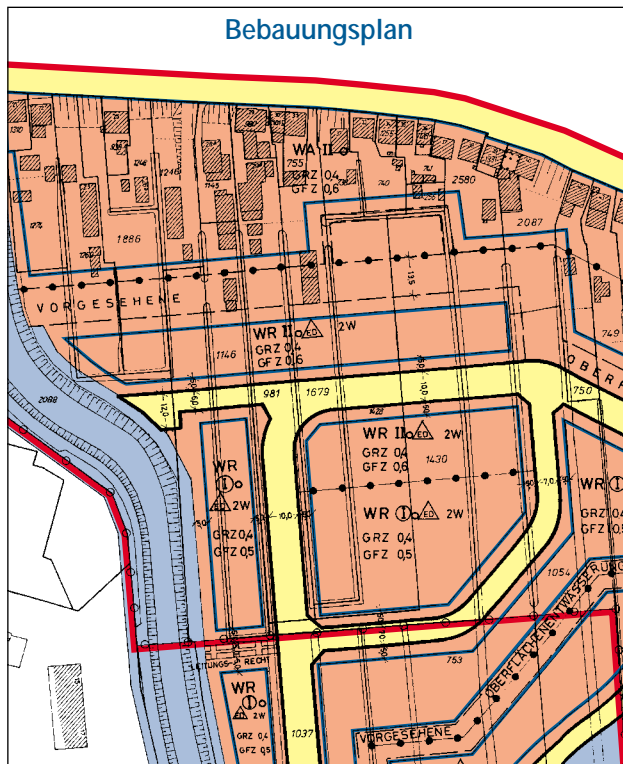
### Bodenordnung als Instrument nachhaltiger Stadtentwicklung

Im Rahmen eines urban governance – frei übersetzt: städtisches Management – für eine nachhaltige Innenentwicklung schlüpft die Bodenordnung mit ihren Möglichkeiten des planvollen Umgangs mit Grund und Boden, Mobilisierung und Grundstücksveränderung, mit technischen Maßnahmen und rechtlichen Fixierungen des Nachweises, der Bewertung, der Sicherung und der Dokumentation zugleich mehr und mehr in die Rolle des „facilitators“, des Ermöglichers.

Wenn z. B. ungünstig geschnittene Grundstücke mit mangelhaften Zufahrtsmöglichkeiten die Weiterentwicklung von Unternehmen bzw. die Nachverdichtung von Wohnraum verhindern, so kann die Bodenordnung mit ihren Instrumenten der Umlegung und der Grenzregelung ihren Beitrag im Rahmen der stadtteilentwicklungspolitischen Ziele leisten und auch entsprechende wirtschaftliche Impulse – quasi in der Ermöglichung von nachhaltigen Investitionsentscheidungen – geben.

Die nachfolgenden Beispiele dokumentieren, was Bodenordnung leisten kann und wie durch die Neuordnung von Flächen sowohl Wohnungsbau als auch gewerbliche Nutzungen möglich werden.

# bodenordnung ...



## 2. Bodenordnung durch Umlegung

### Was ist eine Umlegung?

Man kann die Umlegung als gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren ansehen. Die rechtliche Regelung ist in den §§ 45 - 79 des Baugesetzbuches enthalten. Die Umlegung dient dazu, zweckmäßig gestaltete Grundstücke mit den dazugehörigen Straßen- und Grünflächen zu schaffen. Grundlage für die Neugestaltung ist in der Regel ein von Bezirksversammlung und Senat bzw. von der Bürgerschaft beschlossener Bebauungsplan.

In der Umlegung bleibt das private Eigentum grundsätzlich erhalten, Enteignungen werden vermieden. Mit der Umlegung können bebaubare Flächen bereitgestellt werden, die – gerade in Hamburg – für den Wohnungsbau und für das Gewerbe dringend gebraucht werden.

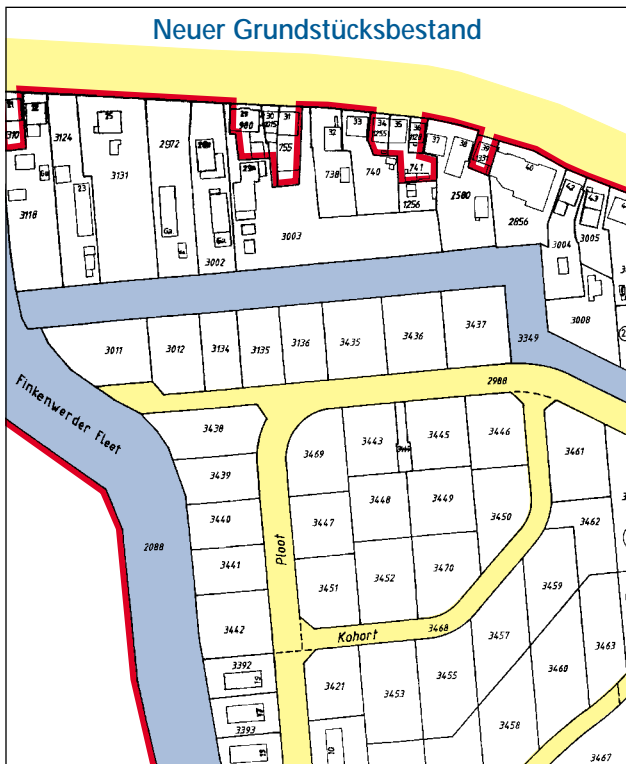
### Grundsätze für die Grundstücksneuordnung:

1. Die neuen Grundstücke müssen nach Größe, Form und Lage den Anforderungen des Baurechts entsprechen.
2. Jede Grundeigentümerin und jeder Grundeigentümer soll möglichst ein gleichwertiges neues Grundstück erhalten.
3. Wertdifferenzen zwischen neuen und alten Grundstücken werden in Geld ausgeglichen.

### Wie wird eine Umlegung durchgeführt?

Zuständig für die Durchführung von Umlegungsverfahren ist die Umlegungsstelle, in Hamburg das Amt für Stadterneuerung und Bodenordnung der Stadtentwicklungsbehörde. Sie beschließt die Einleitung eines Umlegungsverfahrens und gibt sie im Amtlichen Anzeiger bekannt. Die Beteiligten können dann während der Dauer eines Monats Bestandskarte und Bestandsverzeichnis bezüglich ihres von der Umlegung betroffenen Grundstücks einsehen.

# ... durch umlegung



Außerdem erhalten die Grundbücher einen Umlegungsvermerk als Hinweis auf das Umlegungsverfahren. Verfügungen der Eigentümerinnen und Eigentümer über ein Umlegungsgrundstück und erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen bedürfen für die Dauer des Umlegungsverfahrens einer Genehmigung der Umlegungsstelle. Damit soll im Interesse aller Beteiligten vorgebeugt werden, dass die Umlegung wesentlich erschwert oder verhindert wird.

Mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern werden die Auswirkungen der Umlegung und die vorgesehenen Neuregelungen ausführlich erörtert. Danach wird ein Umlegungsplan oder ein Teilumlegungsplan über die Grundstücksneuordnung aufgestellt, der aus der Umlegungskarte und den Umlegungsverzeichnissen besteht.

Mit Zustimmung der unabhängigen Kommission für Bodenordnung werden die Geldleistungen festgesetzt. Die Beteiligten erhalten dann einen sie jeweils betreffenden Auszug aus dem Umlegungsplan mit einer Rechtsbehelfsbelehrung. Der Umlegungsplan tritt in Kraft, sobald im Amtlichen Anzeiger seine Unanfecht-

barkeit bekanntgegeben wird. Damit entstehen die neugebildeten Grundstücke.

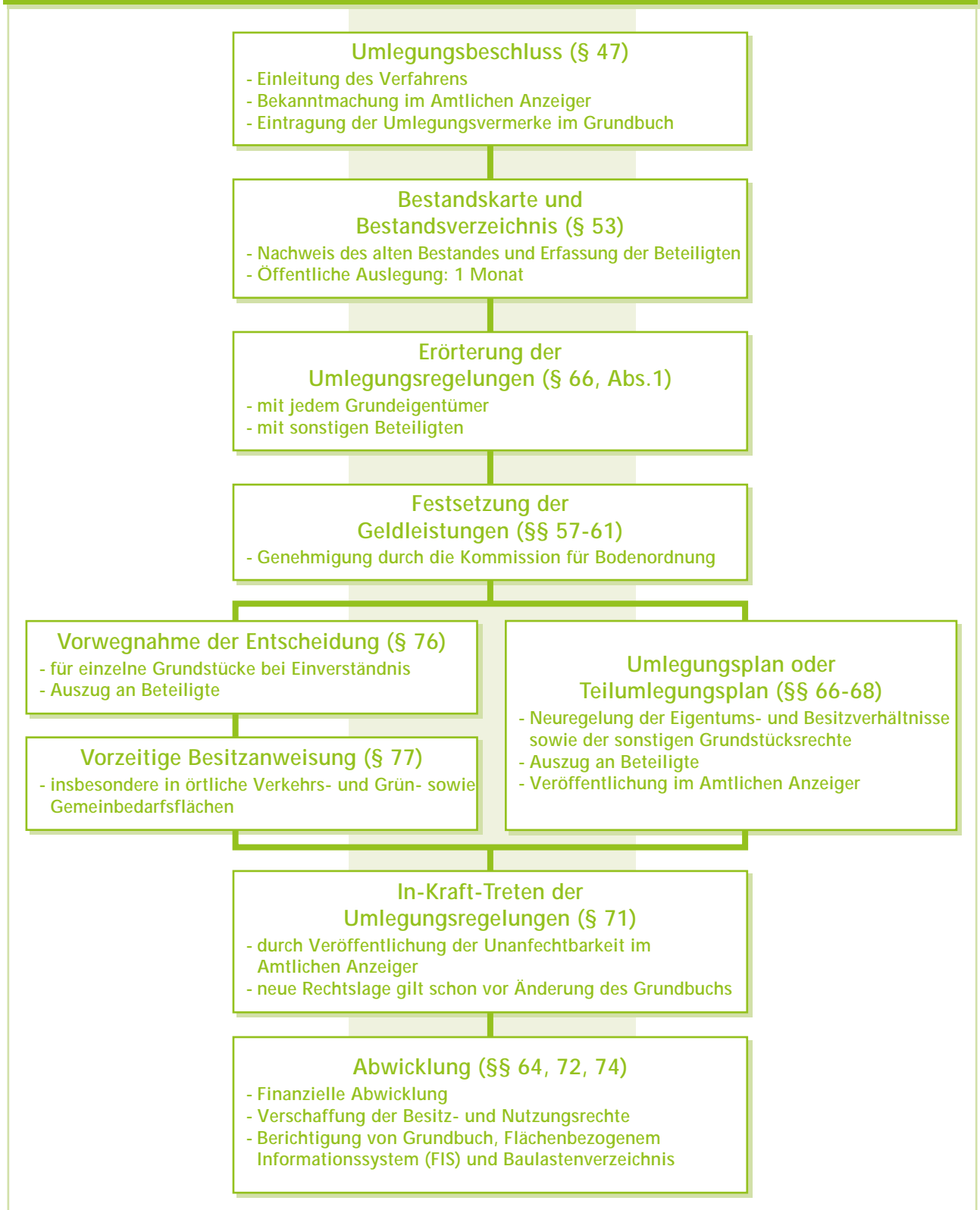
Zur Beschleunigung können mit Einverständnis der jeweils Beteiligten auch bereits im Vorwege – vor Aufstellung des Umlegungsplanes – Einzelmaßnahmen abschließend geregelt werden. Den Ablauf der Umlegung skizziert die Darstellung auf Seite 8.

## Was kostet die Umlegung?

Abgesehen von einem eventuellen Ausgleich für den Umlegungsvorteil (z. B. für besseren Zuschnitt oder Lage des neuen Grundstückes) entstehen den Grundeigentümerinnen und -eigentümern in der Regel keine Kosten. Ausgleichsleistungen werden auf der Grundlage von Wertauskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg nach Erörterung mit den Beteiligten festgesetzt. Die Abwicklung der Umlegung ist gebührenfrei, es entstehen weder Notarkosten für Beurkundung, Gebühren für Grundbucheintragungen und für die Vermessung der neuen Grundstücke, noch ist in der Regel Grunderwerbsteuer zu entrichten.

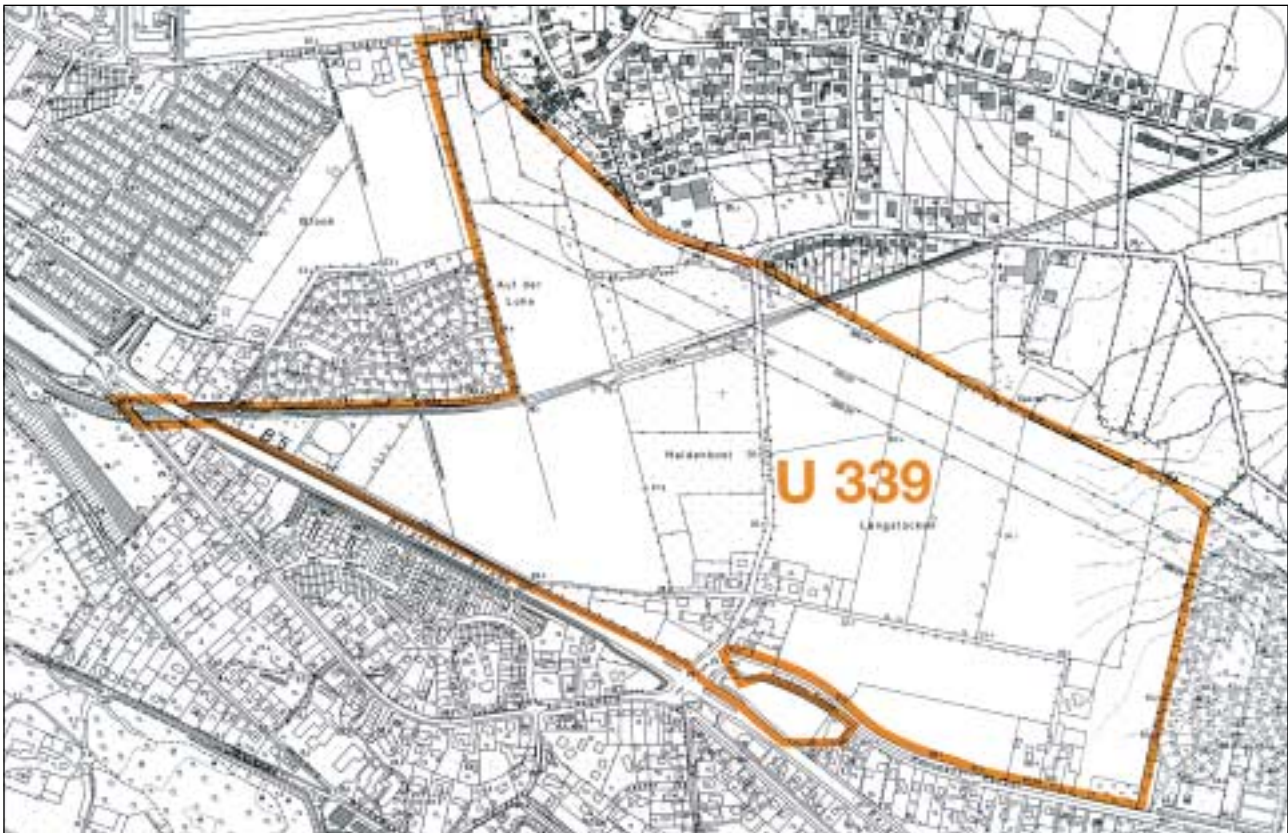
# bodenordnung ...

## Verfahrensablauf einer Umlegung nach dem Baugesetzbuch





# ... durch umlegung



Das Umlegungsgebiet Reinbek Redder zum Zeitpunkt der Einleitung

## 2.1 Neuordnung von Wohnungsbauflächen

### Von landwirtschaftlichen Hofflächen zum familien-gerechten Baugebiet: „Dorfanger Boberg“

Um die Wohnungsknappheit in Hamburg zu mildern und der starken Nachfrage nach Wohnraum im Zusammenhang mit der deutsch-deutschen Wiedervereinigung zu begegnen, hat die Senatskommission für Stadtentwicklung Anfang der 90er Jahre beschlossen, verschiedene Flächen in Hamburg für eine Wohnbebauung neu aufzubereiten. Zu den in Betracht kommenden Gebieten zählte auch die Fläche des heutigen „Dorfanger Boberg“: eine ca. 60 ha große landwirtschaftlich genutzte Außengebietsfläche im Bezirk Bergedorf. Hier sollten überwiegend neue Mietwohnungen entstehen.

Ein Entwicklungsgutachten Hamburg-Stormarn – dessen Ergebnisse im Januar 1994 vorlagen – sah die Fläche als für eine Wohnbebauung grundsätzlich geeignet an. Gleichzeitig wurden jedoch Vorbehalte im Hinblick auf den Landschaftsschutz geäußert.

### 60 Hektar am Reinbek Redder

Der für die Neubebauung vorgesehene Bereich an der Landesgrenze Hamburgs zu Schleswig-Holstein wird im Süden durch die Bergedorfer Straße (B 5) und den Reinbek Redder und im Norden durch die Gemeinde Havighorst sowie die Güterbahnlinie der AKN begrenzt. Am Heidhorst und am Reinbek Redder befinden sich Einfamilienhausgrundstücke. Alle anderen Flächen wurden landwirtschaftlich genutzt. Die meisten Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Grundstücke befanden sich im Vorruhestandesalter und waren grundsätzlich zur Aufgabe ihrer dort befindlichen Betriebe und zur Abgabe der Flächen bereit. Der Freien und Hansestadt Hamburg gehörten rund 7 % des Grundvermögens.

Große Teile des Gebietes standen unter Landschaftsschutz. Bei den Planungen waren zudem drei parallel zur Landesgrenze verlaufende Hochspannungsleitungen zu berücksichtigen, in deren Nähe nicht gebaut werden darf.

# bodenordnung ...

## Kostengünstige Einfamilienhäuser

Der erste Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 1995 sah für das Gebiet zunächst 1250 Wohneinheiten, davon rd. 150 in Reihenhäusern, vor. Zur Abschirmung der Wohnbebauung zum Reinbeker Redder hin war ein dreigeschossiger Gewerberiegel geplant.

Ende 1996 hat die Senatskommission für Stadtentwicklung dann auf Vorschlag des Wohnungsbaubeauftragten und der Stadtentwicklungsbehörde eine Umorientierung auf „kostengünstige Einfamilienhäuser“ beschlossen. Aus wirtschaftlichen Gründen war die Errichtung von mindestens 600 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau und 150 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau geplant. Damit sollte der Bedarfsnachfrage aus der Bevölkerung besser entsprochen und dem Abwanderungstrend junger Familien aus Hamburg entgegengewirkt werden. Die Bauweise kommt zudem den Vorstellungen der Nachbargemeinde Havighorst und den in der öffentlichen Plandiskussion geäußerten Anregungen entgegen und fügt sich besser in die Umgebung ein.

Nach dieser Umsteuerung war ein völlig neuer Bebauungsplan durch STEB und Bezirksamt Bergedorf zu erarbeiten.

Die städtebauliche Konzeption für das Neubaugebiet wurde von der „Planungsgruppe PPL“ entworfen. Während der Wohnungsbaubeauftragte zunächst „Eurode-Häuser“ nach niederländischem Vorbild angeordnet hatte, setzte sich schließlich eine Hamburger Bauträgergemeinschaft unter Federführung der Firma HPE durch.

Die in enger Abstimmung mit der neuen Investorengruppe entwickelte Umplanung geht von einer sparsamen Erschließung und einer angemessenen Grünplanung aus. Um den Dorfkern herum sind Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kita, Bürgerhaus, EKZ, ein zeitgemäßes Blockheizkraftwerk und schnell erreichbare Grünanlagen geplant. Das Niederschlagswasser auf dem gesamten Gelände soll über offene Gräben abgeleitet werden.



Das Blockheizkraftwerk im Bau

Foto: K. Junge

## Bebauungsplan im Huckepackverfahren

Im August 1999 schließlich wurde der Bebauungsplan Lohbrügge 87 für das Neubaugebiet am Reinbeker Redder beschlossen. Gewählt wurde das sog. Huckepackverfahren, d.h. der B-Plan enthält zugleich die Festsetzungen eines Grünordnungsplanes.

600 Reihen- und Doppelhäuser sowie 150 Geschosswohnungen können in verdichteter Bauweise errichtet werden. 50 % der Dachflächen sowie fensterlose Fassaden im Kern- und Gewerbegebiet sind zu begrünen. Die Knicklandschaft soll weitgehend bewahrt werden.

Eine dem Neubaugebiet zugeordnete sog. Maßnahmefläche an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein im erhalten gebliebenen Landschaftsschutzgebiet soll als Obstwiese, Extensiv-Grünland bzw. als Wiese genutzt werden. An den Hauptverkehrsstraßen Bergedorfer Straße (B5) und Reinbeker Redder sind Schallschutzmaßnahmen – Lärmschutzwände und die Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite – vorgesehen. Bis zuletzt strittig geblieben war die Form der Straßenaufweitung im Heidhorst als Kreiselschutz oder als Oval, wie in der Erschließungsplanung vorgesehen. Schließlich ist aus dem ovalen Straßenausbau eine Kreisform zur Aufnahme der Straßenbäume entstanden.

# ... durch umlegung



Baugrundstücke nach Abschluss der Umlegung

## Umlegungsverfahren schon vor B-Plan-Aufstellung

Um die vorgesehene Bebauung zu ermöglichen, mussten die bestehenden Grundstücke völlig neu geordnet werden. Bereits im Jahre 1993, also vor Beginn der Bebauungsplanung, wurde deshalb das Umlegungsverfahren U 339 in der Gemarkung Boberg eingeleitet.

Die damit eintretende Genehmigungspflicht (§ 51 BauGB) für Grundstücksgeschäfte aller Art sollte auch eine Kaufpreiskontrolle möglich machen. Risiken für den sozialen Wohnungsbau durch überhöhte Einstandspreise konnten auf diese Weise eingegrenzt werden: Interessenten mit „Münchner Preisvorstellungen“ waren daraufhin zurückgetreten.

Die Abgrenzung des Umlegungsgebietes war nicht unproblematisch: Erstmals waren in einem Umlegungsverfahren ökologische Maßnahmeflächen einzukalku-



B-Plan Lohbrügge 87 östlicher Teil

lieren. Diese wurden zunächst nördlich der AKN-Bahnlinie vermutet. Erst mit der Umplanung wurden sie dann größtenteils unter den Hochspannungsleitungen südlich der AKN-Linie ausgewiesen – dort, wo keine Bebauung möglich ist.

# bodenordnung ...

Die erste Änderung des Umlegungsgebietes (§ 52 BauGB) fand im Juni 1998 statt: Eine Straßenteilfläche des Reinbeker Redder und zwei südlich gelegene bebaute Flächen wurden mit einbezogen. Da der Bebauungsplan schließlich weder die ca. 10 ha großen Flächen nördlich der Güterbahnstrecke, noch die Dreiecksfläche im äußersten Westen an der Bergedorfer Straße aufgenommen hatte, blieb eine weitere Gebietsanpassung Umlegung/Bebauungsplan unumgänglich. Somit änderten sich gleichzeitig auch die Sollansprüche in der Umlegung, die sich aus der Bewertung der einbezogenen Grundflächen ergeben.

## Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Nach Gesprächen mit verschiedenen Bauträgerinteressenten führten die Umlegungsstelle und der Senatsbeauftragte für den Wohnungsbau umfangreiche Wirtschaftlichkeitsberechnungen durch. Im Zusammenwirken mit den Investoren sind dabei sämtliche Planinhalte auf Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft worden. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Grünflächen, die sich nach dem ersten Planentwurf auch auf eine Fläche von rund 10 ha nördlich der Bahnlinie erstreckten, sollten nun minimiert werden. Anstelle der geplanten Umgehungsstraße mit nur einseitiger Bebauung wurde eine sparsamere zentrale Erschließung vorgeschlagen.

Bereits ausverhandelte Grundstücksübernahmen durch die Umlegungsstelle in Höhe von rund 20 Mio. DM mussten daraufhin kurzfristig angehalten werden. Zudem wurde deutlich, dass öffentlich geförderter Mietwohnungsbau dort in absehbarer Zeit nicht mehr in Betracht kommen würde.

Nachdem Anfang 1998 die Vorwegenehmigungsreife für Vorhaben im Bebauungsplanbereich durch die Bezirksversammlung Bergedorf festgestellt wurde und Mitte des Jahres auch die Erschließung durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert war, konnte für den größten Teil des Neubaugebietes im August 1998 ein sog. Vorwegnahme-Beschluss nach § 76 BauGB aufgestellt werden. Damit wurde ermöglicht, dass die Eigentums- und Rechtsverhältnisse an diesen Grundstücke schon vorab geregelt werden konnten

und die Bebauung vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ermöglicht wurde.

Nach Gesprächen zwischen Investoren, Grundeigentümern und den Mitarbeitern der Abteilung Bodenordnung der STEB haben die Investoren allen in der Umlegung vorgesehenen Regelungen per Vereinbarung zugestimmt und die im Planentwurf enthaltenen Festsetzungen schriftlich anerkannt. Mit der Umsetzung der vorweggenommenen Umlegungsregelung konnten die von den Investoren zu zahlenden Kaufpreise für die Grundstücke aus dem Hinterlegungskonto an die Alteigentümer ausgekehrt werden.

## Logische Sekunde und Tauschgeschäfte

Die Investoren waren nun quasi neue Eigentümer der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen. Um das Eigentum an den in der Umlegung gebildeten Bauflächen ohne aufwendigen Zwischenerwerb zu überführen, wurde ein Doppelschritt vollzogen: nach einer „logischen Sekunde“ wurden die Investoren Eigentümer der neuen Grundstücke – ohne dass der Zwischenerwerb im Grundbuch vorgenommen werden musste. Gleichzeitig fand ein zuvor mit der Liegenschaftsverwaltung abgestimmter Tausch stadteigener Flächen mit Erwerberflächen statt: Bauflächen wurden den Investoren zugeordnet, Straßen-, öffentliche Grün- und Gemeinbedarfsflächen für Schule und Kita erhielt die Stadt.

Nun konnte unmittelbar mit dem Bau der neuen Erschließungsanlagen begonnen werden. Abweichungen in der Straßenverkehrsplanung vom Bebauungsplanentwurf wurden nach Zustimmung durch den Bauamtsleiter des Bezirksamtes durch Festsetzung neuer Straßenbegrenzungslinien mit berücksichtigt.

## Grundstücksmanagement aus einem Guss

Für den ersten Bauabschnitt östlich Heidhorst standen durch die Umlegung in einem einzigen Schritt unmittelbar sämtliche Grundstücke gemäß Bebauungsplan zur Verfügung, ohne dass zuvor Teilungsgenehmigungen, örtliche Vermessungsaufträge oder Grundbuchanträge erforderlich waren. Dank der Sachkenntnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Umlegungs-

# ... durch umlegung

stelle konnte das gesamte Grundstücksmanagement wie aus einem Guss bewältigt werden.

Unter Berücksichtigung einer erschließungsflächen- bzw. beitragsfreien Grundstückszuteilung und unter Einbeziehung der Erschließungsübernahme der Investorengemeinschaft auch für die Stadt und weitere Drittanlieger waren im Ergebnis noch mehr als 1 Mio. DM an die Umlegungsstelle zu entrichten.

## Von der Kita bis zum Buswartehäuschen: der städtebauliche Vertrag



Foto: K. Junge

Das Bürgerhaus kurz vor der Fertigstellung

Im September 1998 wurde zwischen dem Bezirksamt Bergedorf und der Investorengemeinschaft ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der sich auf die Umlegungsregelungen, den Erschließungsvertrag und den Bebauungsplanentwurf bezieht. Dieser umfassende Vertrag regelt einen Großteil dessen, was den Dorfanger Boberg später auszeichnen soll: begrünte Dachflächen, Kindertagesstätte und Bürgerhaus, Gestaltung von öffentlichen Grünflächen, Spielplatz, Freiräumen und Wanderwegen – bis hin zum Buswartehäuschen.

Im April 1999 konnte ein weiterer Vorwegnahme-Beschluß nach § 76 BauGB für den inneren bebauten Bereich am Heidhorst aufgestellt werden. Auch hier war mit den Grundeigentümern schriftliches Einvernehmen über sämtliche Grundstücksregelungen erzielt worden. Mit Inkraftsetzen des Beschlusses im Juni 99 sind die Staßenverbreiterungsflächen bereitgestellt und die Baugrundstücke der neuen Planung angepasst worden.

## Wasserverband Boberg-Heidhorst

Für die privaten gemeinschaftlichen Anlagen wurde im August 1999 der „Wasserverband Boberg-Heidhorst“ von der Aufsichtsbehörde genehmigt. Der Verband, dem sämtliche Grundeigentümerinnen und -eigentümer des Neubaugebiets als Mitglieder angehören, übernimmt die vom Erschließler fertig gestellten Entwässerungsanlagen und Schauwege und erwirbt zugleich die ökologische Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft vom Investor. Je 350 m<sup>2</sup> wird eine Stimme zuerkannt. Für jedes bebaute Grundstück ist je angefangene 75 m<sup>2</sup> überbaute Grundfläche zusätzlich zum Flächenbeitrag (je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) ein Maßnahmenflächenbeitrag zu leisten, der der Finanzierung und Unterhaltung dient.

## Große Nachfrage



Foto: K. Junge

Einer der angebotenen Haustypen im Dorfanger Boberg

Aufgrund der großen Nachfrage konnten die meisten der von der Investorengruppe angebotenen Häuser im ersten Bauabschnitt östlich Heidhorst zügig veräußert werden. Demgegenüber sind freifinanzierte Geschoss-

# bodenordnung ...

wohnungen in der Randlage Hamburgs kaum absetzbar. Daher wurde mit einem Planänderungsverfahren begonnen, das zum Ziel hat, statt der geplanten Geschosswohnungen nunmehr weitere 90 Reihenhäuser zu errichten.

## Das schwierige Geschäft der Grundstücksbewertung

Die Wertermittlung in der Umlegung geht im Altzustand von vier Wertzonen aus:

- 1) Die bereits bebauten bzw. nach bisherigem Planrecht (Baustufenplan Lohbrügge Teil II vom 25.09.56) bebaubaren Flächen,
- 2) die teilerschlossene ca. 50 m tiefe Zone entlang der bestehenden Straßen,
- 3) die unerschlossenen und neu zu ordnenden künftig bebaubaren Flächen (Rohbauland),
- 4) die zugeordneten ökologischen Ausgleichsflächen, die den Kaufverträgen folgend mit 50 % des Rohbaulandes zu bewerten waren.

Wo und wie ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft stattzufinden hat, war früher im Zusammenhang mit dem konkreten Bauvorhaben zu klären. Erst durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 ist mit Einfügung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz verbindlich vorgesehen, dass bereits in Bauleitplänen über den Ausgleich derartiger Eingriffe entschieden wird. Mehr Klarheit über den Umfang des „Ökologiebeitrages“ ist in Hamburg mit Erlass des Kostenerstattungsgesetzes und der Verordnung zur Ausgestaltung von Ausgleichs- und Erstattungsmaßnahmen – beide aus dem Jahr 1997 – eingetreten.

Nun musste die Stadt in einer lenkenden Vorreiterrolle versuchen, dergestalt auf den Grundstücksmarkt einzuwirken, dass der Verkehrswert für das ökologiebeitragsfreie Baugrundstück nicht etwa steigt, sondern der Einstandspreis entsprechend abgesenkt wird. Dabei hat die Umlegungsstelle bei der Auswahl der Lage, der Größe und der Zuordnung der Maßnahme fläche entscheidend mitgewirkt.

Der in der Bodenordnung zu Grunde zu legende Verkehrswert, der aus den Kaufpreisen abzuleiten ist, wurde für das neue Baugebiet im Altzustand weitgehend einheitlich ermittelt und von den Grundeigentümern schließlich auch akzeptiert.

## Letzter Umlegungsschritt

Die letzte und abschließende Regelung in der Umlegung fand Anfang 2000 statt. Die bisher gebündelten Einmündungen Heidhorst und Reinbeker Redder in die Bundesstraße 5 wurden entflochten, um diesen Verkehrsknotenpunkt zu entschärfen.

Ein Teil des Reinbeker Redders wurde als Straßenverkehrsfläche entwidmet und konnte nun als private Baufläche eingesetzt werden. Der künftigen Ausweisung als Gewerbegebiet standen allerdings noch zwei Mietverhältnisse an den städtischen Gebäuden Reinbeker Redder 6 und 8 entgegen. Diese konnten schließlich aufgehoben und das Umlegungsverfahren im Dorfanger Boberg damit abgeschlossen werden.

Für den 2. Bauabschnitt westlich des Heidhorst ist keine amtliche Umlegung mehr nötig, da sämtliche neuen Bauflächen durch die Investoren aufgekauft wurden.

## Bilanz: beschleunigte Planungsumsetzung und Konfliktbewältigung

Die geschilderten Abläufe zeigen einerseits, welches Geflecht an Abhängigkeiten zwischen den im Umlegungsverfahren Beteiligten besteht und wie ein Zusammenwirken – trotz verschiedener Interessen – aussehen kann.

Dabei wird deutlich, dass die mit ihren vielen Facetten einsetzbare hoheitliche Bodenordnung bei Mitwirkung aller Akteure im Sinne des Public-Private-Partnership wesentlich zur beschleunigten Planungsumsetzung und Konfliktbewältigung beitragen kann.

In der wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung des Umlegungsverfahrens U 339 ergibt sich bei Saldierung aller Einnahmen und Ausgaben ein nennenswerter Überschuss zu Gunsten des Haushalts der Freien und Hansestadt Hamburg.

# ... durch umlegung



Umlegungsgebiet Baumacker/Kornacker

## Neugestaltung eines Blockinnenbereichs: Das Umlegungsverfahren Baumacker/Kornacker in Hamburg-Eidelstedt

Nahe des Ortszentrums Eidelstedt in Hamburgs Nordwesten wurde in den Jahren 1989 bis 1995 ein unbebauter Blockinnenbereich im Wege der Umlegung zur baulichen Nutzung aufgeschlossen.

Grundlage war der Bebauungsplan Eidelstedt 7 – ein Plan der bereits 1964 beschlossen worden war, nachdem feststand, dass ein Autobahnprojekt an dieser Stelle nicht realisiert werden würde.

### Bauliche Entwicklung ermöglichen

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es, dass die städtebauliche Ordnung der bebauten Teile gesichert und die bauliche Entwicklung der bisher unbebauten Flächen geordnet werden solle. Außerdem seien die für Straßenzwecke benötigten Flächen festzusetzen. Dabei gewährleiste die kurze Stichstraße am nördlichen Teil des Kornacker eine bessere Nutzung der verhältnismäßig langen Baugrundstücke zwischen Kornacker und Baumacker. Die Grundstücke könnten nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie enteignet werden.

### Private Lösungen nicht machbar

Während bis Ende der 60er Jahre die Baulücken der Straßenrandbebauung im Plangebiet fast vollständig geschlossen worden waren, blieb der überplante Innenbereich, in dem mindestens zwölf Einfamilien- bzw. Doppelhaus-Bauplätze in eingeschossiger offener Bauweise zugelassen waren, weiterhin baulich ungenutzt. Dies wohl auch, da sich Alternativen zu einer rückwärtigen öffentlichen Aufschließung – beispielsweise private „Pfeifenstiele“ – schon wegen der schmalen Grundstücke nicht sonderlich angeboten haben dürften. Viele der Grundstücke standen zudem noch im Bundeseigentum – zum Teil mit Erbbaurecht – was einer zusätzlichen rückwärtigen Bebauung auch hinderlich war.



Bebauungsplan Eidelstedt 7 – Auszug –

# bodenordnung ...

## Umlegung als Problemlösung

Vor diesem Hintergrund hatte das Bemühen der Stadt, die Bauflächen zu aktivieren, eine längere Vorgeschichte. Seitens der Bezirksverwaltung wurde seit Mitte der 70er Jahre mehrfach vergeblich versucht, Einvernehmen mit allen Grundeigentümerinnen und -eigentümern insbesondere über die Abgabe der Flächen für die Erschließung zu erzielen. Einzelne Eigentümer hatten immer konkrete Bauabsichten, andere sperrten sich nachdrücklich gegen jede, auch reduzierte, Erschließung. Letztendlich wurde erwogen, die Erschließungsflächen durch ein Enteignungsverfahren zu beschaffen, was aber auf rechtliche Bedenken stieß, da das dafür erforderliche überwiegende öffentliche Interesse angezweifelt wurde.

Ins Gespräch kam nun stattdessen die Umlegung nach dem Baugesetzbuch als privatnütziges, interessenausgleichendes und jedenfalls „milderes“ Mittel als die Enteignung – zudem ausgewiesen durch Erfolge an anderer Stelle. Sie sollte zunächst zum Zuge kommen. Dem Wunsch der Bezirksamtsleitung, ein Umlegungsverfahren einzuleiten, wurde seitens des damaligen Amtes für Stadterneuerung der Baubehörde noch im Jahre 1988 entsprochen. Ob die Umlegung aber tatsächlich erfolgreich durchgeführt werden könnte – daran gab es zum damaligen Zeitpunkt trotzdem Zweifel.

## Das Umlegungsgebiet – niedrige bauliche Ausnutzung und gefangene Grundstücke

Das Umlegungsgebiet – örtlich begrenzt durch die Straßenzüge Baumacker, Heidacker, Kornacker und Hellasweg – umfasste 17 Grundstücke – insgesamt rd. 24.300 m<sup>2</sup>. Das an die Einfamilienhaussiedlung angrenzende Geschosswohnungsgrundstück von 9.000 m<sup>2</sup> wurde nur vorsorglich in das Verfahren einbezogen.

26 Grundeigentümer und 40 sonstige grundbuchlich Berechtigte waren zu beteiligen.

Der Grundstücksbestand war geprägt durch eine straßennahe Einfamilienhausbebauung mit einem Voll-



Umlegungsgebiet bei Verfahrenseinleitung: 17 Grundstücke, 24.300 m<sup>2</sup>

geschoss. Insbesondere an den Straßen Baumacker und Heidacker waren die langgeschnittenen Grundstücke mit einer tatsächlichen Geschossflächen- bzw. Grundflächenzahl von ca. 0,2 – d.h. nur zu rund 20 % baulich ausgenutzt. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug rd. 900 m<sup>2</sup>. Einige Grundstücke bzw. Grundstücksteile waren „gefangen“, hatten also keine unmittelbare Anbindung an einen öffentlichen Weg.

Die Grundstücke wurden fast durchweg von den Eigentümern selbst genutzt, mit Ausnahme des einer Versicherungsgesellschaft gehörenden Geschosswohnungsgrundstücks und eines bundeseigenen Erbbaugrundstücks. Gänzlich ungenutzt hingegen waren ein stadteigenes Grundstück und ein „gefangenes“ Privatgrundstück, die beide zu einem nicht geringen Teil als Erschließungsfläche überplant waren.



# ... durch umlegung



Ursprünglicher Zustand

## Verhaltene Resonanz

Die Resonanz der beteiligten Grundeigentümer auf die Einleitung des Verfahrens war zunächst verhalten. Wenn es auch lediglich zwei formelle Widersprüche gegen die Einleitung der Umlegung gab, so zeigten doch schon die ersten konkreten Erörterungen mit den Beteiligten, dass viele Gespräche und ein individuell geprägtes Vorgehen erforderlich werden würden.

So galt es zunächst, die Vorbehalte der Eigentümerinnen und Eigentümer gegen die als frühzeitigen Schritt angesteuerte Übertragung der Straßenfläche von den Eigentümern an die Stadt abzubauen. Als Beitrag dazu wurde – in Abstimmung mit den Fachdienststellen – die plangemäße Breite der Stichstraße, des heutigen Nyswanderweg, von 9 m auf 7,5 m reduziert und ein Ausbau als verkehrsberuhigter

Mischbereich – sogenannter Wohnhof – vorgesehen. Mittel für den Bau der Erschließungsanlage hatte die Baubehörde bereits frühzeitig in Aussicht stellen können.

## Schnelle Regelungen für Beteiligte: die Vorwegnahme der Entscheidung

Parallel dazu wurde die Durchführung einer schon vor der Umlegung getroffenen Vereinbarung zwischen einem Grundeigentümer und dem Eigentümer des aus verfahrenstechnischen Gründen in das Umlegungsverfahren einbezogenen Geschosswohnungsgrundstücks unterstützt. Dazu konnte das Instrument der Vorwegnahme der Entscheidung (§ 76 BauGB) genutzt werden, das praxisnahe Lösungen ermöglicht und das Verfahren insgesamt vereinfachen und beschleunigen hilft.



Karte zur Vorwegnahme der Entscheidung

# bodenordnung ...



Karte zum Teil-Umlegungsplan

Der Grundeigentümer versprach sich durch die Übernahme einer Teilfläche des benachbarten Geschosswohnungsgrundstücks (eine 3,5 m breite Freifläche hinter einer Garagenzeile) eine kurzfristige Anbindung seiner rückwärtigen Grundstücksfläche an die Straße Kornacker. Dies konnte aber nur als Zwischenlösung bis zur Fertigstellung der plangemäßen Stichstraße in Aussicht gestellt und akzeptiert werden.

Im Einverständnis mit den Beteiligten wurde dieser Einzelfall im Vorgriff auf den Umlegungsplan vorweg geregelt. Damit konnte auch das Geschosswohnungsgrundstück wieder aus dem Umlegungsverfahren entlassen werden.

## Enge Kooperation

In der Folgezeit fanden schwierige und intensive Gespräche zunächst mit allen Anliegern der künftigen Stichstraße statt, mit dem Ziel, Einvernehmen über die Abgabe der künftigen Straßenflächen zu erreichen. Erörterungen also mit einigen bauwilligen Grundeigentümern, die lieber heute als morgen die rückwärtige Erschließung realisiert gesehen hätten, und Erörterungen mit einer Mehrzahl, die in der Stichstraße insbe-

sondere einen unerwünschten Eingriff in die gewachsene und gewohnte Struktur sahen.

Erschwert wurden diese Erörterungen durch das „gefangene“ Schlüsselgrundstück Flurstück 676. Über dieses nicht unterhaltene verwilderte Grundstück konnte nur unter Zuhilfenahme eines „von Amts wegen bestellten Vertreters“ verhandelt werden, da der Aufenthalt des Grundeigentümers unbekannt blieb, was naturgemäß zunächst zusätzliche Verzögerungen mit sich brachte. Weitere Schwierigkeiten entstanden zudem, weil ein vom Bund vergebenes Erbbaurecht für die Umlegung geändert werden musste.

Die steigende Nachfrage nach freistehenden Einzelhäusern führte dann aber doch dazu, dass bis Ende des Jahres 1992 mit rund  $\frac{1}{3}$  der Grundeigentümerinnen und -eigentümer an den Straßen Baumacker und Heidacker Vereinbarungen über die anstehenden Umlegungsregelungen getroffen wurden. Diese umfassten u.a. Flächenabgaben, neue Grenzverläufe, Geldausgleiche, Grundstücksteilungen, Flurstückszerlegungen und die Neuordnung grundbuchlicher Rechte.

## Schrittweise Realisierung durch Teil-Umlegungspläne

Nach Zustimmung der Kommission für Bodenordnung zu den Geldleistungen aus den zum Teil sehr komplizierten Grundstücksbewertungen wurde im Frühjahr 1993 der erste Teil-Umlegungsplan aufgestellt. Nach Beilegung zweier Widersprüche gegen diesen Plan konnte somit die gesamte Fläche der künftigen Stichstraße im Herbst des gleichen Jahres in das Eigentum Hamburgs übergehen.

Der heutige Nyswanderweg (nach der Psychiaterin Marie Nyswander) wurde im Frühjahr 1994 zunächst als Baustraße hergestellt, womit die Erschließung des Innenbereichs bauordnungsrechtlich gesichert war und Bauanträge genehmigungsfähig wurden. Daraufhin wurde noch im Jahre 1994 rund die Hälfte der neu erschlossenen Grundstücke – zum Teil durch neue Eigentümer – bebaut.

Der zweite Teil-Umlegungsplan, der ebenfalls noch im Jahre 1994 in Kraft trat und die Grundstücksneu-

# ... durch umlegung

ordnung bis auf die Regelungen zur Pkw-Stellplatzanlage abschloss, betraf insbesondere die an der Straße Kornacker gelegenen Grundstücke. Die Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Grundstücke hatten durch den Bebauungsplan keinen nennenswerten Vorteil, zumindest keine zusätzliche, rückwärtige Bauungsmöglichkeit auf eigenen Flächen. Ziel der Umlegung war daher, mit diesen Eigentümern schnell Einvernehmen über eine Baulandabtretung zu erreichen, zu Gunsten einer zweckmäßigen Baugrundstücksbildung im Kern des Innenbereichs. Wenn dies so gelang, dann wohl wesentlich aufgrund der damaligen Haushaltsmittelausstattung für Umlegungsverfahren, die der Realisierung von Wohnungsbauprogrammen dienten. So standen beispielsweise einer zusätzlichen Entschädigung der betroffenen Grundeigentümer für wertvollen Aufwuchs und ein gemauertes Badebassin auf den abgetretenen Grundstücksflächen Mittelengpässe nicht im Wege.

## Zu guter Letzt: die Stellplatzanlage

Am Ende des Umlegungsverfahrens standen die Erörterungen zur Aufteilung und Gestaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Pkw-Stellplatzanlage, die den am nichtbefahrbaren Teil des Nyswanderwegs gelegenen Baugrundstücken zuzuordnen war. Anfängliche Überlegungen in Richtung eines gemeinschaftlichen Stellplatzes stießen auf Ablehnung seitens der Grundeigentümer, die mehrheitlich jeweils ihren



Luftbild 1998, Vermessungsamt Hamburg

Der neugestaltete Blockinnenbereich

Stellplatz im Alleineigentum wünschten, schließlich zumindest aber gemeinschaftliches Eigentum an einem integrierten Müllbehälterstandplatz und Begrünungsflächen akzeptierten.

## Bilanz: Umlegung als Instrument der Baulandaktivierung auch in schwierigen Fällen

Heute – rund fünf Jahre nach Abschluss des Umlegungsverfahrens – kann die Neugestaltung des Blockinnern wohl als gelungen bezeichnet werden. Die tatsächliche Geschossflächenzahl stieg infolge der durchschnittlichen Neugrundstücksflächen (rund 500 m<sup>2</sup>) von rund 0,2 auf rund 0,4; dies entspricht den überwiegenden damaligen wie heutigen Nutzungswünschen nach ausreichend Wohnfläche auf einem eher kleinen Grundstück. Darüber hinaus fügen die neuen Grundstücke und Wohnhäuser sich harmonisch – gleichsam wie mitgewachsen – in das schon Jahrzehnte zuvor gewachsene Wohnumfeld ein.



Zuordnung der Stellplätze

# bodenordnung ...

Den privaten Investitionen für Neubauten nebst Bodenordnungs- und teilweise Erschließungsbeiträgen – insgesamt rd. 7,7 Mio. DM – stehen vorab benötigte öffentliche Mittel zur Baureifmachung des Blockinneren in Höhe von rd. 0,6 Mio. DM gegenüber. Trotz dieses Erfolgs darf der relativ hohe Arbeitsaufwand bei einer – wie hier – eher kleinen Umlegung mit vielen Beteiligten nicht vergessen werden.

Gleichwohl hat sich die Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch als zweck- und rechtmäßiges Steuerungsinstrument zur Aktivierung rückwärtiger, nicht selten schwer erschließbarer Baulandflächen in Hamburg bewährt – gerade auch dann, wenn die Vermutung besteht, dass andere Instrumente versagen könnten.

## 2.2 Umlegungsverfahren in Sanierungsgebieten

### Neugestaltung der Harburger Innenstadt am Beispiel des Sanierungsgebietes Harburg S 2

Mit der Eröffnung des Cinemaxx Harburg im Oktober 1999 konnte das letzte große Bauvorhaben im Bereich der Sanierungsgebiete der Harburger Innenstadt seiner Bestimmung übergeben werden. Zwar ist der Prozess der Neu- und Umgestaltung dieses zentralen Bereiches des südlichsten Bezirks damit nicht abgeschlossen, es sind jedoch die formalen Bodenordnungsverfahren in Sanierungsgebieten nach dem Besonderen Städtebaurecht erfolgreich beendet.

### Noch Anfang der 70er: Auswirkungen großflächiger Kriegszerstörungen

Die Harburger Innenstadt war in den 60er und den beginnenden 70er Jahren planerisch und baulich in einer Umbruchphase. Nach wie vor waren die Auswirkungen großflächiger Kriegszerstörungen prägend für weite Teile des Gebietes. Viele Gebäude wurden – zum Teil unter Verwendung von Gebäuderesten mehrgeschossiger Häuser – längst nicht optimal genutzt. Zudem hatte der S-Bahn-Bau eine Schneise durch die Innenstadt geschlagen und der Neubau der großen Umgehungsstraße Harburger Ring wie auch zahlreiche Umbauten im Straßennetz machten eine



Alter Grundstücksbestand im Sanierungsgebiet Harburg S 2: Dieses Gewirr galt es neu zu ordnen.

grundsätzliche Neugestaltung des Bereichs zwischen Buxtehuder Straße, Moorstrasse, Harburger Rathaus und Neuer Straße dringend erforderlich.

Bereits in diesen Jahren wurden auf der Grundlage von Bebauungsplänen nach dem zu dieser Zeit neuen Bundesbaugesetz erste Bodenordnungsverfahren eingeleitet. Im Gebiet zwischen Rieckhoffstraße und der heute nicht mehr existierenden Müllerstraße wurde Mitte 1967 die Einleitung des Umlegungsverfahrens U 232 beschlossen. Ein weiteres Verfahren – U 295 – für die Fläche zwischen Müllerstrasse und Moorstraße folgte im Jahr 1978.

### Ungeklärte planerische Situation

Parallel waren nach dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes unter Nutzung von Überleitungsvorschriften im Juli 1972 in fünf Bereichen der Harburger Innenstadt Sanierungsgebiete förmlich festgelegt worden. Die eingeleiteten Umlegungsverfahren wurden als Sanierungsumlegungsverfahren fortgesetzt.

# ... durch umlegung



Der B-Plan Harburg 23 lieferte die Vorgaben für die Neugestaltung

Wegen der zunächst ungeklärten planerischen Situation in diesen beiden Umlegungsgebieten des Sanierungsgebietes Harburg S 2 waren am Anfang nur einige kleinere Grundstücksübernahmen möglich. Erst mit der über einen städtebaulichen Wettbewerb erreichten Erarbeitung eines Erneuerungskonzeptes und der darauf folgenden Aufstellung eines neuen B-Planes waren ausreichende Grundlagen für die Bildung neuer Grundstücke und Baumaßnahmen geschaffen worden.

1979 wurde in umfangreichen Vereinbarungen mit einem großen Investor ein bedeutender Schritt zur Neuordnung des Gebietes geschafft. Mit diesem Geschäft wurden innerhalb der beiden Umlegungsgebiete und darüber hinaus im weiteren Bereich des Sanierungsgebietes verstreut liegende Flächen von Hamburg übernommen. Im Gegenzug wurde innerhalb der Umlegungsgebiete ein zweigeschossig mit Läden bebaubares Grundstück sowie außerhalb des Sanierungsgebietes ein Areal für den Bau u.a. eines Hotels und eines Textilkaufhauses zur Verfügung gestellt.

## Behindertengerechtes Kaufhaus mit Mehrzweckhalle

Dieses Übereinkommen lieferte die Basis für das weitere Vorgehen und ermöglichte zu Beginn der 80er Jahre den ersten bedeutenden Investitionsschub. Es folgte die

zügige Neubildung von Grundstücken für ein Kaufhaus mit umfangreicher Hochgarage sowie für eine Mehrzweckhalle und ein sogenanntes Kleinkaufhaus, die zu einem Gesamtkomplex zusammen gefasst wurden.

Das Kaufhaus konnte nahezu zeitgleich mit der Aufnahme des Betriebes der Harburger S-Bahn seiner Bestimmung übergeben werden. Als wohl einziges in Hamburg wurde es durch den Sozialsenator eröffnet – es war das erste vollständig behindertengerechte Kaufhaus Deutschlands.

## Kein Grundstück blieb im alten Zustand

In zügiger Folge konnten in den folgenden Jahren bis Anfang der 90er Jahre Grundstücke bereit gestellt werden für ein weiteres Kaufhaus, eine große Studentenwohnanlage und eine ebenso umfangreiche Altenwohneinrichtung. Ein Grundstück für sonstige Laden-



Neuer Grundstücksbestand/Sanierung im Ortszentrum von Harburg

flächen, ein Stadtteilzentrum – den Rieckhof – sowie Sozialwohnungen wurde nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes gebildet. Für nahezu alle Grundstücke, auch für die nicht von Neubaumaßnahmen betroffenen, wurden zweckmäßige Grundstückszuschnitte hergestellt. Es blieb kein Grundstück in seinem alten Zustand.

# bodenordnung ...

Anfang der 90er Jahre kamen die Aktivitäten zum Stillstand. Es verblieb eine wesentliche Lücke in der Neubebauung an der Wilstorfer Straße, die mit einer gegenüber liegenden, ebenfalls ungeordneten Fläche im Sanierungsgebiet Harburg S 5 eine „hässliche Wunde“ im Stadtbild darstellte. Dies war im wesentlichen durch die Frage bedingt, ob und wenn ja, in welcher Form der Bau des Harburger Ringes weiter betrieben werden sollte. Die bis dahin geltende Planung sah eine Untertunnelung des Alten Friedhofes vor. Die Verkehrspraxis in Harburg zeigte jedoch, dass die Komplettierung des Ringes nicht sinnvoll sein würde, was auch durch eine Untersuchung bestätigt wurde. Mit dem hier korrigierend eingreifenden B-Plan Harburg 57 wurde die Basis für die weitere Neugestaltung geschaffen.

## Neues Grundstück für Kino, Gastronomie und Läden

In der Zwischenzeit hatten sich die Investitionen in den Bereich nördlich des Sanierungsgebietes Harburg S 2 verlagert. Nur nach längerem Anlauf wurde es möglich, einen Träger für die letzten wesentlichen Baumaßnahmen in diesem Gebiet zu aktivieren. Dies gelang schließlich mit einem Investor, der für den



Hier entsteht das Cinemaxx

Betrieb des Cinemaxx ein Gebäude mit sieben Kinosaälen, einem Gastronomiebetrieb und sechs kleinen Läden auf dem in der Bodenordnung gebildeten, ca. 1700 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtete. Nach einigen geringfügigen Korrekturen, die sich aus dieser Grundstücksbildung, zum Teil erst nach Fertigstellung des

Kinos, ergaben, konnten die Umlegungsverfahren U 232 und U 295 abgeschlossen werden.

## Umlegung als Motor städtebaulicher Entwicklungsschritte

Von den insgesamt neun in der Harburger Innenstadt durchgeführten Sanierungsumlegungsverfahren waren diese beiden letzten die zeitaufwendigsten und auch schwierigsten. Bis zur abschließenden Regelung vergingen von der Einleitung des ersten Verfahrens 33 Jahre. Um alle Regelungen der Verfahren vollziehen zu können, waren drei aufeinanderfolgende B-Pläne und ein weiterer in direkter Nachbarschaft aufgestellter B-Plan erforderlich:

- Harburg 5 vom 1.3.1963; im wesentlichen straßenparallele Bebauung (G4 u. 3g), Parkhaus im Blockinneren, Flächen für einen Omnibusbahnhof,
- Harburg 23 vom 3.5.1978; Grundlage für Umsetzung des überwiegenden Teiles der realisierten Nutzung, in der Hauptsache MK-Ausweisungen, nachrichtliche Übernahme der in der in der Zwischenzeit festgestellten S-Bahnplanung,
- Harburg 57 vom 7.6.1995; (für den Bereich der beiden Umlegungsgebiete) auf die Kinoplanung abgestellte MK-Ausweisung,
- Harburg 47 vom 29.6.1983; MK-Ausweisung im wesentlichen für einen Hotelneubau.

Die Durchführung der Umlegung wurde in erheblichem Maße dadurch erschwert, dass nahezu alle angestrebten – und letztlich realisierten – Nutzungen in vielfältiger Weise rechtlich und baulich miteinander verknüpft waren und somit sehr ins einzelne gehende Beziehungen des Eigentums an den unterschiedlichen Grundstücken herzustellen waren.

Diese schwierige Aufgabe konnte gemeistert werden. Der Erfolg rechtfertigt die Mühen und auch den Zeitaufwand. Für die weitere Entwicklung Harburgs, wie sie im Binnenhafen sichtbar ist und im Phoenix-Gelände sich abzeichnet, wurde eine solide Basis geschaffen.

# ... durch umlegung

## 2.3 Neuordnung von Gewerbeflächen

### Aktivierung von Gewerbeflächen: Das Umlegungsverfahren Holstenhofweg, Ahrensburger Straße

Bereits seit 1967 sollten die mangels Erschließung bislang brachliegenden Gewerbeflächen südlich der hochfrequentierten Bundesstraße B 75 (Ahrensburger Straße) aktiviert werden. Dies war eines der Ziele des damals aufgestellten Bebauungsplans Tonndorf 5.

Des weiteren weist dieser Plan, dessen Geltungsbe- reich sich über insgesamt ca. 126.000 m<sup>2</sup> erstreckt, im südlichen Bereich in der Hauptachse Wohnbebauung und öffentliche Flächen – z. B. für eine Schule – aus.



Bebauungsplan Tonndorf 5 – nördlicher Teil

Darüber hinaus war vorgesehen, das nördlich ge- legene ausgewiesene Kerngebiet so zu ordnen, dass es bebauungsplangemäß bebaut werden könnte. Da der Bebauungsplan eine von der Hauptstraße ausgehende Überfahrbarkeit des Gehweges an der Ahrensburger Straße grundsätzlich ausschloss, setzte dies eine Um- orientierung zur neu geschaffenen Erschließungs- straße voraus, von der aus die an der Hauptstraße gelegenen Grundstücke dann erreichbar sein wür- den.

## Nach 17 Jahren kam die Umlegung

Eine für die Realisierung der vorgesehenen Nutzung notwendige Grundstücksneuordnung auf privatrech- tlichem Wege war allerdings auch 17 Jahre nach der Bebauungsplan-Aufstellung nicht zustande gekommen. Da dies auch für die folgende Zeit nicht zu erwarten war, wurde im Dezember 1984 das Umlegungsver- fahren U 319 als hoheitliches Verfahren nach dem Bundesbaugesetz eingeleitet.



Bestand vor Umlegungsverfahren

Zu diesem Zeitpunkt bestand – wie bereits bei Auf- stellung des Bebauungsplans – an der Ahrensburger Straße eine ältere ein- und zweigeschossige Wohn- haus- und Ladenbebauung in offener Bauweise. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen gab es zum Teil bereits gewerbliche Nutzungen, überwiegend aber waren sie un bebaut und wurden als Bolzplatz oder gärtnerisch genutzt. Auf einer weiteren Fläche war das auch heute noch dort angesiedelte Kindertagesheim untergebracht.

Die Fläche der von dem Einleitungsbeschluss betroffe- nen Grundstücke betrug ca. 29.000 m<sup>2</sup>, dabei war die Freie und Hansestadt Hamburg mit ca. 40 % Grund- besitz vertreten. Der restliche Flächenanteil verteilte sich auf 14 Grundstücke, von denen eines in zahlreiche Wohnungs- und Teileigentumsanteile aufgeteilt und eines mit Erbbaurechten belastet ist.

# bodenordnung ...



Foto: Winfried Skalden

Gebäudebestand an der Ahrensburger Straße vor der Umlegung

Bevor die erste Regelung im Rahmen des Umlegungsverfahrens aufgestellt werden konnte, standen zahlreiche Gespräche bzw. Schriftwechsel mit verschiedenen Dienststellen der Fachbehörden bzw. des Bezirksamtes Wandsbek sowie mit beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümern an. Da ja seit der Bebauungsplanaufstellung einige Zeit verstrichen war, wurde nun die grundsätzliche Notwendigkeit der neu herzurichtenden Erschließungsstraße in Frage gestellt bzw. ihr Verlauf diskutiert. Letztendlich wurden jedoch die Ausweisungen des B-Planes als Grundlage für die anstehenden Grundstücksneuordnungen bestätigt.

## Vier Zwischenschritte

Das ganze Umlegungsverfahren ist dann – mit längerer Unterbrechung – in insgesamt fünf Teilschritten durchgeführt worden.

Zunächst wurden im 2. Halbjahr 1988 zwei Vorwegnahmeentscheidungen getroffen. Dadurch konnten einerseits einige Teilflächen für die neue Erschließungsstraße bereitgestellt werden, andererseits wurden Grenz Anpassungen – Senkrechtmessung der Grenzen zwischen den Grundstücken an der Ahrensburger Straße – durchgeführt, um eine bessere Bebaubarkeit zu erreichen.

Aufgrund einer Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan Tonndorf 5 – bei der es im wesentlichen um die Ausweisung der neuen Straße ging – konnten die Vorbereitungen der nächsten Umlegungsmaßnahme dann nicht weiter geführt werden.

Erst nach langwierigen Verhandlungen mit dem hauptbetroffenen Grundeigentümer – mittlerweile war eine Verzögerung von fast sechs Jahren eingetreten – ist es der Umlegungsstelle letztendlich doch gelungen, eine Vereinbarung über eine Grundstücksneuordnung – bei gleichzeitiger Rücknahme der Klage – zu schließen.

Durch einen darauf folgenden Beschluss über einen 1. Teilumlegungsplan und einer nachfolgenden weiteren Vorwegnahmeentscheidung konnten dann die restlichen für den Straßenausbau notwendigen Flächen beschafft werden.

Nach sich schwierig gestaltenden Straßenplanungen – insbesondere große Höhenunterschiede in Nord-Süd-Richtung waren zu berücksichtigen – wurden daraufhin im Jahre 1999 die Siel- und Straßenbaumaßnahmen durchgeführt, die Straße fertiggestellt und auch bereits dem Verkehr übergeben.

## Fünfter und letzter Schritt

Danach standen noch diverse „private“ Grundstücksanpassungen an. Dabei ging es um die Zuordnung von Flächen, die von anderen Grundstücken in den vorangehenden Regelungen abgetrennt und zwischenzeitlich der Stadt zur vorübergehenden Verwaltung zugeteilt waren. Vor allem aber mussten Flächen für die Unterbringung von baurechtlich notwendigen Stellplätzen zugeordnet und die Neubildung einer gro-



Der gesamte neue Grundstücksbestand nach Beendigung des Umlegungsverfahrens



# ... durch umlegung

ßen städtischen Gewerbefläche geregelt werden. Dies geschah im Rahmen eines abschließenden Teil-Umlegungsplans.

In der Vorbereitung dieses Beschlusses ergaben sich bei den Verhandlungen insbesondere bezüglich eines Grundstückes Schwierigkeiten, da dieses mit einem Erbbaurecht belastet ist, das sich zwei Berechtigte anteilmäßig teilen. Die Interessenlage war sehr unterschiedlich, zum einen möglichst umgehende Umsetzung der planerischen Möglichkeiten, zum anderen war das Erbbaurecht wiederum langfristig weiterverpachtet worden, wodurch eine Neubebauung quasi ausgeschlossen wurde. Letztendlich konnten dann auch nur entsprechende Anpassungen des Erbbaurechts durchgeführt werden.

## Wertermittlung

Bei der Wertermittlung gab es zwei Wertzonen, die Kerngebiets-Fläche nördlich und die Gewerbefläche südlich der neuen Erschließungsstraße.

Die Werte für voll erschlossene Grundstücke wurden dort nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit 360 DM/m<sup>2</sup> bei Kerngebiets-Flächen und mit 120 DM/m<sup>2</sup> bei den Gewerbeflächen festgelegt.

Der hierbei maßgebliche Bewertungszeitpunkt ist vom Gesetzgeber auf die Einleitung der Umlegung festgeschrieben, um für alle Beteiligten für den gesamten Verfahrenszeitraum eine einheitliche Bewertung zu gewährleisten.

## Zuteilung nach Wunsch

Die daraus abgeleiteten Altwerte der Einwurfsgrundstücke ergaben sich durch entsprechenden Abzug der veranschlagten Erschließungskosten pro m<sup>2</sup>, d.h. die technischen Ausbaukosten für die Siel- und Straßenbaumaßnahme sowie die Flächenkosten für den Erwerb des Straßengrundes. Ebenso wurde auch der sog. Umlegungsvorteil berücksichtigt, der den personellen und sachlichen Aufwand der Stadt – u.a. Grundbuch- und Katastereintragungen sowie Vermessungsarbeiten – ausgleichen soll.

Die Zuteilung der neu geordneten Grundstücke erfolgte je nach Wunsch der betroffenen Grundeigentümer erschließungsflächenbeitragsfrei oder voll erschlossen.

## Realisierung

Wer heute durch das ehemalige Umlegungsgebiet kommt, kann die Ergebnisse der Grundstücksneuordnung erkennen.



Gebäudebestand an der Ahrensburger Straße Ende 2000

In Realisierung des Bebauungsplanes sind entlang der Hauptstraße in dreigeschossiger Bauweise ein Hotel, ein Restaurant und eine Spielhalle entstanden.

Durch die neue Erschließungsstraße Holstenhofkamp können nun die an der Ahrensburger Straße gelegenen Grundstücke rückwärtig angefahren werden, und die südlich gelegenen neu geordneten Gewerbegrundstücke sind neu erschlossen worden. An dieser Stelle sind bereits zahlreiche private Neubebauungen entstanden. Die bisher brachliegende große städtische Fläche südlich der Kehre ist für die Unterbringung eines größeren Gewerbebetriebes vorgesehen.

## Die Neuordnung in Zahlen

Durch das Umlegungsverfahren wurden neu geordnet:

- ca. 5.100 m<sup>2</sup> Kerngebiets – Flächen,
- ca. 9.700 m<sup>2</sup> Gewerbegebiets – Flächen,
- ca. 2.500 m<sup>2</sup> Straßenfläche,
- ca. 1.800 m<sup>2</sup> Fläche für reine Wohngebiete und
- ca. 5.400 m<sup>2</sup> Fläche für die Kindertagesstätte.

# ... durch umlegung



Hergerichtete Erschließungsstraße mit neuem Gebäudebestand

Weitere ca. 4.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind auf Antrag des betroffenen Grundeigentümers zwischenzeitlich – noch vor der Durchführung von ersten Umlegungsregelungen – aus dem Verfahren herausgenommen worden.

Foto: Winfried Skalden

Eine abschließende finanzielle Betrachtung des Umlegungsverfahrens Holstenhofweg/Ahrensburger Straße ergibt folgende Bilanz:

Die Gegenüberstellung sämtlicher Werte der „alten“ ungeordneten sowie der neu geordneten Grundstücke ergaben Mehreinnahmen von ca. 380 TDM zugunsten der Stadt. Demgegenüber stehen Zahlungen für Gebäude-Entschädigungen sowie Abbruchkosten an Grundeigentümer in Höhe von ca. 170 TDM und diverse Ausgaben für

- a. notwendige Baureifmachungen der neu zuzuteilenden Grundstücke (u.a. Rodungen, Bodenuntersuchungen, Entsorgung von belasteten Böden) und
- b. diverse Grundstücksanpassungen (Gehwegüberfahrten, Zaunversetzungen, Leitungsverlegungen, u.ä.),

so dass sich abschließend eine fast ausgeglichene Bilanz ergibt.

## 3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

### Altes planerisches Werkzeug der Neu- und Umgestaltung

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind ein altes planerisches Werkzeug der Neu- und Umgestaltung. Schon das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) aus dem Jahre 1971 ermöglichte ihre Durchführung. Die Verfahren waren als Steuerungsinstrument der Landesplanung angelegt. Von daher waren sie insbesondere für Flächenländer als Strukturelement, z. B. zur Schaffung neuer Zentren im Rahmen der Gebietsreformen, interessant. Hamburg hat derartige Maßnahmen, als für einen Stadtstaat ungeeignet, nicht durchgeführt.

In den 80er Jahren ließ die Bedeutung dieser Verfahren nach. Mit Schaffung des Baugesetzbuches (BauGB) wurden sie nicht wieder aufgegriffen. Der sich aus der Einigung Deutschlands ergebende Handlungsdruck führte jedoch schon 1990 dazu, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, zunächst als zeitlich befristetes Sonderrecht, mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB als Handlungsinstrument in veränderter Form wieder aufzugreifen. Die aus dem Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) resultierende Novellierung des BauGB hat das Entwicklungsrecht wieder in Dauerrecht überführt. Die Maßnahmen haben heute ihre rechtliche Grundlage in §§ 165 - 171 BauGB. Im Verfahren sind sie stark angelehnt an die in §§ 136 - 164 BauGB geregelten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Die gegenüber dem StBauFG modifizierten Vorschriften geben jetzt den Gemeinden die planerische Hoheit.

### Grundlegend veränderte städtebauliche Strukturen

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff BauGB ist darauf ausgerichtet, eine grundlegend veränderte städtebauliche Struktur in einem ungenutzten oder nicht seinen Möglichkeiten entsprechend genutzten Gebiet zu schaffen. Es sollen Ortsteile oder andere Teile des Gebietes der Stadt entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden, z. B.

- eine bisherige Außengebietsfläche wird zu einem funktionierenden Stadtteil wie, wenn dieses Instrument verfügbar gewesen wäre, in Neu-Allermöhe,
- eine brachgefallene Industriefläche oder Bundesimmobilie, z. B. Bahn, Bundeswehr, wird durch eine Entwicklungsmaßnahme zu einem integrierten Stadtteil.

Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung muss unter dem Gesichtspunkt des Wohls der Allgemeinheit erforderlich und gewährleistet sein. Sie muss insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen im öffentlichen Interesse liegen.

Die Stadt soll grundsätzlich sämtliche Grundstücke im Entwicklungsbereich erwerben. Die Enteignung ist auch ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes zulässig. Die Stadt ist verpflichtet, die so erworbenen Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für öffentliche Bedarfe, zur Durchführung der Planung, vorrangig an die früheren Eigentümer, zu veräußern.

Grundeigentümerinnen bzw. -eigentümer können den Erwerbsanspruch der Stadt abwehren, wenn sie sich verpflichten, die Planung zu realisieren. Sie haben in diesem Falle einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der zur Finanzierung der Maßnahme herangezogen wird. Sie dürfen nur bis zur Höhe der dafür erforderlichen Mittel in Anspruch genommen werden. Eventuelle Überschüsse des Verfahrens sind an die früheren Eigentümerinnen und Eigentümer auszukehren.

Entwicklungsmaßnahmen können aus Städtebauförderungsmitteln des Bundes gefördert werden (§ 169 Abs.1 i.V. mit § 164a BauGB); dies ist allerdings angesichts der radikalen Reduzierung der entsprechenden Mittelansätze ein eher theoretischer Ansatz.

Zur Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme gehört unabdingbar die unverzügliche Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Realisierung ist zügig voranzutreiben.

# städtebauliche ...

## Beurteilungsgrundlage: die vorbereitenden Untersuchungen

Der erste Schritt in einem städtebaulichen Entwicklungsverfahren sind die nach § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen. In diesem Stadium sollen Beurteilungsgrundlagen für eine förmliche Festlegung erarbeitet werden. Dazu sind Aussagen zu erbringen über:

- die vorgefunden sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge,
- die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit des Verfahrens,
- Altlasten und sonstige ggf. die Neugestaltung behindernde Faktoren,
- die Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft privater Grundeigentümer,
- Notwendigkeiten von Eingriffen in vorhandene Nutzungen,
- die Kosten und Finanzierung,
- die Dauer des Verfahrens,
- die Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Bereiches.

Inhalt ist auch ein städtebauliches Konzept. Es soll als Grundlage für einen Bebauungsplan dienen.

Wenn die vorbereitenden Untersuchungen bestätigen haben, dass die Voraussetzungen vorliegen, ist ein Entwicklungsbereich durch Verordnung des Senates förmlich festzulegen. Die Maßnahme wird von der Stadt durchgeführt. Sie kann einen Entwicklungsträger beauftragen.

Die Steuerungsinstrumente städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen entsprechen in großen Teilen denen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§ 169 BauGB). Im wesentlichen sind dies:

- Beteiligung sowie Auskunftspflicht der vom Verfahren Betroffenen (§§ 137 u. 138 BauGB),
- Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§ 139 BauGB),
- Rückstellung von Baugesuchen während der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 4 i.V. mit § 15 BauGB),

- entwicklungsrechtliche Genehmigung nach förmlicher Festlegung (§§ 144 u. 145 BauGB),
- Vorkaufsrecht nach förmlicher Festlegung (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Die Stadt sichert durch einen ohne Rangstelle im Grundbuch eingetragenen Entwicklungsvermerk die Durchführung der Maßnahme.

Mit von der Entwicklungsmaßnahme betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern können Abwendungsvereinbarungen geschlossen werden, in denen die Details der Realisierung und der Finanzierung für diese bindend festgeschrieben werden. Diese Vereinbarungen sind in ihrem Charakter städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB gleichzusetzen. Auch kann die förmliche Festlegung durch den in ihrem Vorfeld möglichen Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vermieden werden. In beiden Fällen sind die Eigentümer durch Geld- oder Sachleistungen (Ausgleichsbeiträge) bis zur Höhe der entwicklungsbedingten Werterhöhung ihrer Grundstücke heranzuziehen.

Nach Durchführung der Entwicklung, bei Undurchführbarkeit oder bei Aufgabe der Entwicklungsabsicht ist die Verordnung über die Entwicklungsmaßnahme durch Senatsbeschluss aufzuheben. Die Entwicklungsvermerke in den Grundbüchern sind zu löschen. Damit entfallen die rechtlichen Einwirkungsmöglichkeiten nach den §§ 165 - 171 BauGB.

## Areale städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen: innerstädtische Konversionsflächen

In Hamburg werden seit Ende der 90er Jahre in zwei Gebieten vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Primäres Ziel ist in diesen Verfahren, auf möglichst unkomplizierte Weise die notwendigen städtebaulichen Veränderungen umsetzen zu können.

Die bisher in Angriff genommenen Areale sind innerstädtische Konversionsflächen:

- Von hoher gesamtstädtischer Bedeutung ist die ehemalige Lettow-Vorbeck-Kaserne in Jenfeld, die seit

# ... entwicklungsmaßnahmen

Ende 1998 nicht mehr für militärische Zwecke benutzt wird.

- Im Bereich des ehemaligen Huckepackbahnhofs Rothenburgsort wurden Anfang 1999 vorbereitende Untersuchungen eingeleitet. Die Maßnahme umfasst im wesentlichen die Flächen eines bereits seit einigen Jahren nicht mehr genutzten Güterbahnhofes.

## Resümee: geeignetes Instrument auch für Hamburg

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind in ihrer heutigen, im BauROG gefundenen Form auch für Hamburg ein geeignetes Instrument städtebaulicher Neugestaltung.

Sie sind besonders sinnvoll in Bereichen von Konversionsflächen unterschiedlicher Art einzusetzen, seien es ehemalige Kasernen, aufgegebene Bahnflächen oder Industrie-/Gewerbebrachen.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen bieten in der Struktur des BauGB das schärfste Instrument zur Durchsetzung gemeindlicher Planung. Sie sind, wie Sanierungsmaßnahmen, unmittelbar umzusetzen. Sie sind städtebauliche Gesamtmaßnahmen.

Im Gegensatz zur Bauleitplanung handelt es sich bei der Entwicklungsmaßnahme nicht um eine Angebotsplanung, sondern um eine konkrete Umsetzungsplanung, auch wenn sie sich der Bauleitplanung bedient. Anders wären die sehr stringenten rechtlichen Möglichkeiten des Entwicklungsrechtes nicht zu vertreten.

# bodenordnung ...

## 4. Bodenordnung durch Grenzregelung

### Was ist eine Grenzregelung?

Als sog. vereinfachtes Bodenordnungsverfahren stellt die Grenzregelung im Bereich des öffentlichen Baurechts, d.h. vor allem im Bauplanungsrecht (Baugesetzbuch) und im Bauordnungsrecht (Hamburgische Bauordnung), ein Durchsetzungsinstrument der Gemeinde dar, um mit Hilfe kleinerer Korrekturen von Grundstücksgrenzen

- ordnungsgemäße Bebauungen – einschließlich erstmaliger Erschließung – herbeizuführen oder
- baurechtswidrige Zustände – wie z. B. nicht ausreichende Grenzabstände, fehlende Stellplatz-Zuwegungen oder alte Traufabstände – zu beseitigen.

Hierbei ist es erforderlich, dass dies im öffentlichen Interesse geschieht; denn nur dann ist der zulässige Handlungsrahmen – z. B. zur Verwirklichung eines Bebauungsplans, Schaffung benötigter Baugrundstücke oder Schließung von Baulücken – d.h. zur Erreichung städtebaulicher und bodenordnender Ziele, gegeben.

Grenzregelungsverfahren dürfen nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im Zusammenhang bebauter Ortsteile durchgeführt werden.

Die Rechtsgrundlagen für die Durchführung von Grenzregelungsverfahren finden sich in den §§ 80 – 84 des Baugesetzbuches.

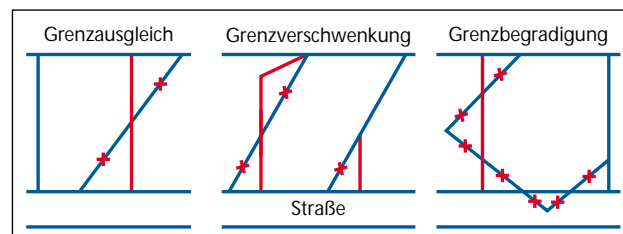
Gegenüber der Enteignung, die ausschließlich zum Wohl der Allgemeinheit vorgenommen werden darf, zeichnet sich die Grenzregelung – da sie auf eine bessere Grundstücksnutzung gerichtet ist – auch durch ihren privatnützigen Charakter aus. Grundstückseigentum und Grundstücksrechte bleiben – auch bei veränderter Flächenzuordnung – grundsätzlich unangetastet.

Im Vergleich zur Umlegung wird die Grenzregelung als milderes Mittel angesehen, da sie geringfügiger in das Grundeigentum eingreift.

### Wie wird ein Grenzregelungsverfahren durchgeführt?

Die Initiative zur Durchführung einer Grenzregelung kann von Amts wegen oder auf Antrag eines oder mehrerer beteiligter Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer erfolgen. Sie ist vom Einverständnis aller oder auch nur eines Beteiligten unabhängig.

Sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen, die ein amtliches Handeln legitimieren, erfüllt, können per Grenzregelungsbeschluss „außerhalb des Grundbuchs“ benachbarte – d.h. aneinander grenzende – nicht selbständig bebaubare Splittergrundstücke oder Grundstücksteile ausgetauscht oder einseitig zugeteilt werden. Dies geschieht im Wege des Grenzausgleichs, der Grenzverschwenkung oder der Grenzbegradigung, wobei an den Stammgrundstücken nur unwesentliche Lage- und Größenveränderungen entstehen dürfen.



In Grenzregelungsverfahren können außerdem Baulasten – wie z. B. Abstandsbaulasten – sowie Dienstbarkeiten – etwa Geh-, Fahr- und Leitungsrechte – neu begründet, verändert oder aufgehoben werden.

### Was kostet die Grenzregelung?

Die durch Grenzregelungen bewirkten Grundstückswertänderungen sind auf Grundlage des aktuellen Bodenwerts in Geld auszugleichen. Wird etwa ein Splittergrundstück einem „Stammgrundstück“ zugeteilt, muss der Eigentümer des neu gebildeten Grundstücks für den Wertzuwachs einen entsprechenden Geldbeitrag leisten. Umgekehrt erhält der Eigentümer bei Flächenabtretung eine ihn entschädigende Ausgleichszahlung. Flächenabtretungen, die den Grundstückswert erheblich mindern, sind jedoch auszuschließen, da anderenfalls die Grenze zur Enteignung überschritten würde.

# ... durch grenzregelung

## Verfahrensablauf einer Grenzregelung nach §§ 80 - 84 Baugesetzbuch

**Anregung einer Grenzregelung**  
durch Grundeigentümer, Erbbauberechtigte, Investoren, Bau-,  
Liegenschafts-, Vermessungsdienststellen oder von Amts wegen

**Verhandlung mit den Beteiligten**  
über Grenzverlauf, Dienstbarkeiten, Baulasten, Geldleistungen

**Entwurf des Grenzregelungsbeschlusses  
und Stellungnahme der Beteiligten**

**Aufstellung des Grenzregelungsbeschlusses**  
Festsetzung der neuen Grundstücksgrenzen, Dienstbarkeiten, Baulasten,  
Geldleistungen

**In-Kraft-Treten der Grenzregelung durch  
Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger**

**Abwicklung der Geldleistungen**

**Berichtigung des Flächenbezogenen  
Informationssystems (FIS) und des Grundbuchs**

# bodenordnung ...

Grenzregelungskosten, wie z. B. Vermessungskosten, Kosten für die Berichtigung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs werden den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern nicht in Rechnung gestellt, sondern von der Gemeinde übernommen.

## 4.1 Wedeler Landstraße: Neue Grundstücksgrenzen für ein Wohn- und Geschäftshaus

Auf dem Grundstück Wedeler Landstraße 34 war der Bau eines neuen Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen, das zwischen die vorhandenen Nachbargebäude eingepasst werden sollte. Da die Grenzen des betroffenen Grundstücks sehr unregelmäßig verliefen, musste in Übereinstimmung mit der erteilten Baugenehmigung der Flächenaustausch und die Begradigung der Grundstücksgrenzen geregelt werden. In diesem Bereich der Wedeler Landstraße sieht der Entwurf des Bebauungsplans Rissen 39 geschlossene Bauweise und eine platzartige Erweiterung der Straße vor.



Vor der Grenzregelung unregelmäßiger Grenzverlauf

Die Wedeler Landstraße war bereits als Marktfläche erweitert, ohne dass die Abgrenzungen zwischen privaten und öffentlichen Flächen in der Örtlichkeit zu erkennen gewesen wären. Tatsächlich entsprach die Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer auch nicht der Eigentumsituation. Eine Anpassung der Grenzen erschien daher auch für die Nachbargrundstücke zweckmäßig. Die zusammen angestrebten Regelungen konnten privatrechtlich nicht herbeigeführt und umgesetzt werden.

In die Vorbereitungen der Grenzregelung für das Grundstück Wedeler Landstraße 34, mit der eine ordnungsgemäße Bebauung verwirklicht werden sollte, wurden daher auch die Nachbargrundstücke mit einbezogen. Durch Aufmaß wurde zunächst vermessungstechnisch die genaue Lage der Gebäude bestimmt. Anschließend konnten mit diesem Aufmaß rechnerisch die bisherigen unregelmäßig verlaufenden Grenzen begradigt und die auszutauschenden Grundstücksteilflächen bestimmt werden. Für diese Teilflächen wurde aus den aktuellen Bodenrichtwerten die Bewertung abgeleitet.

## Grenzanpassung auch für Nachbargrundstücke

Im Zusammenhang mit der Grenzveränderung für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses konnte auch den Nachbareigentümern die Zweckmäßigkeit ergänzender Grenzanpassungen dargestellt und deren Zustimmung erreicht werden. Durch den Grenzregelungsbeschluss R 20041 wurden die neuen Grundstücksgrenzen sowie die für die Flächenzu- bzw. -abgänge an den bisherigen Grundstücken zu zahlenden bzw. zu erhaltenden Geldleistungen festgesetzt.



Nach der Grenzregelung Begradigung der Grundstücksgrenzen.

Nach Abschluss des Verfahrens liegen Überbauungen durch die hier an der Wedeler Landstraße befindlichen Gebäude nicht mehr vor. Darüber hinaus besteht nun auch Eindeutigkeit über die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungsverpflichtungen bei der Inanspruchnahme der Wedeler Landstraße durch Fußgänger, Radfahrer oder als Marktfläche.



# ... durch grenzregelung

## 4.2 Begründung von Abstandsflächen durch Grenzregelung

Für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 27 Wohneinheiten auf dem Grundstück Oelkersallee 17-25 mussten in Übereinstimmung mit der erteilten Baugenehmigung Baulasten für die Sicherung von erforderlichen Abstandsflächen neu begründet werden. Darüber hinaus waren Anpassungen von Grundstücksgrenzen zu anliegenden Nachbargrundstücken zu vollziehen und nachzuweisen.



Die Grundstücksgrenzen vor der Grenzregelung

Auf den angrenzenden Grundstücken zwischen Max-Brauer-Allee 229-239 befindet sich ein Autohandel mit Ausstellungsflächen. Bei einer späteren Bebauung dieser Grundstücke sollte eine geschlossene Bauweise im Anschluß an das Neubauvorhaben realisiert werden können. Der Entwurf des Bebauungsplans Altona-Nord 17 sieht für die Grundstücke Oelkersallee und Max-Brauer-Allee Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise (Baukörperausweisung) vor.

Mit einem Aufmaß des neu gebauten Mehrfamilien-Wohnhauses wurde zunächst vermessungstechnisch die genaue Lage der Giebelwand bestimmt, um dort die neue Grundstücksgrenze festlegen sowie die Voraussetzungen für die Errichtung eines Nachbargebäudes in geschlossener Bauweise schaffen zu können. Anschließend konnten unter Berücksichtigung dieses Aufmaßes rechnerisch die Grundstücksgrenzen verändert, die auszutauschenden Grundstücksteilflächen bestimmt und die durch Baulasten zu sichernden Ab-

standsflächen festgelegt werden. Aus den Bodenrichtwerten wurden die Bewertungen für die auszutauschenden Grundstücksteilflächen sowie für die zu Gunsten des neu gebauten Mehrfamilien-Wohnhauses zu begründenden Baulasten abgeleitet. Eine eingeschossige Verkaufsbaracke, die baurechtlich nicht genehmigt wurde, war bei den Baulastbegründungen für die erforderlichen Abstandsflächen nicht zu berücksichtigen.



Die Grundstücksgrenzen nach der Grenzregelung mit den Abstandsflächen „a“ und „b“ auf den Nachbargrundstücken.

Nach Fertigstellung des neuen Mehrfamilienhauses Oelkersallee 17-25 wurden durch Grenzregelungsbeschluss die Grenzen zu den Nachbargrundstücken verändert, die Abstandsflächen durch Baulasten gesichert sowie die für die Flächenzu- bzw. -abgänge an den bisherigen Grundstücken zu zahlenden bzw. zu erhaltenden Geldleistungen festgesetzt.

### Grenzregelung mit Weitblick

Durch den Grenzregelungsbeschluss R 20049 konnten für das Grundstück Oelkersallee 17-25 und die Nachbargrundstücke an der Max-Brauer-Allee die Grundstücksgrenzen in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung und dem Bebauungsplanentwurf Altona-Nord 17 angepasst werden. Für die Sicherung bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstandsflächen wurden Baulasten begründet und nach In-Kraft-Treten der Grenzregelung ins Baulastenverzeichnis eingetragen. Ein anschließender Neubau kann in geschlossener Bauweise ohne Überbauung realisiert werden.

# impresum

## Herausgeberin:

Stadtentwicklungsbehörde  
Alter Steinweg 4, 20459 Hamburg  
Referat für Öffentlichkeitsarbeit  
Telefon: 040 / 428 41 - 30 04  
e-mail: renee.culemann@steb.hamburg.de

## Amt für Stadterneuerung und Bodenordnung

Telefon: 040 / 428 41 - 34 70  
Fax: 040 / 428 41 - 34 62  
e-mail: astrid.vogt@steb.hamburg.de

## Redaktion:

Ursula Scheurer, STEB

## Kartengrundlagen und -bearbeitung:

Amt für Geoinformation und Vermessung  
der Baubehörde,  
Michael Ziegert, STEB

## Gestaltung:

eigenart grafik und idee

## Litho:

Helmut Welk, Types, Grafik & Litho, Elmshorn

**Druck:** Witt & Partner, Reinbek  
(gedruckt auf 100 % Recycling-Papier)

**Auflage:** 3.000

**Stand:** Februar 2001

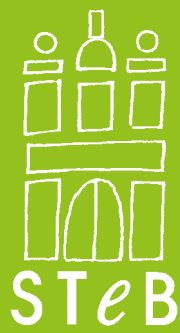
**Anmerkung zur Verteilung:**

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Bürgerschafts- und Bundestagswahlen sowie für Wahlen zur Bezirksversammlung. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist.

Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.



Stadtentwicklungsbehörde Hamburg  
Alter Steinweg 4  
20459 Hamburg