

Begründung der Normenkontrollklage A 43

Quelle: Schriftsatz von RA Thomas Mehler vom 06.07.2023

1. **Zur Zulässigkeit:** Der Normenkontrollantrag ist zulässig, da der Kläger Eigentümer des angrenzenden Grundstücks ist und insbesondere zur Nachtzeit unzumutbarem Lärm aus dem Vorhaben ausgesetzt ist.

2. **Verfahrensfehler:** Es werden insgesamt sechs Verfahrensfehler angeführt:

2.1 Der Bebauungsplan wurde nach dem Satzungsbeschluss nicht ordnungsgemäß bekannt gemacht, da die Einsichtnahme von telefonischer Terminvereinbarung abhängig war.

2.2 Zusätzlich liegt ein Bekanntmachungsfehler vor, da auch nach Ende der Corona-Pandemie die Einsicht in die Unterlagen nur nach telefonischer Terminvereinbarung möglich ist.

2.3 Die fehlende Bekanntmachung und Bereithaltung der zusammenfassenden Erklärung, die auch im Internet nicht abrufbar ist, ist europarechtswidrig.

2.4 Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes bestand keine Möglichkeit, eine Stellungnahme zur Niederschrift abzugeben.

2.5 Die zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörenden Pläne wurden erst nach der Offenlage gefertigt und demzufolge auch nicht ausgelegt.

2.6 Der Kläger wurde bei der Planänderung nach der Offenlage (Baulinie statt Baugrenze) nicht beteiligt, obwohl er davon betroffen war (geschlossene Bauweise auch in der Darmstädter Straße).

3. **Materielle Fehler:** Es werden insgesamt sieben Verstöße gegen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) angeführt.

3.1 Da im Bebauungsplan kein Baugebiet bezüglich der Art der baulichen Nutzung festgesetzt ist, sondern nur die Formulierung der Vorhabensbeschreibung übernommen wurde, fehlt es diesbezüglich an der hinreichenden Bestimmtheit.

3.2 Aufgrund der unterbliebenen Erklärung, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes A 7.1 im Bereich A 43 aufgehoben sind, verbleibt ein planerischer Torso, ein Verstoß gegen die vorgeschriebene sinnvolle städtebauliche Ordnung.

3.3 Da der Bebauungsplan mit seiner Zulassung eines großflächigen Einzelhandels nicht aus dem Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) entwickelt ist, wird gegen das vorgeschriebene Entwicklungsgebot verstoßen.

3.4 Mit dem Verkauf der städtischen Grundstücke für einen Einzelhandelsmarkt und 15 Wohnungen zu diesem hohen Preis stand das Ergebnis des Bebauungsplanes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung vor dem Satzungsbeschluss bereits fest. Damit liegt ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot vor.

3.5 Es fehlt die korrekte Verknüpfung des Vorhabenplans mit dem Bebauungsplan sowohl formal (fehlende Bekanntmachung, keine einheitliche Planurkunde) als auch inhaltlich wegen der fehlenden Festsetzung eines Mindestmaßes der baulichen Nutzung.

3.6 Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wie Baumpflanzungs- und Beleuchtungsmaßnahmen sind zeichnerisch nicht dargestellt und die Kostenverteilung ist im Durchführungsvertrag nicht abschließend geregelt.

3.7 Die Betriebszeitenregelung (6:15 bis 21:45 Uhr) ist unzulässig, da kein Sondergebiet festgesetzt ist und unrealistisch, um Lärmbelästigungen in Nachtstunden auszuschließen.

4. **Verstoß gegen Verbote:** Gegen weitere Gesetze werden zwei Verstöße genannt.

4.1 Da es sich um keine Erhaltung, Erneuerung, Anpassung oder Umbau einer vorhandenen Wohnbebauung handelt, wird gegen das Verbot zur Errichtung von Wohnungen im Fluglärm bedingten Lärmschutzbereich verstoßen.

4.2 Mit der Überplanung der Verkehrsflächen im Bereich des Planfeststellungsbeschlusses für den Straßenbahnausbau wird gegen überörtliches Planungsrecht verstoßen.

Gerhard Schäfer 18.07.2023