

Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 19.02.2008, 16:30 Uhr, im Rathaus I, großer Sitzungssaal.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Ingo Langer
Ausschussmitglieder:	Ludwig Bunjes
	Iko Chmielewski
	Jens-Olaf Fianke
	Erich Hillebrand
	Christoph Hinz
	Hans-Hermann Niebuhr
	Hannelore Schneider
	Herbert Zeidler
stellv. Ausschussmitglieder:	Georg Ralle
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Olaf Freitag
	Jörg Kreikenbohm
	Thorsten Fischer
Gäste:	Herr Hemme
	Herr Krumbholz

Vor Eintritt in die Tagesordnung wird einstimmig die Aufnahme eines zusätzlichen Tagesordnungspunktes (siehe Ziffer 3.1 der Niederschrift) beschlossen.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Anträge an den Rat der Stadt
Kein Tagesordnungspunkt.
- 3 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 3.1 Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 220 Rüstersielergroden Süd / Zum Kraftwerk der Stadt Wilhelmshaven
- 4 Zur Kenntnisnahme
- 4.1 Information der GLL zur Durchführung eines Umlegungsverfahrens

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Einwohnerfragestunde

Herr Menge von der Bürgerinitiative Langendamm fragt an, ob es nicht sinnvoll wäre, die Untersuchungsergebnisse des Landkreises Friesland im Hinblick auf die Erprobung der alten Mülldeponie am Lehmweg vor einer Entscheidung über ein Umlegungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 175 „Fichtenstraße“ abzuwarten. Bürgermeister Wagner antwortet darauf, dass dies grundsätzlich eine sinnvolle Überlegung ist, zumal der heutige Termin lediglich eine allgemeine Information über die Durchführung von Umlegungsverfahren darstellt. Es wird damit gerechnet, dass die Erprobungsergebnisse für die alte Mülldeponie am Lehmweg rechtzeitig vor den weiteren Beratungen über die Durchführung eines Umlegungsverfahrens bekannt sein werden.

Eine Vareler Bürgerin fragt an, ob das Abtragen eines Hochmoorteiles innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 175 gestattet ist. Bürgermeister Wagner gibt hierzu Auskunft, dass diese Problematik im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft wurde.

Herr Menge von der Bürgerinitiative Langendamm sowie einige andere Bürger fragen an, ob durch ein Umlegungsverfahren Kosten für die Stadt Varel entstehen können. Zur Beantwortung der Frage wird auf den anschließenden Vortrag der GLL verwiesen.

2 Anträge an den Rat der Stadt

Kein Tagesordnungspunkt.

3 Stellungnahmen für den Bürgermeister

3.1 Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 220 Rüstersieler Groden Süd / Zum Kraftwerk der Stadt Wilhelmshaven

Die Stadt Wilhelmshaven beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 - „Rüstersieler Groden Süd / Zum Kraftwerk“ - sowie die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Lage des Bebauungsplanes ist südlich des JadeWeser-Ports unmittelbar angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 212. Das Plangebiet beinhaltet das bestehende Kraftwerk An der Maade.

Die Größe des Bebauungsplangebietes umfasst 120 ha.

Ziel der Bebauungsplanung ist u.a. die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei geplante Steinkohlekraftwerksblöcke der Fa. E ON Kraftwerke GmbH. Die beiden Kraftwerksblöcke werden eine Leistung von jeweils 1.200 MW haben. Nach Errichtung des zweiten Kraftwerksblockes soll der heute schon bestehende Kraftwerksblock rückgebaut werden.

Parallel zur Hauptdeichlinie verläuft eine Verkehrs- und Leitungszone. In ihr verlaufen u.a. ein Kohleförderband, eine Wasserstoffleitung, eine Chlorgasleitung und eine Aschefernförderleitung.

Ein Immissionsgutachten hinsichtlich der lufthygienischen Auswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte der TA Luft für die Stadt Varel eingehalten werden.

Ratsherr Hinz spricht sich grundsätzlich gegen die Errichtung neuer Kohlekraftwerke aus. Er lehnt insofern die vorgestellte Planung ab.

Beschluss:

Gegen die vorgestellte Planung der Stadt Wilhelmshaven bestehen keine Bedenken.

**Ja: 9 Nein: 2
damit mehrheitlicher Beschluss**

4 Zur Kenntnisnahme

4.1 Information der GLL zur Durchführung eines Umlegungsverfahrens

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 29. Januar 2008 wurde der Antrag der Eigentümergemeinschaft Fichtenstraße auf Durchführung eines Umlegungsverfahrens bekanntgegeben. Seitens der Ausschussmitglieder wurde der Wunsch geäußert, eine allgemeine Information über die Durchführung eines Umlegungsverfahrens vor Beratung des Antrages der Eigentümergemeinschaft Fichtenstraße zu erhalten.

Nach Durchführung dieser Informationsveranstaltung sollte eine Beratung des Antrages in den Fraktionen erfolgen.

Herr Hemme und Herr Krumbholz von der Behörde für Geoinformationen, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg (GLL) stellen anhand eines Beispiels aus der Stadt Delmenhorst die Durchführung eines Umlegungsverfahrens in Form einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Eine Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes förmliches Grundflächentauschverfahren das im Baugesetzbuch in den §§ 45 ff geregelt wird. Bei einer Umlegung sollen im Wesentlichen Grundstücke geschaffen werden, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche oder sonstige Nutzung geeignet sind.

Verfahrensbeginn ist die Umlegungsanordnung, d.h., der Rat der Gemeinde fasst den Beschluss zur Durchführung des Umlegungsverfahrens.

Alsdann ist ein sog. Umlegungsausschuss zu bilden. Dieser besteht aus entsprechenden Fachleuten, Vertretern des Gemeinderates sowie einem Juristen. Alternativ kann die Durchführung des Umlegungsverfahrens auch an eine Fachbehörde, z.B. die GLL, übertragen werden. In diesem Fall ist von der Gemeinde lediglich der Beschluss zur Durchführung eines Umlegungsverfahrens zu fassen. Alle weiteren Verfahrensschritte werden von der beauftragten Behörde durchgeführt.

In der Folge wird durch einen Umlegungsbeschluss das Umlegungsverfahren eingeleitet und das Umlegungsgebiet festgelegt. Innerhalb des Umlegungsgebietes wird eine Bestandskarte und ein Bestandsverzeichnis erstellt, so dass eine Festlegung aller am Verfahren Beteiligten möglich ist. Verfahrensbeteiligte sind hierbei neben den Eigentümern auch Inhaber von Wege- oder anderen Rechten.

Nach dieser Bestandserfassung erfolgt eine Bewertung der Einwurfs- und der Zuteilungsmassen, das bedeutet, dass der Umlegungsausschuss oder die beauftragte Behörde eine finanzielle Bewertung der in das Umlegungsgebiet eingebrachten Grundstücke vornimmt. Dabei wird differenziert zwischen dem Wert der eingebrachten Grundstücke zum Zeitpunkt des Beginns des Umlegungsverfahrens (Einwurfsbewertung) und nach Abschluss der Neuordnung (Zuteilungsbewertung). Diese Bewertung wird mit den Eigentümern und allen anderen Beteiligten erörtert. Alsdann wird der sog. Umlegungsplan aufgestellt, der die bodenrechtliche Neuordnung des Umlegungsgebietes darstellt. Mit dem Inkrafttreten des Umlegungsplanes ist das Umlegungsverfahren abgeschlossen.

Die Dauer eines Umlegungsverfahrens liegt im günstigsten Fall bei etwa sechs Monaten. Sofern Verfahrensbeteiligte Rechtsbehelfe einlegen sind jedoch auch Verfahren denkbar, die drei Jahre und länger andauern können.

Die Kosten des Umlegungsverfahrens hat die Gemeinde zu tragen. Sie refinanziert dies aus der Differenz der Einwurfswerte zu den Zuteilungswerten. Dies ist der sog. Umlegungsvorteil, der durch die Gemeinde abgeschöpft wird.

Hinsichtlich der Frage aus der Einwohnerfragestunde, ob eine Kostenlast für die Stadt Varel entstehen könnte, führt Herr Krumbholz aus, dass dieses theoretisch möglich wäre. Bei einem Umlegungsverfahren wird jedoch eine Vorkalkulation durchgeführt um festzustellen, ob der Umlegungsvorteil die Kosten des Verfahrens decken wird. Die Kosten eines solchen Verfahrens könnten sich für den Bereich Fichtenstraße nach Aussage von Herrn Krumbholz auf etwa 40.000,00 Euro belaufen. Sofern der Fall eintreten würde, dass der Umlegungsvorteil nicht zur Deckung der Kosten des Umlegungsverfahrens ausreichen würde, wäre die Stadt kostenpflichtig. Herr Krumbholz geht jedoch davon aus, dass dieser Fall nicht eintreten wird.

Herr Hemme erläutert noch einmal kurz die Vorteile des Umlegungsverfahrens (siehe anliegende Präsentation).

Bauberrat Kreikenbohm fragt an, ob es möglich ist, nach Abschluss des Umlegungsverfahrens die Erschließung über einen Erschließungsvertrag abzuwickeln. Dies wird von der GLL bestätigt.

Ratsherr Ralle fragt an, ob Überwegungsrechte innerhalb des Umlegungsgebietes gelöscht werden können. Herr Hemme führt hierzu aus, dass Überwegungsrechte innerhalb des Umlegungsgebietes gelöscht werden können, sofern diese Rechte nicht mehr benötigt werden. Dies ist jedoch zwingende Voraussetzung für die Löschung.

Ratsherr Chmielewski fragt an, wer den Einwurfs- und den Zuteilungswert festlegt. Herr Hemme führt hierzu aus, dass dies durch den Umlegungsausschuss bzw. durch die durchführende Behörde geschieht. Entsprechende Fachleute beurteilen den Wert des Grund und Bodens.

Ratsherr Langer fragt an, wer im Zuge eines Umlegungsverfahrens Rechtsmittel einlegen kann. Herr Hemme führt hierzu aus, dass alle am Umlegungsverfahren Beteiligten gemäß § 48 Baugesetzbuch, d.h. Eigentümer und Inhaber von Rechten, die Möglichkeit haben Rechtsmittel einzulegen.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzender)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer)