

9. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“; Beschluss.

Sachverhalt:

Im Jahr 2013 wurde 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 sich die Verwaltung nach entsprechender Vorberatung in der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23. Februar 2017 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 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.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung des § 246 Abs. 9 BauGB die Außenbereichsvorschrift des § 35 BauGB insoweit präzisiert, als dass die Rechtsfolge des § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB bis zum 31. Dezember 2019 für Vorhaben entsprechend gilt, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1 oder § 34 BauGB zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.

Als Vorhaben im Sinne der Neuregelung kommen sowohl Wohngebäude als auch Gemeinschaftsunterkünfte und Aufnahmeeinrichtungen in Betracht.

Mit der ersatzlosen Aufhebung des Teilbereichs des Bebauungsplanes „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“ kann für die betroffene Fläche die Genehmigungsgrundlage für den Außenbereich gemäß §§ 35 Abs. 4 Satz 1 i.V. m. 246 Abs. 9 BauGB greifen. Dies genügt aus Sicht der Gemeinde, um eine städtebaulich geordnete Situation auch in jenem Bereich zu schaffen.

Die Lage des aufzuhebenden Teilbereiches ist nachfolgend dargestellt:



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 im dortigen Bereich die Möglichkeit der Schaffung von Flüchtlingsunterkünften eröffnet wird. Sie hat namentlich die Regelungen des § 246 BauGB in ihre Überlegungen ausdrücklich mit eingestellt. Danach ist ein Vorhaben zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden im Außenbereich unter den Voraussetzungen des § 35 BauGB zulässig, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1 oder § 34 BauGB zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgt. Außenbereichsflächen sollen aber auch nach der o. g. Regelung nur in Anspruch genommen werden können, sofern sie im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit bebauten Flächen innerhalb eines Siedlungsbereichs liegen. Dies ist in der Regel nur dann der Fall, wenn es sich um sogenannte „Außenbereichsinseln“ innerhalb einer zusammenhängenden Bebauung handelt. Durch das Erfordernis der Nähe zu einer vorhandenen Siedlungsstruktur wird zudem sichergestellt, dass für

die in den Unterkünften lebenden Menschen eine Anbindung an Versorgungseinrichtungen sowie an die kommunale Infrastruktur (ÖPNV, Nahversorgung etc.) besteht. Dadurch wird der Schutz des Außenbereichs nur in einem geringen Umfang beeinträchtigt. Eine solche Außenbereichsinsel liegt im vorliegenden Fall vor: Die Fläche liegt räumlich innerhalb eines Bebauungsplangebietes und damit einer Fläche nach § 30 BauGB und grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung an der Mozartstraße an und ist über diese an die kommunale Infrastruktur angeschlossen.

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.

Das durchzuführende Verfahren ist vergleichbar mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Folgende Zeitschiene bzw. folgender Verfahrensablauf ist geplant:

- 6. April 2017: Aufhebungsbeschluss
- 13. April 2017: Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses und Durchführung des Beteiligungsverfahrens
- 24. April bis 26. Mai 2017: 1. Offenlage und Beteiligungsverfahren
- 22. Juni 2017 Behandlung des Ergebnisses des Beteiligungsverfahrens im GR
- 29. Juni 2017 Bekanntgabe der erneuten Offenlage und Beteiligung
- 6. Juli bis 7. August 2017: 2. Offenlage und Beteiligungsverfahren
- 28. September Behandlung des Ergebnisses aus dem Beteiligungsverfahren und Satzungsbeschluss zur Aufhebung
- 5. Oktober 2017 Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses

Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Für den im nachfolgenden Lageplan dargestellten Teilbereich des Bebauungsplanes „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“ wird die Einleitung und Durchführung eines Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen und die Offenlage des Aufhebungsentwurfes durchzuführen.



Th