



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Normenkontroll-Urteil

In dem Normenkontrollverfahren

1. der GmbH
vertreten durch die Geschäftsführer

2. der GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer

- Antragstellerinnen -

prozessbevollmächtigt zu 1. und 2.:
Rechtsanwälte

gegen

die Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch den Oberbürgermeister
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden

- Antragsgegnerin -

wegen

Gültigkeit eines Bebauungsplanes

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vizepräsidenten des Oberverwaltungsgerichts Dr. Sattler, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Franke und den Richter am Oberverwaltungsgericht Meng sowie die Richter am Oberverwaltungsgericht Kober und Künzler

am 5. März 2002

für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan Nr. _____ Nr. _____ der Antragsgegnerin in der Fassung vom _____ wird für nichtig erklärt.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Antragsgegnerin.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Die Antragstellerinnen wenden sich gegen den Bebauungsplan Nr.

Nr. _____ der Antragsgegnerin. Der Plan umfasst ein Gebiet von rund 56 ha in dem sog. _____, auch _____ genannt. Die Grenzen des Plangebietes folgen im Westen, Norden und Osten dem bogenförmigen Verlauf der _____ und im Süden einer Flutrinne und dem dort verlaufenden _____. Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen _____. Im Übrigen befinden sich auf dem Gelände des Plangebiets mehrere Gebäude, die zum Teil brach liegen, zum Teil gewerblich genutzt werden. Stellenweise sind Kleingartenanlagen vorhanden. In und um das Plangebiet befinden sich naturschutzfachlich hochwertige Biotop- und Landschaftsbereiche. An das Plangebiet angrenzendes _____ ufer, angrenzende _____ wiesen und die Flutrinne sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets _____ und _____. Das gesamte Gebiet liegt im Geltungsbereich des Teilflächennutzungsplanes der Antragsgegnerin, den der Stadtrat am 18.12.1997 beschlossen hat und der mit Bescheid vom 7.8.1998 vom Regierungspräsidium Dresden genehmigt worden ist. Durch den Hauptplan des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet als Baufläche mit „Funktionsmischung Freizeit, Kultur, Ausstellung“ ausgewiesen.

Die Antragstellerin zu 1) ist Eigentümerin des Grundstücks Flurstücks-Nr. _____ der Gemarkung _____. Dieses 15.367 qm große Grundstück liegt vollständig im Bereich

des angegriffenen Bebauungsplans und wird von diesem im Wesentlichen als „Private Grünfläche Freizeit und Kulturpark“ ausgewiesen. Eine kleine Fläche wird als „Belvedere Schank- und Speisewirtschaft“ ausgewiesen, außerdem verlaufen nach dem Plan Teilstrecken der „Transversale 5“ und „Transversale 4“ über das Grundstück, die jeweils als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg vorgesehen sind. Das Grundstück bildet mit anderen Grundstücken den westlichen Rand des Plangebiets, der von dem übrigen Teil des Plangebiets durch den sogenannten „Bogenweg“, einem geplanten Fuß- und Radweg, getrennt wird. Das Grundstück der Antragstellerin zu 1) ist mit mehreren Gebäuden bebaut. Es wird durch den (früher) erschlossen. Das Grundstück wird aufgrund eines unbefristeten mündlichen Vertrages von der Antragstellerin zu 2) genutzt, die wie die Antragstellerin zu 1) zur Unternehmensgruppe gehört; die Geschäftsanteile beider Gesellschaften werden von der gehalten. Die Antragstellerin zu 2) unterhält auf dem Grundstück ihre Niederlassung , die dort ein Speditionsgeschäft betreibt. Die Baulichkeiten werden als Fahrzeug- und Wartungshallen, LKW-Werkstätten und Büros genutzt, außerdem wird eine Tankstelle betrieben.

Nach dem Bebauungsplan soll in dem Plangebiet ein Freizeit-, Kultur- und Ausstellungspark entstehen. Zu diesem Zweck wird ein Sondergebiet bestehend aus insgesamt 9 - teilweise nochmals untergliederten - Teilgebieten im südöstlichen Teil ausgewiesen, die - bis auf das Sondergebiet 8 - im zeichnerischen Teil des Planes mit dem Zusatz „Freizeit, Kultur, Ausstellung“ bezeichnet sind. Die Teilgebiete sollen nach den textlichen Festsetzungen u.a. ein Informationszentrum, Schank- und Speisewirtschaften, Ausstellungsräume, Hotels und Tagungseinrichtungen, Spielcasinos, Sozialeinrichtungen, großflächige Anlagen für kulturelle, Freizeit-, Vergnügungs- und Sportzwecke, Ladengeschäfte und Handwerks- und Kunsthandelsbetriebe aufnehmen. Bis auf vier schmale Flächen am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets, die als „Öffentliche Grünfläche/ Garten- und Parkanlage“ ausgewiesen sind, sind die übrigen - vor allem im nordwestlichen Teil des Gebietes gelegenen - Flächen des Planungsgebietes durchgehend als „Private Grünfläche“, „Private Grünfläche/ Freizeit- und Kulturpark“ oder „Private Grünfläche/ Freizeit und Kulturpark“ oder als „Private Grünfläche Freizeit- und Kulturpark 1“ ausgewiesen. Entlang der westlichen Plangrenze sind vier „Belvederes“ festgesetzt, zwei davon mit dem Zusatz „Eingang“, zwei mit dem Zusatz „Schank und Speisewirtschaft“. Teile des , auch diejenigen, durch die das Grundstück der Antragsteller verkehrsmäßig erschlossen wird, entfallen nach dem Plan als

Verkehrsfläche oder gehen in dem „Bogenweg“ auf. Dem Bebauungsplan liegt im Wesentlichen folgendes Verfahren zu Grunde:

Am 10.1.1991 beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin die Aufstellung des Bebauungsplanes. In den folgenden Jahren beabsichtigte die Antragsgegnerin zunächst, sich mit dem Gelände des um die Durchführung der Internationalen Gartenschau (IGA) im Jahre 2003 zu bewerben, und führte zu diesem Zweck einen städtebaulich-landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb durch. Später wurde dieses Vorhaben aufgegeben und auf der Grundlage des Konzepts des ersten Preisträgers zur IGA-Bewerbung ein Vorentwurf des angefochtenen Bebauungsplanes entwickelt. In ihrem Amtsblatt vom 20.3.1997 (Seite 22, 24) machte die Antragsgegnerin den Aufstellungsbeschluss vom 10.1.1991 bekannt und leitete die frühzeitige Bürgerbeteiligung ein. Mit Schreiben vom 8.4.1997 wurden Träger öffentlicher Belange unter Beifügung eines Vorentwurfes mit Begründung unterrichtet und ihnen Gelegenheit gegeben, bis zum 9.5.1997 Stellung zu nehmen. Zugleich wurde der Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 1.4. bis 2.5.1997 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgelegt. Dabei war im Entwurf vorgesehen, die Grundstücke westlich des Bogenweges als „Öffentliche Grünfläche/Garten- und Parkanlage“ auszuweisen.

Am 7.1.1998 billigte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau der Antragsgegnerin den aufgrund des Vorentwurfes und der bislang eingegangenen Stellungnahmen erarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes und beschloss dessen öffentliche Auslegung. Die Auslegung vom 26.1. bis 26.2.1998 sowie eine öffentliche Vorstellung des Entwurfes mit Begründung wurden im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 15.1.1998 (Seiten 16 und 17) bekanntgemacht. Zugleich wurde der Entwurf mit Begründung mit Schreiben vom 19.1.1998 Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme bis zum 23.3.1998 übersandt. Der ausgelegte Entwurf sah für die Grundstücke westlich des Bogenweges nunmehr die Festsetzung als „Private Grünfläche/Freizeit und Kulturpark“ mit insgesamt vier Baugebieten mit der Bezeichnung „Belvedere Eingang“ oder „Belvedere Schank und Speisewirtschaft“ vor. Im Folgenden nahmen verschiedene Träger öffentlicher Belange und Private zu dem Entwurf Stellung. U.a. wies die mit Schreiben vom 27.1.1998 darauf hin, dass sie von der Eigentümerin des Flurstücks Nr. , der Antragstellerin zu 1), mit der Wahrnehmung der Interessen beauftragt sei. Gegen die im Entwurf vorgesehene Festsetzung

für ihr Grundstück bestünden Bedenken. Das Grundstück werde für eine betriebsnotwendige Einrichtung genutzt. Es gebe keine Überlegungen, den Standort oder den Betrieb aufzugeben. Das Grundstück werde entwertet.

Am 23.4.1998 beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin über die Anregungen und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und von den Trägern öffentlicher Belange entsprechend einer von der Verwaltung erstellten Abwägungsvorlage mit einer Ergänzung zu der dortigen Nr. 16 - 8, beschloss den Bebauungsplan und billigte dessen Begründung. Diese Fassung hatte die Ausweisung der Grundstücke gegenüber dem vorherigen Entwurf nicht geändert. Das Sondergebiet SO 2.1 war mit dem Buchstaben „H“ gekennzeichnet, dessen Bedeutung in den weiteren Festsetzungen des Planes nicht erläutert war. Die Begründung führte dazu unter Nr. 4.4 „Altlasten“ aus, dass es sich bei den derart gekennzeichneten Flächen um Böden handelt, die nach dem gegenwärtigen Stand der Erkundungen, die noch nicht abgeschlossen seien, mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und bei denen eine geordnete Entsorgung sicherzustellen ist. In der Begründung wurde unter Nr. 7 „Nachrichtliche Übernahmen“ im ersten Satz ausgeführt: „Das gesamte ist nach sächsischem Denkmalschutzgesetz als Denkmalbereich (Denkmalschutzgebiet) unter Schutz gestellt.“ In der Abwägungsvorlage wurde unter Nr. 13 zu den mit Schreiben vom 27.1.1998 geäußerten Bedenken der , denen nicht gefolgt werde, Stellung genommen.

Mit Bescheid vom 24.11.1998 genehmigte das Regierungspräsidium Dresden den Bebauungsplan unter vier „redaktionellen Änderungen“. So war nach Nr. 3 der Änderungen die Bedeutung der Einordnung der Altlasten in die Kategorien F,S und H in der Legende unter Hinweise zu ergänzen. Bisher ergebe sich die Bedeutung der Einordnung lediglich aus der Begründung, aus Gründen der Rechtsklarheit sei dazu jedoch die Legende zu ergänzen. Unter dem Bescheid beigefügten „Hinweisen“ ist unter Nr. 2 ausgeführt, in der Begründung sollten die Ausführungen unter Abschnitt 2.2. „Flächennutzungsplanung“ korrigiert werden, weil die beschriebene Darstellung des Teilflächennutzungsplanes für die nicht der am 18.12.1997 beschlossenen Darstellung entspreche. Im Hinblick auf den Nachweis des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB solle der Versiegelungsgrad im Plangebiet ergänzt werden. Unter Nr. 3 der Hinweise wird ausgeführt, dass in der Begründung unter Abschnitt 7 „Nachrichtliche Übernahmen“ der erste Satz gestrichen werden sollte, da das

„... Die Nutzung und die Gestaltung des Gebietes entsprechen derzeit nicht der hohen stadträumlichen und naturräumlichen Bedeutung sowie der besonderen Lagegunst. Die durch die Auslagerung der [] nutzung freigewordenen, teilweise desolaten denkmalgeschützten, zentralen Gebäude und Hallenflächen können von potentiellen gewerblichen Nachfolgern nur teilweise bzw. nicht genutzt werden. Zusammen mit den ökonomisch mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen im westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ist eine im Rahmen eines Gesamtkonzepts neu zu bestimmende Nutzung erforderlich. ...

Es ist erklärter Wille der Stadtverwaltung und des Stadtrates der Stadt Dresden, auf dem ehemaligen [] des [] das [] Ausstellungszentrum und einen anspruchsvollen Kommunikations-,Freizeit- und Kulturkomplex zu entwickeln. Ein weiteres Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung der markanten landschaftsräumlichen Gegebenheiten der [] zu einem innerstädtischen Naherholungsgebiet von gesamtstädtischer Bedeutung. ...

Eine zu enge Beschreibung und Festsetzung von Nutzungen durch planungsrechtliche Bestimmungen widerspricht der Planungsintention.

Leitidee des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist die Schaffung eines multifunktionalen Kommunikations- und Kulturzentrums mit großem Freiraumbezug. Die vorgesehenen Nutzungen sind dabei mit einem üblichen Freizeit- und Vergnügungspark nicht vergleichbar. Zukunftsorientierung, Innovation, High-Tech, Technik-Vermittlung spielen ebenso eine wichtige Rolle wie kulturspezifische Themen. Das städtebauliche Konzept orientiert sich an vergleichbaren Anlagen im europäischen Ausland wie z.B. „Futuroscope“ in Frankreich und „Phänomena“ und „Heureka“ in der Schweiz. ...

Sämtliche Flächen des Bebauungsplanes, die im Sinne des Konzeptes als Park vorgesehen sind, werden als private Grünfläche festgesetzt. Es wird unterschieden in:

- Private Grünfläche „Freizeit- und Kulturpark“ und
- Private Grünfläche „Freizeit- und Kulturpark 1“.

Je nach Zweckbestimmung erfüllen die Grünflächen unterschiedliche Funktionen. Grünflächen, die sich an die Sondergebiete „Freizeit, Kultur und Ausstellung“ westlich anschließen, erfüllen insbesondere Nutzungszwecke, die in einem besonderen Zusammenhang

mit der baulichen Nutzung des Sondergebietes stehen. Hierdurch soll dem Gesamtcharakter des Gebietes als Freizeit- und Kulturbereich Rechnung getragen werden. Es ist ein besonderes Anliegen des Gesamtkonzeptes, dass auch außerhalb der Baugebiete Grünflächen mit großem Freizeitwert geschaffen werden. Entlang der Nutzungsspangen sind z.B. Themenparke vorgesehen. Sie dienen ebenso wie die Baugebiete dem Angebot innovativer Formen der Kommunikation, Information und Unterhaltung.

Auf den Grünflächen ist die Errichtung zweckgebundener baulicher Anlagen zulässig. Diese dürfen nach der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von 10 % der Grünfläche errichtet werden.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Kulturpark 1“ sind zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu einer gesamten Grundfläche von 15 % der Grünfläche zulässig. Mit dieser geringfügig höheren Grundfläche wird dem besonderen Nutzungszweck der Freifläche Rechnung getragen. Es muss dabei allerdings die Zweckbestimmung als Grünfläche gewahrt bleiben. Eine genaue Spezifizierung der Art der baulichen Anlagen ist nicht erforderlich. Es sollen grundsätzlich solche Anlagen zulässig sein, die sich in den Zusammenhang der baulichen Anlage einpassen. Dies sind z.B. temporäre Bauten, Ausstellungspavillons, Installationen, experimentelle Körperarchitektur etc. Nicht dem Nutzungszweck entsprechen z.B. Comic-Zitate und überdimensionale Werbeträger.

Alle westlich des Bogenweges gelegenen Grünflächen sind gegenüber dem Vorentwurf ebenfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Kulturpark“ festgesetzt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass eine Unterteilung des Gesamtgebiets in öffentliche und private Grünflächen für künftige Betreiber unzumutbar und darüber hinaus für die öffentliche Hand kostengünstiger ist (s. auch Pkt. 6.3 der Gestaltungsfestsetzungen).

Die Flächen westlich des Bogenwegs sollen Ruhezone darstellen, die sich gegenüber den stärker freizeitorientierten Bereichen abgrenzen. Zweckgebundene Anlagen sind auch hier entsprechend der textlichen Bestimmung Nr. 5.1. vorgesehen. Einzelne Nutzungen wie z.B. kleinere Gastronomieeinrichtungen oder solche Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Eingangssituation stehen, sollen in den als Flächen mit besonderem Nutzungszweck dargestellten Bereichen konzentriert werden. Vier in den Verlauf der Spangen eingeordnete Aussichtstürme bilden den räumlichen Eingang bzw. Abschluss der

Um eine öffentliche Zugänglichkeit der in den offenen Landschaftsraum hineinreichenden privaten Grünflächen westlich des Bogenwegs nicht auszuschließen, werden nach Festsetzung Nr. 2 Grundstückseinfriedungen in diesem Bereich nicht zugelassen.“

Bereits am 30.5.2000 haben die Antragstellerinnen ihren Normenkontrollantrag erhoben. Zur Begründung tragen sie im Wesentlichen vor: Bei der Niederlassung in handle es sich um das Herzstück der Antragstellerin zu 2). Zur Weiterführung des Speditionsbetriebes auf dem Betriebsgrundstück und damit zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes der Antragstellerin zu 2) seien dringend bauliche Veränderungen auf dem Grundstück notwendig. So müssten die Fahrzeug- und Wartungshallen instandgesetzt und renoviert und durch Umbau den Erfordernissen eines modernen Frachtbetriebes angepasst werden. Beispielsweise sei eine Erhöhung der Fahrzeughallen dringend erforderlich, weil LKW der neuen Generation höher seien und nicht mehr in die vorhandenen Hallen passten. Die Antragstellerin zu 1) sei antragsbefugt, weil der Bebauungsplan für ein in ihrem Eigentum stehendes Grundstück nachteilige planerische Festsetzungen treffe. Die Antragstellerin zu 2) sei antragsbefugt, weil sie das Grundstück als Mieterin gewerblich nutze und ihr durch die Festsetzung die weitere Entwicklung ihres Gewerbebetriebes abgeschnitten und ihre Existenz gefährdet werde. Ihre Interessen seien ein abwägungserheblicher Belang. Der Bebauungsplan stelle eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums und damit des Rechtes am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb dar. Es komme insoweit nicht darauf an, ob die unveränderte Nutzung des Grundstücks möglich ist; entscheidend sei, dass durch den Bebauungsplan die bisherige Nutzung des Grundstücks nach dem Willen des Satzungsgebers geändert werden soll. Dies sei hier der Fall. Der Bebauungsplan leide unter formellen Mängeln. Bei den „redaktionellen Änderungen“ habe es sich um inhaltliche Änderungen gehandelt, die nur nach einem formellen - eventuell vereinfachten - Verfahren und auf Grund eines Beschlusses des Stadtrates hätten vorgenommen werden dürfen. Die Streichung der Festsetzung der Altlastenfläche H für das Gebiet SO 2.1 sei keine bloße Klarstellung, sondern habe normativen Gehalt. Eine fehlerhafte Kennzeichnung i.S.d. § 9 Abs. 5 BauGB führe zwar nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes, dies gelte jedoch dann nicht, wenn neben der fehlerhaften Kennzeichnung ein Abwägungsmangel vorliege und die fehlerhaft berücksichtigten Belange auch dazu bestimmt seien, dem Schutz Dritter zu dienen. Die Ausweisung als Altlastenfläche spiele für die Abwägung eine gewichtige Rolle. Aufgrund

einer bestehenden Altlastenbehaftung werde das Nutzungsinteresse des Grundstückseigentümers und -nutzers regelmäßig geringer sein, als bei einem unbelasteten Grundstück. Dies gelte auch für die Streichung des Satzes „Das gesamte ist nach sächsischem Denkmalschutzgesetz als Denkmalbereich (Denkmalschutzgebiet) unter Schutz gestellt.“ Dies betreffe zwar nur eine nachrichtliche Übernahme. Dennoch hätte es auch für diese Streichung der Durchführung eines formellen Verfahrens bedurft, weil die Fehlerhaftigkeit dieses Satzes untrennbar mit einem Abwägungsdefizit verbunden sei. Die Stadtratsmitglieder seien insofern nämlich von einem unrichtigen Sachverhalt ausgegangen. Die Begründung zum Bebauungsplan sei mangelhaft, weil in ihr nicht die Auswirkungen der Planung auf die im Plangebiet ansässigen Betriebe erläutert würden. Dies deute darauf hin, dass die Antragsgegnerin die Abwägung fehlerhaft vorgenommen habe. Die Ausweisung „Private Grünfläche Freizeit und Kulturpark“ sei zu unbestimmt. Es sei unklar, was ein „Kulturpark“ sei und was die Konkretisierung „Freizeit“ zu bedeuten habe. Bei Beschlussfassung seien die Stadtratsmitglieder von einem unrichtigen Sachverhalt, nämlich davon ausgegangen, dass das gesamte unter Denkmalschutz stehe. Sie hätten deshalb die privaten Belange niedriger gewichten müssen, als dies objektiv geboten gewesen sei, denn die privaten Belange wögen weniger, wenn sie bereits denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen unterlägen. Die Antragsgegnerin habe die privaten Belange der Antragstellerinnen entweder überhaupt nicht, jedenfalls aber nicht mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Dies ergebe sich daraus, dass weder die Begründung noch das Abwägungsprotokoll mehr enthielten als die lapidare Feststellung, dass die gegenwärtige Nutzung mit der geplanten nicht vereinbar sei. Es werde nicht darauf eingegangen, dass das Interesse an der gewerblichen Nutzung durch die planerische Festsetzung zerstört und der Verkehrswert des Grundstücks beträchtlich herabgesetzt werde. Die Auswirkungen auf den Betrieb der Antragstellerin zu 2), der aufgrund der Planung mittelfristig nicht mehr fortgeführt werden könne, seien nicht berücksichtigt worden. Die Antragsgegnerin habe sich auch nicht mit möglichen Alternativen zur Ausweisung als Grünfläche, beispielsweise einer Verbindung mit der Nutzung als Technologiepark, auseinandergesetzt. Aus dem Schreiben vom 27.1.1998 gehe eindeutig hervor, dass eine langfristige Nutzung des Grundstücks angedacht sei. Damit sei zwangsläufig in jedem Geschäftsbetrieb die Notwendigkeit von Erweiterungen des Betriebes sowie Anpassungen der vorhandenen Anlagen und Gebäude an die Marktlage verbunden. Außerdem hätten die Antragstellerinnen während der Auslegungs- und Einwendungsphasen sowohl mit dem

Anforderungen an die Begründung sei Genüge getan worden. Die Abwägung sei fehlerfrei erfolgt. Dass der Planinhalt mit den tatsächlichen Verhältnissen im Plangebiet nicht übereinstimmt, stehe dem nicht entgegen. Das Interesse an der Erhaltung bestehender Verhältnisse, also auch an dem Nutzungsinteresse der Antragstellerinnen, könne überwunden werden, wenn die von der Gemeinde verfolgten Ziele der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie entsprechend gewichtige, gegen die Erhaltung der vorgefundenen Verhältnisse sprechenden Belange dies rechtfertigen. Das der Satzung zugrunde liegende Abwägungsmaterial sei vollständig dargestellt und abgewogen worden. Sollte sich das „Herzstück“ der Antragstellerin zu 2) in befinden, so sei nicht nachvollziehbar, wieso die Antragstellerinnen versäumt hätten, ihre Bedenken inhaltlich zu konkretisieren. Zur Geltendmachung der Belange sei es unausweislich notwendig gewesen, etwa auf die mittelfristig dringend erforderlichen baulichen Veränderungen auf dem Betriebsgrundstück hinzuweisen. Da Bedenken nur unter Hinweis auf die „nicht unerheblichen Auswirkungen“ erhoben worden seien, sei es für die Antragsgegnerin nicht erkennbar gewesen, dass es sich um mehr als geringfügige Belange der Antragstellerinnen gehandelt habe. Sie - die Antragsgegnerin - habe insofern auch keine weiteren Überprüfungen vornehmen müssen. In der Begründung seien Ausführungen zu den verfolgten Zielen der städtebaulichen Entwicklung erfolgt, die den Stadtrat trotz Kenntnis der vorhandenen betrieblichen Strukturen bewegen hätten, eine Abweichung vom Bestand planungsrechtlich festzusetzen. Unter Ziffer 1.5. der Begründung sei eine Beschreibung der im Planungsgebiet befindlichen Betriebe erfolgt. Die Ausführungen in der Abwägungsvorlage zu den Bedenken der zeigten exemplarisch, dass sich die Abwägung vollumfänglich mit der bestehenden Nutzung beschäftigt habe und die Abwägung auch die Vereinbarkeit bzw. Nichtvereinbarkeit der Festsetzungen mit den bestehenden Nutzungen umfasse. Unter Ziff. 7 - 3 beschäftige sich die Abwägungsvorlage mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf bereits bebauten Flächen. Unter Punkt 13 der Abwägungsvorlage finde eine hinreichende Auseinandersetzung mit den von den Antragstellerinnen vorgetragenen Bedenken statt. Das Abwägungsgebot zwinge nicht zu einer Prüfung der Voraussetzungen für eine eventuelle Eignung. Die Festsetzung „private Grünfläche, Freizeit- und Kulturpark“ sei hinreichend bestimmt. Unter Zuhilfenahme von Punkt 6.1.8 der Begründung sei ersichtlich und konkretisierbar, dass entlang der Nutzungsspannen Themenparke vorgesehen seien, die als Angebot innovativer Formen der Kommunikation, Information und Unterhaltung aufzufassen seien. Darüber hinaus seien Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Kulturpark festgesetzt, die

Ruhezonen darstellen und sich gegenüber den stärker freizeitorientierten Bereichen abgrenzen sollten. In Ansehung des gerade mit der Festsetzung „Freizeit- und Kulturpark“ gewählten Bereiches, der sich in schnellem gesellschaftlichen Wandel befinde, sei sie - die Antragsgegnerin - nicht zur detailliert konkreten Festsetzung verpflichtet gewesen. Bei der nachrichtlichen Übernahme des denkmalrechtlichen Schutzes des gesamten habe es sich lediglich um eine Information gehandelt, die zwar überwiegend, nicht aber das Flurstück der Antragstellerinnen betreffend den Tatsachen entsprochen habe. Im Hinblick auf die gegenläufigen Interessen und das eindeutige Votum des Stadtrates zugunsten einer Neugestaltung des sei nicht anzunehmen, dass ohne diesen Satz eine andere Entscheidung ergangen wäre. Das Ergänzungsverfahren sei rein vorsorglich durchgeführt worden.

Dem Senat lagen die Unterlagen der Antragsgegnerin zum Planverfahren (5 Ordner) sowie zum ergänzenden Verfahren (1 Ordner) sowie eine Ausfertigung des Bebauungsplanes (3 Karten) vor. Alle Unterlagen waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung. Auf ihren Inhalt sowie auf den Inhalt der Gerichtsakte wird wegen der weiteren Einzelheiten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Normenkontrollanträge sind zulässig (dazu im Folgenden unter I.) und begründet (dazu unter II.).

I. Die Normenkontrollanträge sind gem. § 91 VwGO zulässigerweise auf die Nichtigerklärung des Bebauungsplanes in seiner - neuen - Fassung vom gerichtet worden. Die Antragstellerinnen sind auch antragsbefugt. Sie machen geltend, durch den Bebauungsplan oder dessen Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO).

Für die Antragstellerin zu 1) ergibt sich dies aus dem Umstand, dass sie Eigentümerin eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks ist und sich gegen eine bauplanerische Festsetzung wendet, die unmittelbar ihr Grundstück betrifft (vgl. dazu nur BVerwG, Beschl. v. 22.8.2000,

NVwZ 2000, 1413 m.w.N.). Aber auch die Antragstellerin zu 2) ist antragsbefugt i.S.v. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO. Da das in § 1 Abs. 6 BauGB enthaltene Abwägungsgebot hinsichtlich solcher privaten Belange drittschützenden Charakter hat, die für die Abwägung erheblich sind, ist antragsbefugt (auch) derjenige, der sich auf einen abwägungserheblichen privaten Belang berufen kann; denn wenn es einen solchen Belang gibt, besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, dass der Plangeber ihn bei seiner Abwägung nicht korrekt berücksichtigt hat. Abwägungserheblich ist ein privater Belang dann, wenn er in der konkreten Planungssituation einen städtebaulichen Bezug hat. Nicht abwägungsbeachtlich sind insbesondere geringwertige oder mit einem Makel behaftete Interessen sowie solche, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Interesse besteht, oder solche, die für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Bebauungsplan nicht erkennbar waren (vgl. für alles BVerwG, Beschl. v. 22.8.2000, NVwZ 2000, 1413, 1414 m.w.N.). Die Antragstellerin zu 2) beruft sich auf einen abwägungserheblichen Belang. Sie macht nämlich ihr Interesse an der Erhaltung und Modernisierung ihres eingerichteten und ausgeübten Betriebes, der unmittelbar nach Art. 14 GG, Art. 31 SächsVerf. Schutz genießt, auf einem Grundstück im Planbereich geltend. Diese Interessen gehören grundsätzlich zum Abwägungsmaterial. Die Tatsache, dass die Grundstücksnutzung nur aufgrund eines Miet- oder Pachtvertrages geschieht, führt nicht dazu, dass diese Interessen bei der planerischen Abwägung unberücksichtigt zu bleiben hätten (vgl. BVerwG, Beschl. v. 9.11.1979, BVerwGE 59, 87, 101 f.; Urt. v. 21.10.1999, NVwZ 2000, 807, 808). Die Folgerungen, die die Antragsgegnerin aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 5.11.1999 (BVerwGE 110, 36) ziehen will, greifen demgegenüber nicht. Das Bundesverwaltungsgericht hat sich in dieser Entscheidung mit dem Umstand, ob mit einer Nichtverlängerung des Pachtvertrages zu rechnen war, nämlich nur deswegen beschäftigt, weil der Antragsteller in dem zu entscheidenden Fall nur einen befristeten Vertrag besaß, der vor In - Kraft -Treten des angefochtenen Bebauungsplanes stets verlängert worden war.

Der Abwägungserheblichkeit steht auch nicht entgegen, dass die Antragstellerin zu 2) ihre Belange nicht im Beteiligungsverfahren vorgetragen hat. Dies ist durch das Schreiben der Fa.

GmbH vom 27.1.1998 nicht geschehen, denn in diesem werden weder die Antragstellerin zu 2) noch ein Modernisierungs- oder Erweiterungsinteresse der Spedition auf dem Grundstück erwähnt. Die Gemeinde hat aber nicht nur solche privaten Belange zu berücksichtigen, die im Zuge der Bürgerbeteiligung vorgetragen wurden, sondern auch solche,

die sich ihr aufdrängen mussten (st. Rspr. des BVerwG, vgl. nur Beschl. v. 9.11.1979, BVerwGE 59, 87, 102 ff.). Die von der Antragstellerin zu 2) geltend gemachten Interessen mussten sich der Antragsgegnerin aber bei ihrer Abwägungsentscheidung aufdrängen. Denn allein maßgeblich ist - nachdem die Antragsgegnerin in einem ergänzenden Verfahren nach § 215a BauGB eine neue Abwägungsentscheidung getroffen hat - die Sachlage zum Zeitpunkt der auf diese Abwägung folgenden Beschlussfassung über den Bebauungsplan (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB), d.h. der . Zu diesem Zeitpunkt musste der Antragsgegnerin zumindest aus der Antragsschrift vom 30.5.2000, die ihr am 6.6.2000 zugegangen war, bekannt sein, dass die Antragstellerin zu 2) sich gegen den Bebauungsplan wandte, weil sie meinte, durch ihn an betriebsnotwendigen Modernisierungsmaßnahmen gehindert zu werden, und damit einen für die Abwägung erheblichen Belang geltend machte. Daraus, dass es sich bei der Abwägung am um eine solche im ergänzenden Verfahren nach § 215a BauGB handelte, ergibt sich nichts anderes. Insbesondere kann sich eine Gemeinde nicht quasi „zurückversetzen“ in den Zeitpunkt der ersten Beschlussfassung. Für die Abwägung im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 215a BauGB gelten keine anderen Anforderungen als an eine „erstmalige“ Abwägungsentscheidung (vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 4.10.2000, SächsVBl. 2001, 34,35). Die Antragsgegnerin kann sich auch nicht darauf berufen, dass sie das ergänzende Verfahren nur „vorsorglich“ durchgeführt habe. Abgesehen davon, dass eine nur „vorsorgliche“ Beschlussfassung über den Bebauungsplan im Wortlaut des Beschlusses vom nicht zum Ausdruck kommt, kann diesem Beschluss nicht nur für den Fall Bedeutung beigemessen werden, dass er fehlerfrei oder ein vorangegangener Beschluss fehlerbehaftet ist. Denn ein bedingter Satzungsbeschluss ist nicht zulässig (Gierke, in: Brügelmann, BauGB, Losebl. Stand Sept. 2001, § 10 RdNr. 44). Diese Bedingungsfeindlichkeit führt auch dazu, dass die Antragsgegnerin sich nicht darauf berufen kann, dass im Rahmen der „ersten“ Beschlussfassung am 23.4.1998 Belange der Antragstellerin zu 2) - mangels Erkennbarkeit - möglicherweise nicht abwägungsrelevant waren. Dieser Beschluss hat nach der Durchführung des ergänzenden Verfahrens nach § 215a BauGB, das kein eigenständiges Verfahren darstellt, sondern das ursprünglich eingeleitete Verfahren lediglich fortsetzt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25.2.1997, NVwZ 1997, 893, 894, zu § 215 Abs. 3 Satz 1 BauGB a.F.), keine Bedeutung mehr. Dass die Antragstellerin zu 2) ihre Belange nicht i.S. des § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB fristgemäß im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgetragen hat, ist für die Abwägungsrelevanz unerheblich, denn bei dieser Regelung handelt es sich nicht um eine Präklusionsvorschrift (BVerwG, Urt. v.

13.3.1981 - 4 C 1.78 -, insoweit in BauR 1981, 354 nicht abgedruckt). Schließlich steht der Zulässigkeit des Antrages der Antragstellerin zu 2) auch nicht entgegen, dass ihre Antragsbefugnis erst nach Anhängigkeit ihres Normenkontrollantrages entstanden ist. Der ursprüngliche Mangel der fehlenden Antragsbefugnis ist nämlich bis zum maßgeblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung des Senats (vgl. nur Kopp/Schenke, VwGO, 12. Aufl., Vorb. § 40 RdNr. 11) geheilt worden.

II. Die zulässigen Anträge sind auch begründet. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ist nichtig. Er leidet an einem formellen Mangel (dazu im Folgenden unter Nr. 1.) und verstößt in mehrfacher Hinsicht materiell gegen höherrangiges Recht (dazu im Folgenden unter Nr. 2.). Er ist deshalb im gesamten Umfang für nichtig zu erklären (dazu unter 3.).

1. Der Bebauungsplan ist teilweise formell fehlerhaft.

1.1. Die Festsetzung „Private“ bzw. „Öffentliche Grünfläche Park- und Gartenanlage“ für die Flächen zwischen dem Bogenweg und der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze ab dem südöstlichsten Punkt des Planungsgebietes bis zu dem Punkt, wo die vorgesehene Straßenbahnstrecke an die nördliche Plangrenze stößt, ist unwirksam, weil sie zu unbestimmt ist. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können im Bebauungsplan die öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt werden. Dies setzt zwingend eine Bestimmung dazu voraus, ob es sich bei der Grünfläche um eine öffentliche oder private handeln soll (BVerwG, Urt. v. 17.6.1994, UPR 1994, 446; OVG NRW, Urt. v. 17.1.1994, BRS 56 Nr. 24). Dies ist hier nicht geschehen. Auf ihrem südlichen Teil trägt die genannte Fläche zwar den Zusatz „öffentliche“, auf ihrem nördlichen den Zusatz „Private“, eine Abrenzung zwischen beiden fehlt jedoch. Es daher nicht bestimmbar, welcher Teil „öffentlich“ und welcher Teil „privat“ sein soll.

1.2. Weitere beachtliche Form- oder Verfahrensverstöße sind nicht ersichtlich.

1.2.1. Solche folgen zunächst nicht aus der mangelhaften Begründung zum angefochtenen Bebauungsplan. Die Begründung in der vom Stadtrat der Antragsgegnerin am beschlossenen Fassung ist zwar teilweise inhaltlich unrichtig. So sind die Ausführungen zu dem angeblich noch nicht genehmigten Flächennutzungsplan überholt, die Seitenangaben des Inhaltsverzeichnisses stimmen teilweise nicht, die Reihung der Seiten ist z.T. falsch und

unrichtig wird behauptet, die „Belvederes“ stünden innerhalb von „öffentlichen“ Grünflächen. Diese inhaltlichen Mängel sind jedoch nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unbeachtlich. Danach ist zwar eine Verletzung von § 9 Abs. 8 BauGB, wonach dem Bebauungsplan eine Begründung mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Planes beizufügen ist, grundsätzlich beachtlich; unbeachtlich ist (nur), wenn die Begründung unvollständig ist. Daraus folgt jedoch nicht, dass inhaltliche Unrichtigkeiten der Begründung - soweit sie überhaupt gegen § 9 Abs. 8 BauGB verstoßen - für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes von Bedeutung sind. Der Regelung in § 10 Abs. 3 BauGB lässt sich nämlich entnehmen, dass die Begründung nicht Teil des Bebauungsplanes ist und damit auch keinen Anteil an seinem Rechtscharakter hat. Dementsprechend ist § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dahin auszulegen, dass lediglich das Fehlen einer Begründung zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes führen kann.

1.2.2. Auch dass nach der ersten Beschlussfassung über den Bebauungsplan die Kennzeichnung „H“ für das Sonderteilgebiet 2.1 gestrichen wurde, ist formell nicht zu beanstanden. Ob es dazu eines Beschlusses des Stadtrates der Antragsgegnerin bedurfte, wie die Antragstellerinnen meinen, kann dahin stehen, weil dieser Beschluss jedenfalls inzwischen durch das ergänzende Verfahren nachgeholt wurde. Ein nochmaliges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB musste nicht durchgeführt werden. Eine erneute Auslegung - eventuell auch als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB - ist bei der Veränderung von Festsetzungen mit lediglich klarstellender Bedeutung nicht erforderlich (BVerwG, Beschl. v. 18.12.1987, NVwZ 1988, 822,823). Darum handelt es sich hier. Bei der in Rede stehenden Kennzeichnung handelte es sich um einen Hinweis auf Belastungen des Bodes mit umweltgefährdenden Stoffen i.S.v. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Solche Festsetzungen haben keinen rechtsverbindlichen Charakter und berühren die Wirksamkeit des Bebauungsplanes nicht (VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 4.5.1972, DÖV 1972, 821,822).

1.2.3. Auch die Streichung des 1. Satzes unter Abschnitt 7 der Begründung ist verfahrensmäßig nicht zu beanstanden. Da die Begründung nicht Teil des Bebauungsplanes ist, unterliegt ihre Änderung nicht der Regelung § 3 Abs. 3 BauGB. Ob der Stadtrat der Antragsgegnerin über die Änderung beschließen musste, ist inzwischen irrelevant, da ein solcher Beschluss am _____ gefasst wurde.

1.2.4. Der Bebauungsplan in der Fassung des Beschlusses vom _____ musste auch nicht genehmigt werden. Die Genehmigungsbedürftigkeit nach § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB a.F. ist entfallen (§ 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Nach § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung ebenfalls nicht erforderlich, weil zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin in Kraft war. Ob ein Bebauungsplan genehmigungsbedürftig ist, wenn er sich rückwirkende Geltung auch für einen Zeitraum beimisst, in dem ein Flächennutzungsplan noch nicht galt, kann offen bleiben. Denn der Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin ist vor dem 3.6.1999 in Kraft getreten.

2. Der Bebauungsplan weist mehrere materiell-rechtliche Mängel auf.

2.1. Zunächst sind sämtliche Festsetzungen als „Private Grünfläche“ - unabhängig von ihren Zusätzen - sowie die Textliche Festsetzung unter Nr. I Ziff. 5 zu der Zulässigkeit baulicher Anlagen rechtswidrig, weil sie nicht auf eine Ermächtigungsgrundlage gestützt werden können. Insbesondere sind sie von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nicht gedeckt. Grünflächen i.S. dieser Bestimmung sind - wie sich aus dem Wortlaut und den dort genannten Beispielen ergibt - nur solche Flächen, die grundsätzlich frei von Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden sind und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden (ähnlich OVG Nds., Urt. v. 27.1.1986, BRS 46 Nr. 22; Urt. v. 30.10.1986, BRS 46 Nr. 23). Diesen Vorgaben entsprechen die Festsetzungen im angefochtenen Bebauungsplan nicht. Dabei mag die beabsichtigte Zulassung baulicher Anlagen bis zu einem Anteil von 10% bzw. 15 % der Grünfläche zwar eine Unterordnung der bebauten Erdfläche im Verhältnis zur unbebauten Erdfläche noch sicherstellen. Die geforderte natürliche, freie Prägung könnten die Flächen aber gleichwohl verlieren, weil die Antragsgegnerin zum Maß der baulichen Anlagen im Übrigen keine Festlegungen getroffen hat, diese also Höhen erreichen könnten, die die baulichen Anlagen als dominierend erscheinen lassen könnten. Auch die Zusätze „Freizeit- und Kulturpark“ stellen nicht sicher, dass die zugelassenen baulichen Anlagen ihrem Zweck nach mit einer Grünfläche i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vereinbar sind. Mangels weiterer Konkretisierung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist unter „Freizeitpark“ jede weitläufige, gärtnerisch oder landschaftspflegerisch angelegte Fläche zu verstehen, die der Befriedigung von Freizeitbedürfnissen der Bevölkerung dient. Unter dieser Bezeichnung werden beispielsweise Anlagen mit Western-Eisenbahn, Abenteuer-Floßfahrt, Delphin-Show,

Wildwasserbahn und Wildpark (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.1.1985, Buchholz 451.56 Nr. 22) oder solche mit Ferien- und Wochenendhäusern, Hotels, Gemeinschaftsräumen, Apartmenthäusern, Sport- und Wasseranlagen (vgl. OVG Nds., Beschl. v. 30.5.1989, UPR 1990, 232, 233) betrieben. Solche Anlagen könnten die Grenze einer nur 10% bzw. 15 % der Grünfläche einnehmenden Bebauung einhalten, hätten mit einer Grünfläche i.S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB aber nichts mehr gemein. Schließlich lassen sich auch die konzeptionellen Vorstellungen der Antragsgegnerin, wie sie sich aus der Begründung des Bebauungsplans ergeben, mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nicht vereinbaren. Der Antragsgegnerin kam es nämlich - mit Ausnahme wohl der Grünflächen westlich des Bogenweges, die als „Ruhezonen“ dienen sollten - auf eine inhaltliche Gestaltung der Grünflächen an, die sich an sog. Themenspannen orientieren und in einem besonderen Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Teilflächen des Sondergebiets stehen sollen. Insofern war die Antragsgegnerin gerade nicht nur „offen“. Sie besaß bei der Entscheidung über die planerischen Festsetzungen vielmehr sehr wohl inhaltliche Vorstellungen, die über die Gestaltung einer Grünfläche zu Freizeit- und kulturellen Zwecken mit einem gewissen Anteil an baulichen Anlagen hinausgingen. Diese einerseits zwar „offenen“, andererseits aber ganz konkreten Vorstellungen insbesondere zur Abstufung der Nutzungen zwischen den „Themenspannen“ von Nord nach Süd und zur ruhigeren Nutzung auf den Grünflächen westlich des Bogenweges im Vergleich zu denjenigen östlich des Bogenweges werden aber in den planerischen Festsetzungen nicht zum Ausdruck gebracht. Sie bieten auch keinen hinreichenden Ansatz, um zusammen mit der Begründung, die allenfalls Auslegungshilfe sein kann (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 28.4.1984, BRS 42, Nr. 14), zu einer hinreichend konkreten planerischen Umsetzung dieses Konzeptes zu gelangen.

2.2. Unwirksam ist weiterhin die Festsetzung „Private Grünfläche Freizeit und Kulturpark“ auf allen Flächen zwischen der westlichen Plangrenze und dem Bogenweg. Diese Festsetzung ist abwägungsfehlerhaft erfolgt. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieses Gebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach der Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (st. Rspr. des BVerwG,

vgl. nur Urt. v. 5.7.1974, BVerwGE 45, 309, 314 f, und des SächsOVG, vgl. nur NK-Urt. v. 8.6.2000, SächsVBl. 2000, 216, und NK-Urt. v. 6.6.2001, SächsVBl. 2001, 220,222). Entscheidend ist insoweit die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Im Gegensatz zu Mängeln im Abwägungsergebnis sind Mängel im Abwägungsvorgang nur dann erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die genannten Festsetzungen sind abwägungsfehlerhaft, weil der Stadtrat der Antragsgegnerin einen Belang verkannt hat. Bei diesen Flächen handelt es sich um diejenigen, die in den Entwürfen bis zur öffentlichen Auslegung als „Öffentliche Grünflächen“ festgesetzt waren. Ob eine Grünfläche als öffentliche oder als private festzusetzen ist, beurteilt sich nach dem Nutzungszweck, den sie erfüllen soll. Dabei kann in der Regel auf den Benutzerkreis abgestellt werden. Soll eine Grünfläche der Öffentlichkeit zugänglich sein, ist sie als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Soll die Grünfläche der privaten Nutzung vorbehalten bleiben, ist sie als private festzusetzen (BVerwG, Urt. v. 30.8.2001 - 4 CN 9/00 - zit. nach Juris). Hier wollte die Antragsgegnerin die öffentliche Zugänglichkeit der genannten Flächen auch nach dem Wechsel der Ausweisung in „Private Grünfläche“ beibehalten. Dies ergibt sich zum einen daraus, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die Änderung der Festsetzung nicht mit einer geänderten Konzeption in Hinblick auf den Benutzerkreis gerechtfertigt wird, sondern damit, dass eine Unterteilung des Gesamtgebiets in öffentliche und private Grünflächen für künftige Betreiber unzweckmäßig und „für die öffentliche Hand kostengünstiger“ sei (gemeint ist wohl, dass die neue geänderte Festsetzung kostengünstiger sei). Dass die Antragsgegnerin an der öffentlichen Zugänglichkeit festhalten wollte, ist schließlich aus der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2 zu schließen, wonach auf diesen privaten Grünflächen Einfriedungen untersagt sind, sowie insbesondere aus der Begründung zu dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzung. Danach ist sie nämlich erfolgt „um eine öffentliche Zugänglichkeit der in den offenen Landschaftsraum hineinreichenden privaten Grünflächen westlich des Bogenwegs nicht auszuschließen“. Die Antragsgegnerin hat mithin verkannt, dass sie diese öffentliche Zugänglichkeit durch die Festsetzung als „Private Grünfläche“ gerade ausgeschlossen hat.

Dieser Abwägungsfehler ist auch beachtlich nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Er ist offensichtlich, denn er wird durch konkrete und positiv und klar auf ihn hindeutende Umstände aus den Planunterlagen belegt (vgl. zu diesem Maßstab nur BVerwG, Beschl. v.

Verletzungen der in § 214 Abs. 1 bezeichneten Vorschriften oder sonstigen Verfahrens- oder Formfehlern nach Landesrecht. Die Antragsgegnerin hat das ergänzende Verfahren jedoch durchgeführt, um (etwaige) Fehler des Abwägungsvorganges zu korrigieren. Die hierfür maßgebliche Vorschrift des § 1 Abs. 6 BauGB zählt weder zu den in § 214 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorschriften, noch zu landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften. Außerhalb des Anwendungsbereichs des § 215a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan aber nicht rückwirkend in Kraft gesetzt werden, weil in allen von dieser Norm nicht erfassten Fällen § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB das In-Kraft-Treten von Bebauungsplänen abschließend regelt (vgl. BVerwG, Urt. v. 18.4.1996, BVerwGE 101, 58, 61; Beschl. v. 7.11.1997, NVwZ 1998, 956, zu § 215 Abs. 3 und § 12 Satz 4 BauGB a.F.). Die fehlerhafte In-Kraft-Setzung für sich genommen verhindert nur die Rückwirkung des Bebauungsplanes, steht seiner Geltung „ex nunc“ jedoch nicht entgegen (BVerwG, Beschl. v. 1.8.2001, BauR 2002, 53). Hiernach bliebe der Bebauungsplan also gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB ab dem 19.7.2001, dem Tag seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Antragsgegnerin, in Kraft.

2.5. Weitere materiell-rechtliche Mängel sind nicht ersichtlich.

2.5.1. Der Bebauungsplan ist entgegen der Auffassung der Antragstellerinnen nicht deshalb abwägungsfehlerhaft, weil der Stadtrat bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan hinsichtlich der umweltgefährdenden Belastung der Fläche des Sondergebiets SO 2.1 und hinsichtlich des Denkmalschutzes des Planungsgebietes von einem unzutreffenden Sachverhalt ausging. Entscheidend ist hier wiederum die Beschlussfassung des Stadtrates der Antragsgegnerin am . Zu diesem Zeitpunkt waren der Hinweis „H“ für das Sondergebiet 2.1 sowie der Hinweis in der Begründung zur Denkmaleigenschaft des gesamten Areals bereits gestrichen. Es bestehen deshalb keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass sich der Stadtrat zu diesen beiden Umständen eine fehlerhafte Vorstellung gemacht haben könnte.

2.5.2. Die Antragsgegnerin hat auch die privaten Belange der Antragstellerin zu 1) hinreichend in ihre Abwägungsentscheidung einbezogen. Zunächst ergibt sich allein daraus, dass die Festsetzung auf dem Grundstück der Antragstellerin zu 1) deren Interessen nicht entspricht, kein Abwägungsfehler. Einen Grundsatz, wonach stets nur das geplant werden darf, was der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks selbst realisieren kann oder was ihm nützt, gibt es nicht (BVerwG, Beschl. v. 24.4.1991, NVwZ 1991, 877, 878). Die

Festsetzungen für das Grundstück der Antragstellerin zu 1) sind auch nicht deswegen abwägungsfehlerhaft erfolgt, weil sie mit der tatsächlichen Nutzung des Grundstückes nicht übereinstimmen. Einer Gemeinde ist es nicht verwehrt, durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken zu verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken oder gar aufzuheben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei der Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie stehen. Diese müssen um so gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplanes die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der Abwägung beachtet werden (BVerwG, Urt. v. 31.8.2000, BVerwGE 112, 41, 48 f. m.w.N.; SächsOVG, NK-Urt. v. 6.6.2001, SächsVBl. 2001, 220, 222).

Daran gemessen ist die planerische Entscheidung der Antragsgegnerin jedenfalls in der Fassung des Beschlusses vom gegenüber den Interessen der Antragstellerin zu 1) nicht fehlerhaft. Wie sich aus dem - überarbeiteten - Abwägungsprotokoll ergibt, war für die Antragsgegnerin maßgeblich, dass das Gelände nach der Aufgabe der Nutzung insgesamt einer städtebaulichen Neuordnung bedurfte. Sie hat weiter darauf abgestellt, dass einerseits die Gebäude des ehemaligen unter Denkmalschutz stehen, andererseits sich das Areal aufgrund seiner Einbettung in die Schleife und ökologisch hochwertiger Flächen als Erholungsgebiet des mit solchen Gebieten unterversorgten Weststadtteils anbietet. Dies sind - bezüglich der zu Grunde gelegten Sachverhalte von den Antragstellerinnen nicht bestrittene - Gesichtspunkte, die es rechtfertigen können, die Eigentümerinteressen der Antragstellerin zu 1) zurücktreten zu lassen. Bei diesem Konzept musste die Antragsgegnerin entgegen der Auffassung der Antragstellerin zu 1) auch nicht gesondert prüfen, ob es für das Grundstück der Antragstellerin zu 1) Planungsalternativen gegeben hätte, die eine Nutzung des Grundstücks als Baugebiet ermöglicht hätten. Denn das Konzept basiert wesentlich darauf, die Flächen, die nicht mit denkmalgeschützten Gebäuden bebaut sind, im Wesentlichen von Bebauung frei zu halten. Denkmalgeschützte Baulichkeiten befinden sich aber auf dem Grundstück der Antragstellerin zu 1) nicht.

2.5.3 Die Ausweisung des Sondergebietes dürfte ebenfalls als solche rechtlich nicht zu beanstanden sein. Sie kann auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gestützt werden, weil die vorgesehene Nutzung sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Dass die Festsetzung nach den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 1 auf § 10 BauNVO gestützt wird, nach den Textlichen Festsetzungen unter Nr. I Ziff. 1 aber auf § 11 BauNVO, steht der hinreichenden Bestimmtheit der Ausweisung nicht entgegen. Anders als die §§ 2 bis 9 der BauNVO enthalten §§ 10 und 11 Abs. 1 und 2 BauNVO keine inhaltlichen Regelungen zu den jeweiligen Gebieten, die im Falle einer entsprechenden Festsetzung „automatisch“ Bestandteil des Bebauungsplans werden und über die demzufolge bei einer widersprüchlichen Inbezugnahme Unklarheiten entstehen könnten.

3. Der unter Nr. 2.1. dargelegte Mangel des Bebauungsplanes führt zu seiner Gesamtnichtigkeit. Einem ergänzenden Verfahren nach § 215a BauGB ist der Mangel nicht zugänglich, weil er das Grundgerüst der Planung, nämlich das Konzept einer inhaltlichen Aufeinanderbezogenheit der Grünflächen untereinander und mit dem Sondergebiet betrifft (vgl. zu dem Maßstab BVerwG, Urt. v. 8.10.1998, NVwZ 1999, 414; Beschl. v. 10.11.1998, NVwZ 1999, 420). Da ohne diese Festsetzungen objektiv kein sinnvolles Konzept verbleibt, erfasst die Nichtigkeit auch den gesamten Bebauungsplan (vgl. BVerwG, Beschl. v. 6.4.1993, NVwZ 1994, 272). Die fehlerhaft angeordnete Rückwirkung des Bebauungsplanes führt zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes für die Zeit vom 3.9.1999 bis 18.7.2001. Die im Übrigen festgestellten Mängel führen jedenfalls zur Unwirksamkeit der Festsetzungen (vgl. § 47 Abs. 5 Satz 4 VwGO) für die Flächen zwischen dem Bogenweg und der nördlichen und östlichen Planungsgrenze ab dem südöstlichsten Punkt des Planungsgebietes bis zu dem Punkt, wo die vorgesehene Straßenbahnstrecke an die nördliche Plangrenze stößt (vgl. oben Nr. 1.1.), sowie zur Unwirksamkeit der Festsetzungen für alle Flächen zwischen der westlichen Plangrenze und dem Bogenweg (vgl. oben Nr. 2.2.) und zur Unwirksamkeit der Festsetzungen für das Flurstück Nr. der Gemarkung (vgl. oben Nr. 2.3.). Damit ist der Bebauungsplan insgesamt für nichtig zu erklären.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil ein Grund nach § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Dr.-Peter-Jordan-Straße 19, 02625 Bautzen (ab 20.März 2002: Ortenburg 9, 02625 Bautzen), innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteiles einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteiles zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst vertreten lassen.

gez.:

Dr. Sattler

Franke

Meng

gez.:

Kober

Künzler

Beschluss

Der Streitwert wird auf 50.000,- € festgesetzt.

Gründe

Die Festsetzung beruht auf § 13 Abs. 1 Satz 1 GKG. Nach dem sog. Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit, dem der Senat folgt, ist bei einer Normenkontrolle gegen einen Bebauungsplan grundsätzlich ein Streitwert zwischen 5.000,- € und 50.000,- € festzusetzen. Da es sich einerseits um ein sehr großes, andererseits aber um ein nicht unmittelbar innerstädtisches Grundstück handelt, das darüber hinaus offenbar stark kontaminiert ist, erscheint eine Orientierung an der Obergrenze dessen, was der Streitwertkatalog vorschlägt, angebracht, aber auch ausreichend. Da die Antragstellerinnen der Sache nach den selben Anspruch geltend machen, ist die Zusammenrechnung zweier Streitwerte nach § 5 ZPO nicht geboten.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

gez.:
Dr. Sattler

Franke

Meng

gez.:
Kober

Künzler

