



N i e d e r s c h r i f t

über die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses 17/2008-2013 am 27.04.2010 im Ratssaal des Rathauses

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20:22 Uhr

Anwesend:

Ausschussvorsitzender
Ausschussmitglied

Horst Ostwald
Folker Brocks
Wilhelm Dahmen
Henning Jungclaus
Klaus Kasch
Uwe Köhlmann-Thater
Andreas Lemke
Jens Müller
Siegfried Ramcke
Christiane Schwarz

”
”
”
”
”
”
”
”

stellv. Ausschussmitglied

Elisabeth von Bressendorf (für AM Danielski)

Ausschussmitglied

Hans-Joachim Rösel -ohne Stimmrecht-

ferner

Bürgervorsteher Carsten Schäfer
Mitglieder des Seniorenbeirates

seitens der Gemeindeverwaltung

1. stellv. Bürgermeisterin Annette Marquis
Joachim Gädigk
Jörn Mohr
Volker Duda als Protokollführer
Manja Biel

als Gäste

Klaus Goede
Innenministerium Schleswig-Holstein
Leiter des Referates Städtebau und Ortsplanung,
Städtebaurecht

entschuldigt fehlt

AM Henry Danielski

Der Ausschussvorsitzende Ostwald eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Herr Ostwald berichtet, dass eine Baufirma an ihn heran getreten ist, mit der Bitte, die für die in der Sitzung am 10.05.2010 vorgesehenen Befreiungsanträge schon in dieser Sitzung zu beraten, damit zeitliche Verzögerungen vermieden werden.



Die Ausschussmitglieder stimmen der Ergänzung der Tagesordnung zu.

Somit ergibt sich die nachfolgende

Tagesordnung:

- 1. Fragezeit der Einwohnerinnen und Einwohner**
- 2. Bebauungsplan Nr. 63 „Ulzburg-Mitte“, 2. Änderung (Ulzburg-Center)**
 - Beratung über die weitere Vorgehensweise
 - Antrag der WHU-Fraktion vom 16.02.2010
- 3. Fragezeit der Einwohnerinnen und Einwohner**
- 4. Bau- und Vorbescheidsanträge, die von den Festsetzungen der Bebauungspläne abweichen (Befreiungen, Ausnahmen, usw.)**
 - werden in der Sitzung vorgetragen -

Zu Punkt 1 der Tagesordnung:

„Fragezeit der Einwohnerinnen und Einwohner“

Herr Grünbach erkundigt sich nach dem Verursacher der Baustelle auf der Hamburger Straße in Höhe der Jet-Tankstelle.

Herr Gädigg erklärt, dass die Firma Wilhelm.tel an dieser Stelle eine Kabelverlegung vornimmt. Die Baumaßnahme soll innerhalb von 14 Tagen abgeschlossen sein.

Herr Möckelmann fragt, ob es bekannt ist, dass in der Rotbuche am Parkplatz Ulzburg-Center eine Krähenpopulation vorzufinden ist.

Herr Duda antwortet, dass zurzeit die beauftragten Biologen den Krähenbestand untersuchen und die Thematik im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 63 „Ulzburg-Mitte“ 2. Änderung abgearbeitet wird.

Herr Meschede möchte wissen, wieso es so lange dauert, bis die Sitzungsprotokolle des Umwelt- und Planungsausschusses im Internet veröffentlicht werden.

Herr Ostwald weist darauf hin, dass aufgrund der Ferienzeit eine Sitzungspause entstanden ist, so dass der Ausschuss die letzten Niederschriften nicht zeitnah genehmigen konnte. Daher verzögert sich die Veröffentlichung.

Weitere Fragen ergeben sich nicht.



Zu Punkt 2 der Tagesordnung:

„Bebauungsplan Nr. 63 „Ulzburg-Mitte“, 2. Änderung (Ulzburg-Center)

- Beratung über die weitere Vorgehensweise**
- Antrag der WHU-Fraktion vom 16.02.2010“**

Herr Ostwald begrüßt Herrn Goede vom Innenministerium und führt in den Tagesordnungspunkt anhand der hierzu von der Verwaltung erstellten Beratungsunterlage sowie dem WHU-Antrag ein. Dabei ergänzt er, dass die SPD-Fraktion auch Informationen zu dem Instrument des städtebaulichen Vertrages erhalten möchte.

Herr Goede erklärt die Entstehungsgeschichte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V+E-Plan) nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB), die mit dem Zusammenschluss der BRD und der DDR beginnt und seine letzte Änderung mit der Überarbeitung des BauGB 2009 erfahren hat.

Die Besonderheiten des V+E-Planes liegen insbesondere an folgenden Punkten:

1. Abweichend vom Bebauungsplan wird ein tatsächliches Bauvorhaben festgesetzt. Der Regelungskatalog des § 9 BauGB muss nicht verwendet werden.
2. Die Realisierung und Durchführung muss in einem bestimmten Zeitraum erfolgen. Dies setzt voraus, dass der Investor Zugriff auf alle für das Vorhaben notwendige Grundstücke verfügt und eine entsprechende Liquidität nachweisen muss.
3. Wird das Vorhaben nicht in der vorgegebenen Zeit realisiert, kann die Gemeinde den Vorhaben- und Erschließungsplan ohne Entschädigung des Investors in einem vereinfachten Verfahren aufheben.

Voraussetzungen des V+E-Planes sind:

1. Die Gemeinde und der Investor müssen gemeinsam das Projekt wollen. Die Initiative geht im Regelfall vom Investor aus.
2. Es muss ein Durchführungsvertrag, der die Erschließungsleistungen beinhaltet, vor dem Satzungsbeschluss des V+E-Planes geschlossen werden. Dieser Vertrag wird Bestandteil des Verfahrens.
3. Die festgesetzten Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind automatisch Bestandteil des Durchführungsvertrages.
4. Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Bauunterlagen des Vorhabens, diese werden Teil der Satzung und gehen in den Bebauungsplan über.

Im Durchführungsvertrag ist die Gemeinde verpflichtet, nur angemessene Leistungen festzuschreiben. Er kann auch die Neuordnung vorhandener Grundstücke und die Ablösung von Stellplätzen beinhalten.



Im Festsetzungsrahmen des V+E-Planes können die Arten der Geschäftsnutzung festgeschrieben werden. Alle Festsetzungen und Maßnahmen müssen innerhalb des Geltungsbereiches des V+E-Planes liegen.

Die Vorteile des V+E-Planes liegen darin, dass der Investor die gesamte Verfahrensverantwortung hat und die Qualität der Ausführung innerhalb der Planung sichtbar wird. Auch ist die entschädigungslose Aufhebung der Planung als Vorteil zu sehen.

Die Nachteile liegen in der strikten zeitlichen Durchführungsverpflichtung und die geringe Flexibilität bei Planveränderungen. Auch ist die Ausbildung von Bauabschnitten kaum möglich. Darüber hinaus ist der finanzielle Aufwand für die Liquiditätssicherung wesentlich höher, weil die Geldmittel langfristig gebunden werden.

Bei der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 8 BauGB wird der Bebauungsplan von einem städtebaulichen Vertrag flankiert.

Die abstraktere Fassung des Bebauungsplanes bietet mehr Bewegungsspielraum, um auf geänderte Anforderungen des Vorhabens einzugehen.

Der städtebauliche Vertrag regelt solche Maßnahmen, die nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können. Zusätzlich können finanzielle Regelungen im Vertragswerk getroffen werden.

Im Bebauungsplan legt die Gemeinde die Regelungsdichte fest. Bei einem V+E-Plan kommt der Investor auf die Gemeinde zu und es wird eine einvernehmliche Planung entwickelt.

Nach Beendigung der Vorstellung durch Herrn Goede bittet der Ausschussvorsitzende, die Ausschussmitglieder Fragen zu stellen.

Herr Kasch erkundigt sich nach dem zeitlichen Aufwand beider Planungen.

Herr Goede erläutert, dass der städtebauliche Vertrag flexibler in der zeitlichen Abfolge ist. Der Satzungsbeschluss eines V+E-Planes darf erst nach Auslegung des Durchführungsvertrages erfolgen, da dieser Bestandteil des V+E-Planes ist.

Frau Honerlah möchte wissen, ob es Dinge gibt, die im Verhältnis zum V+E-Plan nicht im städtebaulichen Vertrag geregelt werden können.

Herr Goede weist auf die weitgehend identischen Festsetzungsmöglichkeiten hin. Lediglich die Bestimmung der Baufristen und die entschädigungslose Aufhebung des Bebauungsplanes können nicht Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein.

Herr Ostwald fragt nach den Möglichkeiten von Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Herr Goede legt dar, dass Vertragsveränderungen möglich sind.

Herr Müller möchte wissen, wann ein Durchführungsvertrag nichtig wird.



Herr Goede erklärt, dass der Durchführungsvertrag bindend ist. Es können jedoch Unschärfen zur Flexibilisierung des Vertrages formuliert werden. Im Regelfall wird die Nichtigkeit der Planung über den Zeitrahmen bestimmt.

Herr Brooks möchte wissen, wie Entschädigungen in Folge der Planung zu berechnen sind.

Herr Goede gibt an, dass dies über den Bodenwert ermittelt wird.

Herr Dahmen erkundigt sich nach den Unterschieden der Kostenübernahme im Vergleich beider Verfahren.

Herr Goede antwortet, dass es diesbezüglich keine Unterschiede gibt. Es muss in beiden Fällen sichergestellt sein, dass nur wirklich notwendige Kosten in den Vertragswerken aufgeführt werden.

Frau Schwarz fragt, ob der Durchführungsvertrag im Verhältnis zum städtebaulichen Vertrag konkreter ist.

Herr Goede gibt an, dass der Durchführungsvertrag direkt auf die Planung abgestellt wird. Der städtebauliche Vertrag kann direkt auf die Planung abgestellt werden, muss es aber nicht. Zudem kann auch der städtebauliche Vertrag mit Sanktionen verbunden werden.

Frau Schwarz möchte wissen, was bei einem Investorenwechsel erfolgt.

Herr Goede gibt an, dass in diesem Fall der städtebauliche Vertrag übertragen werden kann.

Weitere Fragen werden nicht gestellt, der Ausschussvorsitzende unterbricht um 19:52 Uhr die Sitzung.

Um 20:00 Uhr wird die Sitzung fortgesetzt.

Frau Schwarz merkt an, dass die Zeitschiene beider Planungsverfahren identisch ist.

Herr Müller stellt für die CDU-Fraktion fest, dass sie das Regelverfahren mit einem städtebaulichen Vertrag favorisiert.

Herr Ostwald stellt für die SPD-Fraktion fest, dass sie auch für ein normales Verfahren stimmen wird.

Nach diesen Erklärungen stellt der Ausschussvorsitzende Herr Ostwald den Antrag der WHU-Fraktion zu Punkt 2. zur Abstimmung.

Der Antrag:

„Bei einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 wird nach den Vorschriften über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB verfahren.“

