



## Hamburgisches Obergerverwaltungsgericht

2 Es 5/24.N

### Beschluss

In der Normenkontrollsache

XXX

- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:

XXX

g e g e n

Freie und Hansestadt Hamburg,  
vertreten durch das Bezirksamt Altona  
- Rechtsamt -,  
Platz der Republik 1,  
22765 Hamburg,  
- RA 21 – 692/2023 - ,

- Antragsgegnerin -

hat das Hamburgische Obergerverwaltungsgericht, 2. Senat, am 31. März 2025 durch

XXX  
XXX  
XXX

beschlossen:

Die Verordnung über den Bebauungsplan Bahrenfeld 68 vom 27. März 2023 (HmbGVBl. S. 151) wird bis zu einer Entscheidung über den Normenkontrollantrag des Antragstellers im Verfahren 2 E 3/23.N außer Vollzug gesetzt.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Der Streitwert wird auf 15.000,- Euro festgesetzt.

## Gründe

### I.

Der Antragsteller wendet sich mit seinem Normenkontrollantrag im Hauptsacheverfahren gegen die Wirksamkeit der Verordnung über den Bebauungsplan Bahrenfeld 68 und begehrt vorliegend, den Vollzug des Bebauungsplans gemäß § 47 Abs. 6 VwGO einstweilen auszusetzen.

Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks X..... in Hamburg-Bahrenfeld. Das Grundstück ist Teil der geschlossenen Blockrandbebauung des Straßenquarrees Stresemannstraße/Ruhrstraße/Leverkusenstraße/Schützenstraße und mit einem fünfgeschossigen Wohnhaus bebaut. ... Während die Blockrandbebauung ganz überwiegend zum Wohnen genutzt wird, befinden sich innerhalb des mit diversen Bäumen bewachsenen Baublocks (Flurstücke 2082 und 2077) jenseits der Gartenflächen der Wohnhäuser westlich und mittig überwiegend Stellplätze, eingeschossige Garagen und - bis auf ein viergeschossiges Gebäude - ein- und zweigeschossige, gewerblich nutzbare Bauten. Im östlichen Bereich des Blockinnenbereichs ist der rückwärtige Bereich des Flurstücks 5384 mittels einer Mauer abgetrennt und mit einem asphaltierten Weg und Grünflächen versehen. Die Straßenrandbebauung dieses Flurstücks reicht vom Haus Leverkusenstrasse 20 über die Wohngebäude an der Schützenstraße bis zum Gebäude Stresemannstraße 311 und stellt ein Denkmalensemble dar.

Das gesamte Straßenquarree lag im Geltungsbereich des Baustufenplans Bahrenfeld vom 14. Januar 1955 (zuletzt geändert mit Verordnung v. 13.9.1960, HmbGVBl. S. 408), der seit der Änderung vom 7. Dezember 1954 die Grundstücke der Blockrandbebauung überwiegend als Wohngebiet mit vier Geschossen in geschlossener Bauweise und den Blockinnenbereich als Geschäftsgebiet, eingeschossig, in geschlossener Bauweise festgesetzt hatte. Einige Grundstücke an der Stresemannstraße, X.....X, wurden zudem vom Teilbebauungsplan 84 vom 21. September 1954 (Amtl. Anz. S. 827) erfasst. Dieser setzte u.a. die Stresemannstraße als Straßen- und Wegefläche, eine neue Straßenlinie und Teile der von ihm erfassten Grundstücke als für die Straßenverbreiterung abzutretende Flächen fest.

Am 30. Mai 2013 beschloss die Bezirksversammlung Altona die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für den Bereich des Straßenquarrees Stresemannstraße/Ruhrstraße/Leverkusenstraße/Schützenstraße. Durch den Bebauungsplan Bahrenfeld 68 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, durch Nachverdichtung und Innenentwicklung neue Wohnbauflächen im Stadtteil zu erschließen. Dem Bebauungsplanverfahren liegt das konkrete Vorhaben einer privaten Vorhabenträgerin ... zugrunde, im Innenbereich der bestehenden Blockrandbebauung ca. 90 bis 100 Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu errichten. Der Entwurf für die behördeninterne GrobAbstimmung sah die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets vor. Im Blockinnenbereich waren drei rechteckige Baufenster in Nord-Süd-Ausrichtung vorgesehen, deren Länge - orientiert an der sich nach Westen verjüngenden, trapezartigen Form des Straßengevierts - von Westen nach Osten zunimmt. Zulässig sollten maximal vier Vollgeschosse plus Staffel sein.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 24. Juni 2015 (Amtl. Anz. S. 1102) beschloss die Antragsgegnerin für den Bereich zwischen Ruhrstraße, Leverkusenstraße, Schützenstraße und Stresemannstraße die bestehenden Bebauungspläne zu ändern und den Bebauungsplan Bahrenfeld 68 aufzustellen.

Nachdem am 4. Mai 2016 die öffentliche Plandiskussion stattgefunden hatte, teilten in der Folgezeit zahlreiche Bürger der Antragsgegnerin ihre Einwände gegen die Planung mit. Die Bürgerinitiative B. zeigte zudem das Bürgerbegehren B. betreffend den Bebauungsplan Bahrenfeld 68 an. Am 16. Mai 2017 beschloss der Senat der Antragsgegnerin, dem Bezirksamt Altona zum Bebauungsplanverfahren Bahrenfeld 68 die Weisung zu erteilen,

„... das eingeleitete Bebauungsplanverfahren Bahrenfeld 68 mit dem Ziel der Schaffung von Planrecht für eine Wohnbebauung (viergeschossig plus Staffelgeschoss, vgl. anliegende Entwurfsskizze) im Innenhof Leverkusenstraße/Stresemannstraße/Schützenstraße/Ruhrstraße zügig und mit Priorität durchzuführen und den Bebauungsplan unter Beachtung des Abwägungsgebots festzustellen.“

Am 10. August 2018 fand die Sitzung des Arbeitskreises I unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Nachdem die Bezirksversammlung Altona am 28. Februar 2019 nach politischen Diskussionen zunächst den Beschluss gefasst hatte, das Bezirksamt gemäß § 19 Abs. 2 BezVG aufzufordern, den Bebauungsplanentwurf nicht auszulegen, beschloss sie am 24. Oktober 2019, das Bezirksamt aufzufordern, den Bebauungsplanentwurf Bahrenfeld 68 nach Abschluss der Rechtsprüfung sofort auszulegen.

Aufgrund des Auslegungsbeschlusses vom 10. August 2020 erfolgte vom 27. August 2020 bis zum 28. September 2020 die öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans, der Verordnung, der Begründung und weiterer Unterlagen.

In der Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses am 18. August 2020 (Amtl. Anz. S. 1509 ff.) heißt es u.a.:

„Das Bezirksamt Altona hat beschlossen, folgenden Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 ... öffentlich auszulegen: ... Mit dem Bebauungsplan Bahrenfeld 68 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, den derzeit vorwiegend gewerblich bzw. durch Stellplätze und Garagen genutzten Blockinnenbereich des Baublocks zwischen Ruhrstraße, Leverkusenstraße, Schützenstraße und Stresemannstraße städtebaulich neu zu ordnen und zu einer Wohnbaufläche umzunutzen. Dabei sollen im Blockinnenbereich drei neue Wohngebäude mit insgesamt etwa 110 neuen Wohnungen errichtet werden. ... Die bereits bestehende Blockrandbebauung ... soll in ihrem Bestand zusätzlich durch einen städtebaulichen Erhaltungsbereich ... gesichert werden. Die bereits im Teilbebauungsplan 84 von 1954 vorgesehene Erweiterung der Straßenverkehrsfläche nördlich der Stresemannstraße wird in den Bebauungsplan übernommen.

Zu diesem Bebauungsplan-Entwurf besteht ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB. Der Vertrag wird (geschwärzt) im Entwurfsstand als Ergänzung zu den Bebauungsplanunterlagen veröffentlicht. ...

Der Bebauungsplan-Entwurf Bahrenfeld 68 (...) und die vorliegenden umweltrelevanten Informationen ... werden in der Zeit vom 27. August 2020 bis einschließlich 28. September 2020 an den Werktagen ... im Bezirksamt Altona ... öffentlich ausgelegt. ...

Aufgrund der zur Eindämmung von COVID-19 ... nötigen Hygiene-Maßnahmen können die Unterlagen des ausliegenden Bebauungsplan-Entwurfs nur nach vorheriger telefonischer Terminabsprache unter ... sowie per E-Mail unter ... eingesehen werden. Für den Auslegungsraum sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung zur Eindämmung der Ausbreitung des Coronavirus (Hamburgische SARS-CoV-2-Eindämpfungsverordnung ...) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Insbesondere gelten für den Auslegungsraum die Kontaktbeschränkungen nach § 1 HmbSARS-CoV-2-EindämpfungsVO.

...

Die vorgenannten Planunterlagen können ... ergänzend auch im Internet ... eingesehen werden.

...

Bestandteil der Auslegung sind:

- der Umweltbericht ...
- die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen ...“

Ausweislich des Entwurfs des Städtebaulichen Vertrages dient dieser der Realisierung eines Wohnbauprojekts auf den Flurstücken 2077 und 2082 der Gemarkung Ottensen und verpflichtet die Vorhabenträgerin zur Vorbereitung und Durchführung eines Bauvorhabens mit drei Wohngebäuden mit ca. 110 Wohneinheiten auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko. Dabei muss das Vorhaben jeweils mindestens ein Drittel öffentlich geförderte Mietwohnungen und mindestens ein Drittel freifinanzierte Mietwohnungen und darf höchstens ein Drittel Eigentumswohnungen enthalten. Wesentlicher Bestandteil des Vertrages ist u.a. ein Funktions- und Freiflächenplan mit Darstellung der Außenflächengestaltung.

Der Antragsteller erhob nach der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 25. September 2020 folgende Einwendungen: Das Planaufstellungsverfahren leide an formellen Fehlern. So sei die Öffentlichkeit der Auslegung entgegen § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht ausreichend gewahrt worden. Der in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung enthaltene Verweis auf sich aus § 1 HmbSars-CoV-2-VO ergebende Kontaktbeschränkungen sei irreführend. Denn in dieser Norm sei nur der Zweck der Verordnung geregelt. Sie enthalte nur unverbindliche Handlungsgebote, aber keine konkreten Kontakteinschränkungen. Dies könnte dazu führen, dass ein Bürger, der auf den Hinweis vertraue, wegen tatsächlich bestehender Kontaktbeschränkungen abgewiesen werde und infolge dessen von einem erneuten Einsichtnahmeversuch absehe. Darüber hinaus sei der Auslegungszeitraum zu kurz bemessen gewesen. Nach § 3 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 4 HambSars-Co-V-2-VO seien nur 10 Personen im Sitzungssaal zugelassen gewesen. Im Hinblick hierauf und auf die Anzahl der von der Planung betroffenen Personen sei die Anzahl von 23 Werktagen zu knapp bemessen gewesen. Vielmehr wäre gem. § 3 Abs. 2

Var. 2 BauGB wegen des Vorliegens eines wichtigen Grundes eine Verlängerung der Auslagefrist erforderlich gewesen, die in Anbetracht der bereits mehrjährigen Verfahrensdauer auch nicht zu einer unzumutbaren Verzögerung geführt hätte.

Darüber hinaus weise der Bebauungsplan materielle Fehler auf. Die beabsichtigte Bebauung verstoße gegen das auch bereits im Stadium der Planaufstellung zu beachtende Gebot der Rücksichtnahme. Durch die nach dem Planentwurf zulässige massive Bebauung werde bei den Eigentümern und Bewohnern der Blockrandbebauung in inakzeptabler Weise der Eindruck des Eingemauertseins hervorgerufen. Die bisher zu einem großen Teil unbebaute Fläche im Blockinnenbereich habe bisher einen Ausgleich geboten zu den Nachteilen, die die Lage der Blockrandbebauung mit gesundheitsgefährdenden Geräuschmissionen, eingeschränkter Privatsphäre in den vorderen Räumen und Vorgärten und begrenzte Sichtweite mit sich bringe. Die entstehende gravierende Verdichtung im Blockinnenbereich benachteilige die Grundstücke der Blockrandbebauung unangemessen und sei unzumutbar. Die innere Bebauung wirke geradezu übermächtig und erzeuge in dem bisher offenen Luftkörper eine abriegelnde Wirkung.

Die Planung verstoße des Weiteren gegen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Nicht nur habe die erdrückende Wirkung der Baukörper physisch und psychisch abträgliche Wirkungen. Auch würden ausweislich der Verschattungsstudie viele Wohnungen der Blockrandbebauung nur in sehr geringem Maße besonnt. Die Dauer der Besonnung werde in vielen der Wohnungen zusätzlich verringert. Dies gelte für 24 Wohngebäude. Dabei werde in grob praxisferner Betrachtung die Mindestbesonnungsdauer mit einer angemessenen Besonnungsdauer gleichgesetzt. Gesunde Wohnverhältnisse stellten sich stets als eine multifaktorielle Bewertung dar, die sich nicht schematisch durch die Einhaltung von Mindestgrenzwerten bejahen lasse. Der Verweis der Antragsgegnerin auf die ruhige Innenhoflage der betroffenen Wohnungen führe nicht weiter. Diese stelle keinen Ausgleich für die fehlende Besonnung dar, da sie bereits bestehe. Außerdem könne Ruhe nicht fehlende Belichtung kompensieren.

Darüber hinaus werde die für 42 Stellplätze geplante Tiefgarage zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führen. Die zu erwartenden 2,5 pro Auto, und damit 105 Fahrzeugbewegungen pro Tag führten aufgrund der Zufahrt über das Grundstück Leverkusenstraße 18 jeweils durch den Blockinnenbereich und erzeugten dort Lärm.

Die Ausweisung des Blockinnenbereichs als allgemeines Wohngebiet stelle letztlich einen "Etikettenschwindel" dar. Der Plangeber habe den Innenbereich unter weitgehendem Ausschluss der Regel-Ausnahme-Bebauung als von der Blockrandbebauung abgegrenztes eigenständiges Baugebiet festgesetzt. Beabsichtigt sei im Blockinnenbereich ausschließlich eine Wohnnutzung, wie das Vorhabenmaterial zeige. Aus welchen Gründen der Schutz der Bewohner der Blockrandbebauung vor lärm- und publikumsintensiven Nutzungen es rechtfertige, der Versorgung des Gebiets dienende Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe auszuschließen, aber Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zuzulassen, erschließe sich nicht. Tatsächlich sei es dem Plangeber darum gegangen, einerseits die höheren Grenzwerte eines allgemeinen Wohngebiets für sich nutzbar zu machen, andererseits aber faktisch ein reines Wohngebiet zu schaffen.

Der Antragsteller rügte weiter, dass die Übernahme des bisher im Teilbebauungsplan 84 aus dem Jahr 1954 als „für die Straßenerweiterung abzutretende Flächen“ festgesetzten Planbereichs südlich der Blockrandbebauung entlang der Stresemannstraße als Straßenverkehrsflächen eine Inhalts- und Schrankenbestimmung i.S.v. Art. 14 GG darstelle, die unverhältnismäßig, abwägungsdefizitär und nicht erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB sei.

Zudem würden artenschutzrechtliche Belange nicht bewältigt, da der Schutzbedarf für in dem durchgrünten Bereich lebende geschützte Arten nicht berücksichtigt worden sei. Schließlich erscheine der Umweltbericht hinsichtlich der Schutzgüter Luft/Klima, Wasser und Lärm völlig unplausibel. Insbesondere würden nicht die Auswirkungen des in dramatischem Umfang vorgesehenen Fällens von Bäumen und Beseitigens von Begrünung auf die lufthygienische und kleinklimatische Situation beachtet.

Am 9. Juli 2021 fand die Sitzung des Arbeitskreises II zur Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Mit Grundstückskaufvertrag vom 23. Juli 2022 verkaufte die Eigentümerin der Flurstücke 2077 und 2082 diese ... an die X.....X (im Folgenden: Vorhabenträgerin).

Am 2. November 2022 schloss die Antragsgegnerin mit der Vorhabenträgerin einen Städtebaulichen Vertrag betreffend die Flurstücke 2077 und 2082, der diese zur Vorbereitung und Durchführung eines durch den Vertrag und seine Anlagen näher bestimmten Wohnungsbauvorhabens verpflichtete. Bestandteil des Vertrages sind

ausweislich Punkt 2 u.a. ein Funktions- und Freiflächenplan mit der Darstellung der Außenflächengestaltung (Anlage4) und das „Entwässerungskonzept B-Plan Bahrenfeld 68“ (Anlage 8).

Auf ihrer Sitzung am 26. Januar 2023 stimmte die Bezirksversammlung Altona der Feststellung des Bebauungsplans Bahrenfeld 68 zu.

Mit Schreiben vom 9. März 2023 genehmigte die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen den Bebauungsplan. Am 27. März 2023 stellte die Bezirksamtsleiterin den Bebauungsplan Bahrenfeld 68 fest.

Am 11. April 2023 wurde die Verordnung über den Bebauungsplan Bahrenfeld 68 vom 27. März 2023 (im Folgenden: BPlan-VO) veröffentlicht (HmbGVBl. S. 151). Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke der Blockrandbebauung mit WA1 und für den Blockinnenbereich mit WA2 jeweils ein allgemeines Wohngebiet fest.

Für das Teilgebiet WA1, den Blockrand, gilt die Festsetzung geschlossene Bauweise. Hier werden in § 2 Nr. 2 BPlan-VO Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Das WA1-Gebiet ist zudem als städtebaulicher Erhaltungsbereich festgesetzt. Auf dem Grundstück des Antragstellers sind höchstens sechs Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,7. Die vordere und die rückwärtig festgesetzte Baugrenze bilden die vorhandene Bebauung ab. Zur Straße hin ist ein Teil des Grundstücks - ebenso wie bei den Nachbargrundstücken an der Stresemannstraße - als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für das Teilgebiet WA2, den Blockinnenbereich, beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,4. Hier sind gem. § 2 Nr. 3 BPlan-VO der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Mittels Baugrenzen sind im Blockinnenbereich drei rechteckige Baufenster festgesetzt, die mit ihren kurzen Seiten zur Leverkusenstraße und zur Stresemannstraße zeigen. Die Länge der Baufenster nimmt - orientiert an der sich nach Westen verjüngenden, trapezartigen Form des Straßengevierts - von Westen nach Osten zu. Das mittlere und das östliche Baufenster verlaufen mit ihrer langen Seite ein Stück parallel zur Schützenstraße und knicken dann in westliche Richtung ab. Die Baugrenzen

weisen für die drei Baufenster eine stufenartige Bebauung aus. Für die unterste, flächenmäßig größte Stufe sind jeweils maximal drei Geschosse, für die etwas zurückgesetzte, mittlere Stufe jeweils maximal vier Vollgeschosse und für die noch weiter zurückgesetzte dritte Stufe jeweils maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Für das mittlere Baufenster, X...X, ist zudem für die erste Stufe eine maximale Gebäudehöhe von 8,70 m, für die zweite Stufe eine maximale Gebäudehöhe von 11,55 m und für die dritte Stufe eine maximale Gebäudehöhe von 14,35 m festgesetzt. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan eine Tiefgarage mit einer Zufahrt von der Leverkusenstraße aus vor. Die nicht überbaute Fläche der Tiefgarage (§ 2 Nr. 15 BPlan-VO) und Flachdächer (§ 2 Nr. 16 BPlan-VO) sind zu begrünen. Zudem sind gem. § 2 Nr. 17 BPlan-VO 10% der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Mit Schreiben vom 6. Juni 2023 rügte der Antragsteller gegenüber der Antragsgegnerin formelle und materielle Fehler des Bebauungsplans Bahrenfeld 68. Er wiederholte und vertiefte insoweit sein Vorbringen im Schreiben vom 25. September 2020 nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs.

Ergänzend führte er aus, das im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgestellte Erfordernis einer zwingenden Terminabsprache für die Einsichtnahme in die Unterlagen stehe im Widerspruch zu den Grundsätzen der öffentlichen Auslegung. Um die Öffentlichkeitsbeteiligung zu gewährleisten, dürfe die öffentliche Bekanntmachung keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein könnten, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürger von der Erhebung von Stellungnahmen abzuhalten. Sei - wie im vorliegenden Fall - eine Terminabsprache zwingend erforderlich, stehe es der interessierten Öffentlichkeit gerade nicht frei, den Auslegungsort jederzeit zur Einsichtnahme zu betreten. Dies widerspreche dem Begriffsverständnis einer „öffentlichen“ Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und den Anforderungen an eine Minimierung von Zugänglichkeitshürden. Dieser formelle Fehler werde nicht durch die Veröffentlichung im Internet geheilt. Zwar stellten Internetveröffentlichungen in den Fällen der §§ 2 bis 5 PlanSiG formwahrende Alternativen für Verfahrensschritte in Planungs- und Genehmigungsverfahren dar. Die Durchführung sei jedoch in diesem Fall formell fehlerhaft.

Darüber hinaus rügte der Antragsteller materielle Fehler des Bebauungsplans. Er wiederholte und vertiefte insoweit sein Vorbringen im Schreiben vom 25. September 2020, dass die Planung gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoße. Die Unzumutbarkeit der Beeinträchtigungen für die Nachbarn ergebe sich durch die kumulierten Beeinträchtigungen aus der möglichen Höhe und Breite, der Quadergestalt und der Anzahl der neuen Gebäude.

Dem Zusammenspiel dieser beeinträchtigenden Faktoren schenke die Abwägung keine Bedeutung. Auch aus dem Abwägungsvermerk der Antragsgegnerin ergebe sich, dass nur Einzelbelange geprüft und für hinnehmbar befunden worden seien. Eine Abwägung verlange aber eine Gesamtschau in Form einer umfassenden Würdigung der Gesamtbelange inklusive der Berücksichtigung kumulativ wirkender Störfaktoren, die die nachbarlichen Belange in Summe rücksichtslos benachteiligen. Der Antragsteller führte erneut vertieft aus, dass die massive Verdichtung im Blockinnenbereich bei den betroffenen Bewohnern den Eindruck des Eingemauertseins hervorrufe und ihnen damit ein letzter verbleibender Freiraum genommen werde. So würden wesentliche Vorgaben zu Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl in § 17 BauNVO teilweise erheblich überschritten.

Der Antragsteller erneuerte seinen Einwand, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere durch die erdrückende Wirkung der Baukörper, die unzulängliche Belichtungs- und Besonnungssituation und den durch die Tiefgarage entstehenden zusätzlichen Lärm gegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB - die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - verstießen. Darüber hinaus wären die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch vor dem Hintergrund klimawandelbedingter Erwärmung zu betrachten gewesen.

Desgleichen vertiefte er seine Einwände gegen die Festsetzung des WA-Gebiets im Blockinnenbereich, das einen „Etikettenschwindel“ darstelle, weil die im allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässigen weiteren Nutzungen ausgeschlossen würden. Die Gebietsfestsetzung sei offensichtlich nicht ernsthaft beabsichtigt, sondern nur vorgeschoben, um auf dem Papier ein reines Wohnkonzept und zugleich höhere Grenzwerte für Lärmemissionen einzuhalten.

Mit Schreiben vom 12. Juni 2023 kündigte die Vorhabenträgerin den Städtebaulichen Vertrag vom 2. November 2022.

Am 7. August 2023 hat der Antragsteller unter dem Az. 2 E 3/23.N einen Normenkontrollantrag gestellt. Zur Begründung wiederholt und vertieft er sein bisheriges Vorbringen.

Die Antragsgegnerin ist dem entgegengetreten. Sie ist der Ansicht, der Bebauungsplan Bahrenfeld 68 weise weder formelle noch materielle Fehler auf.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung begegne keinen Bedenken. Das Terminerfordernis in der Bekanntmachung sei unbedenklich. Das Bundesverwaltungsgericht habe die in einer öffentlichen Bekanntmachung enthaltene Bitte um eine Terminvereinbarung als unbedenklich angesehen, da diese keine unzulässige Beteiligungshürde darstelle. Eine Terminabsprache als Voraussetzung für eine Einsichtnahme erscheine nicht ausgeschlossen, soweit damit einer akuten Betroffenheit der Standortgemeinde durch die Corona-Pandemie Rechnung getragen werden solle. Im Hinblick auf das Interesse der Allgemeinheit am Infektionsschutz und an der Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verwaltung sei davon auszugehen, dass „Anstrengungen“ bei der Einsichtnahme dem Betroffenen zugemutet werden könnten und diese ihn nicht überforderten. Darüber hinaus sei die öffentliche Bekanntmachung weder irreführend noch unbestimmt.

Die Antragsgegnerin führte des Weiteren aus, dass die vom Antragsteller gerügten materiellen Fehler nicht vorlägen. Insbesondere sei das Abwägungsgebot nicht verletzt worden. Zudem würden durch die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen, der Baugrenzen und des städtebaulichen Erhaltungsbereichs keine unverhältnismäßigen Inhalts- und Schrankenbestimmungen i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG getroffen. Auch der Einwand, dass es sich bei dem für den Blockinnenbereich festgesetzten allgemeinen Wohngebiet um einen „Etikettenschwindel“ handele, gehe fehl. Der Ausschluss der nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für sportliche Zwecke sowie der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sei nicht zu beanstanden. Der Ausschluss sei i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich und durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt. So sollten nach der Planbegründung (S. 57) unerwünschte städtebauliche Auswirkungen wie ein erhöhtes Verkehrs- und Immissionsaufkommen vermieden werden. Diese Zielsetzung sei nachvollziehbar. Damit werde auch den in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zum Ausdruck kommenden Belangen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen. Hierin liege eine städtebauliche Begründung, die sich aus der jeweiligen Planungssituation ergebe und die die Abweichung von den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Gebietstypen durch hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange in nachvollziehbarer Weise rechtfertige.

Darüber hinaus führt die Antragsgegnerin aus, die Kündigung des städtebaulichen Vertrages durch den Investor sei unwirksam, da dieser die geltend gemachte fehlende Aussicht auf den Eigentumserwerb der Flurstücke 2077 und 2082 durch den von ihm erklärten Rücktritt vom Kaufvertrag selbst herbeigeführt habe. Die Kündigung habe zudem keine Auswirkung auf die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans. Dabei könne dahinstehen, inwieweit der städtebauliche Vertrag überhaupt einen abwägungsdirigierenden Charakter aufweise. Denn im Zeitpunkt der Abwägung habe ein wirksam geschlossener Vertrag vorgelegen. Nur hierauf komme es an, da für den Fall, dass sich der Vertrag nach der Abwägungsentscheidung als nichtig oder nicht vollziehbar erweise, auf § 214 Abs. 3 BauGB abzustellen sei, wonach für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgeblich sei. Im Übrigen habe die Kündigung des Vertrags i.S.d. § 60 Abs. 1 HmbVwVfG grundsätzlich nur ex nunc Wirkung und könne nichts daran ändern, dass zum maßgeblichen Zeitpunkt der Abwägung ein wirksamer Vertrag vorgelegen habe.

Am 5. August 2024 hat der Antragsteller den Antrag gem. § 47 Abs. 6 VwGO auf vorläufige Außervollzugsetzung des Bebauungsplans Bahrenfeld 68 gestellt.

Zur Begründung legt er dar, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts für die Entscheidung über das Eilrechtsschutzbegehren die Erfolgsaussichten des Normenkontrollantrages maßgeblich seien. Seine Ausführungen im Hauptsacheverfahren zu den formellen und materiellen Fehlern des Bebauungsplans Bahrenfeld 68 zeigten, dass dieser rechtswidrig sei und das Hauptsacheverfahren Erfolg haben werde. Die Sache sei besonders dringlich, weil jederzeit mit der Stattgabe eines die Planung umsetzenden Bauantrages gerechnet werden müsse.

Der Antragsteller beantragt,

den Bebauungsplan Bahrenfeld 68 bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung in dem Normenkontrollverfahren 2 E 3/23.N vorläufig außer Vollzug zu setzen.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

Sie verweist auf ihre Ausführungen im Hauptsacheverfahren, aus denen sich ergebe, dass der Bebauungsplan sowohl formell als auch materiell rechtmäßig sei. Daher sei der Erlass

der begehrten einstweiligen Anordnung nicht geboten. Auch einen im Rahmen der Folgenabwägung beachtlichen schweren Nachteil habe der Antragsteller nicht dargetan. Im Übrigen lägen noch keine Bauanträge vor, so dass noch nicht einmal das konkrete Risiko bestehe, dass die Umsetzung des Bebauungsplans bis zum Abschluss des Normenkontrollverfahrens in erheblicher Weise vollzogen sei.

## II.

Der zulässige Antrag hat in der Sache Erfolg.

1. Der Antrag des Antragstellers, gem. § 47 Abs. 6 VwGO den Vollzug des Bebauungsplans Bahrenfeld 68 bis zu einer Entscheidung über seinen Normenkontrollantrag in der Sache 2 E 3/23.N auszusetzen, ist zulässig.

Der Antragsteller ist als Eigentümer eines im Geltungsbereich des von ihm angegriffenen Bebauungsplans liegenden Grundstücks antragsbefugt i.S.v. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO.

Er hat auch ein Rechtsschutzinteresse für seinen Antrag nach § 47 Abs. 6 VwGO. Dieses kann ihm nicht deshalb abgesprochen werden, weil er die Möglichkeit hat, gegenwärtig noch ausstehende Baugenehmigungen nach ihrer Erteilung anzufechten und vorläufigen Rechtsschutz nach §§ 80a, 80 Abs. 5 VwGO in Anspruch zu nehmen. Die Rechtsschutzmöglichkeiten nach § 47 Abs. 6 VwGO und §§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5, 123 Abs. 1 VwGO stehen angesichts der unterschiedlichen Rechtsschutzziele, Streitgegenstände und Prüfungsmaßstäbe selbständig und gleichberechtigt nebeneinander. Das gilt auch dann, wenn sich die Anzahl der zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Baugenehmigungen in einem überschaubaren Rahmen hält. Die rechtssystematischen Gründe, die für eine Wahlmöglichkeit des um einstweiligen Rechtsschutz Nachsuchenden sprechen, verlieren allein durch Praktikabilitätsabwägungen nicht an Gewicht (OVG Hamburg, Beschl. v. 28.2. 2007, 2 Es 1/07.N, BauR 2007, 1541, juris Rn. 19 m.w.N.).

2. Der Antrag hat in der Sache Erfolg.

Nach § 47 Abs. 6 VwGO kann das Gericht auf Antrag eine einstweilige Anordnung erlassen, wenn dies zur Abwehr schwerer Nachteile oder aus anderen wichtigen Gründen dringend geboten ist. Prüfungsmaßstab sind, jedenfalls bei Bebauungsplänen, zunächst die Erfolgsaussichten des in der Sache anhängigen Normenkontrollantrages, soweit sich diese in einem Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes bereits absehen lassen (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 1.4.2020, 2 Es 1/20.N, UPR 2020, 352, juris Rn. 40; Beschl. v. 3.3.2022, 2 Es 4/21.N, n.v.).

Ergibt diese Prüfung, dass der Normenkontrollantrag voraussichtlich erfolglos sein wird, ist der Erlass einer einstweiligen Anordnung nicht i.S.v. § 47 Abs. 6 VwGO zur Abwehr schwerer Nachteile oder aus anderen wichtigen Gründen dringend geboten. Erweist sich dagegen, dass der Antrag nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO zulässig und (voraussichtlich) begründet sein wird, so ist dies ein wesentliches Indiz dafür, dass der Vollzug des Bebauungsplans bis zu einer Entscheidung in der Hauptsache suspendiert werden muss. In diesem Fall kann eine einstweilige Anordnung ergehen, wenn dessen (weiterer) Vollzug vor einer Entscheidung im Hauptsacheverfahren Nachteile befürchten lässt, die unter Berücksichtigung der Belange der Antragsteller, betroffener Dritter und der Allgemeinheit so gewichtig sind, dass eine vorläufige Regelung mit Blick auf die Wirksamkeit und Umsetzbarkeit einer für den Antragsteller günstigen Hauptsacheentscheidung unaufschiebbar ist.

So liegt es hier.

a) Die Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Bahrenfeld 68 vom 27. März 2023 erweist sich bereits bei überschlägiger Prüfung als formell und materiell rechtswidrig.

aa) Die Rechtsverordnung dürfte formell rechtswidrig sein, weil in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 18. August 2020 für die Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen eine vorherige telefonische Terminabsprache gefordert worden ist. In dieser Anforderung dürfte ein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (in der hier gem. § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB zur Anwendung gekommenen Fassung v. 3.11.2017, BGB I. S. 3635) liegen, der gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbs. 1 BauGB für die Rechtswirksamkeit der Verordnung beachtlich ist.

aaa) Der Antragsteller hat mit Rügeschreiben vom 6. Juni 2023 an die Antragsgegnerin gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB frist- und ordnungsgemäß geltend gemacht, dass

das in der Bekanntmachung enthaltene Erfordernis einer vorherigen Terminabsprache für die Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verletzt.

bbb) Diese Rüge des Antragstellers dürfte durchgreifen.

α) Die Vorschrift des § 3 BauGB regelt die Beteiligung der Öffentlichkeit, wobei das Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung mehrere Zwecke erfüllt. In erster Linie dient es der Beschaffung und Vervollständigung des notwendigen Abwägungsmaterials. Die Bürgerbeteiligung soll ferner den von der Planung Betroffenen die Möglichkeit geben, ihre Interessen und Rechte frühzeitig geltend zu machen und in den Entscheidungsprozess einzubringen. Sie soll schließlich die Bürger in den Prozess der Vorbereitung politischer (Planungs-) Entscheidungen aktiv teilnehmend einbeziehen. Um den Interessierten, an den sich die Auslegung der Planentwürfe wendet, nicht in Wahrheit von einer Beteiligung abzuhalten oder die Beteiligung mindestens zu erschweren, sondern ihn im Gegenteil zu einer Beteiligung zu ermuntern, ordnet § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB an, dass Ort und Dauer der Auslegung ortsüblich bekannt zu machen sind (BVerwG, Urt. v. 29.1.2009, 4 C 16.07, BVerwGE 133, 98, juris Rn. 34 m.w.N.). Diese öffentliche Bekanntmachung muss so formuliert sein, dass ein Bürger nicht davon abgehalten wird, sich am Verfahren zu beteiligen. Sie darf daher keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein könnten, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürger von der Erhebung von Stellungnahmen abzuhalten (BVerwG, Beschl. v. 27.5.2013, 4 BN 28.13, ZfBR 2013, 580, juris Rn. 7 m.w.N.; Beschl. v. 7.6.2021, 4 BN 50.20, NVwZ 2021, 1311, juris Rn. 3; OVG Münster, Urt. v. 8.12.2023, 10 A 2687/20, juris Rn. 63; Krautzberger/Jaeger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand September 2024, § 3 Rn. 47a).

Die im vorliegenden Fall in der am 18. August 2020 veröffentlichten Bekanntmachung der Auslegung geforderte vorherige Terminabsprache für die Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen dürfte eine solche, unzulässige Einschränkung darstellen, weil sie geeignet ist, jedenfalls einzelne betroffene Bürger von der Einsichtnahme und damit von der Erhebung von Stellungnahmen abzuhalten.

Der Senat verkennt insoweit nicht, dass die ortsübliche Bekanntmachung über die oben dargestellten Zwecke hinaus nicht auch bezwecken will, den am Planungsprozess Interessierten jedwede Anstrengung zu ersparen, den Planentwurf ausfindig zu machen. Eigenständige Bemühungen, die den Betroffenen nicht überfordern, dürfen ihm auferlegt werden (BVerwG, Urt. v. 29.1.2009, 4 C 16.07, BVerwGE 133, 98, juris Rn. 34 unter Hinweis auf Beschl. v. 8.9.1992, 4 NB 17.92, BRS 54 Nr. 27, juris). Einem

an der Planung Interessierten ist danach beispielsweise zuzumuten, sich zur Vorbereitung auf den Termin zur Einsichtnahme fernmündlich oder vor Ort durch Nachfrage bei einem Bediensteten oder dem Pförtner nach dem genauen Raum, in dem die Entwurfsunterlagen ausgelegt sind, zu erkundigen. Das Baugesetzbuch setzt voraus, dass die zur Beteiligung aufgerufenen Bürger und sonstigen Interessierten "mündig" und in der Lage sind, sich in einem Dienstgebäude durch Nachfragen zurechtzufinden (BVerwG, Urt. v. 29.1.2009, a.a.O., juris Rn. 35; vgl. auch Urt. v. 31.3.2023, 4 A 10.21, UPR 2023, 495, juris Rn. 22). Unter Hinweis auf diese Grundsätze hat das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 27. Mai 2013 (a.a.O., juris Rn. 7) entschieden, dass der Zusatz in der öffentlichen Bekanntmachung "um eine telefonische Terminvereinbarung (...) wird gebeten" keine unzulässige Hürde für die Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen darstellt.

Allerdings hat die Antragsgegnerin in der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung der Entwurfsunterlagen für den Bebauungsplan Bahrenfeld 68 nicht lediglich um eine Terminabsprache gebeten, sondern diese gefordert. Damit hat sie die Absprache eines Termins zur Voraussetzung für eine Einsichtnahme der Unterlagen gemacht. Hierin liegt eine Hürde, da - anders als im Fall der bloßen Bitte einer Terminabsprache - diese Absprache unerlässliche Bedingung für die Möglichkeit einer Einsichtnahme in die Unterlagen ist. Die geforderte Absprache eines Termins geht auch über die bloße Erkundigung nach dem Raum der Einsichtnahme hinaus.

Der Bürger musste sich im vorliegenden Fall telefonisch oder per Mail mit der Antragsgegnerin in Verbindung setzen, wobei ihm die Verantwortung für den Erfolg einer solchen Kontaktaufnahme aufgebürdet wurde. Bei eventuellen Problemen mit dieser Kontaktaufnahme - beispielsweise wegen der Anzahl der Anfragen - war er gezwungen, diese so oft zu versuchen bis er Erfolg hatte, da die Kontaktaufnahme für die Einsichtnahme unabdingbar war. Hierin liegt ein erheblicher Unterschied zur bloßen Bitte um eine Terminabsprache. Hinzu kommt, dass die beteiligten Bürger an diese Termine gebunden waren und eine spontane Einsichtnahme der ausgelegten Unterlagen ausschied. Damit dürfte das Erfordernis einer Terminabsprache als Voraussetzung für die Einsichtnahme in die Unterlagen geeignet gewesen sein, jedenfalls einzelne betroffene Bürger von einer solchen Einsichtnahme und damit von der Erhebung von Stellungnahmen abzuhalten.

β) Dieses Hindernis dürfte nicht aufgrund der Ausnahmesituation der COVID-19-Pandemie - auf die sich die Antragsgegnerin beruft - gerechtfertigt gewesen sein.

αα) So ist schon nicht ersichtlich, aus welchem Grund das zwingende Erfordernis einer Terminabsprache geboten gewesen sein sollte. Hätte die Antragsgegnerin unter Hinweis auf die COVID-19-Pandemie lediglich um eine vorherige Terminabsprache gebeten, hätte sie die Einsichtnahme ebenfalls steuern bzw. organisieren können. Die Bürger, die ohne Termin vorsprechen, hätten in dem Fall, in dem die Einsichtnahme gerade nicht möglich ist, ohne Weiteres vor der Tür warten können oder sie wären gebeten worden, wiederkommen.

ββ) Darüber hinaus dürfte einer Annahme, ein Erschwernis bei der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB könnte aufgrund einer durch die COVID-19-Pandemie entstandenen Notlage gerechtfertigt sein, entgegenstehen, dass der Bundesgesetzgeber die Problematik der Durchführung einer Einsichtnahme von Unterlagen vor Ort in der Zeit der Pandemie erkannt und mit dem Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) den Behörden formwahrende Alternativen für Verfahrensschritte in Planungs- und Genehmigungsverfahren zur Verfügung gestellt hatte (s. Begründung des Gesetzesentwurfs, BT-Drs. 19/18965, S. 2, im Folgenden: Gesetzesbegründung).

Dieses Gesetz, das am 29. Mai 2020 in Kraft getreten ist, hätte im vorliegenden Bebauungsplanaufstellungsverfahren gem. § 1 Nr. 4 PlanSiG als ein Verfahren nach dem Baugesetzbuch Anwendung finden können. Seine Regelungen sind gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 PlanSiG auch auf bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes begonnene, aber noch nicht abgeschlossene Verfahren anwendbar. Demnach hätte die Antragsgegnerin nach § 3 Abs. 1 PlanSiG die Auslegung der Unterlagen durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzen können. Da das Plansicherstellungsgesetz keine Verpflichtung zur Anwendung der in ihm enthaltenen Sonderregelungen enthielt, stand es im Ermessen der Antragsgegnerin, wie sie die Auslegung durchführt (vgl. Spieler/Fechter, Öffentlichkeitsbeteiligung in Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Covid-19-Pandemie (PlanSiG), in: juris PR-UmweltR 6/2020, Anm. 1, Punkt 2.1; s. auch Gesetzesbegründung, a.a.O., S. 2; s. Wysk, Plansicherstellung in der COVID-19-Pandemie, NVwZ 2020, 905). Die Antragsgegnerin hat ausweislich des Auslegungsbeschlusses vom 10. August 2020 die Entscheidung getroffen, eine analoge Auslegung der Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durchzuführen, wie bereits der Wortlaut des Einleitungssatzes zeigt. Die von ihr zusätzlich eingeräumte Möglichkeit, die Unterlagen - ausdrücklich nur ergänzend - im Internet einzusehen,

ändert an dieser Entscheidung nichts. Die Antragsgegnerin entschied sich nicht für eine Auslegung von Unterlagen nach § 3 Abs. 1 PlanSiG. Ein Vorgehen nach dieser Vorschrift hätte nach ihrem Satz 3 u.a. erfordert, in der Bekanntmachung der Auslegung darauf hinzuweisen, dass die Veröffentlichung im Internet erfolgt. Gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB soll daneben die physische Auslegung als zusätzliches Informationsangebot erfolgen. So ist die Antragsgegnerin aber nicht vorgegangen. Sie hat nach dem ausdrücklichen Wortlaut des Auslegungsbeschlusses vielmehr umgekehrt, die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB physisch ausgelegt und nur ergänzend im Internet veröffentlicht.

Hat die Antragsgegnerin damit nicht von den ihr vom Gesetzgeber gerade im Hinblick auf die COVID-19-Pandemie (s. Gesetzesbegründung a.a.O., S. 1 f., 9) zur Verfügung gestellten Sonderregeln des Plansicherstellungsgesetzes Gebrauch gemacht, sondern sich für ein Vorgehen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB entschieden, steht es nicht in ihrem Belieben, unter Hinweis auf die Sondersituation der Pandemie durch die Einführung eines Terminerfordernisses eigenmächtig und ohne rechtliche Grundlage von den Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abzuweichen. Die Annahme eines übergesetzlichen Notstandes ist ausgeschlossen.

Das Plansicherstellungsgesetz sieht schließlich keine Heilung eines Verfahrensfehlers vor, so dass die ergänzend erfolgte Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet den formellen Verstoß nicht zu heilen vermag. Wie bereits ausgeführt, stellte das Plansicherstellungsgesetz ausweislich seiner Begründung (s.o.) den Behörden formwahrende Alternativen für bestimmte Verfahrensschritte zur Verfügung und stellte es in ihr Ermessen, ob sie von davon Gebrauch machen. Das Gesetz enthält aber keine Vorschriften, die Fehler heilen, wenn diese Alternativen nicht angewendet worden sind.

Dies zeigt auch die Regelung in § 6 Abs. 1 Satz 2 PlanSiG, wonach ein Verfahrensschritt, der bei Inkrafttreten bereits begonnen wurde, zu wiederholen ist, wenn er nach diesem Gesetz durchgeführt werden soll. Lediglich nach Satz 3 gilt dies unter bestimmten Bedingungen nicht für Verfahrensschritte, die vor dem 16. März 2020 - dem Beginn der pandemiebedingten Einschränkungen - begonnen wurden. Diese Regelung stellt eine spezielle Heilungsvorschrift dar, die nicht auf andere Fälle ausgedehnt werden kann. So hat der Gesetzgeber in § 6 Abs. 3 Satz 1, Halbs. 2 PlanSiG ausdrücklich klargestellt, dass die in den Spezialgesetzen enthaltenen Fehlerfolgeregelungen - und damit auch §§ 214, 215 BauGB ff. - unberührt bleiben (s. Gesetzesbegründung, BT-Ds. 19/18965, S. 14). § 6 Abs. 3 Satz 2 PlanSiG enthält zwar eine Sonderregelung für Fehlerfolgen bei der Bekanntmachung, bezieht sich aber nach seinem systematischen Zusammenhang nur auf

§ 6 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 PlanSiG und damit ausschließlich auf Fehler bei Bekanntmachungen nach dem Plansicherstellungsgesetz (wohl ebenso: Wysk, Plansicherstellung in der COVID-19-Pandemie, a.a.O., S. 906 und Wormit, Die Digitalisierung der Öffentlichkeitsbeteiligung unter dem neuen Plansicherstellungsgesetz, DÖV 2020, 1026, 1030; ausdrücklich offen gelassen von Spieler/Fechter, Öffentlichkeitsbeteiligung in Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Covid-19-Pandemie (PlanSiG), a.a.O., Punkt 2.6). Hierfür spricht auch, dass der Gesetzgeber in der Gesetzesbegründung (a.a.O., S. 14) explizit klargestellt hat, dass die Regeln der §§ 214, 215 BauGB unberührt bleiben sollen, ohne insoweit ausdrücklich jegliche Fehler bei Bekanntmachungen auszunehmen.

bb) Der Bebauungsplan Bahrenfeld 68 dürfte des Weiteren zumindest einen materiellen Fehler aufweisen.

In dem Teilgebiet WA 2 im Blockinnenbereich sind gem. § 2 Nr. 3 Satz 1 BPlan-VO der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Damit schließt der Plan für das allgemeine Wohngebiet „WA 2“ alle nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und einige der nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzungen aus.

Diese Ausschlussregelung dürfte nicht durch § 1 Abs. 5 BauNVO gerechtfertigt sein. Zwar kann danach im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach §§ 2 bis 9 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Die Voraussetzungen des § 1 Abs. 5 BauNVO dürften aber für die von der Antragsgegnerin festgesetzten, o.g. Ausschlüsse nicht vorliegen.

§ 1 Abs. 5 BauNVO gestattet abweichend von den festgelegten Baugebietstypen Differenzierungen aus städtebaulichen Gründen, unter der Voraussetzung, dass die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt (BVerwG, Beschl. v. 22.5.1987, 4 N 4.86, BVerwGE 77, 308, juris Rn. 21). Das heißt, auch für Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO müssen städtebauliche Gründe maßgebend sein (BVerwG, Beschl. v. 22.5.1987, a.a.O., juris Rn. 12 f.; Beschl. v. 29.7.1991, 4 B 80.91, BauR 1991, 713, juris Rn. 5; Beschl. v. 25.4.2002, 4 BN 20.02, juris Rn. 6; OVG Hamburg, Urt. v. 8.6.2016, NordÖR 2016, 413, juris Rn. 58 m.w.N.; Roeser in: König/Roeser/Stock/Roeser, BauNVO, 5. Aufl., 2022, § 1 Rz. 67; Fickert/Fieseler, BauNVO, 14. Aufl., 2023, § 1 Rz. 204). Die Vorschrift ermächtigt

den Plangeber allerdings nicht dazu, außerhalb der in § 1 Abs. 2 BauNVO genannten Baugebietstypen andere Gebietstypen zu entwickeln (BVerwG, Beschl. v. 8.2.1999, 4 BN 1.99, BauR 1999, 1435, juris Rn. 12). Vielmehr ist die Gemeinde insoweit an die bundesgesetzlichen Wertungen und Vorgaben gebunden (BVerwG, Beschl. v. 22.5.1987, 4 N 4.86, a.a.O., juris Rn. 13).

Der Ausschluss einzelner Nutzungen ist dabei nur dann aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, wenn diese nicht vorgeschoben sind. Das wäre der Fall, wenn die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind (BVerwG, Beschl. v. 29.7.1991, a.a.O., juris Rn. 5; Fickert/Fieseler, a.a.O., § 1 Rz. 204). So ist es beispielsweise im Fall einer Um- oder Überplanung unzulässig, eine Änderung des tatsächlichen Gebietscharakters vorzunehmen, um lediglich den Erfordernissen eines städtebaulich gebotenen Immissionsschutzes auszuweichen (s. BVerwG, Beschl. v. 8.2.2000, 4 BN 1.00, Buchholz 406.11 § 5 BauGB Nr. 11, juris Rn. 10). Entscheidend kommt es für eine nach § 1 Abs. 5 BauNVO zulässige Regelung darauf an, ob sich die für sie gegebene Begründung des Plangebers nach den Umständen des Einzelfalls als insgesamt tragfähig erweist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 29.7.1991, a.a.O., juris Rn. 5). Für die Abweichung von den nach der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Gebietstypen bedarf es einer städtebaulichen Begründung, die sich aus der jeweiligen konkreten Plansituation ergeben muss und die Abweichung rechtfertigt (BVerwG, Beschl. v. 1.7.2013, 4 BN 11.13, BauR 2013, 1811, juris Rn. 4; vgl. auch Beschl. v. 25.4.2002, 4 BN 20.02, juris Rn. 3).

Eine solche tragfähige städtebauliche Begründung dürfte im vorliegenden Fall für die Regelung des § 2 Nr. 3 Satz 1 B-PlanVO fehlen.

Auf Seite 58 der Begründung zum Bebauungsplan führt die Antragsgegnerin aus, im WA 2-Gebiet solle eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Dabei werde das städtebauliche Ziel verfolgt, diesen Bereich mit einem möglichst großen Begrünungsanteil zu gestalten. Aus diesem Grund sollten die in einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig sein. Des Weiteren heißt es, der Ausschluss dieser Nutzungen werde festgesetzt, um Konflikte mit der geplanten und der umgebenden bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten könnten.

Diese Ausführungen dürfte keine hinreichend tragfähige städtebauliche Begründung für den in § 2 Nr. 3 Satz 1 B-PlanVO geregelten Ausschluss der aufgezählten, nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet darstellen.

Es ist schon nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke dem von der Plangeberin angeführten Ziel der Begründung des „WA“ 2-Gebiets entgegenstehen sollten. Läden und zahlreiche nicht störende Handwerksbetriebe werden regelhaft betrieben, ohne Außenflächen in Anspruch zu nehmen. Schank- und Speisewirtschaften benötigen ebenfalls keine Außenflächen. Schließlich könnten Anlagen für sportliche Zwecke auch auf Grünflächen errichtet werden. Insoweit erschließt sich der Zusammenhang zwischen dem Ausschluss der genannten Nutzungen und dem Ziel, einen möglichst hohen Begrünungsanteil zu gestalten, nicht. Im Übrigen hätte der geforderte hohe Begrünungsanteil ggf. durch entsprechende Grünflächenfestsetzungen sichergestellt werden können.

Auch der Hinweis auf die Vermeidung von Konflikten mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung trägt die Nutzungsausschlüsse gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht. In der Begründung wird dazu ausgeführt, Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, wie etwa Seniorentreffs, Nachbarschaftseinrichtungen, Räume für soziale Dienste etc. blieben zulässig, da sie die Wohnnutzung sinnvoll ergänzen könnten, ohne dass von ihnen nennenswerte Immissionen ausgingen, insbesondere kein Kfz-Verkehr, da im Gegensatz zu Läden oder Handwerksbetrieben i.d.R. keine oder nur sehr selten Anlieferungen erforderlich seien.

Diese Ausführungen überzeugen nicht. Es handelt sich hierbei nicht - wie es aber gem. § 1 Abs. 5 BauNVO erforderlich wäre - um eine städtebauliche Begründung des Nutzungsausschlusses, die sich aus der jeweiligen konkreten Plansituation ergibt und die die Abweichung von § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO rechtfertigt. So lassen die Ausführungen der Antragsgegnerin gar keine Bezugnahme auf die konkrete Situation, in die hineingeplant wird, erkennen. Die Antragsgegnerin argumentiert lediglich allgemein mit Immissionskonflikten zwischen den nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen einerseits und dem Wohnen andererseits. Der Ordnungsgeber hat aber in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO die in einem allgemeinen Wohngebiet neben dem Wohnen allgemein zulässigen Nutzungen bestimmt, da sie nach seiner Wertung regelhaft - auch unter

Lärmschutzgesichtspunkten - mit dem Wohnen vereinbar und verträglich sind. Die o.g. Ausführungen in der Planbegründung zu Immissionskonflikten stellen diese vom Verordnungsgeber getroffene Wertung ohne Bezug auf die konkrete Situation allgemein in Frage. Die Antragsgegnerin ist zu einer solchen, von der des Verordnungsgebers abweichenden Bewertung nicht befugt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 22.5.1987, 4 N 4.86, a.a.O., juris Rn. 13). § 1 Abs. 5 BauNVO gibt ihr lediglich die Befugnis, in konkreten Einzelfällen, von der gesetzlichen Vorgabe abzuweichen, wenn sie dies aus städtebaulichen Gründen, die sich aus der jeweiligen konkreten Plansituation ergeben müssen, rechtfertigen kann. Solche Gründe nennt die Antragsgegnerin jedoch nicht.

cc) Ergänzend weist der Senat darauf hin, dass die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans Bahrenfeld 68 auch aus weiteren Gründen Zweifeln unterliegt. Der Bebauungsplan Bahrenfeld 68 könnte insbesondere weitere materielle Rechtsfehler aufweisen.

aaa) Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung für die Teilgebiete „WA 1“ und „WA 2“ könnten gegen § 17 BauNVO in der im vorliegenden Fall gem. § 25e Satz 1 BauNVO maßgeblichen Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786; im Folgenden: § 17 BauNVO a.F.) verstoßen.

Für das „WA 1“-Gebiet setzt der Bebauungsplan Bahrenfeld 68 Grundflächenzahlen von 0,5, 0,6 und 0,7 fest. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans (S. 61) wird zudem in diesem Gebiet rechnerisch im Durchschnitt eine Geschossflächenzahl von 2,13 erreicht. Damit werden die strikt bindenden Grenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO a.F. (OVG Hamburg, Ur. v. 10.12.2019, 2 E 24/18.N, NVwZ 2020, 639, juris Rn. 27) überschritten. Diese Vorschrift sah für allgemeine Wohngebiete eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 vor. Das „WA 2“-Gebiet hält mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zwar die Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO a.F. ein. Die zulässige Geschossflächenzahl wird aber mit 1,22 bzw. 1,33 (s. Begründung des Bebauungsplans S. 61) überschritten.

Gem. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO a.F. können die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Der Senat hat in seinem Urteil vom 10. Dezember 2019 (a.a.O.) ausführlich dargelegt,

welchen Voraussetzungen ein Ausgleich gem. § 17 Abs. 2 BauNVO a.F. genügen muss. Es könnte zweifelhaft sein, ob die insoweit maßgeblichen (OVG Hamburg, Urte. 10.12.2019, a.a.O., juris Rn. 40) Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans diesen Anforderungen genügen.

bbb) Darüber hinaus könnte in Betracht kommen, dass die Abwägung der Antragsgegnerin im Hinblick auf die vom Senat der Antragsgegnerin am 16. Mai 2017 erteilte Weisung fehlerhaft ist.

Der Senat der Antragsgegnerin hat dem Bezirksamt Altona die Weisung erteilt,

... das eingeleitete Bebauungsplanverfahren Bahrenfeld 68 mit dem Ziel der Schaffung von Planrecht für eine Wohnbebauung (viergeschossig plus Staffelgeschoss, vgl. anliegende Entwurfsskizze) im Innenhof Leverkusenstraße/Stresemannstraße/Schützenstraße/Ruhrstraße zügig und mit Priorität durchzuführen und den Bebauungsplan unter Beachtung des Abwägungsgebots festzustellen.

In Hamburg ist nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauleitplanfestG grundsätzlich der Senat für die Aufstellung von Bebauungsplänen zuständig. Dieser hat jedoch gem. § 1 Verordnung zur Weiterübertragung von Verordnungsermächtigungen im Bereich der Bauleitplanung und der Landschaftsplanung (v. 8.8.2006, HmbGVBl. S. 481) von dem ihm in § 6 Abs. 1 Nr. 1 BauleitplanfestG eingeräumten Recht Gebrauch gemacht, die Befugnis zur Aufstellung der Bebauungspläne auf die Bezirksämter weiter zu übertragen. Damit ist für den hier vorliegenden Bebauungsplan das Bezirksamt Altona zuständig. Gleichwohl ist dem Senat gem. § 8 BauleitplanfestG weiterhin vorbehalten, von seinem ihm gem. § 1 Abs. 4 VwBehG eingeräumten Recht Gebrauch zu machen, im Einzelfall Weisungen zu erteilen. Diese ihm vom Landesrecht eingeräumte Befugnis hat der Senat mit der oben genannten Weisung wahrgenommen. Allerdings könnte diese Weisung gegen die bundesrechtliche Regelung des § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen. Insoweit käme das Vorliegen eines Abwägungsausfalls in Betracht, wenn die Weisung als abwägungsfeste Vorgabe auszulegen wäre (vgl. HVerfG, Urte. v. 8.12.2023, HVerfG 4/22, NordÖR 2024, 110, juris Rn. 139). Die Weisung könnte nämlich das für die Planung zuständige Bezirksamt bei der Abwägung dahingehend gebunden haben, dass und mit welchem Inhalt hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung es den Bebauungsplan Bahrenfeld 68 aufzustellen hat. Ob der in der Weisung enthaltene Zusatz „unter Beachtung des Abwägungsgebots“ der Annahme eines solchen Abwägungsfehlers entgegensteht, bleibt fraglich.

ccc) Weitere Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans könnten sich aus dem Umstand ergeben, dass der mit der Vorhabenträgerin am 2. November 2022 geschlossene Städtebauliche Vertrag von dieser mittlerweile mit Schreiben vom 12. Juni 2023 gekündigt worden ist.

Dieser Städtebauliche Vertrag und seine Anlagen enthielten zahlreiche ergänzende Regelungen für das vorgesehene Wohnbauvorhaben mit Tiefgarage. Auf diese nimmt die Antragsgegnerin in der Begründung des Bebauungsplans an zahlreichen Stellen Bezug, insbesondere im Hinblick auf die darin enthaltenen Vorgaben zur Begrünung und zur Gestaltung der Außenflächen (s. Begründung S. 58, 67, 69, 70, 75, 76) und zur Ausgestaltung der Tiefgarage (s. Begründung S. 77, 80, 87). Zudem enthält die Begründung Verweise auf den als Anlage zum Städtebaulichen Vertrag vorhandenen städtebaulichen Funktionsplan (s. Begründung S. 59, 70). Zudem erfolgt ausweislich von S. 88 der Planbegründung die Verpflichtung zur Umsetzung der im Entwässerungskonzept genannten Maßnahmen zum Überflutungsschutz über den Städtebaulichen Vertrag.

Soweit aufgrund dessen Regelungen des Städtebaulichen Vertrages planergänzende Funktion haben, die infolge der Kündigung in Frage stehen, wäre zu prüfen, ob dies die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans berührt.

Insoweit wäre das Vorliegen eines Abwägungsfehlers in Betracht zu ziehen. Enthält der Städtebauliche Vertrag festsetzungsergänzende Regelungen, die auch Gegenstand der Abwägung sind, könnte es abwägungsfehlerhaft sein, wenn die Antragsgegnerin es versäumt hat, diese in dem Vertrag rechtlich abzusichern, da anderenfalls die der Abwägung zugrunde gelegte Erfüllung der Vertragspflicht gefährdet sein könnte (vgl. Schrödter, BauGB, 9. Aufl., 2019, § 11 R. 87; Gierke/Schmidt-Eichstädt, Die Abwägung in der Bauleitplanung, 2019, Rz. 2304)

ddd) Diese Fragen können letztlich jedoch dahinstehen, da sich bereits aus den unter aa) und bb) genannten Gründen indiziell ergibt, dass der Normenkontrollantrag des Antragstellers erfolgreich sein dürfte.

b) Mit dem Umstand, dass der Normenkontrollantrag des Antragstellers voraussichtlich erfolgreich sein wird, liegt ein gewichtiges Indiz dafür vor, die begehrte einstweilige Anordnung gem. § 47 Abs. 6 VwGO zu erlassen. Der weitere Vollzug des Bebauungsplans ließe für den Antragsteller zudem gewichtige Nachteile befürchten, die eine vorläufige Regelung gebieten. Denn es besteht bis zu der endgültigen Entscheidung des Senats über

das Hauptsacheverfahren die Gefahr, dass der Bebauungsplan Bahrenfeld 68 durch die Erteilung von Baugenehmigungen insbesondere im Blockinnenbereich vollzogen wird und damit die für den Antragsteller zu erwartende günstige Entscheidung über seinen Normenkontrollantrag u.U. tatsächlich ins Leere läuft.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Entscheidung über den Streitwert ergibt sich aus §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG.

XXX

XXX

XXX