



Beglaubigte Abschrift

OBERVERWALTUNGSGERICHT
FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

Verkündet am: 12.11.2015
Löckemann, VG-Beschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

7 D 76/14.NE

In dem Normenkontrollverfahren

- 1. der [redacted] e Ge-
schäftsführ [redacted] marktstra-
ße 10, 509
 - 2. der Frau
 - 3. der Frau
 - 4. des Herrn
 - 5. der Frau
 - 6. der Frau
 - 7. des Herrn
- verbunden in Gesellschaft bürgerlichen Rechts,
die Antragsteller zu 2. bis 7. sämtlich wohnhaft: BCM-Haus, Marktstraße 10,
50968 Köln
- 8. [redacted]
 - 9. des Herrn
 - 10. des Herrn
 - 11. des Herrn
- die Antragsteller zu 9. bis 11. sämtlich wohnhaft:
50968 Köln,

Antragsteller,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Heuking Kühn Lüer Wojtek,
Magnusstraße 13, 50672 Köln,
Az.: 50368-09/599/MW-7763,

- 2 -

g e g e n

die Stadt Köln, vertreten durch die Oberbürgermeisterin, EL-DE-Haus, Appellhofplatz 23-25, 50667 Köln, Az.: 3012-1027/2014 Vo.,

Antragsgegnerin,

wegen Überprüfung einer städtebaulichen Sanierungssatzung - Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Entwicklungsbereich südliche Innenstadtweiterung in Köln-Bayenthal, Raderberg, Zollstock und Sülz“ (Sanierungsgebiet ESIE) vom 3. Juli 2013

hat der 7. Senat

auf die mündliche Verhandlung

vom 12.11.2015

durch

den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht S a u r e n h a u s ,

den Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. K o r e l l a ,

den Richter am Oberverwaltungsgericht R e d e k e r

für Recht erkannt:

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Entwicklungsbereich südliche Innenstadt-Erweiterung - ESIE - in Köln-Bayenthal, Raderberg, Zollstock und Sülz“ (Sanierungsgebiet ESIE) vom 3.7.2013 ist unwirksam.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Antragsgegnerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i. H. v. 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Antragsteller zuvor Sicherheit i. H. v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leisten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

- 4 -

liegen im östlichen Teil Brachflächen der ehemaligen Dom-Brauerei an der Alteburger Straße, in dem mittleren Abschnitt das Großmarkt-Gelände und nördlich davon der ehemalige Güterbahnhof Bonntor, im westlichen Bereich das Südstadion mit angrenzenden Sportflächen, der Bereich des DB-Gleisdreiecks Süd sowie das Gelände südlich des Eifelwalls. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 100 ha. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Regionalplan) stellt für diesen Bereich im östlichen Teil einen allgemeinen Siedlungsbereich dar, an den westlich des Großmarktgeländes ein regionaler Grünzug und nördlich ein Bereich für Schienenwege angrenzt. In der Satzung wird unter Bezugnahme auf § 142 Abs. 1 und 3 BauGB in § 1 das Sanierungsgebiet im „klassischen Verfahren“ festgelegt und in § 2 das Inkrafttreten am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt geregelt. Die Festlegung des Geltungsbereichs erfolgt dadurch, dass die Satzung auf einen beigefügten Lageplan mit einem Maßstab, der etwa zwischen 1: 12.000 und 1: 12.500 beträgt, Bezug nimmt und zugleich die Begrenzung des Sanierungsgebiets - teils unter Bezugnahme auf Flurstücksgrenzen, teils unter Bezugnahme auf Straßenseiten - textlich umschreibt.

Das Verfahren der Aufstellung der Sanierungssatzung verlief wie folgt: Der Rat der Antragsgegnerin beschloss am 29.5.2008 für das Untersuchungsgebiet südliche Innenstadt-Erweiterung/Südstadion, eingegrenzt durch die Südgrenze des Eisenbahn rings, das Gustav-Heinemann-Ufer, die Schönhauser Straße, die Marktstraße, Kierberger Straße, Raderberger Brache, Am Vorgebirgstor, und Höninger Weg, den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB und beauftragte die Verwaltung, für den Untersuchungsraum auf der Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen ein Rahmenkonzept, insbesondere zur Inwertsetzung und Entwicklung der disponiblen Flächen zum Ausbau des Inneren Grüngürtels und als Orientierungsrahmen für ein oder gegebenenfalls mehrere förmlich festzusetzende Sanierungsgebiete zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Antragsgegnerin am 19.11.2008 bekannt gemacht. In der Folgezeit führte die Antragsgegnerin verschiedene Bestandserhebungen und Untersuchungen durch.

- 5 -

Mit der Beschlussvorlage Nr. 3799/2011 legte die Verwaltung der Antragsgegnerin die Vorbereitende Untersuchung (Stand Oktober 2011) nebst Entwicklungskonzept im Dezember 2011 dem Stadtentwicklungsausschuss des Rats vor. In dem Entwicklungskonzept war ein „Nutzungskonzept 2025“ enthalten. Dieses sah u. a. für die Grundstücke des Gebäudes Gustav-Heinemann-Ufer 54 bzw. des Bonntor-Centers, Koblenzer Straße 1-9, eine vollständige bzw. teilweise Überplanung als Grünfläche im Rahmen der Fortführung des Inneren Grüngürtels vor; im zugehörigen Maßnahmenplan waren die Grundstücke als Flächen mit erheblichem Freistellungsbedarf einschließlich Gebäudeabriss, Rückbau, Erschließung u. a. gekennzeichnet. Ferner wurde die Verknüpfung des Konzepts mit einer geplanten Bewerbung der Antragsgegnerin für die Durchführung der Bundesgartenschau 2025 im Zusammenhang mit der Fortführung des Inneren Grüngürtels betont. Im Entwicklungskonzept finden sich auch Ausführungen zu der geplanten Einbeziehung des Bonntor-Centers, Koblenzer Straße 1-9, und des Gebäudes auf dem Grundstück Gustav-Heinemann-Ufer 54 in den Inneren Grüngürtel; es heißt, dass dessen Vollendung Kernthema einer Bewerbung für die Bundesgartenschau sei. Am 19.3.2012 fand nach Behandlung der Vorlage in den Bezirksvertretungen Innenstadt und Rodenkirchen eine Öffentlichkeitsbeteiligung zur Beschlussvorlage Nr. 3799/2011 (Vorbereitende Untersuchung und Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung) statt. Am 20.9.2012 nahm der Rat die vorbereitende Sanierungsuntersuchung gemäß § 141 BauGB zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung, für das als Ergebnis vorgeschlagene Sanierungsgebiet eine Beschlussvorlage zur förmlichen Festlegung nach § 142 Abs. 3 BauGB vorzulegen. Zugleich beschloss der Rat das Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung unter Berücksichtigung und Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 zur vorbereitenden Untersuchung als Entwicklungsplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Der Rat der Antragsgegnerin beschloss nach Beteiligung anderer Gremien in der Sitzung vom 18.6.2013 die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets durch Satzung. In dem Beschluss war angegeben, die Entscheidung erfolge zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bis zum 31.12.2028. Zur Begründung der Satzung wurde in der Beschlussvorlage Nr. 897/2013 u. a. ausgeführt: Gegenüber dem Abgrenzungsvorschlag der Vorbereitenden Untersuchung sei das Gebiet im Os-

- 6 -

ten über die Rheinuferstraße (Gustav-Heinemann-Ufer) und die Stadtbahntrasse hinweg bis an die Uferkante des Rheinstroms erweitert, damit die Wegeverbindungen des zukünftig zu verlängernden Inneren Grüngürtels mit den Promenadenflächen am Rheinufer in Höhe der Südbrücke verbunden werden könnten. Darüber hinaus sei das Gebiet auf der anderen Seite westlich der Luxemburger Straße begrenzt, womit auch die Verkehrsbauwerke (einschließlich der Unterführung Hans-Carl-Nipperdey-Str.) in das Sanierungsgebiet einbezogen seien. Damit seien alle Flächen einbezogen, deren Neuordnung zur Erreichung der genannten Sanierungsziele erforderlich sei. Flächen aus dem Umkreis der Vorbereitenden Untersuchung, für die im Sinne der Sanierungsziele keine Neuordnungsnotwendigkeit bestehe, seien nicht einbezogen. Zur Sicherung der im Entwicklungskonzept mit langfristigen Nutzungsvorstellungen zur Neuordnung des Raums am 20.9.2012 beschlossenen Neuordnungsziele sei die Verwaltung vom Rat mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets beauftragt worden. Aus den Ergebnissen der vorbereitenden Sanierungsuntersuchung ergebe sich, dass städtebauliche Missstände vorlägen, und das Gebiet insgesamt sowohl von Substanzschwächen als auch von Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB betroffen sei. Damit sei das Gebiet in der Erfüllung der ihm nach Lage und Funktion obliegenden dringlichen Aufgaben zur Verbesserung der Versorgung mit zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsstätten sowie Freiräumen erheblich beeinträchtigt. Insgesamt begründeten die Ergebnisse der vorbereitenden Sanierungsuntersuchung mit den dort festgestellten und aufgeführten städtebaulichen Missständen und Funktionsschwächen die Notwendigkeit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB, womit zur Vermeidung von Fehlentwicklungen das Sanierungsverfahren im herkömmlichen Verfahren mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung komme. Nach § 140 Nr. 3 BauGB sei die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung Bestandteil der Vorbereitung der Sanierung, weshalb die vorliegende Voruntersuchung mit einem vom Rat beschlossenen Entwicklungskonzept komplettiert worden sei. Demensprechend seien folgende generelle Entwicklungs- und Sanierungsziele zu berücksichtigen:

- Beseitigung der Funktionsverluste und -defizite sowie städtebaulichen Missstände im Siedlungs- und Freiraum,

- 7 -

- Stärkung der Innenentwicklung durch eine angemessene wie maßvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung (ressourcenschonende Nachverdichtung) insbesondere durch Nutzung der Potenziale disponibler bzw. freiwerdender Grundstücksflächen,
- Umsetzung der hier betroffenen gesamtstädtischen Freiraumzielplanung durch einen Ausbau und eine Aufwertung des gesamtstädtisch bedeutsamen Inneren Grüngürtels wie des Grünzugs Süd und Vernetzung mit den weiteren Grünflächen der Stadtteile unter Beachtung der Nutzungs- und Erholungsansprüche der Stadtbewohner,
- Berücksichtigung zentraler Nutzungsanforderungen innerstädtischen Wohnens und Arbeitens sowie gegebenenfalls gesamtstädtischer und regionaler Gemeinbedarfe aus den Bereichen Bildung, Ausbildung, Wissenschaft und Forschung, Sicherstellung einer konzeptionellen Umsetzung der Sanierungsziele durch eine zielführende Verknüpfung öffentlicher Investitionen und privaten Engagements.

Die Sanierungsziele entsprechen den sektoralen und räumlichen Zielen der Kölner Stadtentwicklungsplanung, insbesondere dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, der Wohnungsgesamtplanung mit Fortschreibung als Stadtentwicklungskonzept Wohnen und dem Gesamtverkehrskonzept mit seiner zukünftigen Fortschreibung als Stadtentwicklungskonzept Verkehr und seien nach Maßgabe der Fortschreibung dieser Konzepte und gegebenenfalls weiterer gebietsbezogener Beschlüsse des Rates und seiner Fachausschüsse anzupassen. Im Ergebnis einer erfolgreichen Sanierungsplanung sei ein der Lage entsprechend mit neuen Funktionen gestärkter urbaner Stadtraum anzustreben mit nachhaltigen baulichen und Freiraumstrukturen, differenzierten Wohnangeboten für eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur, zukunftsorientierten Arbeitsstätten und öffentlichen Bildungs-, Sozial- und Kultureinrichtungen mit einem attraktiven Stadtbild. Aus dem beschlossenen Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung mit den oben genannten Zielsetzungen leiteten sich folgende wesentliche geplante Sanierungsmaßnahmen ab:

- 8 -

- Bereitstellung der notwendigen Planflächen und Ausbau des Inneren Grüngürtels ab Luxemburger Straße (Uni Campus) nach Süden bis an den Rhein in einer mittleren Breite für die neue Planung von 150 m in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Masterplan Innenstadt Köln von Professor A. Speer und Verknüpfung mit den angrenzenden Freiräumen, insbesondere im Bereich des DB-Gleisdreiecks,
- Wohnungsneubau auf den ehemaligen Brauereiflächen westlich Alteburger Straße,
- Freistellung, Baureifmachung und Erschließung der Planflächen des vor-maligen Güterbahnhofs Bonntor zwischen Vorgebirgsstraße und Bonner Straße südlich des Eisenbahn-rings und Errichtung eines gemischten neuen Quartiers für Wohnen und Arbeiten (Arbeitstitel: Südstadtspange) mit Südausrichtung auf den fortgeführten Inneren Grüngürtel,
- Städtebauliche Fassung der Eingangssituation Bonner Straße (Bezirksteil-zentrum südliche Innenstadt) in Höhe des Eisenbahn-rings und der zukünftigen Verknüpfungshaltestelle von Stadtbahn und S-Bahn mit einem neuen Bonntor-Komplex,
- Freistellung, Baureifmachung und Erschließung des bisherigen städtischen Großmarkt-Geländes nördlich Marktstraße/Bischofsweg bis zur Planfläche Innerer Grüngürtel zur Errichtung des neuen Wohnquartiers Parkstadt-Süd mit zugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen (Familienzentrum mit Kita, Grundschule u. a.),
- Sicherung und Neunutzung der denkmalgeschützten bisherigen Großmarkt-Halle vorzugsweise durch öffentliche bzw. halböffentliche Nutzungen,
- Neubau einer weiterführenden Schule auf den ehemaligen Brauereiflächen östlich Alteburger Straße,
- Erweiterung und Ausbau des innerstädtischen Eisenbahn-rings zu Gunsten der S-Bahn mit Anlage einer neuen S-Bahn-Haltestelle in Höhe der Bonner Straße mit Umsteigemöglichkeit zur Stadtbahn,
- Herstellung einer neuen Unterführung des Eisenbahn-rings vom Bonner Wall (auf Höhe Bonner Wall 21- 23 bei Einmündung von Zugweg/Wormser

- 9 -

Straße) zwecks Anbindung des neuen gemischten Quartiers Südstadtspange an den Wohnbereich Neustadt-Süd.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Bewohnerschaft seien durch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die wesentlichen Wohnungsbestände des Untersuchungsrahmens seien aus dem Sanierungsgebiet zwischen Bonner Straße und Koblenzer Straße ausgenommen worden. Von der Aufstellung eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB könne daher abgesehen werden. Die Durchführung der Sanierung erfordere die Verlagerung der gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände des Großmarktes und des vormaligen Güterbahnhofs Bonntor, der kleingewerblichen Nutzungen im Bereich des DB-Gleisdreiecks am Höninger Weg und am Vorgebirgsglaciweg und an der Alteburger Straße sowie der tertiären Nutzungen an der Koblenzer Straße und am Gustav-Heinemann-Ufer. Für die Betriebe des Großmarktes und eventuell weitere Großmarkt affine Betriebe werde derzeit ein Verlagerungsstandort in Köln-Marsdorf entwickelt. Den Betrieben, deren Verlagerung nach Köln-Marsdorf nicht in Betracht komme, würden soweit wie möglich innerhalb bestehender Gewerbegebiete in der Stadt Köln Ersatzstandorte angeboten. Ergänzend hierzu würden durch Verlagerungen etc. gegebenenfalls entstehende Vermögensschäden nach den Grundsätzen des Entschädigungsrechts des Baugesetzbuches ausgeglichen. Die Belange der Gewerbetreibenden seien damit berücksichtigt.

Die Voraussetzungen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß § 136 Abs. 1 BauGB seien erfüllt. Das öffentliche Interesse sei dadurch begründet, dass die Sanierung des zentral gelegenen Gebietes nicht nur Verbesserungen für ansässige Einwohner, Eigentümer und Unternehmen sicherstelle, sondern darüber hinaus in besonderer Weise dringend benötigte Bedarfe der Daseinsvorsorge bediene. Mit der geplanten Fortführung des Inneren Grüngürtels würden bestehende Defizite in der Freiraumversorgung der Kölner Bevölkerung, verstärkt im Nahbereich, abgebaut und Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas ermöglicht. Die zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen werde begünstigt durch eine überschaubare Zahl von Grundstückseigentümern, die wesentliche Grundstücke besäßen. Die Großmarktverlagerung sei durch Ratsbeschluss auf 2020 terminiert. Durch die laufende Planung des neuen Fri-

- 10 -

schezentrums würden in Marsdorf die Voraussetzungen für die Verlagerung der Großmarktnutzungen getroffen. Das kooperative städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerbsverfahren solle 2013/2014 stattfinden. Dem schließe sich das Bebauungsplanverfahren an, womit die Grundlagen für eine zügige Durchführung gelegt würden. Im weiteren Verfahren würden die Sanierungsmaßnahmen in einem integrierten Handlungskonzept dargestellt. Der Durchführungszeitraum für die Sanierungsmaßnahmen werde entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB auf 15 Jahre bis zum 31.12.2028 befristet. Weiterhin finden sich am Ende der Begründung Ausführungen zu Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen, in denen im Wesentlichen angegeben wird, die Finanzierung der Gesamtmaßnahme sei als hinreichend gesichert zu bewerten. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die bei den Akten befindliche Begründung nebst Anlagen Bezug genommen. Die Sanierungssatzung wurde am 10.7.2013 im Amtsblatt der Stadt Köln, öffentlich bekannt gemacht. Beigefügt waren Hinweise auf §§ 152 – 156a BauGB sowie auf die „Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 215 Abs. 1 Satz 1 und 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB“ mit vollständigem Abdruck dieser Bestimmungen und auf die Rechtsfolgen nach § 7 Abs. 6 Satz 1 GO NRW.

Die Antragsteller haben am 3.7.2014 den Normenkontrollantrag eingereicht.

Zur Begründung tragen die Antragsteller im Wesentlichen vor: Der Normenkontrollantrag sei zulässig. Sie seien antragsbefugt. Die Antragsbefugnis ergebe sich aus der Stellung als Grundeigentümer im Plangebiet in Bezug auf die Antragstellerinnen zu 2.-7. bzw. die Antragsteller zu 9.-11. Hinsichtlich der Antragstellerin zu 8. folge sie aus dem nach § 200 Abs. 2 BauGB dem Grundeigentum gleichgestellten Erbbaurecht an Grundflächen im Satzungsgebiet. Hinsichtlich der Antragstellerin zu 1. folge die Antragsbefugnis aus der Stellung als Mieterin von Grundeigentum im Satzungsgebiet. Der Antrag sei auch begründet. Die Satzung sei abwägungsfehlerhaft. Die Antragsgegnerin gehe zu Unrecht davon aus, dass für das gesamte Gebiet städtebauliche Missstände vorlägen. Es fehle jedenfalls an der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen zur Behebung der behauptete-

- 11 -

ten städtebaulichen Missstände. Es sei zu Unrecht das klassische Verfahren statt des vereinfachten Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB) gewählt worden. Ferner sei verkannt worden, dass andere Mittel, insbesondere der Abschluss städtebaulicher Verträge, ausreichend gewesen wäre. Bei der Abwägung seien die Belange der Eigentümer und der Gewerbetreibenden völlig außer Acht gelassen worden. Es sei kein Sozialplan festgesetzt worden. Auch sei die erforderliche Festsetzung eines Sanierungsersatzgebiets bzw. eines Sanierungsergänzungsgebiets unterblieben. Es fehle auch an der Abwägung unter dem Aspekt der zügigen Durchführung der Sanierung. Es fehle ferner an dem erforderlichen funktionalen Zusammenhang der Teilflächen, die die Antragsgegnerin im Sanierungsgebiet zusammen gefasst habe. Auf den Aspekt der Fortführung des Inneren Grüngürtels könne hier nicht abgestellt werden, weil dessen Fortführung in der geplanten Weise faktisch nicht durchführbar sei. Insbesondere stehe dem die vorhandene Bebauung und die geplante Bebauung im Bereich der Luxemburger Straße entgegen. Eine solche Fortführung sei auch nicht erforderlich. Die Antragsgegnerin könne sich die Sanierung nicht leisten. Der damalige Beigeordnete habe bei der Öffentlichkeitsbeteiligung am 19.3.2012 erklärt, man wolle sich mit dem Mittel der Sanierungssatzung wirkungsvolle Zugriffsrechte für Grundstücke im privaten Eigentum verschaffen. Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht liege nicht vor. Die Antragsgegnerin habe ausweislich der Satzungsbegründung ihre Verpflichtung zur Erstellung einer solchen Übersicht erkannt, diese Verpflichtung jedoch nicht erfüllt. Es sei bereits während der Aufstellung der Satzung klar gewesen, dass erhebliche Mittel ausgegeben werden müssten, um das Grundeigentum auf dem ehemaligen Güterbahnhof-Gelände zu kaufen, so habe der Kaufpreis später insgesamt über 20.000.000 Euro betragen. Gemessen an der Rechtsprechung des OVG Koblenz sei eine Satzung unwirksam, wenn zu keinem Zeitpunkt eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt worden sei und insofern der Aspekt der Kosten und der Finanzierbarkeit der Satzung bzw. der Sanierung nicht in die Abwägung habe einfließen können. Die Abwägung sei im Übrigen auch deshalb fehlerhaft, weil die Antragsgegnerin nicht ermittelt habe, welche Ausdehnung der jüdische Friedhof im Bereich des Großmarkts habe, der als Bodendenkmal geschützt sei. Die Einbeziehung des Grundstücks der Antragsteller zu 9. -11. sei abwägungsfehlerhaft, weil die kulturelle Arbeit des Kulturzentrums für Fotografie

- 12 -

nicht gewürdigt worden sei. Weiter sei sie auch deshalb abwägungsfehlerhaft, weil andere in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke, insbesondere im Bereich der ehemaligen Dom-Brauerei, im Laufe des Verfahrens aus dem Geltungsbereich ausgenommen worden seien. Abwägungsfehlerhaft sei auch die Einbeziehung der Raderberger Brache in das Sanierungsgebiet. Es gebe keinen nachvollziehbaren Grund für die Einbeziehung dieses innerstädtischen Biotops in das Sanierungsgebiet. Die Satzung sei ferner deshalb fehlerhaft, weil sie mit den raumordnungsrechtlichen Vorgaben nicht übereinstimme. Die Fortsetzung des dargestellten regionalen Grünzugs über den dargestellten allgemeinen Siedlungsbereich bis hin zum Rhein als wesentliches Sanierungsziel stehe in Widerspruch zum Regionalplan.

Die Antragsteller beantragen,

die vom Rat der Antragsgegnerin am 18.6.2013 beschlossene und am 10.7.2013 im Amtsblatt der Antragsgegnerin bekannt gemachte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Entwicklungsbereich südliche Innenstadt-Erweiterung-ESIE - in Köln-Bayenthal, Raderberg, Zollstock und Sülz" (Sanierungsgebiet ESIE) vom 3.7.2013 für unwirksam zu erklären.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

Sie trägt im Wesentlichen vor: Die Satzung sei rechtmäßig. Das Sanierungsgebiet sei weitgehend von Substanzmängeln geprägt. Darüber hinaus lägen auch erhebliche Funktionsmängel vor. Ein Abwägungsfehler ergebe sich nicht aus dem Einwand der Antragstellerin bzw. anderer Antragsteller, ihre Grundstücke seien nicht sanierungsbedürftig; das Gesetz lasse auch die Einbeziehung von Grundstücken in das Sanierungsgebiet zu, auf denen keine städtebaulichen Missstände vorlägen und die auch nicht zu solchen Missständen beitragen, wenn sie - wie hier - im Einflussbereich städtebaulicher Missstände lägen. Die weiteren formel-

- 13 -

len oder materiellen Mängel der Satzung, die von der Antragstellerin bzw. den weiteren Antragstellern in den parallelen Normenkontrollverfahren behauptet worden seien, seien nicht gegeben. Insbesondere liege nicht etwa deshalb ein Mangel der Satzung vor, weil im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses keine Kosten- und Finanzierungsübersicht im Sinne von § 149 BauGB vorgelegen habe. Aus der Gesetzgebungsgeschichte lasse sich entnehmen, dass es keinen festen Zeitpunkt im Sanierungsverfahren gebe, zu dem die Übersicht vorliegen müsse, maßgeblich sei vielmehr der Stand der jeweiligen Planung. Grundlage der Übersicht sei das städtebauliche Sanierungskonzept, dieses werde in der Regel erst nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets erarbeitet. Deshalb sei auch die Übersicht nach § 149 BauGB in der Regel erst nach Erlass der Satzung aufzustellen. Ein Abwägungsfehler habe nicht etwa im Hinblick auf die angesprochene Verknüpfung zwischen der Planung einer Fortführung des Inneren Grüngürtels bis zum Rhein und den Planungen für eine Bewerbung für die Durchführung der Bundesgartenschau (BUGA) 2025 vorgelegen. Der erhobene Einwand, die Sanierung sei auf ein unzulässiges Sanierungsziel gerichtet gewesen, greife nicht durch. Die Sanierungsplanung habe nicht etwa ausschließlich auf die Verbesserung der Erfolgsaussichten der geplanten Ausrichtung der BUGA gezielt. Vorrangiges Ziel sei die Umsetzung des Sanierungskonzepts, d. h. der Ausbau des Inneren Grüngürtels; die BUGA-Bewerbung sei von dieser Umsetzung abhängig gewesen, die Bewerbung um die BUGA habe nicht umgekehrt zum Ausbau des Grüngürtels gezwungen. Die BUGA habe nicht das bestimmende Sanierungsziel dargestellt, sondern eine Bewerbung für die BUGA hätte lediglich von der geplanten Fortführung des Inneren Grüngürtels profitiert; die BUGA hätte aber zugleich Antrieb für die ohnehin geplante Fortentwicklung des Inneren Grüngürtels und damit für eine zügige Durchführung der Sanierung sein können. Wegen der Einzelheiten des Vorbringens wird auf den Inhalt des Schriftsatzes vom 9.10.2015 Bezug genommen.

Aus den von der Antragsgegnerin nachgereichten Verwaltungsvorgängen ergibt sich, dass der Rat am 12.5.2015 beschlossen hat, die Machbarkeitsstudie zur Bundesgartenschau 2025 zur Kenntnis zu nehmen, und dass er sich gegen eine Bewerbung ausgesprochen hat; zugleich heißt es im Beschluss, der Rat unter-

- 14 -

streiche mit Nachdruck, dass die Verlängerung des Inneren Grüngürtels, wie sie mit dem Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung am 20.9.2012 beschlossen worden sei, im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel umgesetzt werde.

Der Berichterstatter des Senats hat die Örtlichkeit am 17.9.2015 - im Einverständnis der Beteiligten gemeinsam in allen die Sanierungssatzung betreffenden Normenkontrollverfahren (- 7 D 66/14.NE, 7 D 67/14.NE, 7 D 70/14.NE, 7 D 76/14.NE -) - in Augenschein genommen. Wegen der dabei getroffenen Feststellungen wird auf die Terminsniederschrift Bezug genommen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte - auch zu den vorgenannten parallelen Verfahren - sowie der beigezogenen Aufstellungsvorgänge zur Sanierungssatzung und der weiteren von den Beteiligten vorgelegten Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Der Normenkontrollantrag hat Erfolg. Er ist zulässig (A.) und begründet (B.)

A. Der Normenkontrollantrag ist zulässig.

Die Antragsteller sind insbesondere antragsbefugt.

Die Antragsbefugnis im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO liegt vor, wenn der Antragsteller geltend macht, durch die Rechtsvorschrift - hier die Sanierungssatzung - in seinen Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. An die Geltendmachung einer Rechtsverletzung nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO sind keine höheren Anforderungen zu stellen als nach § 42 Abs. 2 VwGO. Der Antragsteller genügt seiner Darlegungslast, wenn er hinreichend substantiiert Tatsachen vorträgt, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die Rechtswirkungen der Sanierungssatzung in einem Recht verletzt wird. Durch die Aufnahme von Grundstücken in den Geltungsbereich einer Sanie-

- 15 -

zungssatzung unterliegen gemäß § 144 Abs. 1 BauGB die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben sowie Vereinbarungen im Sinne von § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB der Genehmigungspflicht. Diese Pflicht stellt sich als Einschränkung des Grundeigentums und damit als Beeinträchtigung einer rechtlich geschützten Position dar.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 24.7.2009
- 7 D 130/08.NE -, BRS 74 Nr. 231 = BauR 2009,
1876.

Danach ergibt sich die Antragsbefugnis der Antragsteller zu 2.- 7 und der Antragsteller zu 9.- 11. schon aus ihrer Stellung als Eigentümer von Grundstücken im durch die Satzung festgelegten Sanierungsgebiet.

Die Antragsbefugnis der Antragstellerin zu 8. ergibt sich im Hinblick auf ihr Erbaurecht an Grundeigentum im Satzungsgebiet. Dieses dingliche Recht steht dem Eigentum nach § 200 Abs. 2 BauGB gleich.

Schließlich kann auch die Antragsbefugnis der Antragstellerin zu 1. nicht verneint werden. Als Mieterin von Gebäuden auf Grundstücken im Satzungsgebiet besteht im Hinblick auf das Abwägungsgebot auch insoweit die Antragsbefugnis. Abwägungsrelevant kann nicht nur ein durch die Planung berührtes subjektives Recht, sondern auch jedes mehr als geringfügige Interesse sein, soweit es schutzwürdig ist. Die Tatsache, dass eine bestimmte Grundstücksnutzung nur aufgrund eines Mietvertrags oder Pachtvertrags geschieht, führt nicht aus sich heraus dazu, dass die damit zusammenhängenden Interessen bei der planerischen Abwägung unberücksichtigt zu bleiben hätten. So sind die Interessen eines Mieters an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses und an einem Verbleib im Sanierungsgebiet durch die mit einer Satzung im klassischen Verfahren begründete Anwendbarkeit der §§ 152 bis 156a BauGB sowie § 144 BauGB grundsätzlich unmittelbar berührt. Solche Interessen sind in die Abwägung grundsätzlich - und so auch hier - einzustellen.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 19.1.2011

- 16 -

- 2 D 146/08.NE -, BRS 78 Nr. 213.

Soweit die Antragsgegnerin mit Schriftsatz vom 9.10.2015 geltend macht, die Antragstellerin zu 1. habe sich mit ihr „sanierungskonform geeinigt“, ergeben sich daraus keine durchgreifenden Zweifel am Fortbestehen der Antragsbefugnis. Die zugrunde liegende Tatsache, dass alle Mietverträge auf den 31.12.2019 endterminiert sind, ändert nichts daran, dass etwa eine über ein Jahr hinaus gehende Untervermietung für die restliche Vertragslaufzeit als Maßnahme nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ohne Genehmigung der Antragsgegnerin unzulässig wäre.

B. Der Antrag ist auch in der Sache begründet. Die Sanierungssatzung ist unwirksam. Sie leidet an beachtlichen materiellen Mängeln, die insgesamt zu ihrer Unwirksamkeit führen. Die Satzung steht mit §§ 136 ff. BauGB nicht in Einklang; der Erlass einer Sanierungssatzung kam zwar grundsätzlich in Betracht (dazu I.), die Satzung ist aber aus zumindest zwei jeweils erheblichen Gründen abwägungsfehlerhaft (dazu II.), es kann dahin stehen, ob die Satzung auch aus weiteren Gründen fehlerhaft ist (dazu III.).

I. Der Erlass einer Sanierungssatzung kam hier grundsätzlich in Betracht.

Nach § 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Dabei gelten die allgemeinen Voraussetzungen für Sanierungsmaßnahmen. Das Satzungsgebiet muss also insbesondere städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB aufweisen. Zu deren Behebung durch Sanierungsmaßnahmen muss die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebiets erforderlich sein. Dies ist nur dann der Fall, wenn die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierung im öffentlichen Interesse liegt (§ 136 Abs. 1 BauGB). Auch ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Bei den danach geforderten Entscheidungen unterliegt die Gemeinde dem Abwägungsgebot aus § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB.

- 17 -

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 19.1.2011
- 2 D 146/08.NE -, BRS 78 Nr. 213, m. w. N.

Die §§ 136 ff. BauGB kamen danach als Rechtsgrundlage der Satzung grundsätzlich in Betracht, weil städtebauliche Missstände im Sinne des Gesetzes vorlagen (dazu 1.) und die Anwendung des Sanierungsrechts nicht von vornherein durch andere Instrumente des Städtebaurechts ausgeschlossen war (dazu 2.).

1. Hier lagen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 BauGB vor.

Nach § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Nach § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach einer 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 (Nr. 1) oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (Nr. 2). In § 136 Abs. 3 BauGB ist näher geregelt, unter welchen Aspekten die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen beurteilt werden soll, sowie unter welchen Aspekten die Funktionsfähigkeit des Gebiets beurteilt werden soll. Die Substanzmängelsanierung ist danach dadurch gekennzeichnet, dass ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in ihm wohnenden Menschen nicht entspricht. Die Funktionsmängelsanierung kommt demgegenüber in Gebieten in Betracht, die in der Erfüllung der Aufgaben, die ihnen nach Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt sind. § 136 Abs. 3 BauGB enthält beispielhaft, aber nicht abschließend, wie sich aus dem Wort „insbesondere“ ergibt, diejenigen Merkmale, die für die Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, maßgeblich sind. Festzustellen sind diese Missstände aufgrund einer vor-

- 18 -

bereitenden Untersuchung oder gegebenenfalls sonstiger hinreichender Beurteilungsgrundlagen. Ob ein Gebiet städtebauliche Missstände aufweist, beurteilt sich nach der Gesamtsituation des Einzelfalls und beruht auf prognostischen Annahmen. Im Hinblick darauf steht der Gemeinde ein weiter Beurteilungsspielraum zu. 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 fehlsamen Voraussetzungen ausgegangen ist.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 19.1.2011
- 2 D 146/08.NE -, BRS 78 Nr. 213, m. w. N.

Gemessen an diesen Vorgaben ist die Antragsgegnerin in Bezug auf den ganz überwiegenden Teil des Plangebiets ausweislich der umfangreichen und detailliert dokumentierten Feststellungen, insbesondere in der Vorbereitenden Untersuchung - zusammengefasst auf Seite 2 der Satzungs begründung - zu Recht von Substanzmängeln bzw. Funktionsmängeln ausgegangen.

Ob ein Gebiet städtebauliche Missstände aufweist, beurteilt sich nach der Gesamtsituation des Einzelfalls und beruht auf prognostischen Annahmen. Das gilt insbesondere im Fall der Funktionsschwächensanierung. Gerade für den Tatbestand der Funktionsschwächensanierung ist es kennzeichnend, dass der städtebauliche Missstand mit der zukünftigen Struktur und Funktion des Sanierungsgebiets im gemeindlichen Bereich begründet wird. Die Bewertung der zukünftigen Struktur und Funktion eines Sanierungsgebiets knüpft an die gemeindliche Planungskonzeption an. Es ist Sache der Gemeinde, wie sie ihre Planungshoheit handhabt. Hierzu gehört insbesondere die planerische, auch durch eine Sanierungssatzung zum Ausdruck kommende EntschlieÙung, wie und in welche Richtung sie sich städtebaulich geordnet fortentwickeln will. Das Gesetz räumt damit der Gemeinde einen weiten Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum ein. Die Gemeinde muss allerdings beachten, dass Sanierungsmaßnahmen nur bei Vorliegen städtebaulicher Missstände in Betracht kommen und erforderlich sein müssen. Ob ein bestimmtes Gebiet sanierungsbedürftig ist und ob seine Sanierung aus der maßgeblichen Sicht der Gemeinde erforderlich ist, lässt sich ab-

- 19 -

schließlich nur unter Berücksichtigung des seinerseits auf einer Abwägung beruhenden Sanierungskonzepts und aller übrigen öffentlichen und privaten Belange, also im Wege einer Abwägung, entscheiden.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 24.3.2010
- 4 BN 60.09 -, BRS 76 Nr. 226 = BauR 2010,
1176.

Danach kommt es nicht darauf an, ob Substanzmängel oder Funktionsmängel etwa auch hinsichtlich der Grundstücke Gustav-Heinemann-Ufer 54 und Koblenzer Straße 1-9 sowie Schönhauser Straße Nr. 8 bzw. ihrer Bebauung vorlagen.

Bei der Beurteilung der Frage, welche Gebietsbegrenzung eine zweckmäßige Durchführung der Sanierung zulässt, räumt das Gesetz der Gemeinde einen planerischen Gestaltungsspielraum ein.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 4.3.1999 - 4 C 8.98 -,
BRS 62 Nr. 229 = BauR 1999, 888 m. w. N.

Danach kommt es in Betracht, dass die Antragsgegnerin in nicht zu beanstandender Weise davon ausgehen konnte, dass es sich um einzelne Grundstücke handelte, die nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB aus Gründen der Zweckmäßigkeit in das Sanierungsgebiet einbezogen werden konnten, ohne dass auf diesen genannten Grundstücken städtebauliche Missstände vorlagen. Diese Möglichkeit ergibt sich im Umkehrschluss aus § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.1.1996 - 4 B
69.95 -, BRS 58 Nr. 243 = BauR 1996, 522.

2. Die Anwendung des Sanierungsrechts war hier nicht mit Blick auf andere städtebauliche Instrumente von vornherein ausgeschlossen; es kam zwar auch die Anwendung der §§ 165 ff. BauGB - städtebauliche Entwicklungsmaßnahme - in Betracht,

- 20 -

vgl. zur Abgrenzung zwischen den städtebaulichen Instrumentarien der Sanierung und der Entwicklung etwa BVerwG, Urteil vom 3.7.1998 - 4 CN 5.97 -, BRS 60 Nr. 229 = DVBl. 1998, 1294 sowie Busch, Probleme der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, in: Planung, Festschrift für Hoppe, Hrsg.: Erbguth u. a., S. 405 ff.,

oder der Abschluss städtebaulicher Verträge mit den betroffenen Grundeigentümern in Verbindung mit Bebauungsplänen (vgl. § 11 BauGB); das ließ aber die Anwendbarkeit der Instrumente des Sanierungsrechts unberührt.

II. Die Satzung ist aber aus zwei selbständigen Gründen in jeweils erheblicher Weise abwägungsfehlerhaft. Sie ist abwägungsfehlerhaft, weil sie hinsichtlich der Voraussetzungen für die Erreichbarkeit des Sanierungsziels in tatsächlicher Hinsicht auf einem - wegen fehlender Kosten- und Finanzierungsübersicht - unzureichend ermittelten Sachverhalt beruhte (dazu 1.) und weil sich die Antragsgegnerin hinsichtlich der rechtlichen Umsetzbarkeit entgegen den Anforderungen des Zügigkeitsgebots nicht mit dem Erfordernis einer Änderung bestehender Raumordnungsziele auseinander gesetzt hat (dazu 2.).

1. Die Abwägung bei der Festlegung des Sanierungsgebiets ist abwägungsfehlerhaft, weil sie hinsichtlich der Voraussetzungen für die Erreichbarkeit des Sanierungsziels in tatsächlicher Hinsicht auf einem - wegen fehlender Kosten- und Finanzierungsübersicht - unzureichend ermittelten Sachverhalt beruhte.

Zu einer ordnungsgemäßen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Sinne des § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB gehört, dass sich der Satzungsgeber ausgehend vom jeweiligen Stand der Planung über das Vorliegen der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Erreichbarkeit des Sanierungsziels vergewissert. Er muss, soweit dies der Planungsstand erlaubt, ermitteln, ob das Sanierungskonzept überhaupt verwirklicht werden kann - sonst fehlt es an der Erforderlichkeit des sanierungsrechtlichen Instrumentariums - und dabei voraussichtlich gewährleistet ist, dass der zeitliche Rahmen eingehalten werden kann,

- 21 -

den das Zügigkeitsgebot aus § 136 Abs. 1 BauGB allgemein und die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB zu setzende Frist für die Durchführung der Sanierung konkret vorgibt.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 19.1.2011 - 2 D 146/08.NE -, BRS 78 Nr. 213 (zur Erforderlichkeit) sowie Urteil vom 23.10.2008 - 7 D 37/07.NE -, juris (zum Zügigkeitserfordernis), jeweils m. w. N.

Der Sanierungssatzung lag ein Sanierungsziel zugrunde (dazu a)), dessen Erreichbarkeit im Rahmen der gebotenen Abwägung mangels einer erforderlichen Kosten- und Finanzierungsübersicht abwägungsfehlerhaft beurteilt worden ist (dazu b)); dieser Mangel ist erheblich und nicht nachträglich unbeachtlich geworden (dazu c)).

a) Grundlage der Abwägung hinsichtlich der mit der Satzung festgelegten Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist die Zielsetzung der Antragsgegnerin, die sich aus ihrem Sanierungskonzept ergibt, das auch nach ihrem Vortrag im gerichtlichen Verfahren vorrangig auf den Ausbau des Inneren Grüngürtels gerichtet war. Sie hat durch die in der Satzungsbegründung erfolgte Bezugnahme auf die Ausführungen in dem durch Beschluss vom 20.9.2012 festgelegten Entwicklungskonzept die Ziele und Zwecke der Sanierung (vgl. § 140 Nr. 3 BauGB) bestimmt, d. h. ein entsprechendes Sanierungskonzept festgelegt. Die Antragsgegnerin hat mit dem Beschluss der Satzung am 18.6.2013 diese Ziele und Zwecke der Sanierung bestimmt. Unter der Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung im Sinne von § 140 Nr. 3 BauGB ist die Ausarbeitung, Festlegung und Fortentwicklung des jeweiligen Sanierungskonzepts der Gemeinde zu verstehen.

Vgl. Stemmler, in: Berliner Kommentar zum BauGB, Stand der Bearbeitung: September 2010, § 140 Rn. 8.

Ob und gegebenenfalls in welchem Umfang ein in vorbereitenden Untersuchungen enthaltenes Sanierungskonzept vom Rat der Gemeinde beim Satzungserlass übernommen wird, lässt sich zwar nicht allgemein beantworten. Es dürfte aber

- 22 -

regelmäßig - und so auch hier - davon auszugehen sein, dass die Gemeinde, wenn sie eine Sanierungssatzung auf der Grundlage und in Übereinstimmung mit dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung erlässt, sich auch die in ihr aufgeführten Ziele und Zwecke der Sanierung zu eigen macht.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 4.3.1999
- 4 C 8.98 -, BRS 62 Nr. 229 = BauR 1999, 888.
S.o.

In Anwendung dieser Grundsätze geht der Senat davon aus, dass das in der Vorbereitenden Untersuchung - Stand Oktober 2011 - enthaltene Entwicklungskonzept, insbesondere mit dem entsprechenden Nutzungskonzept 2025 (Karte 10) und dem zugehörigen Maßnahmenplan (Karte 13) zum Bestandteil eines Sanierungskonzepts geworden ist, das Gegenstand der Beschlussfassung der Antragsgegnerin vom 20.9.2012 und der daran anknüpfenden Beschlussfassung vom 18.6.2013 war. Dass es sich um eine solche Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung im Sinne von § 140 Nr. 3 BauGB handelt, bestätigen im Übrigen auch die Ausführungen in Abschnitt 3 der Satzungs Begründung. Mithin kommt es nicht darauf an, dass eine entsprechende nutzungsbezogene und bereits maßnahmenorientierte Konkretisierung eines Entwicklungskonzepts möglicherweise auch zu einem späteren Zeitpunkt im Laufe des Sanierungsverfahrens hätte stattfinden können.

Vgl. dazu allg. BVerwG, Urteil vom 7.9.1984
- 4 C 20.81 -, BRS 42 Nr. 233 = BauR 1985, 189.

b) Die Erreichbarkeit dieser Zielsetzung ist mangels einer erforderlichen Kosten- und Finanzierungsübersicht im Sinne des § 149 BauGB im Rahmen der Abwägung fehlerhaft beurteilt worden.

Eine Sanierungssatzung verstößt gegen das Gebot gerechter Abwägung, wenn bei der Beschlussfassung eine erforderliche Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB nicht vorliegt.

Vgl. etwa Krautzberger, in Ernst/Zinkahn/

- 23 -

Bielenberg, BauGB, Kommentar, § 149, Rn. 10,
13, m. w. N. (Stand der Bearbeitung: September
2012).

§ 149 Abs. 1 Satz 1 BauGB gibt vor, dass die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufstellt. Diesem Erfordernis hatte die Antragsgegnerin bis zum Satzungsbeschluss nicht entsprochen. Zwar nennt das BauGB keinen festen Zeitpunkt für die Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht. Während frühere Gesetzesfassungen als frühest möglichen Zeitpunkt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets bezeichneten, enthält die hier anzuwendende Vorschrift keine solche Vorgabe. Da regelmäßig bereits während der vorbereitenden Untersuchung die Sanierungsplanung einsetzt, die Gemeinde diese Untersuchung nach § 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB insbesondere zu dem Zweck durchzuführen hat, die anzustrebenden Ziele der Sanierung zu ermitteln, ist es konsequent, zu verlangen, dass bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchung die Kosten der Gesamtmaßnahme soweit möglich überschlägig ermittelt und die Möglichkeiten der Finanzierbarkeit aufgezeigt werden. So hat das Bundesverwaltungsgericht für Entwicklungsbereichsfestsetzungen unter Bezugnahme auf das Sanierungsrecht ausgeführt, dass die Gemeinde die maßnahmebedingten Kosten in eine Finanzierungsübersicht aufzunehmen habe, die sie entsprechend § 149 BauGB nach dem Stand der Planung aufzustellen habe. Deren bodenrechtliche Relevanz ergebe sich daraus, dass sie Aufschluss über die für die Durchführbarkeit der Maßnahme unabdingbare Finanzierung gebe. Schon im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung seien die Kosten der Gesamtmaßnahme überschlägig zu ermitteln und die Finanzierungsmöglichkeiten zu erkunden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht sei in dem Maße, in dem die Planung sich verfestige, zu konkretisieren.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.2.2001 - 4 BN
56.00 -. BRS 64 Nr. 224 = BauR 2001, 1689.

Es fehlte zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses an einer solchen auch hier erforderlichen Übersicht nach § 149 BauGB und damit an hinreichenden Ermittlungen zur Finanzierbarkeit der geplanten Sanierungsmaßnahmen.

- 24 -

Das Erfordernis einer Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB ist zwar von der Antragsgegnerin während der vorbereitenden Untersuchungen erkannt worden, was sich etwa aus Seite 83 der vorbereitenden Untersuchung ergibt, dies wurde aber nicht umgesetzt. In der Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss heißt es unter Nr. 6 im Wesentlichen, dass aufgrund des derzeitigen Bearbeitungsstands weder die Ordnungsmaßnahmen noch die Baumaßnahmen hinreichend genau kalkulierbar seien. Lediglich die Kosten für ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren in Höhe von 420.000 Euro werden konkret benannt. Hinsichtlich der Finanzierung der Gesamtmaßnahme wird angeführt, dass wesentliche Ziele und Inhalte der Sanierungssatzung die „Inwertsetzung“ ungeordneter Flächen und deren Baureifmachung seien. Soweit der hieraus resultierende Mehrwert nicht ausreiche, seien im Rahmen eines noch zu erstellenden Handlungskonzepts und einer Kosten- und Finanzierungsübersicht entsprechende Anträge bei Bewilligungsbehörden vorzulegen.

Dies genügt den Anforderungen des § 149 BauGB nicht. Erforderlich ist vielmehr eine geordnete Darstellung insbesondere der in den Aufgabenbereich der Gemeinde fallenden Ausgaben so wie sie nach dem Stand der Planung prognostizierbar sind und eine entsprechende Zusammenstellung aller Finanzierungsmittel. Dass nach dem Stand der Planung eine solche Darstellung, insbesondere der voraussichtlichen Ausgaben, nicht etwa ausnahmsweise entbehrlich war, ergibt sich schon daraus, dass angesichts des Inhalts des Nutzungskonzepts und des Maßnahmenplans erhebliche Summen für Ankauf bzw. Enteignung des Bonntor-Centers und des Gebäudes Gustav-Heinemann-Ufer 54 in Rechnung zu stellen waren.

c) Der Mangel der Abwägung ist im Sinne des § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB erheblich (dazu aa)) und er ist auch nicht nachträglich unbeachtlich geworden (dazu bb)).

Es handelt sich um einen Mangel des Abwägungsvorgangs, der nicht unter die Verfahrensvorschriften bzw. Mängel im Sinne des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB fällt; diese betreffen nur Bauleitpläne, nicht aber Satzungen nach § 142

- 25 -

BauGB, er ist deshalb allein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB zu beurteilen. Danach sind Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.

Der Mangel ist offensichtlich.

Ein offensichtlicher Mangel ist gegeben, wenn konkrete Umstände positiv und klar auf einen solchen hinweisen. Das Merkmal der Offensichtlichkeit soll nur zum Ausdruck bringen, dass es nicht auf die innere Seite, also etwa auf die Vorstellungen oder Motive der Ratsmitglieder ankommt. Abzustellen ist vielmehr auf die leichte Erkennbarkeit des Mangels und damit auf die äußere Seite des Abwägungsvorgangs. Beachtlich ist alles, was auf objektiv erfassbaren Umständen beruht, also auch Fehler und Irrtümer, die die Zusammenstellung und Aufbereitung des Abwägungsmaterials betreffen, wenn sie sich aus den Planungsunterlagen ergeben.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 20.2.2015
- 7 D 29/13.NE -, BauR 2015, 1111.

Eine solche Offensichtlichkeit ist hier gegeben. Nach den vorstehenden Ausführungen ergibt sich der Mangel bereits aus den vorliegenden Verwaltungsvorgängen der Antragsgegnerin.

Der Mangel ist auch von Einfluss auf das Ergebnis des Verfahrens gewesen. Ein Mangel ist im Sinne des Gesetzes von Einfluss auf das Ergebnis der Abwägung bzw. des Verfahrens, wenn sich anhand der Planunterlagen oder sonst erkennbarer oder nahe liegender Umstände abzeichnet, dass die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne den Mangel die Planung anders ausgefallen wäre.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 20.2.2015
- 7 D 29/13.NE -, BauR 2015, 1111.

Diese Voraussetzung ist hier ebenfalls erfüllt. Der Mangel ist auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen, weil nicht mit hinreichender Sicherheit von

- 26 -

einer fehlenden Kausalität des Mangels für die Entscheidung ausgegangen werden kann.

bb) Der Mangel ist nicht gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB nachträglich unbeachtlich geworden.

Er ist jedenfalls mit den Antragsbegründungen in dem vorliegenden Verfahren und im Verfahren 7 D 70/14.NE, Bl. 17, binnen der maßgeblichen Jahresfrist der Sache nach hinreichend und mit zutreffender Stoßrichtung geltend gemacht worden.

Abgesehen davon hätte der Mangel ohnehin nicht unbeachtlich werden können, weil es bereits an dem nach § 215 Abs. 2 BauGB erforderlichen ordnungsgemäßen Hinweis auch auf die Rechtsfolgen in der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses fehlte. Eine Belehrung nach § 215 Abs. 2 BauGB darf keinen irreführenden Zusatz haben und darf insbesondere nicht geeignet sein, einen Betroffenen vom rechtzeitigen Geltendmachen von Mängeln abzuhalten. Ein Hinweis, der geeignet ist, beim Betroffenen einen rechtserheblichen Irrtum hervorzurufen und ihn davon abzuhalten, gegenüber der Gemeinde einen die Verletzung der in § 215 Abs. 1 BauGB genannten Vorschriften begründenden Sachverhalt geltend zu machen, löst die Unbeachtlichkeit nicht aus.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 14.6.2012 - 4 CN 5.10 -,
BRS 79 Nr. 41 = BauR 2012, 1620.

Ein solcher Sachverhalt liegt hier vor. In dem mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Antragsgegnerin abgedruckten Hinweis wird eine Vielzahl von Bestimmungen wiedergegeben, die vorliegend nicht einschlägig sind, weil sie nur Bauleitpläne, nicht aber Sanierungssatzungen betreffen. Darin werden vielfältige Einschränkungen der Fehlerbeachtlichkeit aufgeführt, die für die Prüfung von Bauleitplänen maßgeblich, für Sanierungssatzungen indes unerheblich sind. Diese unzutreffende Darstellung war geeignet, in maßgeblicher Weise zur Verwirrung des Adressaten der Belehrung in der öffentlichen Bekanntmachung beizutragen und von der Erhebung von Rügen abzuhalten.

- 27 -

2. Die Abwägung ist auch deshalb fehlerhaft, weil sich die Antragsgegnerin hinsichtlich der rechtlichen Umsetzbarkeit des Sanierungsziels entgegen den Anforderungen des Zügigkeitsgebots nicht mit dem Erfordernis einer Änderung bestehender Raumordnungsziele auseinander gesetzt hat.

Nach § 136 Abs. 1 BauGB ist Voraussetzung für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und damit auch für die durch Satzung erfolgende förmliche Festlegung des Gebiets (vgl. § 140 Nr. 2 BauGB), dass ihre zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Auch insoweit gilt nach den oben dargestellten Grundsätzen das Abwägungsgebot. Es ist danach abwägungsfehlerhaft, ein Sanierungsgebiet für die Dauer des Sanierungsverfahrens mit den einschlägigen rechtlichen Einschränkungen der Grundstücksnutzung (vgl. insb. § 144 BauGB) zu belasten, wenn sich die Gemeinde nicht Klarheit darüber verschafft hat, dass das Sanierungsziel innerhalb des veranschlagten Zeitraums „zügig“ erreicht werden kann. Ausgangspunkt für die Überprüfung der Abwägung ist auch in diesem Zusammenhang das oben aufgezeigte, der Satzung zu Grunde liegende Sanierungskonzept.

Im Hinblick auf das Zügigkeitserfordernis nach § 136 Abs. 1 BauGB hätte sich die Antragsgegnerin mit dem Erfordernis der Änderung bestehender Raumordnungsziele im östlichen Teil des Sanierungsgebiets auseinander setzen müssen. Für den Fall der fehlenden Verkaufsbereitschaft von Eigentümern im Plangebiet, insbesondere etwa des Gebäudes Gustav-Heinemann-Ufer 54 bzw. auch des Bonntor-Centers, konnte die Antragsgegnerin nicht verlässlich abschätzen, welcher zeitliche und verfahrenstechnische Aufwand für die Durchsetzung des Sanierungskonzepts gegen den Willen der jeweiligen Eigentümerin in Rechnung zu stellen war. Hierbei wäre eine Prognose erforderlich gewesen, innerhalb welcher Zeiträume ein Bebauungsplanverfahren einschließlich eines nachfolgenden Enteignungsverfahrens unter Berücksichtigung der Dauer gerichtlichen Rechtsschutzes hätte stattfinden können (vgl. §§ 88 Satz 2, 85 Abs. 1, 87 Abs. 1 BauGB). In diesem Zusammenhang wäre insbesondere zu berücksichtigen ge-

- 28 -

wesen, dass der Erlass eines Bebauungsplans, dessen es für Enteignungsmaßnahmen bedurft hätte, zunächst vorausgesetzt hätte, dass bestehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach Maßgabe des Regionalplans geändert werden (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

Der einschlägige Regionalplan sieht für den östlichen Bereich des Sanierungsgebiets vom Rhein bis zum Großmarkt - u. a. auch in dem Bereich des Grundstücks Gustav-Heinemann-Ufer 54 in der Nähe des Rheinufer sowie im Bereich des Bonntor-Centers - weitgehend die zeichnerische Darstellung eines allgemeinen Siedlungsbereichs vor. Hierbei handelt es sich nach den Umständen des Einzelfalls um ein Ziel der Raumordnung und Landesplanung.

Vgl. dazu allg. OVG NRW, Urteil vom 19.5.2015
- 10 D 115/12.NE -, BauR 2015, 1618.

Die Darstellung des allgemeinen Siedlungsbereichs beinhaltet nach der Planzeichendefinition in Anlage 3 Zeile 1a) der Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes die Aussage, dass das Gebiet vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllt oder erfüllen soll; dies betrifft Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen sowie siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Die Darstellung enthält auch eine hinreichend aussagekräftige raumordnerische Ziel festlegung. Einer Bereichsdarstellung im Maßstab 1:50.000 kann hinreichend deutlich entnommen werden, auf welchen Bereich sich die Festlegung bezieht; eine endgültige parzellenscharfe Festlegung der späteren konkreten Nutzung im Regionalplan ist nicht erforderlich.

Vgl. zur Darstellungsschärfe von Raumordnungszielen etwa OVG NRW, Urteil vom 30.9.2014 - 8 A 460/13 -, DVBl. 2015, 309.

Mit diesem Aussagegehalt ist die Konzeption eines durchgehenden Grünzugs in der vorgesehenen Breite nicht vereinbar. Der geplante Fortsetzungsbereich des Inneren Grüngürtels schließt in der Konzeption der Antragsgegnerin an den vorhandenen und im Regionalplan dargestellten regionalen Grünzug an, der von

- 29 -

Westen her bis zum Großmarktgelände reicht und nach Süden mit dem entlang der A 4 verlaufenden äußeren Grüngürtel verknüpft ist. Da der regionale Grünzug in der raumordnerischen Darstellung vor dem Bereich des Großmarkts endet, folgt daraus für den in Rede stehenden Bereich des anschließenden Allgemeinen Siedlungsbereichs im Umkehrschluss, dass der nach Osten geplante Fortführungsbereich nicht vorrangig für einen regionalen Grünzug, sondern für eine Bebauung bzw. Nutzungen im Sinne der oben genannten Definition vorgesehen ist. Diese Wertung ergibt sich auch aus der Vorbemerkung (6) im Abschnitt D 1.1 „Freiraumsicherung und Regionale Grünzüge“ des Regionalplans, nach der von einer grundsätzlichen Unvereinbarkeit der Darstellung eines regionalen Grünzugs mit der Darstellung eines allgemeinen Siedlungsbereichs auszugehen ist. Es kann im Übrigen auch nicht angenommen werden, dass es sich nach dem Umfang der Planung nach raumordnungsrechtlichen Maßstäben nicht um die Fortführung eines regionalen Grünzugs handelte, sondern funktionell lediglich um siedlungszugehörige Grünflächen oder um eine Fläche, die mit Blick auf ihre räumliche Ausdehnung keiner Darstellung bedurft hätte. Bei einer Fläche mit einer mittleren Breite von 150 m und einer Länge von mindestens einem Kilometer ist die raumordnerische Darstellungsschwelle nach § 35 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes (10 ha) deutlich überschritten. Anhaltspunkte dafür, dass sich die Antragsgegnerin mit der Frage befasst hätte, ob der zuständige Regionalrat zu einer Änderung der maßgeblichen Darstellung bereit war, sind weder aufgezeigt noch sonst ersichtlich. Dieser Mangel ist ungeachtet des Zeitpunkts der darauf bezogenen Rügen nach den oben dargestellten Grundsätzen nicht unbeachtlich geworden.

III. Es bedarf keiner abschließenden Beurteilung, inwieweit die Sanierungssatzung an weiteren durchgreifenden Mängeln leidet.

Dies betrifft etwa die Frage, ob die Satzung unmittelbar gegen § 4 Abs. 1 ROG verstößt oder ob dem entgegen steht, dass die Sanierungskonzeption noch für Veränderungen offen gewesen sein könnte bzw. dass ein Verstoß durch Änderung des Regionalplans ausgeräumt werden könnte.

- 30 -

Vgl. hierzu allg. Krautzberger, in Ernst/Zinkahn/
Bielenberg, BauGB, § 136, Rn.136 (Stand der
Bearbeitung: August 2013)

Es kann auch dahinstehen, ob ein beachtlicher Abwägungsfehler vorliegt, weil den für eine Freilegung eines 150 m breiten Grüngürtels unter Beseitigung u. a. des Gebäudes Gustav-Heinemann-Ufer 54 und des Bonntor-Centers sprechenden Belangen - insbesondere im Zusammenhang mit der Realisierung einer Bewerbung für die Bundesgartenschau 2025 - in der Abwägung ein zu großes Gewicht zugemessen wurde.

Ebenso kann dahinstehen, ob die Abgrenzung des Sanierungsgebiets dem Bestimmtheitsgebot genügt und dadurch gewährleistet ist, dass feststeht, welche Grundstücke von der Geltung der Satzung erfasst werden, bzw., soweit Grundstücke nur teilweise einbezogen werden sollen, dass feststeht, inwieweit dies der Fall ist.

Danach kommt es auch nicht mehr darauf an, inwieweit die anderen von den Antragstellern gerügten Mängel vorliegen. Dies betrifft etwa die Frage, inwieweit der kulturellen Bedeutung der Nutzung des Grundstücks der Antragsteller zu 9. - 11. im Rahmen der Abwägung Rechnung zu tragen war und ferner die Frage, ob im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein Abwägungsmangel vorlag, weil die Aufklärung von tatsächlichen Verhältnissen, die die Antragsgegnerin für wesentlich hielt, unterblieben ist; dies könnte für die Verfügbarkeit von wesentlichen Flächen im Bereich des Großmarkts der Fall gewesen sein, unter denen sich ein als Boddendenkmal ausgewiesener Bereich befindet, der Bestandteile eines ehemaligen jüdischen Friedhofs umfasst.

Soweit der Vortrag der Antragsteller gegen die Einbeziehung der Raderberger Brache in das Sanierungsgebiet gerichtet ist, dürften die vorstehenden Ausführungen gelten, nach denen auch solche Flächen in das Sanierungsgebiet einbezogen werden können, die keine städtebaulichen Missstände aufweisen. Soweit

- 31 -

die Antragsteller einen Mangel der Satzung darin sehen, dass ein Sozialplan gemäß § 180 BauGB im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses fehlte, erscheint es fraglich, ob darin ein selbständiger formeller Mangel erblickt werden kann.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO und den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Entscheidung über die Nichtzulassung der Revision folgt aus § 132 Abs. 2 VwGO; Zulassungsgründe im Sinne dieser Vorschrift sind weder konkret aufgezeigt noch sonst ersichtlich.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Aegidiikirchplatz 5, 48143 Münster, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

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

Statt in Schriftform können die Einlegung und die Begründung der Beschwerde auch in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Verwaltungsgerichten und den Finanzgerichten im Lande Nordrhein-Westfalen - ERVVO VG/FG - vom 7.11.2012 (GV. NRW. S. 548) erfolgen.

- 32 -

Im Beschwerdeverfahren müssen sich die Beteiligten durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Die Beteiligten können sich durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen. Auf die zusätzlichen Vertretungsmöglichkeiten für Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse wird hingewiesen (vgl. § 67 Abs. 4 Satz 4 der Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO - und § 5 Nr. 6 des Einführungsgesetzes zum Rechtsdienstleistungsgesetz - RDGEG -).

Saurenhaus

Dr. Korella

Redeker

B e s c h l u s s :

Der Streitwert wird in Orientierung am Streitwertkatalog der Bausenate des OVG NRW vom 17.9.2003 (BauR 2003, S. 1883) auf 80.000 Euro

- jeweils 20.000 für die Betroffenheit der Objekte der Antragstellerin zu 1., der zusammenhängenden Grundstücke der Antragsteller zu 2. bis 7., der Erbbauberechtigung der Antragstellerin zu 8. und des Grundstücks der Antragsteller zu 9.-11. -

festgesetzt.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

Saurenhaus

Dr. Korella

Redeker



Beglaubigt
Hugenroth, VG-Beschäftigte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle