



GEMEINDE ILVESHEIM

**TEILAUFBEBUNG BEBAUUNGSPLAN
„ILVESHEIM-NORD/FEUDENHEIMER STRASSE“**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16.10.2017

Verfahrensablauf

Aufstellungs- /Aufhebungsbeschluss	06.04.2017
Öffentliche Bekanntmachung	13.04.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Planauslegung	24.04. – 26.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	27.04. – 29.05.2017
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	22.06.2017
Öffentliche Bekanntmachung	29.06.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Planauslegung	07.07. – 08.08.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	10.07. – 14.08.2017
Satzungs-/Aufhebungsbeschluss (§ 10 BauGB)	26.10.2017
Inkrafttreten	XX.YY.ZZZZ

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Dipl. Geogr. Ralf Münch
Projektzeichnung:	Horst Schulzki
Projekt - Nr.:	16 KEP 593/12a

MVV Regioplan GmbH

Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
E-Mail mannheim@mvv-regioplan.de
Internet <http://www.mvv-regioplan.de>

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Aufhebung	2
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.2	Einheitlicher Regionalplan 2020	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
3	Ehemalige Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes „Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“	6
3.1	Städtebauliche Situation	6
3.2	Bodenordnung	7
4	Begründung der Aufhebung	7
5	Planverfahren	7
6	Auswirkungen der Planaufhebung und Umweltbelange	8
7	Flächenbilanz	8

ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Lage im Raum	4
Abbildung 2:	Auszug Regionalplan (li.) und FNP 2015/2020	5

ANLAGE

Bebauungsplan – Darstellung Geltungsbereich Aufhebungsbereich

1 Anlass und Ziel der Aufhebung

Am nordwestlichen Ortsrand von Ilvesheim wurde im Jahr 2013 ein eingeschränktes Gewerbegebiet („Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“) ausgewiesen, um vorrangig dem ortsansässigen Gewerbe räumliche Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen. Der Bebauungsplan, in dem die Wohnnutzung sowie Einzelhandelbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen sind, trat nach einer mehrjährigen Planungsphase am 25.07.2013 in Kraft, nachdem zuvor der Flächennutzungsplan geändert und ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Gegen den aufzuhebenden Bebauungsplan wurde ein Normenkontrollverfahren eingeleitet, das von den Antragstellern im Hinblick auf den zwischenzeitlich in Kraft gesetzten Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße, 1. Änderung“ (nachfolgend „Änderungsbebauungsplan“) für erledigt erklärt wurde. Der Änderungsbebauungsplan wurde durch Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 18.10.2016 für unwirksam erklärt. Der ursprüngliche Bebauungsplan leidet jedoch unter beachtlichen Verfahrensfehlern im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, die zu seiner Unwirksamkeit führen. Diese Fehler sind auch binnen der Jahresfrist des § 215 BauGB gegenüber der Gemeinde gerügt worden und sind damit auch nicht nachträglich unbeachtlich geworden. Damit ist die Gemeinde verpflichtet, zu prüfen, ob sie in einem Aufhebungsverfahren den Bebauungsplan beseitigt, weil von ihm nach wie vor der Rechtsschein eines wirksamen Planes ausgeht, oder ob sie ein Heilungsverfahren durchführt, um den Bebauungsplan zu ertüchtigen. Wie sich aus den nachfolgenden Ausführungen ergibt, hat sie sich dafür entschieden, in dem hier einschlägigen Teilbereich den Bebauungsplan aufzuheben, um so die Regelungen des Außenbereichs im Sinne des § 35 BauGB wieder zur Geltung kommen zu lassen.

Die städtebaulichen Ziele, die von der Gemeinde mit der Aufstellung des Gewerbegebietes verfolgt wurden, haben sich inzwischen teilweise geändert: Es besteht weiterhin eine Nachfrage nach Gewerbeflächen im Gemeindegebiet, jedoch in der Zielgruppe der örtlichen Gewerbetreibenden häufig als Nachfrage nach einer Kombination aus Gewerbeflächen und Wohnangeboten für Betriebsinhaber. Nach einer ersten Einschätzung kann jedoch auch der Flächenumfang der Angebotsplanung angepasst werden, so dass etwa zwei Drittel des Nettobaulandes dem derzeit abschätzbaren örtlichen Bedarf angemessen erscheint. Zudem erfolgt die (Teil-)Aufhebung des Bebauungsplans aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit, da Zweifel an der Rechtswirksamkeit des Bauungsplans GE „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“ aus dem Jahr 2013 bestehen. Für die übrigen Bereiche soll die Rechtsklarheit mit einem Heilungsverfahren hergestellt werden. Gleichzeitig besteht in der Gemeinde ein dringender Bedarf an Flächen für die Unterbringung von Flüchtlingen. Diese kommunale Pflichtaufgabe kann durch die Nutzung aller derzeit zur Verfügung stehender geeigneter Räume und Wohnungen im Gemeindegebiet zwar für 2017 überwiegend erfüllt werden. Da für 2018 aber nochmals eine weitere Aufnahme von Flüchtlingen ansteht und die derzeitigen Unterbringungsmöglichkeiten teilweise nur zeitlich befristet nutzbar sind, ist die Schaffung von neuem Wohnraum unabdingbar. So wurde für eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“ bereits ein Bauantrag zum Bau eines Wohngebäudes bzw. einer Flüchtlingsunterkunft vorgelegt.

Die Neuregelung des BauGB vom November 2014 präzisiert u.a. die Grundsätze der kommunalen Bauleitplanung im Hinblick auf die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden. Nach dem neuen § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zukünftig (und zeitlich unbefristet) auch „die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung“ besonders zu berücksichtigen. Die Gemeinde hält es für möglich, dass dort Wohnbebauung, auch zur Flüchtlingsunterbringung, als Außenbereichsvorhaben, gegebenenfalls in Verbindung mit den Sondervorschriften des § 246 BauGB, entstehen kann. Maßgeblich für die hier angestrebte Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans ist jedoch die Erkenntnis, dass der dortige Bedarf an Gewerbeflächen auf absehbare Zeit nicht so groß ist, wie ursprünglich angenommen. Planerisch beabsichtigt daher die Gemeinde in diesem Teilbereich das nur scheinbar entstandene Planungsrecht ersatzlos aufzuheben und so die Fläche als Außenbereich zu belassen.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Ilvesheim am westlichen Ortsrand. Der Geltungsbereich des Gewerbegebietes umfasst im Wesentlichen die Flächen zwischen der L538 (Feudenheimer Straße), dem Neckarkanal und dem westlich des Gebietes verlaufenden Feldweg (FSt. Nr. 2663). Das Gewerbegebiet „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“ umfasst ca. 2,88 ha und ist mit Ausnahme eines teilweise einbezogenen Baugrundstückes an der Feudenheimer Straße (Parkplatz, Versickerungsfläche und Anlieferung des Lidl-Markts) un bebaut. Im Westen verläuft in ca. 270 m Entfernung die Bundesautobahn BAB A6. Zusätzlich sind dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 0,18 ha externe Ausgleichsflächen als externer Geltungsbereich einbezogen, die vorrangig zur besseren Integration des Bebauungsplanes in die regionale Grünzäsur beitragen soll.

Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (grün) sowie den Planbereich der Teilaufhebung im südlichen Abschnitt (orange). Das Aufhebungsgebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 2647-2649, 2650 (teilweise) und 3722 (teilweise).

Östlich der Flächen grenzt der Bebauungsplan „Buffert/Ober dem Engelwasser“ an, der als reines und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist sowie nordöstlich des Sondergebiet „Nahversorgung Nord“ des Lidl-Marktes.



Abbildung 1: Lage im Raum
(Quelle: Google Earth, bearbeitet)

2 Planungsvorgaben

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Aufhebung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. S. 1).

2.2 Einheitlicher Regionalplan 2020

In der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans sind auf den Flächen des Geltungsbereichs (inkl. Aufhebungsbereich) des Gewerbegebietes mehrere Hochspannungs- und

Höchstspannungsfreileitungen dargestellt (vgl. Abbildung 2). Der Bereich ist darin als „Regionaler Grünzug“ und als „Sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum“ (hellgelb), dargestellt. Sonstige landwirtschaftliche Bereiche und sonstige Freiräume (soweit landwirtschaftlich genutzt) sind Böden mit geringerer natürlicher Ertragsfähigkeit. Grundsätzlich zu beachten sind hier die landwirtschaftlichen Funktionen und die allgemeine Freiraumsicherung. Verbindliche Ziele für die Einzelfläche sind aber nicht formuliert. In einem Zielabweichungsverfahren zur Planaufstellung des Gewerbegebietes konnte geklärt werden, dass unter bestimmten Bedingungen die Planung konform mit den Zielen der Regionalplanung ist.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet und den Aufhebungsbereich als gewerbliche Entwicklungsfläche (Priorität I, Zeitstufe bis 2015) dar. Die angrenzende Fläche westlich und südlich ist als Fläche zur Landschaftsentwicklung ausgewiesen.

Durch die Teilaufhebung wird nur ein kleiner (Teil-)Bereich der Gewerbefläche aufgehoben. Der überwiegende Teil bleibt entsprechend den weiterhin bestehenden Planungszielen als gewerbliche Baufläche erhalten, sowie die südlich des Aufhebungsbereiches gelegene Grünfläche zum Zwecke der Ortsrandeingrünung als Fläche zur Landschaftsentwicklung bestehen. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung bleiben erhalten, eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.

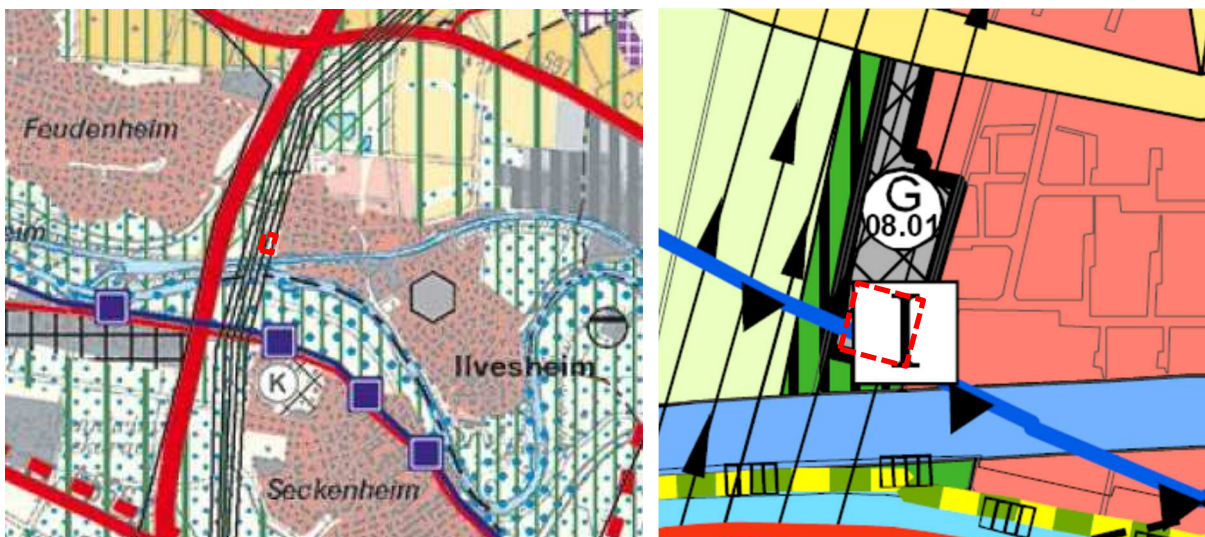


Abbildung 2: Auszug Regionalplan (li.) und FNP 2015/2020
(Aufhebungsbereich jeweils rot markiert, unmaßstäblich)

3 Ehemalige Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes „Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“

Die Gemeinde Ilvesheim hatte sich im Rahmen ihrer Zukunftswerkstätten die Zielsetzung gegeben, alle Dinge des täglichen Bedarfs für die Bürger auf kurzen Wegen erreichbar zu machen. Dieses Ziel wurde auch für gewerbliche Nutzungen und Angebote verfolgt. Gleichzeitig wurde damit die Zielsetzung verknüpft, dass wohnortferne Flächen nicht in Anspruch genommen werden und somit insgesamt restriktiv mit der Inanspruchnahme zusätzlicher Siedlungsflächen umgegangen wird.

Um vorrangig dem ortsansässigen Gewerbe Perspektiven aufzuzeigen, wurde eine kleine Gewerbebaufläche für die Eigenentwicklung ausgewiesen. Nach einer Überprüfung denkbarer Standortalternativen auch für gewerbliche Bauflächen wurde mit dem geplanten Baugebiet südlich der Feudenheimer Straße ausschließlich der Ansatz des wohnnahen Gewerbes weiterverfolgt. Einzelhandelsnutzungen wurden unter Berücksichtigung regionalplanerischer Ziele, des Schutzes der in Mannheim angrenzenden Versorgungsbereiche und der derzeitigen Versorgungssituation in Ilvesheim ausgeschlossen. Beabsichtigt war die Errichtung von niedrigen Gewerbegebäuden im Bereich der durch die Höchstspannungsfreileitungen bereits geprägten Ortsrandlage. Das Baugebiet sollte gleichzeitig mit geeigneten Maßnahmen den Übergang von der vorhandenen Bebauung zur Landschaft mildern und die Verzahnung von Bebauung und Landschaft übernehmen.

Der Bebauungsplan „Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“ legt ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Aufhebungsbereich betrifft die südliche und kleinste Teilfläche (GEe¹), für den derzeit kein gewerblicher Entwicklungsbedarf besteht. Nördlich davon, zwischen GEe¹ und GEe² ist in west-östlicher Verlängerung zur Mozartstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) als Erschließungsweg ausgewiesen. Westlich des GEe¹ schließt sich eine private Grünfläche an. Beide Flächen werden ebenfalls Bestandteil des Aufhebungsbereiches.

3.1 Städtebauliche Situation

Das festgesetzte Plangebiet ist nach wie vor in großen Teilen landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich ist geprägt durch eine intensive ackerbauliche Nutzung aber auch durch die Freileitungen sowie die zugehörigen Leitungsmasten. Der Geltungsbereich liegt teilweise in dem insgesamt 113,00 m breiten Schutzstreifen der 380-kV-Höchstspannungsfreileitungen Windesheim – Rheinau (Maste 228 bis 229) und Heppenheim – Rheinau (Maste 225 bis 256). Im Wesentlichen werden durch die Baufenster des bestehenden Bebauungsplanes nur die Freileitungen am Ortsrand unterbaut und diese Flächen erschlossen.

Nordöstlich des Geltungsbereiches schließt sich die bestehende Bebauung des Lidl-Marktes mit der Stellplatzfläche an. Östlich des Plangebiets, entlang der Beethovenstraße, finden sich Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet. Südlich verläuft der Neckarkanal mit dem parallelen Spazierweg.

3.2 Bodenordnung

Die betreffenden Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Eine Bodenordnung wurde bisher noch nicht durchgeführt.

4 Begründung der Aufhebung

Der Gemeinde ist bewusst, dass durch die Aufhebung Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB geschaffen wird und dass aufgrund der jüngeren Gesetzesänderungen des Baugesetzbuchs damit dort – gegebenenfalls unter zusätzlicher Berücksichtigung des §§ 246 BauGB – auch die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft möglich ist.

Durch die Aufhebung soll der Rechtsschein der Gültigkeit des bestehenden Bebauungsplanes beseitigt werden, da der Bebauungsplan GE „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“ aufgrund mehrerer Fehler im Zusammenhang mit der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung und der zuvor erfolgten Bekanntmachung derselben unwirksam ist. Ist ein Bebauungsplan (teil-)unwirksam und geht bei der Gemeinde ein Baugesuch ein, darf ein unwirksamer Bebauungsplan keine Anwendung mehr finden. Die Genehmigungsbehörde darf diesen Plan aber auch nicht ignorieren, da er noch geltendes Recht darstellt. Eine zügige Entscheidung ist aber hinsichtlich möglicher Schadensersatzansprüche bei verzögerter Bearbeitung notwendig. Im Hinblick auf die zur Zeit unsichere rechtliche Lage für baurechtliche Beurteilungen und Entscheidungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist es notwendig, das Verfahren für den Aufhebungsbeschluss durchzuführen. Der voraussichtlich unwirksame restliche Bebauungsplan soll durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend „geheilt“ werden.

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist das Grundstück nach § 35 BauGB zu bewerten. Die Teilaufhebung führt damit nicht unmittelbar zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, welcher kompensiert werden muss. Dies insbesondere, da nach der Aufhebung auch die Möglichkeit besteht, dass die bisherige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt.

5 Planverfahren

Ziel des Verfahrens ist die ersatzlose Aufhebung des südlichen Teils (GE^{e1} und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) des bestehenden Bebauungsplanes „Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“. Die weitere Entwicklung kann zukünftig über die Zulässigkeitsregelungen des § 35 BauGB ggf. in Verbindung mit § 246 BauGB gesteuert werden.

Die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen. Da im vorliegenden Fall für das Aufhebungsverfahren das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB nicht anwendbar ist und nach § 13a Abs. 4 BauGB auch das beschleunigte Verfahren ausscheidet, wird das Aufhebungsverfahren als reguläres Verfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Anders als bei der Aufhebung eines wirksamen Plans ändert sich die baulich zulässige Nutzung im Rechtssinne nicht grundlegend. Von dem unwirksamen Plan gehen keine Rechtswirkungen aus, sondern lediglich ein Rechtsschein. Dieser wird beseitigt. Damit wird insbesondere dem Baurechtsamt die Möglichkeit eröffnet, den nicht wirksamen Bebauungsplan

auch nicht anwenden zu müssen. Das Baurechtsamt stünde sonst vor dem Problem, einen im Rechtssinne unwirksamen Plan möglicherweise aufgrund einer fehlenden sogenannten „Normverwerfungskompetenz“ gleichwohl anzuwenden. Amtshaftungsansprüche sowohl gegenüber dem Land Baden-Württemberg, wie auch gegenüber der Gemeinde, wären jedenfalls nicht ausgeschlossen.

Für den verbleibenden Geltungsbereich, der auch zukünftig zur Vorhaltung von Gewerbegrundstücken bestehen bleiben soll, wird ein ergänzendes Heilungsverfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB angestrebt.

6 Auswirkungen der Planaufhebung und Umweltbelange

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden im Aufhebungsbereich die gewerbliche Baufläche (GEE¹), die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) und die private Grünfläche entfallen. Dadurch verbleibt es auf der Fläche bei der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und der heutigen Umweltsituation. Mit der Teilaufhebung sind daher keine Eingriffe im Sinne des § 21 Bundesnaturschutzgesetz verbunden. Vermeidungs- oder Ausgleichsregelungen sind nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan GE „Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“ festgelegten Ausgleichsmaßnahmen (Trittstein 2 und 3) werden durch die Aufhebung ebenfalls nicht berührt. Grünverbindungen zwischen den Flächen, die als sog. „inselartige Aufwertungsflächen in der intensiv genutzten Landschaft“ dienen, sind nicht lückenlos notwendig oder vorgesehen. Die Flächen sind weiterhin über die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für verschiedene Tierarten erreichbar.

Für den Geltungsbereich wurde kein Bodenordnungsverfahren durchgeführt. Die von der Aufhebung betroffenen Grundstücke waren noch nicht erschlossen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden im Zusammenhang mit der baurechtlichen Situation somit auch die Belange der Eigentümer nicht beeinträchtigt.

Die Teilaufhebung führt auf der Fläche zur Anwendung des § 35 BauGB. Eine bauliche Nutzung kann dann nur unter Einhaltung der Schutztatbestände für den Außenbereich nach § 35 BauGB erfolgen, so dass u.a. mit einer geringeren Beeinträchtigung der Belange des Natur-, Landschaft- und Bodenschutzes gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu rechnen ist. Den Anforderungen an eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den Grundsätzen des § 1 BauGB kann somit entsprochen werden.

Die Prüfung möglicher Konfliktpotentiale mit vorhandenen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld, wie es im späteren Verlauf z. B. bei Anwendung des § 246 Abs. 9 BauGB für eine Neuerrichtung der Flüchtlingsunterkunft notwendig wäre, ist nicht Bestandteil des Aufhebungsverfahrens, sondern muss im ggfls. angestregten nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

7 Flächenbilanz

Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes:	28.822 m ²
Geltungsbereich der Teilaufhebung:	4.898 m ²