

## **8. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße ; h i e r : Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Entwurf der Änderung; Beschluss**

### **Sachverhalt:**

Nachdem in den letzten Jahren öfter Anfragen nach einem kleinen Gewerbegebiet aufkamen, um vorrangig dem ortsansässigen Gewerbe Perspektiven aufzuzeigen, wurden von der Verwaltung verschiedene Standorte geprüft. Die Thematik eines Gewerbegebietes wurde auch von verschiedenen Zukunftswerkstätten erörtert, insbesondere von der Zukunftswerkstatt „Ortsentwicklung und Verkehr“. Hier wurde die Auffassung der Verwaltung bestätigt, dass eine großflächige Ansiedlung von Gewerbe nicht dem Profil der Gemeinde Ilvesheim entspricht und hier vor allem Nahversorgungsaspekte einschließlich einer Versorgung mit Dienstleistungen beispielsweise dem ortsansässigen Gewerbe bevorzugt vorangetrieben werden sollten.

Der Gemeinderat hatte daher im April 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet-Nord/Feudenheimer Straße“ beschlossen.

Trotz seiner geringen Größe war ein recht aufwendiges Verfahren erforderlich, so dass nach einer mehrjährigen Planungsphase der nunmehr vorliegende Bebauungsplan 2013 in Kraft gesetzt werden konnte.

Zuvor wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert und ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan erfolgreich abgeschlossen.

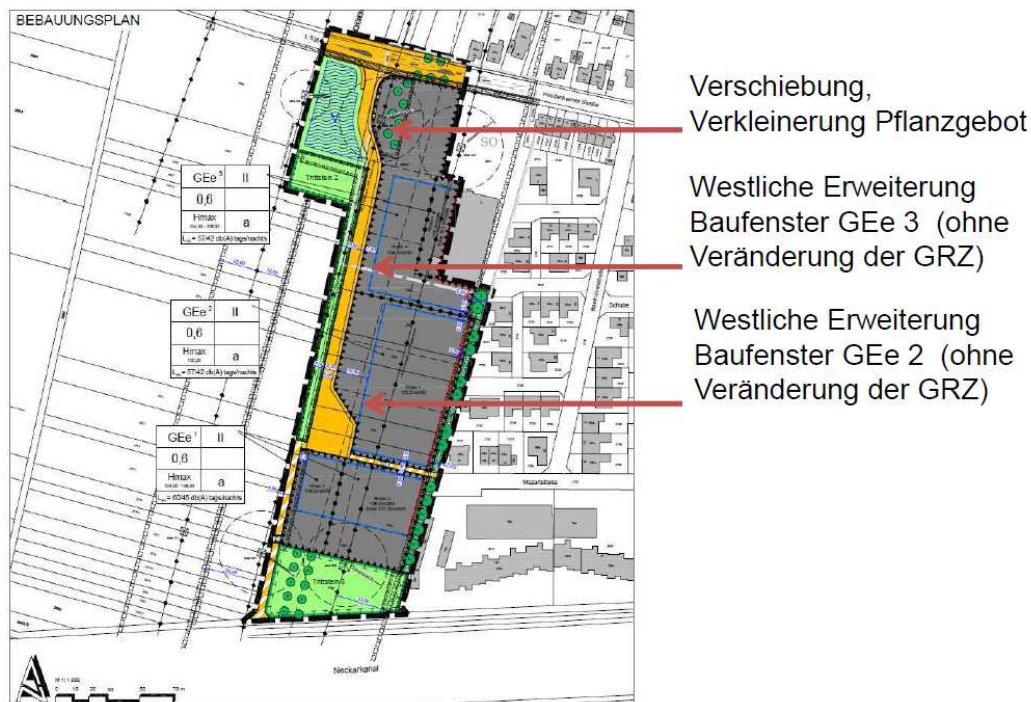
Neben den zahlreichen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die im Laufe des Verfahrens bei der Planung Berücksichtigung fanden wurde von Eigentümern eines an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks – zunächst im Rahmen der öffentlichen Beteiligung- Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben. Der Bebauungsplan wurde zwar aufgrund der Einwendungen nochmals modifiziert, dennoch kam es im Anschluss an die Veröffentlichung des Bebauungsplanes zu einem Antrag auf Normenkontrolle.

Unabhängig hiervon wurden bereits mit einem Grundstückseigentümer, der Interesse an einer Bebauung im Gewerbegebiet hat, erste Beratungen hinsichtlich der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Bebauungsmöglichkeiten geführt. Hierbei wurde festgestellt, dass zum einen ein formuliertes Pflanzgebot unter den dort befindlichen Hochspannungsleitungen kritisch ist und die westliche Baugrenze aufgrund der zu engen Abmessung zu wenig planerischen Spielraum lässt. Ebenso war die Festsetzung hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen zu modifizieren, da diese zurzeit nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Je nach Grundstückslage verfehlt diese Festsetzung den Sinn einer Werbeanlage. Es ist also bereits jetzt erkennbar, dass die Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen umgehend zur Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen führen dürfte.

Um dies zu vermeiden schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan zu ändern. Aufgrund des Antrages auf Normenkontrolle schlägt die Verwaltung weiter vor, die gesamten Planunterlagen nochmals in das Beteiligungsverfahren zu bringen und dieses nicht nur auf die begehrten Änderungen einzuschränken. Im Rahmen des Normenkontrollantrags aufgeworfene kritische Punkte sollen hierbei nochmals überprüft und gegebenenfalls modifiziert werden. Gleichzeitig sollen etwaige Fehler und Ungenauigkeiten im ursprünglichen Aufstellungsverfahren, insbesondere im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Änderungsverfahren korrigiert und wo notwendig geheilt werden.

Die von der Änderung betroffenen Punkte sind in der nachfolgenden Abbildung vereinfacht dargestellt:

## 1. Änderung Bebauungsplan - Inhalte „Gewerbegebiet Ilvesheim-Nord/ Feudenheimer Straße“

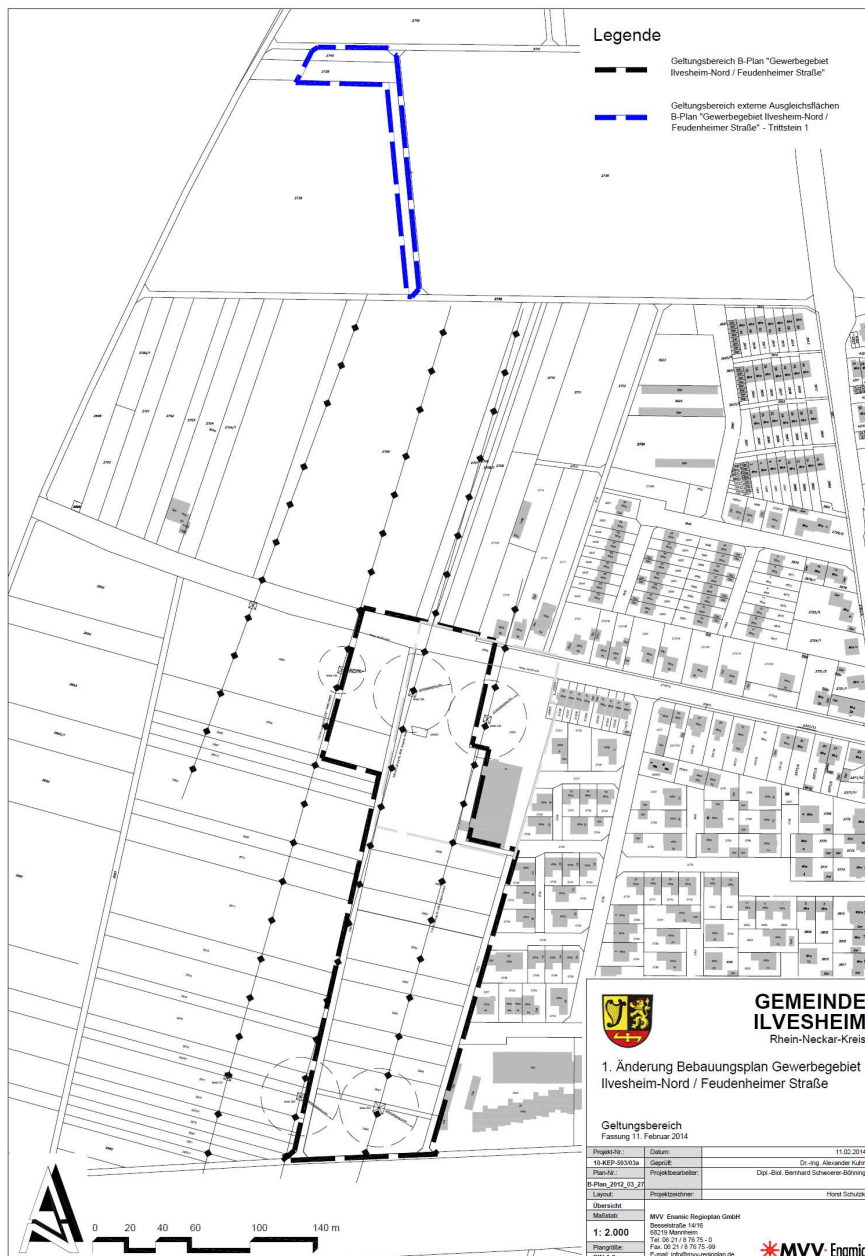


Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet neben dem Plangebiet selbst auch noch eine Außenbereichsfläche, die als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden muss.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches: Flst.Nrn. 2664 (nur teilweise), 2656/2, 2656 (teilweise), 2655, 2654, 2653, 2652, 2651, 2650, 2649, 2648, 2647, 2646, 3722 (Feldweg), 2663 (Feldweg), 2738 (teilweise), 2739, 2740.

Von der 1. Änderung ist wie zuvor auch eine Teilfläche aus dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nahversorgung-Nord“ (aus dem Jahr 2001) befindlichen Grundstück tangiert, so dass dieser Bebauungsplan in Teilen geändert werden müsste.

Der Geltungsbereich ist nachfolgend als Karte dargestellt:



Im Anschluss an die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses werden die Träger öffentlicher Belange gehört und die Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Auf eine (nochmalige) frühzeitige Unterrichtung und Erörterung kann verzichtet werden. Soweit es um die geplanten Änderungen geht, ergibt sich dies aus § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren. Soweit es sich wegen der im Normenkontrollverfahren geltend gemachten möglichen Verfahrensfehler um ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB handelt, ergibt sich dies daraus, dass die Heilung des Bebauungsplanes dadurch erfolgt, dass das Verfahren ab dem fehlerhaften Schritt wiederholt wird. Fehlerhaft ist hier

möglicherweise die Bekanntmachung der seinerzeitigen förmlichen Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gewesen.

Die Planunterlagen (Begründung, Darstellung der externen Ausgleichsfläche, textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Rechtsplan) sind den Mitgliedern des Gemeinderates als Anlage beigefügt.

Aufgrund des o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

**Beschlussvorschlag:**

Für den im Geltungsbereich des o.a. Abgrenzungsplanes befindlichen Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße, 1. Änderung“ beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Th

Ilvesheim, 20.02.2014

Andreas Metz  
Bürgermeister