

# Bebauungsplan „Helleräcker“, Huchenfeld (HU 2)

## Begründung



## **Ausgangssituation und Ziele der Planung**

### Ausgangssituation

Der Bebauungsplan „Helleräcker, Huchenfeld (HU 2) ist seit dem 12. Juli 1963 rechtskräftig. Sein räumlicher Geltungsbereich lässt sich jedoch nicht eindeutig bestimmen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan funktionslose Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung), die zu einer Nichtigkeit auch der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans führen. Aus diesem Grund wird er zur Klarstellung aufgehoben. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Geltungsbereich: Sowohl der Geltungsbereich eines Bebauungsplans als auch die Bereiche der einzelnen Festsetzungen müssen in räumlicher Hinsicht so bestimmt sein, dass die Übertragbarkeit jeder Festsetzung in die Örtlichkeit zweifelsfrei möglich ist (sog. „Parzellenschärfe“). Für jeden Punkt im betroffenen Bereich muss eindeutig erkennbar sein, ob er im Geltungsbereich liegt und welche Festsetzungen hier gelten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig zu umgrenzen. Das Plangebiet darf nicht nach einer Seite hin „offen“ sein. Der textliche Teil des Bebauungsplans HU 2 „Teil I Gewinn Helläcker“ enthält keine Regelungen zum räumlichen Geltungsbereich. Nach dem zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplans enden (Bau)linien teilweise im Nichts. Das führt dazu, dass das Plangebiet nicht nur nach einer Seite, sondern nach mehreren Seiten hin „offen“ ist und sich jedenfalls in den Randbereichen im Einzelnen nicht beurteilen lässt, welche Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Dieser Umstand führt jedenfalls zu einer Teilnichtigkeit des Bebauungsplans.

Art der baulichen Nutzung: Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest (siehe textliche Festsetzungen § 1). Die tatsächliche Nutzung im Plangebiet zeichnet sich gegenwärtig jedoch größtenteils durch Wohnen aus, eine Durchmischung von Gewerbe und Wohnen, wie es eine Mischnutzung vorsieht, ist kaum noch vorhanden. Die Art der baulichen Nutzung entspricht demnach fast ausnahmslos einem allgemeinen Wohngebiet, ein Mischgebiet ist nur noch auf vereinzelter Parzellen zu finden. Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung hat sich nach alledem die Wohnnutzung derart manifestiert, dass eine Rückkehr von Gewerbebetrieben auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen ist. Da diese Entwicklung nahezu das gesamte Plangebiet – mit Ausnahme ganz vereinzelter Parzellen – betrifft, weichen die tatsächlichen Verhältnisse von dem Bebauungsplan so massiv und so offenkundig ab, dass dieser seiner Gestaltungsfunktion nicht mehr gerecht werden kann. Somit ist die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung funktionslos geworden. Anhaltspunkte dafür, dass der Plan auch mit lediglich eingeschränktem Inhalt – also ohne die getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung – beschlossen worden wäre bestehen nicht. In entsprechender Anwendung der Grundsätze über die Teilnichtigkeit von Verträgen in § 139 BGB, 59 Abs. 3 VwVfG ist daher der gesamte Bebauungsplan nichtig.

### Ziele der Planung

Aus diesem Grund wird er zur Klarstellung aufgehoben. Ein neuer Bebauungsplan wird nicht aufgestellt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB.

### Beschleunigtes Verfahren

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Im beschleunigten Verfahren sind die Umweltprüfung und somit auch der Umweltbericht nach § 2 (4) bzw. § 2a Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Naturschutzrechtliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist dafür nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB kann abgesehen werden.