

Erläuterungen (öffentlich)

4. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“; h i e r :

- 1. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie aus der Offenlage**
- 2. Satzungsbeschluss; 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 von einem Angrenzer 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 der Gemeinderat 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 wie beschrieben 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.

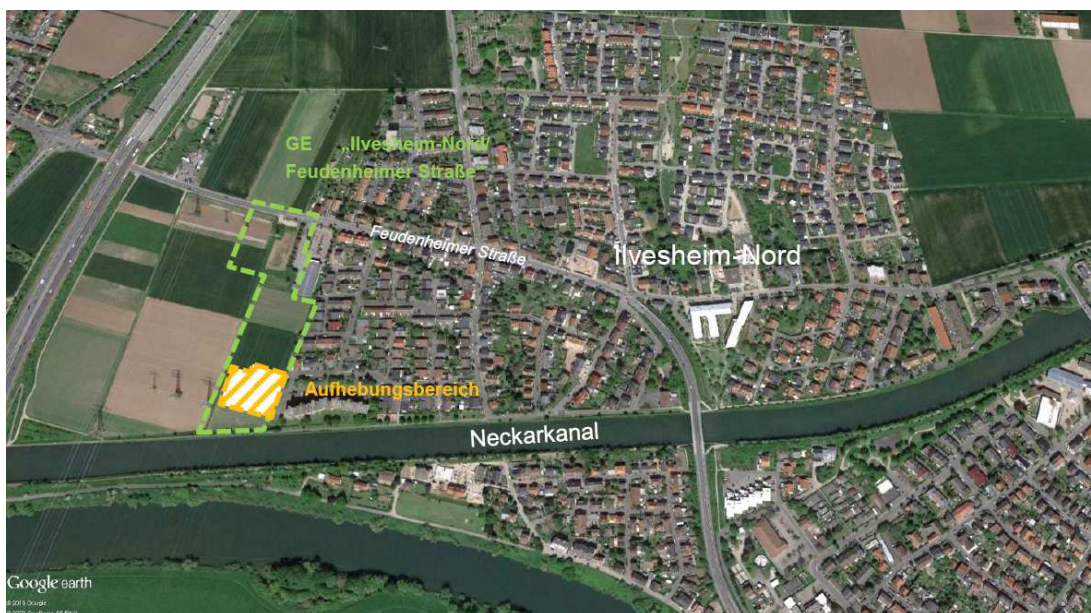
Gleichzeitig besteht in der Gemeinde ein dringender Bedarf an Flächen für Mietraum im Allgemeinen und für die Unterbringung von Flüchtlingen. Im Besonderen diese kommunale Pflichtaufgabe kann durch die Nutzung aller derzeit zur Verfügung stehender geeigneter Räume und Wohnungen im Gemeindegebiet zwar für 2017 überwiegend erfüllt werden. Da für 2018 aber nochmals eine weitere Aufnahme von ca. 40 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 drei Wohngebäuden mit 3 Vollgeschossen 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 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.

Die Lage des aufzuhebenden Teilbereiches ist nachfolgend dargestellt:



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 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 wird folglich umgesetzt::

- 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
- 26. Oktober 2017 Behandlung des Ergebnisses aus dem Beteiligungsverfahren und Satzungsbeschluss zur Aufhebung
- 9. November 2017 Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses

In seiner Sitzung am 06. April 2017 hat der Gemeinderat einstimmig den Beschluss gefasst, dem Entwurf zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“ zuzustimmen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung mit der Durchführung der Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung (§ 3 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) beauftragt. Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 24. April bis 26. Mai 2017 aus (frühzeitige Beteiligung der Bürger), parallel dazu hatten die Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, ihre Stellungnahmen abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zwischenzeitlich geprüft. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen waren nach Auffassung der Verwaltung keine Änderungen erforderlich, so dass der Entwurf erneut in das Beteiligungsverfahren gebracht wurde. Der hierfür erforderliche Beschluss erfolgte in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 22. Juni 2017. Von Seiten der Verwaltung erfolgte daraufhin die 2. Offenlage in der Zeit vom 6. Juli bis 7. August 2017.

Parallel dazu erfolgte auch die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die aus diesen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage beigelegt.

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden auch nochmals die Kommentierungen und Behandlungsvorschläge aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung überprüft und – in aller Regel nur redaktionell und klarstellend –

überarbeitet. Rechtlich beachtliche Änderungen haben sich nicht ergeben, es bleibt bei der Absicht der Teilaufhebung

Die Satzung zur Teilaufhebung nebst Begründung ist ebenfalls der Anlage beigefügt.

Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Den Abwägungsvorschlägen zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Offenlage wird zugestimmt.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“ wird als Satzung beschlossen.

Th

Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“

Aufgrund § 10 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches 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) und i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. S. 1) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ilvesheim am _____ die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“ als folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Maßgebend für den Geltungsbereich zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“ ist der Abgrenzungsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Das Aufhebungsgebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 2647-2649, 2650 (teilweise) und 3722 (teilweise).

§ 2 Aufhebung

Der seit dem 25.07.2013 rechtskräftige Bebauungsplan „Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“ wird für den Teilbereich gemäß § 1 ersatzlos aufgehoben.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 10 Abs. 3 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ilvesheim, den

Andreas Metz

Bürgermeister