

DR. THOMAS FUCHS
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

Dr. Thomas Fuchs, Bahnhofstraße 26, D-69115 Heidelberg

Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg
Schubertstraße 11

68165 Mannheim

Heidelberg, 12. Juni 2015

Aktenzeichen: Neu

Normenkontrollantrag

In dem Verfahren

[...]

Prozessbevollmächtigter zu 1—25:
Rechtsanwalt Dr. Thomas Fuchs,
Bahnhofstraße 26, 69115 Heidelberg

gegen

die **Stadt Weinheim**, vertreten durch den Herrn Oberbürgermeister Hei-
ner Bernhard, Obertorstraße 9, 69469 Weinheim

– *Antragsgegnerin* –

werden namens und mit Vollmacht der Antragsteller zu 1—25 folgende
Anträge gestellt:

- 1. Die Satzung der Stadt Weinheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Westlich Hauptbahnhof", beschlossen am 12./19. März 2014, ausgefertigt am 28. August 2014 und bekannt gemacht am 31. Oktober 2014, wird für unwirksam erklärt.**

2. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Begründung

Inhalt

1. Verfahrensabriss	2
2. Rechtswidrigkeit	4
2.1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	4
2.1.1. Grünbereiche zur Naherholung	6
2.1.2. Neuausrichtung der Nutzungsstruktur	9
2.1.3. Stärkung der städtebaulichen Qualitäten: Maßnahmen 13—16	13
2.1.4. Verbesserung der Verkehrssituation	15
2.1.5. "Nord-West-Kopf"	18
2.2. Öffentliches Interesse.	19
2.2.1. Einheitliche Vorbereitung	20
2.2.2. Zügige Durchführung	21
2.3. Abwägung	25
2.4. Sanierungssatzung	27
2.4.1. Festlegung des Sanierungsgebiets	27
2.4.2. Bezeichnung des Sanierungsgebiets	28
2.4.3. Verfahrenswahl	29
3. Rechtsverletzung	30

1 Verfahrensabriss

[1] Der Ausschuss für Technik und Umwelt der Antragsgegnerin beschloss am 12. Juni 2013 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen zur Vorbereitung einer Erweiterung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Am Hauptbahnhof". Der Beschluss wurde am 29. Juni 2013 ausgefertigt und – wohl – bekannt gemacht.

[2] Im Oktober 2013 legte die von der Antragsgegnerin dafür bestellte Rittmannsperger Architekten GmbH einen Ergebnisbericht mit dem Titel "Vorbereitende Untersuchungen 'Am Hauptbahnhof – Erweiterung'. Vorbereitung zur Festlegung eines Sanierungsgebietes" (zukünftig: "Ergebnisbericht") vor.

[3] Am 12. März 2014 fasste zunächst der Ausschuss für Technik und Umwelt der Antragsgegnerin und am 19. März 2014 sodann der Gemeinderat der Antragsgegnerin folgende Beschlüsse:

”1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 142 Abs. 3 S. 1 [BauGB] die beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ’Westlich Hauptbahnhof’ (Sanierungssatzung). Übergeordnetes Ziel ist die Restrukturierung des Bereichs. Die im Ergebnisbericht der vorbereiteten Untersuchungen nach § 142 BauGB und dem vorgelegten städtebaulichen Entwicklungskonzept dargelegten Ziele und Handlungsansätze werden dem weiteren Vorgehen zugrunde gelegt.

2. Der Gemeinderat beschließt eine Durchführungsfrist der Sanierungsmaßnahme bis 31. Dezember 2024.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, nach einer Bewilligung von Städtebaufördermitteln einen Betreuungsvertrag mit einem geeigneten Unternehmen abzuschließen.“

[4] Die maßgeblichen Motive ergeben sich aus der Sitzungsniederschrift vom 19. März 2014 (zukünftig: ”Sitzungsniederschrift“). Mit dem in Bezug genommenen ”städtebaulichen Entwicklungskonzept“ ist ausweislich der Anlagenübersicht (Seite 2 der Sitzungsniederschrift) ein Dokument, das den Titel ”Konzeptbausteine“ und die Bezeichnung ”Anlage 5“ trägt, gemeint (zukünftig ”Konzeptbausteine“).

[5] Die beschluss- und antragsgegenständliche Satzung der Antragsgegnerin über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ”Westlich Hauptbahnhof“ wurde am 28. August 2014 ausgefertigt und am 31. Oktober 2014 amtlich bekannt gemacht.

[6] Wegen der Einzelheiten dieser Aufstellungsvorgänge wird auf die betreffende Verwaltungsakte der Antragsgegnerin Bezug genommen. Es wird **beantragt**, diese beizuziehen und den Antragstellern diesbezüglich Akteneinsicht zu gewähren, da bislang keine gut lesbaren Kopien angefertigt werden konnten.

[7] Die Satzung ist aus den folgenden Gründen rechtswidrig und verletzt die Antragsteller in ihren Rechten:

2 Rechtswidrigkeit

[8] Die Satzung verstößt gegen § 136 Abs. 1 BauGB.

[9] Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden gemäß § 136 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des Ersten Teils des Baugesetzbuchs vorbereitet und durchgeführt.

2.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

[10] Die Voraussetzungen für die satzungsgegenständlichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen liegen nicht vor.

[11] Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind nach § 136 Abs. 2 S. 1 BauGB Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

[12] Es sind keine städtebaulichen Missstände im Sinne des Gesetzes vorhanden.

[13] Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht (so genannte Substanzmängel). Solche Substanzmängel sind gegeben, wenn die städtebauliche Hygiene oder der Schutz vor seelischen oder körperlichen Beeinträchtigungen infolge der baulichen Verhältnisse nicht gewährleistet ist. Dabei genügt es nicht, wenn die Bausubstanz in einem Gebiet hinter den allgemein anerkannten Grundsätzen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zurückbleibt; erforderlich ist vielmehr ein Zustand, der sich schwerwiegend auf das gesunde Wohnen und Arbeiten auswirkt und deshalb einen "Missstand" darstellt. Deswegen ist in der Regel das Zusammentreffen mehrerer der in § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB genannten Fälle erforderlich, um das Vorliegen von Substanzmängeln – und damit von städtebaulichen Missständen – zu begründen (OVG Schleswig, Urteil vom 23. Mai 2006 – 1 LB 8/04, jurisRdnr. 43).

[14] Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 2 BauGB außerdem vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (so genannte Funktionsmängel). Für Funktionsmängel ist es kennzeichnend, dass der städtebauliche Missstand mit der zukünftigen Struktur und Funktion des Sanierungsgebiets im gemeindlichen Bereich begründet wird (BVerwG, Urteil vom 6. Juli 1984 – 4 C 14.81, jurisRdnr. 23).

[15] Die gerichtliche Nachprüfung der Entscheidung über das Vorliegen städtebaulicher Missstände beschränkt sich im Wesentlichen darauf, ob die Gemeinde die maßgeblichen Tatsachen und Umstände rechtsfehlerfrei ermittelt hat oder ob sie von grundsätzlich fehlerhaften Voraussetzungen ausgegangen ist (OVG Münster, Urteil vom 16. Oktober 2006 – 7 D 69/05.NE, jurisRdnr. 43; VGH Mannheim, Urteil vom 8. Juli 2010 – 5 S 3092/08, jurisRdnr. 51; VGH Kassel, Urteil vom 30. September 2010 – 4 C 1718/09.N, jurisRdnr. 42).

[16] Die öffentlichen und privaten Belange sind dabei nach § 136 Abs. 4 S. 3 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

[17] Schon das Sanierungskonzept als solches hat auf einer Abwägung zu beruhen (BVerwG, Urteil vom 4. März 1999 – 4 C 8.98, jurisRdnr. 19). Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung im Sinne der §§ 140 Nr. 3, 145 Abs. 2 BauGB muss dem Gebot gerechter Abwägung entsprechen. Erst das Ergebnis einer diesem Gebot entsprechenden Abwägung ist ein zulässiges Ziel im Sinne der § 140 Nr. 3, § 145 Abs. 2 BauGB (BVerwG, Urteil vom 24. Mai 2006 – 4 C 9.04, jurisRdnr. 25).

[18] Das Sanierungskonzept muss im Rahmen der Abwägung auch auf seine nachteiligen Auswirkungen auf die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich hin untersucht werden (OVG Koblenz, Urteil vom 24. April 1991 – 10 C 11555/90, jurisRdnr. 21).

[19] Die Frage der Verfügbarkeit von Grundstücksflächen und damit verbunden die uneingeschränkte Mitwirkungsbereitschaft des Betroffenen an der Sanierung muss hinreichend geklärt sein, um eine ordnungsgemäße Abwägung zu gewährleisten (OVG Münster, Urteil vom 16. Oktober 2006 – 7 D 69/05.NE, jurisRdnr. 70, 71; VGH Kassel, Urteil vom 30. September 2010 – 4 C 1718/09.N, jurisRdnr. 57).

[20] Diesen Grundsätzen wird die Antragsgegnerin nicht einmal ansatzweise gerecht. Zum angeblichen Vorliegen städtebaulicher Missstände

führt sie selbst lediglich an, gemäß Ergebnisbericht träfen Nutzungen mit unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit und Störwirkung aufeinander, woraus städtebauliche Spannungen und Konflikte resultierten (Seite 2 Absatz 1 der Sitzungsniederschrift). Damit werden weder konkrete Substanzmängel noch konkrete Funktionsmängel festgestellt. Die maßgeblichen Tatsachen und Umstände sind nicht benannt. Eine Abwägung öffentlicher und privater Belange erfolgt nicht. Nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbar Betroffenen, darunter die Antragsteller, werden nicht untersucht.

[21] Aus dem damit eigentlich in der Luft hängenden Konzeptbausteinen der Antragsgegnerin lassen sich unter Verwendung des Ergebnisberichts, der kaum zwischen Bestandsbeschreibung und Bewertung unterscheidet, nur mit Mühe konkrete Tatsachen und Umstände, die für städtebauliche Missstände sprechen könnten, rückschließen. Dies wird, obwohl das Feststellen dieser Tatsachen und Umstände Sache der Antragsgegnerin gewesen wäre, im Folgenden vorsorglich versucht. Dabei wird sich jeweils zeigen, dass die Antragsgegnerin die ihr obliegende Abwägung nicht durchführte.

2.1.1 Grünbereiche zur Naherholung

[22] Die Antragsgegnerin nennt als ein übergreifendes Sanierungsziel das Schaffen von Grünbereichen zur Naherholung (Seite 4 Absatz 1 der Sitzungsniederschrift). Entlang der Alten Weschnitz sollen Grünbereiche für Aufenthalt, Kinderspiel und Naherholung mit zentralem Aktionsbereich am Ufer und flächiger Grünachse mit verbindendem Quartiersplatz ins Wohngebiet entwickelt und gestaltet werden (Seite 4 Absatz 6 der Sitzungsniederschrift).

[23] Die diesem Ziel zugehörigen Feststellungen entsprechen dem nur bedingt. Vielmehr heißt es, das Gebiet wirke durch einen reichen Baumbestand auf Grünflächen und straßenbegleitend sehr grün (Seite 41 Absatz 1 des Ergebnisberichts). Straßenbegleitender Baumbestand sei in der Händel-, Wormser- und Viernheimer Straße vorhanden. Der Straßenraum sei vom Baumbestand geprägt, wirke sehr grün und die angrenzenden Gebäude träten in den Hintergrund. Zusätzlich gebe es begrünte Aufweitungen (Seite 41 Absatz 2 des Ergebnisberichts). Auch die Mannheimer Straße könne nördlich zwischen Weststraße und Brücke einen bemerkenswerten Baumbestand vorweisen (Seite 41 Absatz 3 des Ergebnisberichts). Öffentlich zugängliche Grünflächen seien im Gebiet nur untergeordnet vorhanden, nämlich im Blockinnenbereich der

Wohnbebauung an der Ecke Händel-/Wormser Straße mit Flächen von 250, 350 und 1.000 m² (Seite 41 Absatz 5 des Ergebnisberichts). Auch Spielplatzflächen seien nur unzureichend vorhanden (Seite 42 Absatz 2 des Ergebnisberichts). Durch die Vielzahl öffentlicher Nutzungen gebe es zwar einen großen Anteil an Grünflächen, welche aber nicht öffentlich zugänglich seien. Beispielsweise gehöre dazu die Parklandschaft, in die das Kreispflegeheim eingestellt sei (Seite 42 Absatz 6—Seite 43 Absatz 3 des Ergebnisberichts). Zu Letzterem ist mitzuteilen, dass diese Parklandschaft zwar Eigentum der GRN Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH ist, diese aber der öffentlichen Hand zuzurechnen und das Gelände faktisch für die Öffentlichkeit zugänglich ist und von dieser auch rege für die Naherholung, etwa zum Spaziergehen, genutzt wird. Substanzmängel werden mit dem Vorstehenden jedenfalls nicht beschrieben. Auch ein gegenwärtiger Funktionsmangel kommt dadurch nicht zum Ausdruck, weil das Gebiet einen jedenfalls hinreichenden Grünbestand aufweist. Allenfalls ein zukunftsbezogener Funktionsmangel kommt in Betracht. Wenn das "grüne Herz" des Gebiets, nämlich die Parklandschaft des Kreispflegeheims, wie beabsichtigt von Dritten diesen Gewinn bringend zugebaut wird, wird ein nennenswerter Teil des Grünbestands wegfallen und es entsteht Ersatzbedarf. Dies ist aber nicht alternativlos, da die der öffentlichen Hand zuzuordnende Parklandschaft nach dem bereits beschlossenen Abriss der Gebäude des Kreispflegeheims auch erhalten und für die Öffentlichkeit freigegeben werden kann. Diese Alternative, welche für die gegenwärtigen Wohnnutzungen die schonendste wäre, wurde aber nicht benannt und damit auch nicht in die Abwägung eingestellt.

[24] Stattdessen plant die Antragsgegnerin folgende Einzelmaßnahmen:

2.1.1.1 Maßnahme 1

[25] Der Uferbereich der Alten Weschnitz soll aufgewertet und für die Naherholung als übergeordnete Grünachse am Wasser mit Aufenthalts- und Verbindungsfunktion nutzbar gemacht werden (Seite 1 Absatz 2 der Konzeptbausteine). Dies soll durch eine "Flächenarrondierung" am südlichen Ufer ("mindergenutzte" Gartengrundstücke und Parkplatzflächen) zwecks Ausdehnung des öffentlichen Grüns, das Aufweiten des Gewässers und das Anlegen von Sitzstufen ermöglicht werden (Seite 1 Absatz 2 der Konzeptbausteine).

[26] Derzeit befinde sich der Uferbereich des Alten Weschnitz in folgendem Zustand: Das Nordufer zeichne sich durch einen reichen Baum-

bestand aus. An diesen schließe industrielle Nutzung an. Der Flusslauf wirke durch ein begradigtes und kanalisiertes Flussbett künstlich sowie industriell geprägt. Am Südufer verlaufe ein Weg. Dieses werde außerdem großteils durch Stellplatzanlagen begleitet (Seite 42 Absatz 4 des Ergebnisberichts). Jenseits des Wegs befinden sich außerdem die besagten "mindergenutzten" Gartengrundstücke, darunter Grundstücke der Antragsteller.

[27] Bei dieser Ausgangslage ist nicht ersichtlich, wie das Ziel erreicht werden soll. Ohne Inanspruchnahme der "mindergenutzten" Gartengrundstücke und der Parkplatzflächen ist eine Ausdehnung des öffentlichen Grüns, ein Aufweiten des Gewässers und das Anlegen von Sitzstufen nicht möglich. Die genannten Flächen befinden sich in Privateigentum. Die Antragsgegnerin stellt nichts dazu fest, dass die Eigentümer dieser Flächen im Rahmen der angedachten "Flächenarrondierung" mitwirkungsbereit seien, diese Flächen also freiwillig hergeben würden. Die Antragsteller sind es jedenfalls nicht. Es verbliebe daher nur die Enteignung. Über die mit diesem Eingriff verbundenen Nachteile verliert die Antragsgegnerin indessen kein Wort. Als die Pläne der Antragsgegnerin bekannt wurden und diese daraufhin angesprochen wurde, leugnete der Oberbürgermeister vielmehr, dass Enteignungen anstünden. Selbst wenn die Antragsgegnerin auf diesem Weg die erforderlichen Flächen verfügbar machen könnte, ist aber nicht recht ersichtlich, wie das angedachte Ziel eines Naherholungsgebiets erreichbar sein soll. Unmittelbar am Nordufer schließt sich schließlich die industrielle Nutzung an. Die vorhandene Begradigung und Kanalisierung des Flussbetts wird sich auch durch ein Aufweiten des Gewässers nicht nennenswert ändern lassen. Das bestehende industriell geprägte Ambiente wird bleiben.

2.1.1.2 Maßnahme 2

[28] Auf dem Areal des Kreispflegeheims soll ein flächiger Grün-/Freiraumkorridor, der direkt mit den Uferbereichen der Alten Weschnitz verbunden ist, geschaffen werden (Seite 1 Absatz 3 der Konzeptbausteine). Diesem Ziel sind keine Tatsachen und Umstände zugeordnet oder zuzuordnen, die für einen städtebaulichen Missstand sprächen. Es handelt sich allenfalls um eine Maßnahme, um die im Übrigen angedachte massive Wohnbebauung erträglich zu halten. Aufgrund der geplanten direkten Verbindung mit den Uferbereichen der Alten Weschnitz, die nicht über Grundstücke des Kreispflegeheims, sondern nur über "mindergenutzte" Gartengrundstücke und Parkplatzflächen Privater hergestellt werden kann, steht aber auch hier unausgesprochen eine Enteignung an. Außer-

dem ist nicht ersichtlich, wie sich die angedachte direkte Verbindung zur Viernheimer Straße verhält. Sollen spielende Kinder und bewegte Senioren (”Bewegungsgeräte für Senioren“: Seite 1 Absatz 3 der Konzeptbausteine) durch eine Verkehrsanlage mit Lichtzeichen gestört oder soll der Grün-/Freiraumkorridor mittels Unterführung der Straße oder Überführung des Korridors erlebbar gemacht werden? Auch hier zeigt sich, dass die maßgeblichen Tatsachen und Umstände nicht hinreichend ermittelt sind.

2.1.1.3 Maßnahme 3

[29] Als Kopf des vorgenannten Grün-/Freiraumkorridors soll westlich im Schnittpunkt mit einer von Nord nach Süd verlaufenden durchgängigen Grünachse entlang der Fichtestraße ein Quartiersplatz entstehen (Seite 1 Absatz 4 der Konzeptbausteine). Auch diesem Ziel sind keine Tatsachen und Umstände zugeordnet oder zuordenbar, die für einen städtebaulichen Misstand sprächen. Da das in Anspruch genommene Gelände zur öffentlichen Hand gehört, ist auch nicht ersichtlich, weshalb diese Maßnahme im Rahmen einer städtebaulichen Sanierung erfolgen muss.

2.1.1.4 Maßnahme 4

[30] Entlang der Fichtestraße soll die schon vorerwähnte Grünachse geschaffen werden. Die hierzu erforderliche ”Flächenarrondierung“ soll vorzugsweise mit Flächen vom städtischen Baubetriebshof erfolgen (Seite 1 Absatz 5 der Konzeptbausteine). Hier gilt das Gleiche wie vor (siehe Randnummer 29).

2.1.2 Neuausrichtung der Nutzungsstruktur

[31] Als weiteres übergreifendes Sanierungsziel nennt die Antragsgegnerin das Neuausrichten der Nutzungsstruktur (Seite 4 Absatz 1 der Sitzungsniederschrift), denn das Gebiet werde sehr heterogen genutzt. Es bestehe ein sehr geringer Anteil an Wohnen, ein geringer Anteil an Gewerbe und ein großer Anteil unterschiedlichster öffentlicher Nutzungen. Die insgesamt hohe Nutzungsmischung sei teilweise positiv zu bewerten, bringe aber in der heute vorliegenden Ausprägung auch maßgebliche Defizite mit sich (Seite 21 Absätze 1, 2 und 4 des Ergebnisberichts). Anstatt diese Nutzungsmischung zu verstärken und dadurch die Defizi-

te in jeder Hinsicht belebend auszugleichen, soll das Gebiet nunmehr im Wesentlichen einer Neubebauung mit homogener Wohnnutzung zugeführt werden:

2.1.2.1 Neues Wohnen: Maßnahmen 5—8

[32] Der westliche Gebietsteil soll schwerpunktmäßig der Wohnnutzung zugeführt werden. Die in den heute schon bestehenden Wohninseln vorhandenen baulichen Strukturen sollen dabei aufgegriffen und weitergeführt werden (Seite 4 Absatz 5 der Sitzungsniederschrift). Dazu sollen folgende Maßnahmen dienen:

Maßnahme 5: Das Areal der Johann-Sebastian-Bach-Schule soll für gemischtes Wohnen genutzt werden (Seite 2 Absatz 1 der Konzeptbausteine).

Maßnahme 6: Das Areal des städtischen Baubetriebshofs soll für betreutes Wohnen genutzt werden (Seite 2 Absatz 2 der Konzeptbausteine).

Maßnahme 7: Der nördliche Teil des Kreispflegeheimareals soll für Mehrgenerationenwohnen genutzt werden (Seite 2 Absatz 3 der Konzeptbausteine).

Maßnahme 8: Der südliche Teil des Kreispflegeheimareals soll für Familienwohnen genutzt werden (Seite 2 Absatz 4 der Konzeptbausteine).

[33] Während bei den Maßnahmen 5, 7 und 8 bereits leergezogene beziehungsweise demnächst zu räumende Flächen, die der öffentlichen Hand zugehörig sind, zur Verfügung stehen, müsste der nach wie vor betriebene städtische Baubetriebshof erst noch verlagert werden. Die diesbezüglichen Überlegungen werden aber als langfristig charakterisiert (Seite 60 Absatz 7 des Ergebnisberichts).

[34] Unabhängig davon ist absolut kein Grund genannt oder ersichtlich, weshalb die angedachten Maßnahmen im Rahmen einer städtebaulichen Sanierung erfolgen müssen. Die betreffenden Flächen sind wie gesagt nicht in privater, sondern in öffentlicher Hand. Diese kann daher bereits mit privatrechtlichen Instrumenten steuern, wie die Flächen bebaut werden. Ehe städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Betracht kommen, steht auch eine ganze Reihe öffentlich-rechtlicher Instrumente mit geringerer Eingriffsintensivität zur Verfügung.

2.1.2.2 Lebendiges Bahnhofsumfeld

[35] Der Gebietsteil vor dem Tor 1 der Freudenberg SE soll ein lebendiges Bahnhofsumfeld mit wohnverträglicher Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung werden. Dabei wird eine Lärmschutzbebauung angestrebt. Dies soll durch eine Verlagerung der dortigen Parkplatzflächen ermöglicht werden (Seite 4 Absatz 3 der Sitzungsniederschrift).

[36] Bei dem Tor 1 der Freudenberg SE handelt es sich um den Hauptzugang für deren Mitarbeiter und Besucher (Seite 49 Absatz 1 des Ergebnisberichts). Diese hält daher im nördlichen und östlichen Teil des Gebiets etwa 1.000 Stellplätze vor (Seite 21 Absatz 3 und Seite 50 Absätze 1 und 2 des Ergebnisberichts), die zuletzt im Jahr 2014 umfangreich instand gesetzt wurden. Eine Verlagerung dieser Parkplatzflächen, die angesichts der getätigten Investitionen in naher Zeit offenbar nicht aufgegeben werden sollen, ist auch erst mittelfristig möglich, weil die Freudenberg SE nur mit diesem Zeithorizont eine Nordanbindung an das Firmengelände nebst dortigen Stellplatzanlagen plant (Seite 59 Absatz 7—Seite 60 Absätze 1 und 2 des Ergebnisberichts).

[37] Da nicht festgestellt und ersichtlich ist, was "mittelfristig" hier konkret bedeuten soll, ist nicht erkennbar, dass dieses Ziel in absehbarer Zeit umsetzbar ist.

[38] Gleichwohl beabsichtigt die Antragsgegnerin folgende Einzelmaßnahmen:

2.1.2.2.1 Maßnahme 9

[39] Die Flächen vor dem Tor 1 der Freudenberg SE sollen für unternehmensorientierte Dienstleistungen genutzt werden. Dabei wird eine geschlossene Baukörperanordnung zu den Bahngleisen zwecks Reduzierung von Lärmimmissionen angestrebt. Außerdem soll eine Raumkante im Bereich der Kreuzung West-/Vierzheimer Straße ausgebildet werden (Seite 3 Absatz 2 der Konzeptbausteine).

[40] Bei diesem Ziel ist nicht ersichtlich, weshalb es im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden muss. Die Bebauung der Grundstücke der Freudenberg SE für Zwecke der unternehmensorientierten Dienstleistung ist deren Sache. Entsprechende Überlegungen werden dort ohnehin angestellt (Seite 60 Absatz 2 des Ergebnisbe-

richts). Soweit dabei keine geschlossene Baukörperanordnung zu den Bahngleisen zwecks Reduzierung der sicherlich bestehenden Lärmimmissionen (Seite 47 Absatz 7 des Ergebnisberichts) erfolgen sollte, wäre es Sache der Deutschen Bahn AG, für entsprechenden Schutz zu sorgen. Diesbezüglich bestehen nach den §§ 1004 Abs. 1 S. 1, Abs. 2, 906 BGB bereits privatrechtliche Beseitigungsansprüche der Betroffenen. Schließlich mag es sein, dass im Bereich der Kreuzung West-/Viernheimer Straße Raumkanten fehlen, weil Ecken nicht bebaut sind (Seite 36 Absatz 3 des Ergebnisberichts). In dem Umstand, dass eine Fläche nicht bebaut ist, liegt aber weder ein Substanz- noch ein Funktionsmangel.

2.1.2.2.2 Maßnahme 10

[41] Die Parkplatzflächen an der Mannheimer Straße sollen für ein Hotel mit Parkdeck genutzt werden (Seite 3 Absatz 3 der Konzeptbausteine). Welcher städtebauliche Missstand diesem Ziel zugrunde liegen soll, ist nicht ersichtlich. Der durch die Maßnahme umfänglich erhöhte und zeitlich ausgeweitete Publikumsverkehr läuft vielmehr der in anderem Zusammenhang angestrebten Verbesserung der Verkehrssituation zuwider (siehe Randnummer 49 auf Seite 15).

2.1.2.2.3 Maßnahme 11

[42] Die Karrillonschule soll baulich und energetisch saniert und als Musikschule, Stadtarchiv und Volkshochschule sowie für den Stadtjugendring genutzt werden (Seite 4 Absatz 4 der Sitzungsniederschrift; Seite 3 Absatz 4 der Konzeptbausteine). Im Zusammenhang mit diesem Ziel findet sich nur die Feststellung, dass es der Karrillonschule nicht gelinge, auf seiner Ostseite den Straßenraum der Weststraße zu definieren, weil der Baukörper nördlich zurückspringe und südlich weit abgerückt sei (Seite 36 Absatz 4 des Ergebnisberichts). Darin ist weder ein Substanz- oder Funktionsmangel zu erkennen noch würde diesem durch die angedachte Nachnutzung abgeholfen. Da die Fläche ohnehin im Eigentum der öffentlichen Hand steht, ist auch nicht ersichtlich, weshalb hier die Instrumente des städtebaulichen Sanierungsrechts zur Anwendung kommen müssen.

2.1.2.2.4 Maßnahme 12

[43] Die Wohninseln im Gebietsteil vor Tor 1 der Freudenberg SE sollen durch Baulückenschluss (Kreuzung West-/Viernheimer Straße), Nachverdichtung und Grundstücksneuordnung in den rückwärtigen Bereichen zu einem mischgenutzten Quartiersteil umstrukturiert und weiterentwickelt werden (Seite 4 Absatz 1 der Konzeptbausteine). Auch diese Flächen stehen allerdings im Eigentum Privater. Es ist nicht ersichtlich, dass diese bereit wären, die erforderlichen Flächen freiwillig herzugeben. Die betreffenden Antragsteller sind es jedenfalls nicht. Daher kommt wiederum nur eine Enteignung in Betracht, die von der Antragsgegnerin jedoch nicht einmal angesprochen, geschweige denn in die Abwägung eingestellt wurde.

2.1.3 Stärkung der städtebaulichen Qualitäten: Maßnahmen 13—16

[44] Außerdem will die Antragsgegnerin die städtebaulichen Qualitäten stärken (Seite 4 Absatz 1 der Sitzungsniederschrift). Allerdings weist die Bausubstanz großteils nur geringe oder mittlere bauliche Mängel auf. Soweit teilweise erhebliche Mängel vorhanden sind, betrifft dies allein ältere Gebäude, die vor allem in öffentlicher Nutzung stehen (Seite 27 Absätze 1, 2 und 5—7, Seite 28 Absätze 3—8 des Ergebnisberichts). Im Gebiet gibt es auch kaum eine verdichtete Bauweise und damit verbundene Mängel (Seite 27 Absatz 3 des Ergebnisberichts). Gleichwohl beabsichtigt die Antragsgegnerin folgende Einzelmaßnahmen:

2.1.3.1 Maßnahme 13

[45] Die überwiegend städtischen (43 Wohnungen) und im Übrigen privaten Gebäude an der Mannheimer Straße 10—26, die erhebliche bauliche Mängel mit energetischem Sanierungsbedarf aufwiesen (Seite 28 Absatz 3 des Ergebnisberichts), sollen entsprechend saniert werden (Seite 4 Absatz 2 der Konzeptbausteine). Ein Substanzmangel wird damit aber nicht beseitigt, weil nicht festgestellt ist, dass die Gebäudesubstanz schwerwiegend hinter den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zurückbleibt und deshalb einen Missstand darstellt. Soweit es sich um städtische Wohnungen handelt, ist ohnehin nicht erkennbar, weshalb städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind,

weil es die Antragsgegnerin selbst in der Hand hat, das Erforderliche zu veranlassen.

2.1.3.2 Maßnahme 14

[46] Die Wohngebäude in der Blücherstraße (nördlich überwiegend Einzeleigentümer, südlich überwiegend Baugenossenschaft 1911 Weinheim eG) sollen möglichst durch bauliche und energetische Sanierung, Grundrissanpassungen und Abriss/Neubau mit Grundstücksneuordnung entwickelt werden (Seite 4 Absatz 4 der Konzeptbausteine). Auch hier wird nicht deutlich, warum dies im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfolgen muss. Die Baugenossenschaft ist ohnehin aktiv. Und soweit es um Grundstücksneuordnung geht, stehen anscheinend wiederum Enteignungen an, ohne dass diese angesprochen und abgewogen worden wären.

2.1.3.3 Maßnahme 15

[47] Die leer stehenden Wohngebäude der Baugenossenschaft 1911 Weinheim eG an der Ecke Körner-/Fichtestraße, die sich in schlechtem baulichen Zustand befinden (Seite 28 Absatz 7 des Ergebnisberichts), sollen abgerissen werden. Die Grundstücke sollen nach einer Neuordnung mit Wohngebäuden neu bebaut werden (Seite 4 Absatz 4 der Konzeptbausteine). Hier gilt das Gleiche wie zuvor (siehe Randnummer 46), die Baugenossenschaft ist von selbst aktiv und der Abriss ist bereits erfolgt.

2.1.3.4 Maßnahme 16

[48] Die Wohninsel in diesem Bereich – was genau gemeint ist, bleibt undeutlich – soll durch Baulückenschluss, Nachverdichtung und Bebauung der Parkplatzflächen bestandsentwickelt und arrondiert sowie baulich und energetisch saniert werden (Seite 4 Absatz 5 der Konzeptbausteine). Da es sich um Privateigentum handelt, ohne dass ein Wort zur Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen verloren wurde, deuten die angedachten Maßnahmen offenbar wiederum auf Enteignungen hin, die mangels Benennung nicht in die Abwägung eingestellt wurden.

2.1.4 Verbesserung der Verkehrssituation

[49] Ferner beabsichtigt die Antragsgegnerin, die Verkehrssituation durch die nachfolgend erörterten Maßnahmen zu verbessern (Seite 4 Absatz 1 der Sitzungsniederschrift). Den Umstand, dass dieses Sanierungsziel durch die "Neuausrichtung der Nutzungsstruktur" (massive Wohnbaumaßnahmen) und "lebendiges Bahnhofsumfeld" (umfangreiche Gewerbe-, Dienstleistungs- und Schulnutzung), die jeweils mit einer erheblichen Ausweitung des Verkehrs verbunden sind, hintertrieben wird, thematisiert die Antragsgegnerin freilich nicht.

2.1.4.1 Maßnahme 17

[50] Der Zugang des Gebiets zur Altstadt und zum Hauptbahnhof soll durch einen barrierefreien Ausbau der südlichen Unterführung an der Viernheimer Straße, durch eine barriereärmere Aufwertung der nördlichen Unterführung, durch einen Ausbau des Fußwegs zur Brücke nebst Fahrstuhl auf der Südseite und durch Fahrradständer an der Westseite der Unterführung verbessert werden (Seite 5 Absatz 1 der Konzeptbausteine).

[51] Entsprechende städtebauliche Missstände liegen allerdings nicht in der erforderlichen Ausprägung vor. Die Altstadt und der Hauptbahnhof sind bereits jetzt über die Unterführung am Wasserturm und über die Brücke in der Mannheimer Straße erreichbar (Seite 47 Absatz 4 des Ergebnisberichts). Außerdem führt an der Alten Weschnitz ein vielgenutzter Weg entlang, der für Fußgänger eine direkte Anbindung an die Altstadt und den Hauptbahnhof bietet (Seite 51 Absatz 3 des Ergebnisberichts). Die von der Antragsgegnerin beabsichtigten Verbesserungen mögen zwar sinnvoll sein, sie können aber ohne Weiteres auch außerhalb städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

2.1.4.2 Maßnahme 18

[52] In der Mannheimer Straße soll der Gleiskörper erneuert, der ruhende Verkehr neu geordnet, Fußgängerüberwege geschaffen und eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h angeordnet werden (Seite 5 Absatz 2 der Konzeptbausteine).

[53] Richtig ist, dass sich in der Mannheimer Straße ein Gleiskörper für die Straßenbahn befindet, der für Fußgänger und Radfahrer nur wenige Querungsmöglichkeiten bietet (Seite 48 Absatz 3 des Ergebnisberichts). Dass der Gleiskörper selbst sanierungsbedürftig sei, wurde aber nicht festgestellt. Dies, das Schaffen von Querungsmöglichkeiten und das Neuordnen des ruhenden Verkehrs, soweit es sich um Stellplätze am Straßenrand handeln sollte, bedarf aber nicht der Mittel des städtebaulichen Sanierungsrechts. Derartige Maßnahmen können von den Betroffenen, darunter die Antragsgegnerin, ohne Weiteres selbst durchgeführt werden. Sie sind auch bereits im Gange. Soweit es um eine Verkehrsberuhigung durch Geschwindigkeitsbegrenzung geht, erstaunt das Ausfallen jeglicher Erwägungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens. Dieses ist in der Mannheimer Straße nämlich erhöht (Seite 22 Absätze 2 und 3 des Ergebnisberichts), weil es sich um eine Hauptverkehrsstraße handelt. Als Landesstraße 3408 ist sie wesentlicher Bestandteil des übergeordneten Verkehrsnetzes. Sie verbindet die Bundesstraße 3 mit ihrer Stadtumgehung, mit der Bundesstraße 38 und mit den Bundesautobahnen 5 und 659. Entsprechend hoch ist die Verkehrsdichte mit 1.400 Fahrzeugen pro Stunde stadteinwärts am Vormittag und 1.100 Fahrzeugen pro Stunde stadtauswärts am Nachmittag (Seite 48 Absätze 1 und 2 des Ergebnisberichts). Es ist daher nicht ersichtlich, dass hier eine Verkehrsberuhigung durch Geschwindigkeitsbegrenzung gelingt, weil es angesichts des hohen Verkehrsaufkommens regelmäßig zu Stauereignissen kommt. Eine Geschwindigkeit von 30 km/h wäre daher zur Hauptverkehrszeit nicht langsam, sondern schnell.

2.1.4.3 Maßnahme 19

[54] Die Kreuzung West-/Viernheimer Straße soll durch einen Kreisverkehr, durch einen Baulückenschluss und durch Randnutzungen mit hoher Kundenfrequenz (Gastronomie) aufgewertet werden (Seite 5 Absatz 3 der Konzeptbausteine). Dieses Ziel deckt sich im Wesentlichen mit Maßnahme 9 (siehe Randnummer 39 auf Seite 11). Auch hier gilt, dass ein abhilfebedürftiger städtebauliche Mangel nicht festgestellt wurde. Es besteht wiederum ein Widerspruch zum Sanierungsziel, die Verkehrssituation zu verbessern (siehe Randnummer 41 auf Seite 12).

2.1.4.4 Maßnahme 20

[55] Die Viernheimer Straße soll durch punktuelle Straßenverengung und -neugestaltung im Bereich der geplanten Grünverbindungen zwischen Alter Weschnitz und den südlich gelegenen Wohngebieten verkehrsberuhigt werden. Der Schwerlastverkehr soll verlagert werden (Seite 4 Absatz 7—Seite 5 Absatz 1 der Sitzungsniederschrift; Seite 5 Absatz 4 der Konzeptbausteine).

[56] Richtig ist zwar, dass auch die Viernheimer Straße einer erhöhten Verkehrsbelastung ausgesetzt ist, weil diese als Zubringer zu den Toren 1 (Mitarbeiter und Besucher) und 3 (Lastkraftwagen) der Freudenberg SE dient (Seite 49 Absatz 1 des Ergebnisberichts). Daher ist eine erhöhte Fahrzeugdichte von 350 Fahrzeugen pro Stunde stadteinwärts am Vormittag und von 250 Fahrzeugen pro Stunde stadtauswärts am Nachmittag vorhanden (Seite 49 Absatz 2 des Ergebnisberichts).

[57] Tatsache ist aber, dass wie bereits ausgeführt nicht absehbar ist, wann der zum Tor 1 der Freudenberg SE führende Verkehr verlagert wird (siehe Randnummer 36 auf Seite 11). Außerdem ist von einer Schließung des Tors 3, über das der Schwerlastverkehr abgewickelt wird, überhaupt nicht die Rede. Wie der Schwerlastverkehr verlagert werden kann, ist daher nicht ersichtlich. Das hohe Verkehrsaufkommen wird daher auf unabsehbare Zeit weiter bestehen. Angesichts dessen erscheinen verkehrsberuhigende Maßnahmen utopisch.

2.1.4.5 Maßnahme 21

[58] Der Kreuzungsbereich am Tor 2 der Freudenberg SE soll durch einen Kreisverkehr aufgewertet werden (Seite 6 Absatz 1 der Konzeptbausteine). Hierzu wurde lediglich festgestellt, dass der Kreuzungsbereich der Händel-/Viernheimer Straße erhebliche stadtgestalterische Mängel aufweise (Seite 23 Absatz 5 des Ergebnisberichts), weil die Bebauung an allen vier Ecken zurückspringe (Seite 36 Absatz 2 des Ergebnisberichts). Der Umstand, dass hier genügend Platz für einen Kreisverkehr besteht, stellt aber keinen städtebaulichen Missstand dar. Die gleichwohl sicherlich sinnvolle Maßnahme kann ohne die Mittel des städtebaulichen Sanierungsrechts umgesetzt werden.

2.1.5 "Nord-West-Kopf"

[59] Schließlich beabsichtigt die Antragsgegnerin, wie nur aus ihren Konzeptbausteinen, nicht aber aus der Sitzungsniederschrift hervorgeht, folgende unter dem Titel "Nord-West-Kopf" zusammengefasste Einzelmaßnahmen:

2.1.5.1 Maßnahme 22

[60] Die Areale des Schlachthofs und teilweise des Baubetriebshofs sollen für Gesundheitsdienstleistungen mit baulicher und energetische Sanierung des historischen Gebäudebestands genutzt und durch Neubauten mit einer Raumkante zur Händelstraße ausgestattet werden (Seite 6 Absatz 2 der Konzeptbausteine).

[61] Richtig ist, dass die zum Schlachthof gehörende Backsteinhalle in den Händelstraße erhebliche Schäden an der Fassade wie beispielsweise kaputte Fenster, nicht funktionierende Regenrinnen und zerstörenden Bewuchs aufweist und dass die Bausubstanz marode ist (Seite 28 Absatz 4 des Ergebnisberichts). Außerdem fehlt wohl auch hier eine Raumkante (Seite 35 Absatz 4 des Ergebnisberichts).

[62] Allerdings stehen die genannten Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand, weshalb die von der Antragsgegnerin für erforderlich gehaltenen Maßnahmen von dieser ohne Weiteres veranlasst werden können. Es ist nicht dargelegt, weshalb es der Mittel des städtebaulichen Sanierungsrechts bedarf. Die zum Schlachthof gehörende Backsteinhalle wurde wohl auch schon abgerissen. Soweit das Areal des Baubetriebshofs angesprochen ist, wird von der Antragsgegnerin wie schon gesagt auch nicht bedacht, dass diese Flächen erst langfristig frei werden (siehe Randnummer 33 auf Seite 10).

2.1.5.2 Maßnahme 23

[63] Die Gewerbeflächen an der Ecke Händel-/Viernheimer Straße und nördlich der Viernheimer Straße sollen durch bauliche Ergänzung zwecks Ausbildung von Raumkanten im Bestand entwickelt und arrondiert werden (Seite 6 Absatz 3 der Konzeptbausteine). Auch hier gilt aber, dass nichts zur Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen festgestellt ist und dass unbebaute Flächen keinen städtebaulichen Missstand

darstellen. Vielmehr werden diese von den Gewerbetreibenden gerade als Verkaufsfläche für Fahrzeuge genutzt.

2.1.5.3 Maßnahme 24

[64] Eventuell soll das Asylantenheim aufgegeben werden, um die Fläche als öffentlichen Grünraum am Ufer der Alten Weschnitz nutzen zu können, falls andere Unterkünfte zur Verfügung stehen (Seite 6 Absatz 4 der Konzeptbausteine). Die Substanzmängel des betreffenden Gebäudes (Seite 23 Absatz 5, Seite 28 Absatz 4 des Ergebnisberichts) werden an dieser Stelle nicht aktiviert; vielmehr wird auf die angedachte, jedoch kaum erreichbare Funktion des Gebietsteils (siehe Randnummer 27 auf Seite 8) abgestellt. Allerdings ist in keiner Weise absehbar, dass die betreffende Fläche frei wird, weil nicht ansatzweise geklärt ist, ob andere Unterkünfte zur Verfügung stehen.

2.2 Öffentliches Interesse

[65] Ausgehend von diesem Einzelbefund fehlt auch das nach § 136 Abs. 1 BauGB erforderliche qualifizierte öffentliche Interesse.

[66] Die Gemeinde muss darlegen können, warum sie ein qualifiziertes öffentliches Interesse im Sinn des § 136 Abs. 1 BauGB für gegeben erachtet. Hierbei kommt es auf die Gesamtsituation des Einzelfalls an, für deren Beurteilung der Gemeinde ein breiter Spielraum gegeben ist. Die Gemeinde muss jedoch prüfen, ob nicht weniger einschneidende Maßnahmen zur Behebung des städtebaulichen Missstandes ausreichen. Im Rahmen dieser Prüfung ist der Grundsatz des Übermaßverbotes zu beachten (BGH, Urteil vom 8. Mai 1980 – III ZR 27/77, jurisRdnr. 14).

[67] Das spezifische Städtebaurecht nach den §§ 136 ff. BauGB ist erst gefordert, wenn Vorhaben der Stadterneuerung, die von privater Hand vorbereitet und durchgeführt werden, nicht ohne die ordnende und ausgleichende Hand der Gemeinde geleistet werden können (EZBK¹/Krautzberger, BauGB § 136 Rdnr. 45).

[68] Der Umstand, dass die Gemeinde eine bestimmte städtebauliche Maßnahme, die einen städtebaulichen Missstand beheben soll, mit Hil-

¹Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 115. Ergänzungslieferung 2014.

fe von Städtebauförderungsmitteln durchzuführen beabsichtigt oder ohne finanzielle Unterstützung nicht durchführen kann, rechtfertigt allein nicht die Anwendung des Sanierungsrechts (EZBK/Krautzberger, BauGB § 136 Rdnr. 50b).

2.2.1 Einheitliche Vorbereitung

[69] Eine einheitliche Vorbereitung im Sinn des § 136 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich.

[70] Es muss notwendig sein, eine einheitliche Planungskonzeption für das Sanierungsgebiet zu entwickeln (EZBK/Krautzberger, BauGB § 136 Rdnr. 51).

[71] Die Antragsgegnerin meint, um ein Gesamtkonzept für die Entwicklung des Gebiets umzusetzen, sei die Festlegung eines Sanierungsgebiets und das dadurch anwendbare Besondere Städtebaurecht unbedingt erforderlich. Der Genehmigungsvorbehalt der §§ 144, 145 BauGB sei aufgrund enormer Umstrukturierungserfordernisse geboten (Seite 5 Absatz 5 der Sitzungsniederschrift).

[72] Welches Gesamtkonzept die Antragsgegnerin umsetzen will, wird aus ihren Plänen aber nicht deutlich. Die Sitzungsniederschrift und die Konzeptbausteine bezeichnen vielmehr wie dargelegt ein Bündel von Einzelmaßnahmen, die im Wesentlichen weder im räumlichen noch im zeitlichen Zusammenhang stehen. Teilweise widersprechen sich die Sanierungsziele wie angesprochen sogar. Dementsprechend wurde festgestellt, dass sich das Gebiet in Teilgebiete unterteilen lasse, die sich in Struktur und Nutzung sowie Handlungsbedarf grundlegend voneinander unterscheiden. Die Teilgebiete könnten als Grundlage für einzelne Konzepte herangezogen werden (Seite 65 Absatz 1 des Ergebnisberichts). Das Gebiet sei als Ganzes zu betrachten, um den "Zusammenhalt" zu stärken (Seite 85 Absatz 3 des Ergebnisberichts). Diese Sätze sind entlarvend; sie zeigen, dass die erforderliche Einheitlichkeit nur mit bemühten ideellen Konstruktionen herbeigeredet wird. Dort, wo die Antragsgegnerin tatsächlich eine tiefgreifende Umstrukturierung beabsichtigt, sind hauptsächlich Flächen der öffentlichen Hand und der Baugenossenschaft 1911 Weinheim eG betroffen, die ihre Angelegenheiten ohne Weiteres selbst ordnen und ausgleichen können. Es besteht der Anschein, dass die Wohngrundstückseigentümer, die das Sanierungsgebiet zahlenmäßig überwiegend, flächenmäßig aber nur geringfügig vertreten, in Wahrheit nur dem einheitlichen Ziel zugeführt werden sollen, die Um-

strukturierungsmaßnahmen der genannten beiden Großeigentümer des Gebiets zu deren Bereicherung mitzubezahlen.

2.2.2 Zügige Durchführung

[73] Außerdem ist die nach § 136 Abs. 1 BauGB erforderliche zügige Durchführung alles andere als gesichert.

[74] Die zügige Durchführung nach § 136 Abs. 1 BauGB als allgemeine Anwendungsvoraussetzung für das Sanierungsrecht wird entscheidend durch die Bereitstellung entsprechender Finanzmittel bestimmt. Zu der Frage der Durchführbarkeit der Sanierung gehört deshalb untrennbar auch die Finanzierbarkeit des Sanierungskonzeptes. Die Gemeinde muss daher prüfen, welche Kosten für die für erforderlich gehaltene Sanierung entstehen werden, und ob nach den verfügbaren Mitteln in absehbarer Zeit diese Sanierung durchgeführt werden kann (OVG Koblenz, Urteil vom 24. April 1991 – 10 C 11555/90, jurisRdnr. 27; VGH Kassel, Urteil vom 30. September 2010 – 4 C 1718/09.N, jurisRdnr. 49). Es muss eine nachvollziehbare Prognose vorliegen, dass die Sanierung nach den verfügbaren Mitteln auch in absehbarer Zeit durchgeführt werden kann (VGH Mannheim, Urteil vom 8. Juli 2010 – 5 S 3092/08, jurisRdnr. 55). Welcher Zeitraum "absehbar" im Sinne dieser Regelung ist, ist je nach den konkreten Gegebenheiten prognostisch abzuschätzen (BVerwG, Urteil vom 10. Juli 2003 – 4 CN 2.02, jurisRdnr. 19).

[75] Planerische Entscheidungen, die auf Grund einer prognostischen Einschätzung zukünftiger tatsächlicher Entwicklungen getroffen werden müssen, sind hinsichtlich ihrer Prognose rechtmäßig, wenn diese unter Berücksichtigung aller verfügbaren Daten in einer der Materie angemessenen und methodisch einwandfreien Weise erarbeitet worden ist (BVerwG, Urteil vom 7. Juli 1978 – IV C 79.76, jurisRdnr. 57).

[76] Die Gemeinde hat dabei gemäß § 149 Abs. 1 S. 1 BauGB nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. In der Kostenübersicht hat die Gemeinde nach § 149 Abs. 2 S. 1 BauGB die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen. In der Finanzierungsübersicht hat die Gemeinde nach § 149 Abs. 3 S. 1 BauGB ihre Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme darzulegen.

[77] Die Kosten- und Finanzierungsübersicht muss bereits bei der Festlegung des Sanierungsgebiets vorliegen (OVG Koblenz, Urteil vom 24.

April 1991 – 10 C 11555/90, jurisRdnr. 27; VGH Kassel, Urteil vom 30. September 2010 – 4 C 1718/09.N, jurisRdnr. 55).

[78] In der Kostenübersicht sind insbesondere folgende Ausgaben darzustellen (EZBK/Krautzberger, BauGB § 149 Rdnr. 32):

1. die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB),
2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (§§ 142, 143 BauGB),
3. die Sanierungsplanung, insbesondere die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (§ 140 Nr. 3 BauGB),
4. die städtebauliche Planung, namentlich die Bauleitplanung oder eine städtebauliche Rahmenplanung und ein städtebauliches Gesamtkonzept (§§ 140 Nr. 4, 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB),
5. die Erörterung der beabsichtigten Sanierung einschließlich ihrer Durchführung mit den Sanierungsbetroffenen und den öffentlichen Aufgabenträgern (§§ 140 Nr. 5, 137, 139 BauGB),
6. die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans (§§ 140 Nr. 6, 180 BauGB),
7. die Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB), namentlich die Kosten des Grundstückserwerbs und der Erschließung, darunter etwaige Betriebsumzugskosten nach § 147 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (VGH Kassel, Urteil vom 30. September 2010 – 4 C 1718/09.N, jurisRdnr. 51),
8. die Baumaßnahmen der Gemeinde (§ 148 Abs. 1 S. 1 Teils. 2 Nr. 1 BauGB),
9. die Zuweisungen, Zuwendungen, Entschädigungen an Dritte für Baumaßnahmen (§ 148 Abs. 1 S. 1 Teils. 2 Nr. 2, 164a Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3, § 177 BauGB),
10. die Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Kostenträger,
11. die Bewirtschaftung des Sanierungsvermögens und
12. die Vergütungen für Sanierungsträger und sonstige Beauftragte.

[79] Die Kostenübersicht muss mit einer Begründung versehen sein, der zu entnehmen ist, auf welcher Grundlage die darin genannten Werte zustande gekommen sind (VGH Kassel, Urteil vom 30. September 2010 –

4 C 1718/09.N, jurisRdnr. 56). Dabei kann wegen des noch wenig konkreten Stands der Planung von Erfahrungs-, Kostenricht- und Schätzwerten ausgegangen werden (VGH Kassel, Urteil vom 30. September 2010 – 4 C 1718/09.N, jurisRdnr. 56; OVG Koblenz, Urteil vom 24. April 1991 – 10 C 11555/90, jurisRdnr. 29).

[80] Als in der Finanzierungsübersicht darzustellende Finanzierungsmittel kommen insbesondere in Betracht (EZBK/Krautzberger, BauGB § 149 Rdnr. 34; OVG Koblenz, Urteil vom 24. April 1991 – 10 C 11555/90, jurisRdnr. 29):

1. Ausgleichsbeträge,
2. Erschließungsbeiträge,
3. Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen,
4. Erträge aus der Bewirtschaftung von im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücken der Gemeinde oder des Sanierungsträgers,
5. Erlöse aus der Veräußerung von im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücken der Gemeinde oder des Sanierungsträgers,
6. Rückflüsse aus gewährten Darlehen,
7. Rückflüsse aus Vor- und Zwischenfinanzierungen,
8. Zinsen,
9. Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Vermögen,
10. Überschüsse aus Umlegungen,
11. Eigenmittel der Gemeinde, die sie zur Durchführung der Sanierung bereitstellt,
12. Zuweisungen und Zuschüsse Dritter (zum Beispiel von Gemeindeverbänden, Kreisen),
13. Städtebauförderung des Landes, worin gegebenenfalls Finanzhilfen des Bundes enthalten sind, und
14. sonstige staatliche Förderungen der Sanierung (§ 164a Abs. 1 S. 2 BauGB).

[81] Eine Festlegung des Sanierungsgebietes auf der Grundlage einer bloßen Vermutung, wenn etwa die Gemeinde meint, die Sanierung werde schon "irgendwie" zu finanzieren sein, ist im Hinblick auf Art. 14

GG nicht gerechtfertigt (OVG Koblenz, Urteil vom 24. April 1991 – 10 C 11555/90, jurisRdnr. 27).

[82] Dem wurde die Antragsgegnerin bei Weitem nicht gerecht. Ausweislich des Sitzungsberichts war lediglich der darin enthaltene kurze Abschnitt "finanzielle Auswirkungen" (Seite 7 Absätze 2—5 desselben) Gegenstand der Abwägung.

[83] Darin sind als Ausgaben vorgesehen Ordnungsmaßnahmen (Gebäudeabbrüche, Neuordnung von Verkehrsflächen und Gestaltung von Grünräumen nebst Plätzen) für 4.500.000 €, Baumaßnahmen für 3.500.000 €, Grunderwerb für 1.000.000 € und "weitere Maßnahmen" für 1.000.000 €. Die oben genannten Kostenpunkte 1—6 und 10—12 (siehe Randnummer 78 auf Seite 22) wurden dabei gar nicht berücksichtigt. Die Kostenpunkte 7—9 sind nicht aufgeschlüsselt und es fehlt jegliche Begründung dazu, so dass nicht ersichtlich ist, wie die Antragsgegnerin auf diese Werte kommt. Sie erscheinen angesichts der "enormen Umstrukturierungserfordernisse" und der zahlreichen Einzelmaßnahmen auch reichlich unterdimensioniert. Welchen Maßnahmen der Titel "weitere Maßnahmen" zuzuordnen ist, ist ebenfalls nicht erkennbar. Insgesamt fehlt es an jeglicher Grundlage für das Zustandekommen der genannten Werte. Diese werden von der Antragsgegnerin letztlich nur behauptet.

[84] In der Sitzungsniederschrift wird sodann mit Einnahmen von 10.000.000 € gerechnet, die sich zu 60 % aus Fördermitteln und zu 40 % aus Eigenmitteln und Ausgleichsbeträgen zusammensetzen sollen. Im Zeitpunkt der Festlegung des Sanierungsgebiets waren aber noch gar keine Fördermittel bewilligt, wie ausdrücklich aus dem Beschluss zu 3 hervorgeht. Nach dem Informationsstand der Antragsteller sind sie es – ohne dass es darauf ankäme – bis heute nicht. Ein Haushaltstitel für Eigenmittel ist nicht benannt. Und Ausgleichsbeträge werden, wenn überhaupt, erst ganz am Ende der Sanierungsmaßnahmen verfügbar, weshalb eine Zwischenfinanzierung erforderlich wäre. Hierüber sind jedoch keinerlei Aussagen getroffen. Über die Abschichtung zwischen Eigenmitteln und Ausgleichsbeiträgen wird auch nichts mitgeteilt. Insgesamt wird deutlich, dass zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Sanierungssatzung keinerlei Finanzierungsmittel verfügbar waren, weshalb nicht absehbar war, dass die Sanierung zügig durchgeführt werden kann. Vielmehr setzt die Antragsgegnerin darauf, die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen irgendwie finanzieren zu können.

[85] Das kommt wie verschiedentlich schon erwähnt auch dadurch zum Ausdruck, dass Flächen mittelfristig (Maßnahmen 9—12 und 20), lang-

fristig (Maßnahme 6) oder auch gar nicht zur freien Verfügung stehen (Maßnahmen 1, 2, 12, 14, 16 und 23), ohne dass die Antragsgegnerin dies überhaupt anspricht.

[86] Wie sorglos die Antragsgegnerin hinsichtlich des Zügigkeitsgebots ist, zeigt sich schließlich auch daran, dass sie den nach § 142 Abs. 3 S. 3 BauGB erforderlichen Beschluss über die Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, nicht nach Maßgabe des Sanierungskonzepts, sondern mit Rücksicht auf den Bewilligungszeitraum für Fördermittel traf (Seite 5 Absatz 6, Seite 7 Absatz 7 der Sitzungsniederschrift). In diesem Zusammenhang wird letztlich auch deutlich, dass die Antragsgegnerin städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nur deshalb beschloss, weil sie dadurch an Städtebaufördermittel zu gelangen hofft.

2.3 Abwägung

[87] Auch das Gebot der erforderlichen Gesamtabwägung wurde verletzt.

[88] Die öffentlichen und privaten Belange sind nach § 136 Abs. 4 S. 3 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

[89] Ob ein bestimmtes Gebiet sanierungsbedürftig und ob seine Sanierung aus der maßgeblichen Sicht der Gemeinde erforderlich ist, lässt sich abschließend nur unter Berücksichtigung des – seinerseits auf einer Abwägung beruhenden – Sanierungskonzepts und aller übrigen öffentlichen und privaten Belange, also im Wege einer Abwägung, entscheiden (BVerwG, Urteil vom 4. März 1999 – 4 C 8.98, jurisRdnr. 19).

[90] Das Gebot gerechter Abwägung ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wird verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie einbezogen werden muss. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen diesen und den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (BVerwG,

Urteil vom 12. Dezember 1969 – IV C 105.66, jurisRdnr. 29; BVerwG, Urteil vom 5. Juli 1974 – IV C 50.72, jurisRdnr. 45).

[91] Allerdings sind an die Abwägung bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes keine allzu strengen Anforderungen zu stellen, weil die Sanierungsplanung zum Zeitpunkt der Festlegung des Gebietes noch wenig konkretisiert ist (OVG Koblenz, Urteil vom 24. April 1991 – 10 C 11555/90, jurisRdnr. 24). Grundlegende Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Abwägung ist aber die ausreichende Ermittlung und Klärung der von den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen betroffenen Rechtspositionen (OVG Münster, Urteil vom 16. Oktober 2006 – 7 D 69/05.NE, jurisRdnr. 59; VGH Kassel, Urteil vom 30. September 2010 – 4 C 1718/09.N, jurisRdnr. 39).

[92] Die Gemeinde muss nachweisen, dass eine Abwägung der Belange der Betroffenen und der Allgemeinheit überhaupt stattgefunden hat, dass in die Abwägung an Belangen eingestellt worden ist, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden musste, ferner dass die Bedeutung der Belange und ihr Gewicht erkannt worden sind und dass schließlich ein das Gewicht beachtender Ausgleich widerstreitender Belange stattgefunden hat (EZBK/Krautzberger, BauGB § 142 Rdnr. 62).

[93] Die einseitige Betonung von Vorteilen unter Vernachlässigung der belastenden Folgen der Einbeziehung von Grundstücken in das Sanierungsgebiet belegt regelmäßig, dass eine hinreichende Abwägung der verschiedenen zu berücksichtigenden Belange unterblieben ist (OVG Schleswig, Urteil vom 23. Mai 2006 – 1 LB 8/04, jurisRdnr. 54).

[94] Dieser Nachweis wird der Antragsgegnerin nicht gelingen, weil letztlich keinerlei Anzeichen dafür vorliegen, dass überhaupt eine Abwägung erfolgte. Die Antragsgegnerin betont lediglich die Vorteile der von ihr angedachten Maßnahmen. Nachteile für die Betroffenen, insbesondere Eigentumsverlust durch Enteignung, sind nicht benannt. Damit machte sich die Antragsgegnerin auch keine Vorstellung von der Bedeutung der damit verbundenen Rechtspositionen. Soweit überhaupt Mitwirkungsbereitschaft besteht, etwa seitens der Freudenberg SE oder des städtischen Baubetriebshofs, ist die Verfügbarkeit von Flächen in zeitlicher Hinsicht nicht geklärt. Die Antragsgegnerin kann weder darlegen, weshalb das von ihr angedachte Bündel von Einzelmaßnahmen einer einheitlichen Vorbereitung bedarf noch weshalb eine zügige Durchführung sichergestellt ist. Insbesondere die mit gravierenden Mängeln behaftete Kosten- und Finanzierungsübersicht zeigt, dass in die Abwägung nicht das an Belangen eingestellt wurde, was nach Lage der Dinge in sie einbezogen werden muss.

[95] Sämtliche Abwägungsmängel – hier wie auch schon im Einzelnen oben – sind zudem beachtlich im Sinne des § 214 Abs. 3 S. 2 Teils. 2 BauGB. Mängel im Abwägungsvorgang sind danach nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind. Die dargelegten Mängel sind offensichtlich, weil sich aus den Aufstellungsvorgängen ohne Weiteres ergibt, dass die erforderlichen Feststellungen und Erwägungen fehlen. Sie waren auf das Abwägungsergebnis, soweit von einem solchen überhaupt gesprochen werden kann, auch von Einfluss, weil die konkrete Möglichkeit besteht, dass der Gemeinderat bei zutreffender Einschätzung der lückenhaften Abwägungsgrundlagen die Sanierungssatzung nicht beschlossen hätte. Ein in Kenntnis der Probleme offen rechtswidriges Vorgehen kann dem Gemeinderat nämlich nicht unterstellt werden.

2.4 Sanierungssatzung

[96] Aber auch die Sanierungssatzung selbst leidet an Mängeln.

2.4.1 Festlegung des Sanierungsgebiets

[97] Das Sanierungsgebiet ist entgegen § 142 Abs. 1 S. 1, S. 2 BauGB nicht zweckmäßig begrenzt.

[98] Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, nach § 142 Abs. 1 S. 1 BauGB durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 1 S. 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

[99] Auch die Zweckmäßigkeit der Begrenzung des Sanierungsgebiets unterliegt der Abwägung nach § 136 Abs. 4 S. 2 BauGB (BVerwG, Urteil vom 4. März 1999 – 4 C 8.98, jurisRdnr. 20).

[100] Es wurde wie schon gesagt seitens der Antragsgegnerin selbst festgestellt, dass sich das Gebiet in Teilgebiete unterteilen lässt. Diese unterscheiden sich in Struktur und Nutzung sowie Handlungsbedarf grundlegend voneinander (Seite 65 Absatz 1 des Ergebnisberichts). Das Gebiet lässt sich lediglich dann als Ganzes betrachten, wenn der rein ideelle Gedanke einer Stärkung des Zusammenhalts bemüht wird (Seite 85 Absatz 3 des Ergebnisberichts). Dabei handelt es sich aber nicht um eine An-

knüpfungstatsache, sondern um ein Ziel, denn dass die Gebietszugehörigen in irgendeiner Weise zusammenhalten würden, ist nicht festgestellt. Auch das mehr oder weniger zusammenhanglose Bündel von Einzelmaßnahmen gemäß den Konzeptbausteinen belegt, dass das Gebiet nur deshalb als solches zusammengefasst wurde, weil es nach einer Reihe anderer Sanierungsmaßnahmen (Seiten 11—12 des Ergebnisberichts) in seiner Gestalt letztlich zufällig übrig blieb. Weshalb es angesichts dessen zweckmäßig sein soll, das Bündel von Einzelmaßnahmen innerhalb eines einheitlichen Gebiets durchzuführen, ist nicht erkennbar.

2.4.2 Bezeichnung des Sanierungsgebiets

[101] Das Sanierungsgebiet ist entgegen § 142 Abs. 3 S. 2 BauGB auch nur unzureichend bezeichnet.

[102] In der Sanierungssatzung ist nach § 142 Abs. 3 S. 2 BauGB das Sanierungsgebiet zu bezeichnen.

[103] Das Sanierungsgebiet muss als Einheit durch seine Grenzen eindeutig beschrieben sein (EZBK/Krautzberger, BauGB § 142 Rdnr. 66). Auch eine Karte mit den Darstellungen der Gebietsgrenzen und mit ausreichendem Maßstab kann zur Bestimmung des Gebiets geeignet sein (EZBK/Krautzberger, BauGB § 142 Rdnr. 66). Zur Bezeichnung des Sanierungsgebiets genügt es nicht, dass in der Satzung die Flurstücksnummern der in ihrem Geltungsbereich liegenden Grundstücke einzeln aufgeführt sind (BVerwG, Urteil vom 6. Juli 1984 – 4 C 22.80, jurisRdnr. 17; BVerwG, Beschluss vom 25. Februar 1993 – 4 NB 18.92, jurisRdnr. 12).

[104] Hier ist das Gebiet mit dem Titel "Westlich Hauptbahnhof", zahlreichen Flurstücksnummern der Gemarkung Weinheim und einem Lageplan bezeichnet. Der Lageplan hat einen Maßstab von 1:4000 und nur sehr klein gedruckte Straßennamen, die in der Bekanntmachung nochmals so stark verkleinert dargestellt wurden, dass sie nicht mehr lesbar sind. Während in der Anlage, die Gegenstand des Beschlusses ist, handschriftlich die Alte Weschnitz bezeichnet ist, fehlt diese Angabe in der Bekanntmachung. Der Titel "Westlich Hauptbahnhof" allein ist zu unbestimmt, um das Gebiet klar zu bezeichnen. Die Bezeichnung durch Angabe sämtlicher Flurstücksnummern ist zwar in einem hohen Maße exakt, führt im Sinne der erwünschten Anstoßfunktion aber nur zur Verwirrung, weil dem interessierten Bürger die angeführten Flurstücksnummern regelmäßig unbekannt sind. Er vermag daher auf der Grundlage

der Bekanntmachung nicht zu entscheiden, was Gegenstand der Sanierungssatzung sein soll. Der in Bezug genommene Plan gleicht dieses Defizit nicht aus, weil die Straßennamen in der Bekanntmachung unleserlich wiedergegeben sind und die Bezeichnung der nördlichen Gebietsgrenze, nämlich das Nordufer der Alten Weschnitz, fehlt.

[105] Diese Mängel sind auch deshalb relevant, weil es der Antragsgegnerin leicht möglich gewesen wäre, das Sanierungsgebiet durch geläufige Namen zu bezeichnen, nämlich anhand der Straßen- und Gewässernamen und der Bahnanlage, wie es bereits in dem am 29. Juni 2013 ausgefertigten Beschluss gehandhabt wurde.

2.4.3 Verfahrenswahl

[106] Schließlich ist § 142 Abs. 4 Teils. 1 BauGB über die Verfahrenswahl verletzt.

[107] In der Sanierungssatzung ist nach § 142 Abs. 4 Teils. 1 BauGB die Anwendung der Vorschriften des Ersten Teils Dritter Abschnitt des Baugesetzbuchs auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren).

[108] Die Entscheidung der Gemeinde ist von den Gerichten überprüfbar, und zwar vergleichbar der Grundsätze der Überprüfung von Prognoseentscheidungen (EZBK/Krautzberger, BauGB § 142 Rdnr. 89). Aus Gründen der Mitfinanzierung ist die Anwendung der §§ 152—156a BauGB nicht erforderlich, wenn die Finanzierung der vorgesehenen Ordnungsmaßnahmen auch auf anderer Rechtsgrundlage erfolgen kann, so nach dem bundesrechtlichen Erschließungsbeitragsrecht und/oder dem landesrechtlichen Kommunalabgabenrecht. Können die Kosten der Sanierung hierdurch gedeckt werden, kann der Umstand allein, dass die Anwendung der §§ 154—155 BauGB mit dem Ausgleichsbetragsrecht zu höheren Einnahmen aufgrund der zu erwartenden Bodenwertsteigerungen führt, nicht die Durchführung der Sanierung im herkömmlichen Sanierungsverfahren rechtfertigen (EZBK/Krautzberger, BauGB § 142 Rdnr. 99).

[109] Auch der Wahl des Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB – „vereinfachtes Sanierungsverfahren“ oder „Normalverfahren“ – liegt eine Abwägungsentscheidung zu Grunde (EZBK/Krautzberger, BauGB § 136 Rdnr. 142).

[110] Die Antragsgegnerin war demgegenüber der Auffassung, die von ihr angedachten Sanierungsmaßnahmen müssten zwingend im umfassenden Verfahren durchgeführt werden, weil sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten seien (Seite 5 Absatz 7—Seite 6 Absatz 1 der Sitzungsniederschrift). Eine Abwägung führte sie deshalb auch an dieser Stelle nicht durch. Dies ist im Sinn des § 214 Abs. 3 S. 2 Teils. 2 BauGB erheblich, weil der Abwägungsmangel angesichts der falschen Begründung offensichtlich ist und mit Sicherheit auch auf das „Abwägungsergebnis“ von Einfluss war. Die bisherigen Maßnahmen der Antragsgegnerin wurden nämlich im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt, um den frühzeitigen Widerstand der Betroffenen zu vermeiden.

3 Rechtsverletzung

[111] Die Antragsteller sind Mitglieder der Bürgerinitiative „Sanierungsgebiet ‚Westlich Hauptbahnhof‘ Weinheim“ (<http://www.bi-swb-weinheim.de/>). Sie treten hier für eine 38 Personen umfassende Gruppe Betroffener ein und sind Eigentümer der Grundstücke mit den Flurstücknummern wie folgt:

Antragsteller/in zu	Flurstück
...	...

[112] Diese Grundstücke liegen im Sanierungsgebiet.

[113] Die Antragsteller werden deshalb durch die Sanierungssatzung auch in ihren Rechten verletzt, weil unter anderem

- Vorhaben der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB),
- Nutzungsverträge über Grundstücke, Gebäude oder Gebäudeteile, die auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert werden, der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- das Veräußern von Grundstücken einschließlich Kaufpreiskontrolle der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedarf (§§ 144 Abs. 2 Nr. 1, 153 Abs. 2 BauGB),

- das Bestellen von grundstücksbelastenden Rechten der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedarf (§ 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- Ausgleichsbeträge der Eigentümer zu leisten sind (§§ 154—155 BauGB) und
- die Enteignung erleichtert wird (§§ 87 Abs. 3 S. 3, 88 S. 2 BauGB).

Anbei ist eine beglaubigte Abschrift.

Rechtsanwalt Dr. Thomas Fuchs
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht