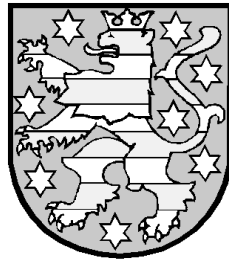


---

# THÜRINGER OBERVERWALTUNGSGERICHT



**- 1. Senat -**

1 N 428/08

---

## Im Namen des Volkes Urteil

In dem Normenkontrollverfahren

E\_\_\_\_\_,  
A\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ E\_\_\_\_\_

**Antragstellerin**

bevollmächtigt:  
Rechtsanwälte Wurster u. a.,  
Königstr. 36, 70173 Stuttgart

**gegen**

Stadt Erfurt,  
vertreten durch den Oberbürgermeister,  
Fischmarkt 1, 99084 Erfurt

**Antragsgegnerin**

**beigeladen**

S\_\_\_\_AG,  
L\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ E\_\_\_\_\_

bevollmächtigt:  
Rechtsanwälte Schneider u. a.,  
Steigerstr. 30, 99096 Erfurt

beteiligt:  
Vertreter des öffentlichen Interesses  
beim Thüringer Innenministerium,  
Steigerstr. 24, 99096 Erfurt

---

---

**wegen**

Bauplanungs-, Bauordnungs- und Städtebau-  
förderungsrecht,  
hier: Normenkontrollverfahren

hat der 1. Senat des Thüringer Oberverwaltungsgerichts durch den Präsidenten des  
Oberverwaltungsgerichts Dr. Schwan und die Richter am Oberverwaltungsgericht  
Schneider und Prof. Dr. Ruffert aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 10. Juni 2009 **für Recht erkannt:**

Der Bebauungsplan ALT 537 „K\_\_\_\_\_“ in E\_\_\_\_\_  
wird für unwirksam erklärt.

Die Antragsgegnerin und die Beigeladene haben die Kosten  
des Verfahrens zu gleichen Teilen zu tragen. Die Beigeladene  
hat ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die  
Antragsgegnerin und die Beigeladene dürfen die Vollstreckung  
durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der jeweils  
festzusetzenden Kosten abwenden, wenn nicht die  
Antragstellerin vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe  
leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

**Tatbestand**

Die Beteiligten streiten über die Gültigkeit des Bebauungsplans ALT 537 „K\_\_\_\_\_“  
\_\_\_\_\_“ in E\_\_\_\_\_.

---

## I.

Die Antragsgegnerin beschloss am 5. November 2003 nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung am 6. Mai 2003 einen Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung. Nach Bekanntmachung am 5. Dezember 2003 fand die öffentliche Auslegung vom 15. Dezember 2003 bis 23. Januar 2004 statt. Die Planreife wurde vom Thüringer Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom 3. November 2005 verneint, so dass eine zweite öffentliche Auslegung am 14. September 2005 beschlossen, am 7. Oktober 2005 im Amtsblatt der Antragsgegnerin ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 17. Oktober bis 18. November 2005 durchgeführt wurde.

Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung erbat die Antragstellerin, die Eigentümerin von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, Auskunft über die in der Bebauung vorgesehenen Dachformen sowie darüber, ob Terrassen vorgesehen seien, durch die sich die festgelegten Geschosshöhen erhöhten. Im Rahmen der Behördenbeteiligung machten die Stadtwerke E\_\_\_\_, Stadtwirtschaft GmbH, unter anderem geltend, dass „[i]n Einfahrtsbereichen zu Stichstraßen ... Übernahmeplätze für Abfallbehälter auszuweisen und im Plan zu kennzeichnen“ seien. Die Antragsgegnerin lehnte dies im Rahmen der Abwägung ab und verwies insoweit auf § 8 Abs. 5 und 6 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Erfurt vom 1.12.2004, Beschl. Nr. 067/04 (im Folgenden: Abfallwirtschaftssatzung). Diese enthält Regelungen über die Zurverfügungstellung von Abfallbehältern durch beauftragte Dritte, das Eigentum daran und deren Kennzeichnung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Antragsgegnerin beriet den Bebauungsplan abschließend am 20. April 2006. In dieser Sitzung wurde der Antrag des Stadtrats- und Ausschussmitglieds C\_\_\_\_, die GRZ im Baugebiet WA 2 von 0,45 auf 0,4 zu reduzieren, ohne näher niedergelegte Begründung mehrheitlich abgelehnt. Die textliche Festsetzung unter 2.3, zweiter Absatz, wurde dem Ergebnis der Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Antragsgegnerin folgend in Abänderung des ursprünglichen Planentwurfs getroffen. Sie lautet nunmehr:

„Für die Teilfläche des Grundstückes Gemarkung E\_\_\_\_, Flur 139 Flurstück a  
- südlich der geradlinigen Verlängerung der südlichen Begrenzung der ‚K\_\_\_\_

---

\_\_\_\_\_’ - wird eine maximale Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt. Hierbei ist die Traufhöhe die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.“

Die Beigeladene als Eigentümerin des betreffenden Grundstücks wurde hierzu gehört, nicht jedoch die Antragstellerin.

Den Abwägungsbeschluss über die Anregungen der betroffenen Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange fasste der Stadtrat der Antragsgegnerin am 26. April 2006. Mit Beschluss Nr. 089/06 vom selben Tag wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Erteilung der Genehmigung über den Bebauungsplan wurde am 14. Juli 2006 im Amtsblatt der Antragsgegnerin öffentlich bekannt gemacht. Am selben Tag trat der Bebauungsplan in Kraft.

## II.

1. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung trifft der Bebauungsplan u. a. folgende textliche Festsetzungen:

a) Unter 2.1 wird festgesetzt:

„für die allgemeinen Wohngebiete **WA 1+3** und das besondere Wohngebiet **WB 2** und für die Flächen für den Gemeinbedarf werden die Größen der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Dabei entspricht die Größe der zulässigen Grundfläche als Höchstmaß der Größe der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, zuzüglich der nach Punkt 3.5 zulässigen Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenzen.“

„Für die allgemeinen Wohngebiete **WA 1+3** und das besondere Wohngebiet **WB 2** werden die Größe der zulässigen Geschossfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Die Größe der zulässigen Geschossfläche als Höchstmaß entspricht dabei dem Produkt aus der ermittelten zulässigen Grundfläche und der als Höchstmaß oder zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.“

b) Für das Baugebiet **WA 2** wird unter 2.3, erster Absatz, ein Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante von 8 m festgesetzt.

c) Bezogen auf das **WB 1** wird unter 2.3, dritter und vierter Absatz, die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 8 m bei zwei und auf 11 m bei drei Vollgeschossen festgesetzt.

d) In der Begründung zum Bebauungsplan wird (auf S. 9 f.; Bl. 28 der Planungsakte) ausgeführt:

---

„Im Bereich mit vorrangiger Bestandsfestschreibung (in den Baugebieten WA1, WA3 und WB2) wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR)
- durch Festsetzung der zulässigen Geschossfläche (GF)
- durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse

...

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden teilweise durch die am Bestand orientierten Festsetzungen aufgrund der individuellen Grundstückszuschnitte, insbesondere auf Eckgrundstücken, zwangsläufig überschritten.

Innerhalb der Bereiche, die i. S. von § 17 Abs. 3 BauNVO überwiegend bebaut waren, müssen städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern.

Diese städtebaulichen Gründe sind im Folgenden zu sehen:

Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich den historischen Bestand und die Sanierungsziele zu sichern.

Hohe bauliche Versichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgange mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

Ausschöpfung des Potentials einer überdurchschnittlichen guten ÖPNV-Erschließung durch Nutzungskonzentration.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist bei den ermöglichten Überschreitungen nicht anzunehmen. Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Nutzungsintensität ist in der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Sicherung bestehender bzw. der Schaffung neuer Grünbereiche im Blockinnenbereich zu sehen.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

In den Neuordnungsbereichen (in den Baugebieten WA2 und WB1) wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- durch Festsetzung der GRZ
- durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse
- durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen der rückwärtigen Gebäude

...

Das Maß der baulichen Nutzung wird demzufolge durch eine klassische GRZ-Festsetzung definiert. Da eine GFZ nicht festgesetzt ist, gelten diesbezüglich die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Da ausdrückliche zwingende Festsetzungen i.S. des § 6 Abs. 16 ThürBO nicht getroffen werden, kommen die Abstandsflächenvorschriften der ThürBO uneingeschränkt zum Tragen.

Per Gesetzesfiktion kann bei Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften von einer Gewährleistung einer ausreichende Belichtung und Belüftung ausgegangen werden.

Die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten bzw. unmaßgeblich überschritten.“

e) Unter „5. Stellplätze und Garagen“ enthält der Bebauungsplan die folgende textliche Festsetzung:

„5.1 Oberirdische Stellplätze sind unzulässig. Oberirdische Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.“

---

5.2 Ein- und Ausfahrten für Garagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche zulässig.

5.3 Die Oberfläche Gelände über Tiefgaragen darf eine Höhe von 192,70 m ü NN nicht überschreiten.“

Eine weitere textliche Festsetzung unter 11.2 lautet:

„Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.“

### III.

Mittlerweile sind für Vorhaben der Beigeladenen Baugenehmigungen erteilt worden. Gegen diese sind Widerspruchsverfahren beim Landesverwaltungsamt anhängig.

Am 17. April 2007 beantragte die Antragstellerin eine einstweilige Anordnung nach § 47 Abs. 6 VwGO. Im Rahmen des darüber geführten Verfahrens hat der Senat über die tatsächlichen Verhältnisse des streitgegenständlichen Quartiers am 20. September 2007 durch Augenscheinseinnahme Beweis erhoben. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung wurde mit Beschluss vom selben Tag abgelehnt (1 EN 288/07).

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte in diesem und im unter dem Aktenzeichen 1 EN 288/07 geführten Verfahren Bezug genommen sowie auf den Plan und Planungsvorgang in den Beiakten 1 und 2.

### IV.

Die Antragstellerin hat am 7. Juli 2008 einen Antrag auf Normenkontrolle gestellt.

1. Sie trägt zunächst vor, der Bebauungsplan sei verfahrensfehlerhaft, weil er an einem gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB a. F. erheblichen Verfahrensfehler leide. Indem die Antragstellerin nicht unmittelbar vor dem Satzungsbeschluss erfolgten Änderung der Nr. 2.3 des Textteils gehört worden sei, habe die Antragsgegnerin die Vorgaben aus § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB a. F. verletzt. Die Änderung habe sie - die Antragstellerin - eindeutig betroffen und gehe auch nicht auf ihre Anregung zurück. Anregungen habe es nur zur Dachform (Satteldach) gegeben. Die Planänderung habe auch mit Blick auf den Anschluss an die übrige vorhandene

---

Bebauung der Antragstellerin sowie auf eine mögliche Änderung der Traufhöhe im Gebiet WB 2 zur Stellungnahme mitgeteilt werden müssen. Die Änderung begünstige sie nicht lediglich, da es hierfür nicht nur auf den Bestand und die Traufhöhe ankomme, sondern auch um die vertragliche Verbindung mit dem Satteldach (Höhe: 4,3 m) des Gemeindesaals der Antragstellerin. Nach dem Textteil des Plans sei außerdem weiterhin generell eine maximale Gebäudehöhe von 8 m zulässig. Auch stelle das Gesetz nicht auf eine mögliche Begünstigung ab, sondern - zur Information des Planungsträgers - auf die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit.

2. In materieller Hinsicht fehle es zunächst an der Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB, weil der Bebauungsplan nicht vollziehbar sei, denn eine Reihe von bebaubaren Grundstücken im Quartiersinneren könnten nicht erschlossen werden (insbesondere die Flurstücke Nr. b und c).

3. Außerdem macht die Antragstellerin mehrere Abwägungsfehler geltend:

a) Die Antragsgegnerin habe bei der Abwägung verkannt, dass die K\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ für den allgemeinen Verkehr, insbesondere für den Ver- und Entsorgungsverkehr nicht ausreiche. Die Lärmbelastungen für die Anwohner der K\_\_\_\_\_ seien nicht hinreichend berücksichtigt worden. Was den Entsorgungsverkehr betreffe, so habe die Antragsgegnerin auf die Stellungnahme der Stadtwerke E\_\_\_\_, wonach Übernahmeplätze für Abfallbehälter auszuweisen und im Plan zu kennzeichnen gewesen seien, lediglich auf die Abfallwirtschaftssatzung verwiesen und eine gesonderte Ausweisung abgelehnt. Der in Bezug genommene § 8 Abs. 5 und 6 der Abfallwirtschaftssatzung enthalte aber lediglich Regelungen über die Zurverfügungstellung von Abfallbehältern und deren Kennzeichnung, nicht aber über den Entsorgungsverkehr. Dieser könne in der in der K\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ als zu enger Stichstraße nicht durchgeführt werden. Hinsichtlich der Lärmbelastungen sei die Situation einer möglichen Nichtrealisierung der größeren Tiefgarage im Bereich der Flurstücke Nr. b und d nicht berücksichtigt. Weder die W\_\_\_\_\_, noch die K\_\_\_\_\_ seien vorbelastet, so dass mit einer erheblichen Lärmbelastung der Anwohner zu rechnen sei.

b) Ferner seien die Voraussetzungen für die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes nach § 4a Abs. 1 BauNVO vor allem im Blockinnenbereich nicht gegeben, da dort weder eine Wohnnutzung bestehe noch Anlagen nach Abs. 2 der

---

Vorschrift vorhanden seien. Die Voraussetzungen lägen auch für das Flurstück Nr. e\_ nicht vor. Es sei nicht nachvollziehbar, warum sein an der G\_\_\_\_\_ gelegener Teil nicht dem benachbarten WA 3 zugeordnet worden sei. Auch sei unklar, wie die Wohnnutzung im WB 1 erhalten und fortentwickelt werden solle, denn es werde durch Festsetzung von drei zulässigen Vollgeschossen, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,8 eine Verdichtung ermöglicht, die mit dem Ziel der Fortentwicklung der Wohnnutzung nicht vereinbar und auch hinsichtlich der Erschließung problematisch sei. Insgesamt würden durch die Festsetzung des WB 1 den Belangen aus § 1 Abs. 6 Nr. 2, 4 und 9 BauGB nicht hinreichend Rechnung getragen. Der Mangel sei erheblich, weil bei seinem Erkennen andere Festsetzungen z. B. für ein allgemeines Wohngebiet (insbesondere hinsichtlich des Flurstücks Nr. e\_) und für die Erschließung getroffen worden wären.

c) Der Bebauungsplan enthalte weitere Abwägungsmängel bei der Festsetzung von Nutzungsobergrenzen entgegen den Vorgaben des § 17 BauNVO. Dies betreffe erstens die Festsetzung Nr. 2.1 (für WA 1, WA 3 und WB 2) - (aa), zweitens die Festsetzungen für das WB 1 - (bb) und drittens die Festsetzung der GRZ für das WA 2 - (cc):

aa) Die Festsetzung Nr. 2.1 sei rechtswidrig, weil entgegen § 17 Abs. 3 S. 1 BauGB städtebauliche Gründe für die teils erhebliche Überschreitung (auf den Flurstücken Nr. f bis g\_ GFZ 1,6 statt der zulässigen 1,2; ähnlich im WA 3 für Grundstücke entlang der G\_\_\_\_\_, insbesondere Flurstücke Nr. h bis i) des Maßes der Bebauung nicht dargetan seien. Durch die im November 2006 erteilte Baugenehmigung für das (mittlerweise aufgeteilte) Flurstück Nr. j würde die bereits unzulässige festgesetzte GRZ von 0,45 mit einer tatsächlich genehmigten GRZ von 0,5 noch übertroffen. Bei drei Vollgeschossen, ausgebautem Dach und Balkon betrage die GFZ über 1,5. Auch im WB 2 werde die höchstzulässige GFZ von 1,6 mehrfach überschritten (Flurstück Nr. k: ca. 2,0; Flurstück Nr. l: ca. 2,4; Flurstück Nr. m: ca. 2,2). Die gegebenen Begründungen reichten für die Anforderungen aus § 17 Abs. 3 BauNVO nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht hin.

bb) Auch für das WB 1 sei das zulässige Maß der Bebauung überschritten. Aus der Kombination der GRZ von 0,6 und der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse sei in den Teilbereichen, in denen drei und vier Vollgeschosse zulässig seien, die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO (1,6) mit 1,8 bzw. 2,4 überschritten. Die in der Be-



---

gründung zum Bebauungsplan gegebene Erklärung, es gälten ohne Festsetzung einer GFZ die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, die eingehalten bzw. unmaßgeblich überschritten seien, trage nicht. Es fehle auch an einer städtebaulichen Begründung für die Überschreitungen, die mit 12,5 % bzw. 50 % nicht unmaßgeblich seien.

cc) Schließlich sei auch für das WA 2 mit einer GRZ von 0,45 das nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Maß der Bebauung überschritten. Besondere städtebauliche Gründe lägen - entgegen den Erwägungen des Senats im Beschluss vom 20. September 2007 (1 EN 288/07) - nicht vor und seien ausweislich des von der Antragstellerin näher erläuterten Ablaufs des Planaufstellungsverfahrens weder im Stadtrat noch im Ausschuss für Stadtentwicklung erörtert worden. Vielmehr habe der Entscheidung im Stadtrat eine unzutreffende Information über das Maß der baulichen Nutzung vorgelegen. Bei der Genehmigung eines Vorhabens im WA 2 habe sich gezeigt, dass das Modell, das die Beigeladene zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses vorgestellt habe, eine GRZ von 0,49 aufgewiesen habe, denn das entsprechend dem Modell genehmigte Vorhaben habe nach Nachbarwidersprüchen um drei Wohneinheiten reduziert werden müssen.

Die Antragstellerin beantragt,

den Bebauungsplan ALT 537 „K\_\_\_\_\_“ in E\_\_\_\_\_ für ungültig zu erklären.

## V.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

1. Nach ihrer Auffassung liegt zunächst kein Verfahrensfehler vor. Insbesondere die Änderung von Nr. 2.3 des Textteils sei in Übereinstimmung mit den Verfahrensvorschriften erfolgt. Sie habe die Grundzüge der Planung nicht berührt, und eine Beteiligung der Antragstellerin sei nicht notwendig gewesen, weil sie durch die Änderung begünstigt worden sei. Außerdem sei die Änderung auf ihre Anregung zurückgegangen. Dies gelte auch mit Blick auf die Anpassung an die Traufhöhe der

---

vorhandenen Bebauung bzw. der möglichen Absenkung der Traufhöhe im Gebiet WB 2.

2. Hinsichtlich der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB verweist die Antragsgegnerin darauf, dass die Sicherung der Erschließung im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und ein Bebauungsplan nur dann vollzugsunfähig sei, wenn die Erschließung unter keinen Umständen herstellbar wäre. Das städtebauliche Konzept des Planes ermögliche jedoch eine Bebauung mit gesicherter Erschließung.

3. Die Antragsgegnerin ist der Auffassung, ihr seien keine Fehler bei der Abwägung unterlaufen. Hinsichtlich des Verkehrs sei in der Abwägung die Entscheidung für eine Konzentration des An- und Abfahrverkehrs in der W\_\_\_\_\_ erfolgt. Wegen der Vorbelastung und der durch Festsetzung beschränkter Zahl der Wohnungen im Blockinnenbereich sei keine spürbare Steigerung der Lärmbelastung zu erwarten. Hinsichtlich der Entsorgung verweist die Antragsgegnerin auf § 8 Abs. 5 und 6 der Abfallwirtschaftssatzung. Der Senat habe in seinem Beschluss vom 20. September 2007 festgestellt, es liege bezüglich der Gestaltung der Tiefgaragenausfahrt kein offensichtlicher Abwägungsfehler vor.

4. Die Festsetzung des besonderen Wohngebiets WB 1 sei in rechtmäßiger Abwägung erfolgt, weil in Anlehnung an die historische Entwicklung ein breiteres Nutzungsspektrum habe eröffnet werden sollen. Das besondere Wohngebiet sei für überwiegend bebaute Bereiche geplant, die in der Kombination von ausgeübter Wohnnutzung und gewerblich genutzten Erdgeschossflächen eine besondere Eigenart aufwiesen und auch bezogen auf den Verkehrslärm weniger schutzwürdig seien.

5. Auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung sei nicht überschritten. Es bestünden anerkannte städtebauliche Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Außerdem liege das WA 2 im Grenzbereich zwischen einem WA und einem WB. Im WA 2 werde die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GFZ von 1,2 nicht überschritten. In den Neuordnungsbereichen (Baugebiete WA 2 und WB 2) ergebe sich die höchstzulässige GFZ unmittelbar aus § 17 Abs. 1 BauNVO, die eingehalten bzw. nur unmaßgeblich überschritten würden.

---

## VI.

Die Beigeladene beantragt,

den Antrag abzulehnen.

Sie hält den Normenkontrollantrag der Antragstellerin für unbegründet. Sie ist der Auffassung, es liege kein Verfahrensfehler vor, denn die Antragstellerin habe bei der Planänderung nicht beteiligt werden müssen. Die Grundzüge der Planung seien nicht berührt, und die Antragstellerin werde durch die Änderung lediglich begünstigt. Ferner seien alle Grundstücke erschlossen, und die Beigeladene als Eigentümerin dieser Grundstücke könne dies auch sicherstellen; auch hinsichtlich der Flurstücke Nr. b und Nr. c. Abwägungsfehler bestünden nicht; insbesondere sei die Verkehrslärsituation hinreichend in die Abwägung eingeflossen. Auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung sei nicht überschritten. Eine GFZ-Festsetzung sei nicht zwingend Voraussetzung für einen wirksamen Bebauungsplan. Im Übrigen bestünden städtebauliche Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO.

## VII.

Der Vertreter des öffentlichen Interesses stellt keinen eigenen Antrag. Er hält den Normenkontrollantrag der Antragstellerin für unbegründet. Er ist der Auffassung, es liege kein Verfahrensfehler infolge der unterlassenen erneuten Beteiligung der Antragstellerin vor. Die Grundzüge der Planung seien nicht berührt und es werde durch die Änderung lediglich eine Verbesserung der Situation des Grundstücks der Antragstellerin herbeigeführt. Der Plan sei auch vollzugsfähig, da die Erschließung über die K\_\_\_\_\_ sowie die Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Baugenehmigungsverfahren gesichert werden könne. Es bestehe auch kein Abwägungsmangel wegen fehlender Erschließungsfähigkeit, da dann, wenn die Tiefgarage nicht realisiert würde, keine Baugenehmigungen erteilt werden könnten, die hinsichtlich der Erschließung auf die Tiefgarage angewiesen seien. Ferner liege die Ausdehnung des besonderen Wohngebietes in den Blockinnenbereich im planerischen Ermessen der Antragsgegnerin. Was das Maß der Bebauung betreffe, so sei die Über-

---

schreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO jeweils durch städtebauliche Gründe i. S. v. § 17 Abs. 2 BauNVO gerechtfertigt. Dies sei auch in der Begründung der Planung dargetan.

### **Entscheidungsgründe**

Der Normenkontrollantrag ist zulässig und begründet. Der Bebauungsplan ALT 537 „K\_\_\_\_\_“ in E\_\_\_\_\_ ist rechtswidrig und damit ungültig.

#### **I.**

Der Antrag ist zulässig. Insbesondere ist die Antragstellerin antragsbefugt. Nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO kann ein Normenkontrollantrag von jeder natürlichen oder juristischen Person gestellt werden, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in eigenen Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. An die Geltendmachung der Rechtsverletzung im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO sind keine höheren Anforderungen zu stellen, als sie für die Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO gelten (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.09.1998, - 4 CN 2.98 -, BVerfGE 107, 216; ThürOVG, Beschluss vom 16.08.2004, - 1 EN 944/03 -, ThürOVG, Beschluss vom 22.11.2006, - 1 EN 771/06 -). Die Grundstücke der Antragstellerin befinden sich im Plangebiet des Bebauungsplanes ALT 537. Dies ist hinreichend, die Antragsbefugnis zu begründen. Ein näherer Bezug zu den Grundstücken der Antragstellerin muss durch ihr Vorbringen nicht hergestellt werden. Ihre Belange sind durch die Belegenheit ihrer Grundstücke im Plangebiet abwägungsrelevant, und die Antragstellerin hat ein subjektiv-öffentliches Recht auf abwägungsfehlerfreie Planung. Die Möglichkeit der Verletzung dieses Rechts begründet die Antragsbefugnis.

Gemäß §§ 47 Abs. 2 VwGO a. F., 195 Abs. 7 VwGO ist der Antrag am 7. Juli 2008 gegen den am 14. Juli 2006 bekanntgemachten Bebauungsplan ALT 537 auch fristgerecht gestellt worden.

---

## II.

Der Antrag ist auch begründet, weil der Bebauungsplan ALT 537 rechtswidrig ist.

1. Der Bebauungsplan ist allerdings nicht bereits wegen eines Verfahrensfehlers nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB a. F. rechtswidrig. Der Umstand, dass die Antragstellerin bei der Änderung der textlichen Festsetzung durch Hinzufügung der Passage in Ziff. 2.3, zweiter Absatz, nicht beteiligt wurde, führt nicht zur Rechtswidrigkeit des Verfahrens und in der Folge des Bebauungsplans. Einer solchen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 3 S. 3, 13 Nr. 2, 1. Alt. BauGB a. F. (s. § 233 Abs. 1 S. 1 BauGB i. d. F. v. 24.12.2008) bedurfte es nicht. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1987, - 4 NB 2/87 -, [juris] Ziff. 21 = NVwZ 1988, 822), der der Senat folgt, ist die Bürgerbeteiligung kein um ihrer selbst willen durchzuführendes Verfahren, so dass bei bloß klarstellenden Änderungen oder bei solchen Änderungen, die einer Anregung des Betroffenen entsprechen und für diesen keine nachteiligen Auswirkungen haben, ein erneutes Verfahren der Beteiligung eine bloße Förmlichkeit ohne Nutzen für die mit der Beteiligung vom Gesetz verfolgten Zwecke wäre. Die Antragstellerin hat die Absenkung der Traufhöhe zwar nicht angeregt, sondern lediglich eine Rückfrage nach der Dachform gestellt. Die Absenkung der Traufhöhe kommt aber erkennbar ihren Interessen entgegen, weil sich dadurch die Höhe der benachbarten Baukörper der Höhe des Gemeindehauses der Antragstellerin annähert. Da die Antragstellerin zur ursprünglichen Höhe von 8 m nicht im Einzelnen Stellung genommen hat - auch nicht in Bezug auf benachbarte Baugebiete oder in Bezug auf die „Anschlussfähigkeit“ an das Satteldach ihres 4,3 m hohen Gemeindesaales -, wäre es in der Tat eine bloße Förmlichkeit gewesen, sie bei einer Absenkung der Höhe erneut zu beteiligen. Für weitere relevante Verfahrensfehler gibt es keine Anhaltspunkte.

2. Der Bebauungsplan ist auch nicht bereits deswegen rechtswidrig und ungültig, weil es an der Planerforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB fehlte, was dann der Fall wäre, wenn er aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen keine Aussicht auf Verwirklichung hätte. Zwar ist ein Bebauungsplan rechtswidrig und unbeachtlich, wenn seine Festsetzungen aus rechtlichen, ggf. auch aus tatsächlichen Gründen, keine Aussicht auf Verwirklichung haben (BVerwG, Beschluss vom 24.10.1990,

---

- 4 NB 29.90 -, [juris] Ziff. 12, für eine Normkollision; näher *Söfker*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.), BauGB, § 1 (2007), Rn. 35). Eine derartige Ausnahmesituation besteht hier bereits deswegen nicht, weil ausweislich der Planung die Erschließung einzelner Grundstücke (z. B. Flurstücke b und c) weiterer Maßnahmen bedarf. Es ist nicht völlig aussichtslos, dass solche Maßnahmen getroffen werden. Dies zeigt beispielsweise der bereits geschehene Abriss von Altbestand. Es ist aufgrund der gesamten Planungs- und Verwirklichungssituation, in der der Beigeladenen eine herausragende Rolle zukommt, nicht davon auszugehen, dass die Erschließung einzelner Grundstücke in einer Weise unmöglich wird, dass vom Scheitern des Planes gesprochen werden müsste, so dass er als rechtswidrig außer Betracht bleiben müsste. Aus denselben Gründen liegt auch kein Abwägungsfehler vor, weil die Erschließung einzelner Grundstücke Schwierigkeiten bereiten könnte (vgl. zum Zusammenhang Erforderlichkeit – Abwägungsfehler *Söfker*, a. a. O., Rn. 213).

3. Die Abwägung ist jedoch mit Mängeln behaftet, die zur Rechtswidrigkeit und Ungültigkeit des Bebauungsplans führen, weil den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei der Festsetzung der Baugebiete WB 1 (a) und WA 2 (b) nicht Rechnung getragen und damit eine äußere Grenze des Planungsermessens überschritten wird.

a) Die äußeren Grenzen des Abwägungsermessens sind zunächst deswegen rechtsfehlerhaft überschritten, weil die Abwägung die zwingenden Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Festsetzung des Baugebietes WB 1 nicht beachtet.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO darf im besonderen Wohngebiet die Obergrenze von 1,6 bei der GFZ nicht überschritten werden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wird diese Obergrenze im Baugebiet WB 1 überschritten. In diesem Gebiet ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dort, wo im Baugebiet WB 1 drei Vollgeschosse im Höchstmaß zulässig sind, führt dies zu einer Überschreitung der Obergrenze für die GFZ um 0,2, denn bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 und drei zulässigen Vollgeschossen beträgt die tatsächlich mögliche GFZ 1,8 (vgl. § 20 Abs. 3 BauNVO). Abgesehen davon, dass § 17 BauNVO keine Unerheblichkeitsschwelle bei der Überschreitung der Obergrenzen kennt, ist diese Überschreitung um 12,5 % auch nicht unerheblich.

---

Die textliche Festsetzung der maximalen Höhe im Gebiet WB 1 unter 2.3, dritter und vierter Absatz, vermag die Überschreitung nicht zu beseitigen. Auch die dortige Bezugnahme auf die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO erfüllt nicht die notwendige Sicherstellung der Höchstgrenzen durch die planerischen Feststellungen (entgegen der Rechtsauffassung der Antragsgegnerin). Zwar gelten die Obergrenzen nach dieser Vorschrift nach ihrem Wortlaut „auch wenn eine Geschossflächenzahl ... nicht ... festgesetzt wird, ...“. Dies bedeutet jedoch nicht, dass in diesem Fall die Obergrenzen gleichsam als „automatisch“ festgesetzt gelten. Vielmehr richtet sich § 17 Abs. 1 BauNVO allein an die planende Gemeinde und enthält keine im auf die Planung aufbauenden Baugenehmigungsverfahren zu beachtenden Vorgaben (*Fickert/Fieseler*, BauNVO, 10. Aufl. 2002, § 17, Rn. 8). Wenn im Bebauungsplan keine GFZ festgesetzt ist, muss sich aus den übrigen Parametern für das Maß der baulichen Nutzung ergeben, dass die Höchstgrenzen eingehalten sind (VGH Mannheim, Beschluss vom 28.12.1995 - 8 S 3611/94 -, VBI.BW 1996, 141, [juris], Ziff. 18 f., insoweit bestätigt durch BVerwG, Beschluss vom 23.01.1997 - 4 NB 7/96 -, NVwZ 1997, 903, [juris], Ziff. 3, *König/Roeser/Stock*, BauNVO, 2. Aufl. 2003, § 17, Rn. 9a; s. auch *Fickert/Fieseler*, a. a. O. Rn. 9; sowie OVG Bautzen, Urteil vom 04.10.2000, - 1 D 19/00 -, BRS 63 Nr. 36 = SächsVBI 2001, 34, Ziff. 103, für die Situation, in der die zulässige Grundfläche nicht durch eine GRZ, sondern durch eine über dem zulässigen Maß liegende absolute Angabe der Fläche angegeben wird). Die planende Gemeinde muss die Einhaltung der Obergrenzen in der Planung sicherstellen und diese Sicherstellung im Erläuterungsbericht nachvollziehbar darstellen (*König/Roeser/Stock*, a. a. O., Rn. 9), und sie darf die Beachtung der Obergrenzen nicht auf den Vollzug des Bebauungsplans durch die Bauaufsichtsbehörde verlagern.

Hier wird die Einhaltung der Obergrenzen nicht durch die Festlegung der vorhandenen Parameter sichergestellt, weil die Festsetzung der GRZ, der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen der rückwärtigen Gebäude nicht verhindert, dass bei dreigeschossiger Bauweise eine über den Obergrenzen liegende GFZ erreicht wird. Der bloße Hinweis auf § 17 Abs. 1 BauNVO in der Begründung des Bebauungsplans reicht nicht aus, weil insoweit zum einen schon keine Festsetzung getroffen wurde und zum anderen die genannte Bestimmung nicht „automatisch“ gilt (vgl. *Weiß*, in *Jäde/Dirnberger/Weiß*, Komm. zum BaugB/BauNVO, 5. Aufl. 2007, § 17 Rdnr. 7). Außerdem bleibt die Einhaltung der gesetzlich

---

vorgegebenen Obergrenze der GFZ insgesamt dem tatsächlichen Vollzug überlassen, ohne dass der Bebauungsplan vorgibt, wie eine Überschreitung im Einzelfall zu verhindern ist. Städtebauliche Gründe nach § 17 Abs. 2 BauNVO oder besondere städtebauliche Gründe nach § 17 Abs. 3 BauNVO enthält die Planbegründung nicht. Eine begründete Überschreitung kommt für das Baugebiet WB 1 nicht in Betracht, da die Antragsgegnerin im Erläuterungsbericht erkennbar davon ausgeht, dass die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO „gelten“ und insoweit keinen Anlass zur Begründung der Überschreitung sieht.

b) Die Abwägung ist außerdem rechtsfehlerhaft, weil die Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauGB als äußere Grenzen des Abwägungsermessens im Baugebiet WA 2 nicht beachtet worden sind und die Voraussetzungen für eine Überschreitung nach § 17 Abs. 2 S. 1 BauGB nicht vorliegen.

Die in der Tabelle zu § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze für die GRZ von 0,4 ist im Baugebiet WA 2, in dem eine GRZ von 0,45 festgesetzt ist, um 0,05 überschritten. Auf die Höhe der Überschreitung kommt es nicht an, denn es existiert keine Regelung über die Unerheblichkeit der Überschreitung.

Die Überschreitung kann auch nicht nach § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO gerechtfertigt werden. Diese Vorschrift (und nicht § 17 Abs. 3 BauNVO) ist anwendbar, weil das fragliche Gebiet (jetzt Baugebiet WA 2) am 1. Juli 1990 (s. § 26a Abs. 1 BauNVO) nicht in dem Sinne überwiegend bebaut war, dass dem Betrachter die überwiegende Bebauung ins Auge fällt (s. *Fickert/Fieseler*, a. a. O., Rn. 57). Ausweislich des im Plan gekennzeichneten, mittlerweile abgerissenen Bestandes war das Gebiet nur in Teilen bebaut. Dies entspricht auch der planerischen Konzeption der Antragsgegnerin, die insoweit von einem Neuordnungsbereich, nicht von einem Bestandsbereich, ausgeht.

Die Überschreitung ist abwägungsfehlerhaft, weil in der Planung keine besonderen städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die sie erfordern (§ 17 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO). Ob eine planende Gemeinde zutreffend vom Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe in diesem Sinne ausgeht, beurteilt sich maßgeblich nach der Planbegründung (BVerwG, Beschluss vom 26.01.1994 - 4 NB 42.93 -, Buchholz 406.12 § 17 BauNVO Nr. 5, [juris] Ziff. 4); *Fickert/Fieseler*, a. a. O., Rn. 28). Die Überschreitung der Obergrenzen vollzieht sich im Wege der Abwägung



---

(s. *Fickert/Fieseler*, a. a. O., Rn. 22), so dass erkennbar sein muss, welche besonderen städtebaulichen Gründe in der Abwägung für die Überschreitung ausschlaggebend gewesen sind. Es geht nicht darum, dass im Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht besondere städtebauliche Gründe gefunden und der Planung unterlegt werden, sondern darum, ob die in der Planung er- und abgewogenen Gründe die Überschreitung tragen. Nach diesem Maßstab kann die Überschreitung schon deswegen nicht nach § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO gerechtfertigt sein, weil die Antragsgegnerin keinerlei Erwägungen hinsichtlich besonderer städtebaulicher Gründe angestellt hat, sondern bezogen auf die Neuordnungsbereiche, zu denen nach der planerischen Konzeption das Baugebiet WA 2 gehört, von einer Einhaltung der Obergrenzen bzw. von einer unmaßgeblichen Überschreitung ausgegangen ist (S. 10 der Planbegründung). Dies gilt auch für die einzige Planungsunterlage, in der städtebauliche Erwägungen hinsichtlich der Überschreitung der Obergrenzen im Gebiet WA 2 zumindest anklingen, nämlich in den Ausführungen zur Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 13. August 2003. Auch dort steht im Mittelpunkt, dass die Überschreitung um 0,05 zu vernachlässigen sei. Es wird ferner darauf abgestellt, dass die Wohnqualität des Bestandes nicht beeinträchtigt werde, ein attraktiver Standort ohne Inanspruchnahme von Landschaft und mit besserer ÖPNV-Anbindung als im Außenbereich entstehe. Es ist nicht ersichtlich, warum diese Erwägungen die Überschreitung in dem Sinne erforderlich machen, dass das öffentliche Interesse an der Abweichung von der Regelfestsetzung deutlich wird (hierzu *Fickert/Fieseler*, a. a. O., Rn. 25), ungeachtet des Umstands, dass sie in die Planbegründung nicht aufgenommen worden sind. Auch der Antrag des Stadtratsmitglieds C\_\_\_\_\_ in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 20. April 2006 wurde ohne näher niedergelegte Begründung mehrheitlich abgelehnt. In der Planbegründung selbst werden nur zu den Bestandsgebieten städtebauliche Gründe i. S. v. § 17 Abs. 3 S. 1 BauNVO angeführt. Die notwendige Erfassung und Abwägung besonderer städtebaulicher Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen im Gebiet WA 2 kann nicht dadurch ersetzt werden, dass in der nachträglichen Bewertung städtebauliche Gründe, die für andere Baugebiete im Gebiet des Bebauungsplans herangezogen wurden, auf das Gebiet WA 2 übertragen und in diesem Kontext überprüft werden. Weil mithin die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO nicht vorliegen, kann dahinstehen, ob das zusätzliche Erfordernis des

---

Ausgleichs der Überschreitung nach § 17 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauNVO erfüllt ist, wofür es ebenfalls keine Anhaltspunkte gibt.

c) Die Rechtswidrigkeit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den Baugebieten WB 1 und WA 2 führt auch zur Ungültigkeit des Bebauungsplans insgesamt. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der sich der Senat anschließt, führen Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, dann nicht zu dessen Unwirksamkeit, wenn die übrigen Regelungen, Maßnahmen oder Festsetzungen - für sich betrachtet - noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bewirken können und wenn die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gelangten Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (st. Rspr., zuletzt BVerwG, Beschluss vom 18.02.2009 - 4 B 54/08 - [juris], Ziff. 5 = DVBl. 2009, 599 (LS); s. auch Hk-VerwR/*Unruh*, 2006, § 47 VwGO, Rn. 114). Hier gehört die Verdichtung in den Gebieten WA 2 und WB 1 erkennbar zum planerischen Konzept insgesamt. Für das WA 2 wird dies insbesondere daraus erkennbar, dass die Bebauung des gesamten Plangebiets in diesem Areal begonnen wird und die Vorhaben auf der Grundlage der bereits erteilten Baugenehmigungen erstreben, das Potential der - in dieser Form nicht rechtmäßigen - Verdichtung auszuschöpfen.

d) Keinen durchgreifenden Bedenken begegnet die Überschreitung der Obergrenzen durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1 für die Baugebiete WA 1, WA 3 und WB 2. Hier handelt es sich tatsächlich um Gebiete, die am 1. Juli 1990 überwiegend bebaut waren (§ 26a Abs. 1 BauNVO), so dass § 17 Abs. 3 BauNVO anzuwenden ist. Nach S. 1 dieser Vorschrift müssen städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern. Hierbei kommt es nach der maßgeblichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts einerseits auf den planerischen Willen der Gemeinde an, andererseits aber auch auf objektive Gründe aus dem Charakter und den besonderen Umständen des überplanten Gebietes in der Weise, dass die städtebaulichen Gründe ein gewisses Gewicht besitzen und nicht in jeder Standardsituation einsetzbar sind, sondern von einer „städtebaulichen Ausnahmesituation“ ausgehen (BVerwG, Urteil vom 31.08.2000 - 4 CN 6/99 - [juris], Ziff. 19 = BVerwGE 112, 41 [47]). Die Maßüberschreitung setzt eine besondere städtebauliche Situation und eine durch den Bebauungsplan zu lösende Problematik voraus, die nicht alltäglich und

---

nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen ist (BVerwG, Urteil vom 25.11.1999 - 4 CN 17/98 - [juris], Ziff. 31 = NVwZ 2000, 813 [815]). Dies ist hier der Fall, denn die Antragsgegnerin benennt in der Planbegründung mit der Sicherung des historischen Bestandes und der Sanierungsziele, dem schonenden Bodengebrauch zur Vermeidung und Kompensation von Inanspruchnahmen im Außenbereich sowie mit der Ausschöpfung des Potentials einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Anbindung gebietsspezifische und nicht für jede Innenstadtlage standardisierbare städtebauliche Gründe. Durch die Maßüberschreitung sollen unter Nutzung des spezifischen vorhandenen Bestandes Wohngebiete in Innenstadtlage geschaffen werden, um durch Unterbindung von Leerstand und Brache im Innenstadtbereich den Baudruck auf den Außenbereich zu vermindern. Diese Gründe können die Maßüberschreitung tragen, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass der Zweck der Ausnahmeregelung in § 17 Abs. 3 BauNVO darin besteht, hoch verdichteten baulichen Bestand in Innenstadtbereichen planerisch weiterzuentwickeln (s. statt aller *Fickert/Fieseler*, a. a. O., Rn. 51). Schließlich ist insoweit keine Verletzung der Vorgaben aus § 17 Abs. 3 S. 2 i. V. m. Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauNVO zu besorgen, denn die Lage der höher verdichteten Bebauung überwiegend am Quartiersrand ist ein Umstand, der sowohl einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegensteht sowie die Bedürfnisse des Verkehrs, namentlich der verkehrlichen Erschließung, befriedigt; für nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt gibt es keine Anhaltspunkte.

4. Schon wegen der unter 3. geschilderten rechtsfehlerhaften Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist der Bebauungsplan rechtswidrig und ungültig. Daher bedarf es keiner abschließenden Klärung, ob der Bebauungsplan an dem weiteren Abwägungsmangel leidet, dass die Tatbestandsvoraussetzungen für die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes im Bereich des Baugebietes WB 1 nicht erfüllt wären. Besondere Wohngebiete nach § 4a Abs. 1 BauNVO dürfen nur in überwiegend bebauten Gebieten festgesetzt werden, um die vorhandene Nutzung - Wohnnutzung und sonstige in Abs. 2 der Vorschrift genannte Nutzung - erhalten und fortzuentwickeln. Der Senat hat wie schon im Beschluss vom 20. September 2007 (1 EN 288/07) – weiterhin erhebliche Zweifel, ob dies insbesondere für das Flurstück e bejaht werden kann (vgl. Entscheidungsumdruck S. 8 f.). Nicht sämtliche Bereiche des Baugebiets WB 1 sind in einer Weise bebaut, dass auf den ersten Blick das Vorliegen eines überwiegend bebauten Gebietes ins Auge springt. Zwar ist § 4a Abs. 1 BauNVO unter

---

Berücksichtigung des planerischen Gestaltungsermessens der Gemeinden nicht übermäßig eng zu interpretieren (s. *Bielenberg*, in: Ernst/Zinkahn/ders./Krautzberger, a. a. O., § 4a BauNVO (1994), Rn. 8). Es entspricht gerade der Regulationsintention der Vorschrift, innenstädtische Bebauung, die den durch die Nutzungen ihres Abs. 2 gekennzeichneten Charakter aufweist, zur Aufrechterhaltung eines attraktiven Wohnumfelds in Innenstädten bzw. zu deren (Wieder-)Belebung zu erhalten und fortzuentwickeln (*Fickert/Fieseler*, a. a. O., § 4a, Rn. 2). Zwar enthält die Begründung zum Bebauungsplan planerische Erwägungen, die auf eine derartige Intention hindeuten (implizit bezogen auf das Baugebiet WB 1); die Abgrenzung des WB 1 und die Einbeziehung offensichtlich unbebauter (und auch nicht bebaubarer) Flächen im Blockinnenbereich ist jedoch nicht durch planerische Erwägungen in der Planbegründung und den Abwägungsunterlagen abgesichert. In diesem Zusammenhang kann jedenfalls auch dahinstehen, ob die Festsetzung des besonderen Wohngebietes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Denn selbst wenn ein wirksamer Flächennutzungsplan vorläge - was nicht zu vertiefen ist - wäre die Verletzung des Entwicklungsgebots für die Wirksamkeit des Bebauungsplans nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (a. F. mit aktueller Fassung identisch) unerheblich, da allein wegen der ungenauen Abgrenzung zwischen allgemeinem und besonderem Wohngebiet keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu befürchten wäre.

5. Weitere Abwägungsfehler, die zur Rechtswidrigkeit und Ungültigkeit des Bebauungsplanes führen könnten, sind nicht ersichtlich.

a) Es ist nicht davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) dadurch nicht hinreichend in die Abwägung einbezogen wären, dass es an einer ausreichenden Berücksichtigung der Auswirkungen des An- und Abfahrtverkehrs zu den Grundstücken im Blockinneren einschließlich der damit verbundenen Stellplatzproblematik fehlte. Die Antragsgegnerin hat vielmehr die Folgen eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch die intensiviertere Wohnnutzung des Blockinnenbereichs in mehrfacher Hinsicht verarbeitet. In erster Linie ist dies durch die (Angebots-)Planung einer Tiefgarage geschehen (s. textliche Festsetzungen 5.2 und 5.3). Darüber hinaus sind oberirdische Stellplätze im gesamten Baugebiet unzulässig (textliche Festsetzung 5.1, S. 1). Oberirdische Garagen bedürfen einer Ausnahmeentscheidung (textliche Festsetzung

---

5.1, S. 2), in deren Rahmen mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm berücksichtigt werden könnten. Ein- und Ausfahrten für Garagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind auf einen bestimmten Bereich in der W\_\_\_\_\_ beschränkt (textliche Festsetzung 5.2). Einzige Verkehrsfläche, die in den Blockinnenbereich hineinragt, ist die bereits jetzt als solche ausgewiesene K\_\_\_\_\_. Da über diesen Zuweg keine Stellplätze und nur ausnahmsweise Garagen erreicht werden können, lässt sich die Annahme, Belange des Lärmschutzes seien nicht hinreichend berücksichtigt worden, nicht erhärten. Schließlich ist - bezogen auf die Flurstücke b und d - die textliche Festsetzung 5.2 nicht anders als durch eine Tiefgarage realisierbar, denn beide Grundstücke sind im mittleren Bereich nicht überbaubar.

b) Ferner ist der Plan auch nicht wegen unzureichender Berücksichtigung der Belange der Versorgung (§ 1 Abs. 8 lit. e BauGB) im Sinne der Entsorgung abwägungsfehlerhaft, weil der Hinweis der Stadtwirtschaft GmbH der Stadtwerke E\_\_\_\_, Übernahmeplätze für Abfallbehälter vorzusehen, nicht aufgenommen wurde. Der im Vortrag der Antragsgegnerin wiederholte Verweis in der Abwägung auf die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung über Abfallbehälter und deren Kennzeichnung ist zwar substanzlos und lässt erkennen, dass der Aspekt der Übernahme von Abfallbehältern in der Planung keinen besonderen Niederschlag gefunden hat. Dass diese Nichtberücksichtigung jedoch ein solches Gewicht hätte, das die Planung abwägungsfehlerhaft und damit unwirksam würde, kann jedoch nicht angenommen werden. Die Entsorgung kann auch sichergestellt werden, indem die Fahrzeuge der Stadtwirtschaft die K\_\_\_\_\_ befahren - was unbestritten möglich ist - und die Behälter dort an geeigneten, wenn auch nicht gesondert ausgewiesenen, Punkten aufnehmen.

### III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, Abs. 3, 155 Abs. 1, 159 S. 1 VwGO, § 100 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils hinsichtlich der Kosten auf den §§ 167 VwGO, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Revisionszulassungsgründe i. S. d. § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor.

---

## Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung angefochten werden. Die Beschwerde ist beim

Thüringer Oberverwaltungsgericht

Kaufstraße 2 - 4

99423 Weimar

durch einen Rechtsanwalt oder eine andere nach näherer Maßgabe des § 67 Abs. 2 und Abs. 4 Verwaltungsgerichtsordnung zur Vertretung befugte Person einzulegen. Die Beschwerde muss die Entscheidung bezeichnen, die angefochten werden soll.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach der Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Begründung ist bei dem Thüringer Oberverwaltungsgericht einzureichen. In der Begründung muss entweder

– die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt werden

oder

– die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts bezeichnet werden, wenn geltend gemacht wird, von ihr werde in der in dem vorliegenden Verfahren ergangenen Entscheidung abgewichen und die Entscheidung beruhe auf dieser Abweichung,

oder

– ein Verfahrensmangel bezeichnet werden, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Dr. Schwan

Schneider

Richter am OVG

Prof. Dr. Ruffert

befindet sich auf

Dienstreise und

kann deshalb nicht

unterschreiben.

Dr. Schwan

---

## Beschluss

Der Streitwert wird auf 30.000,00 Euro festgesetzt.

### Hinweis:

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 GKG i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

Dr. Schwan

Schneider

Richter am OVG

Prof. Dr. Ruffert

befindet sich auf  
Dienstreise und  
kann deshalb nicht  
unterschreiben.

Dr. Schwan