

Gericht: [OVG Nordrhein-Westfalen](#) openJur #: 99262 (openJur 2011, 27361)
Datum: 27. November 2003
Az: 10a D 124/01.NE
Typ: Urteil

Tenor

- 01 Der Antrag wird abgelehnt.
- 02 Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.
- 03 Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.
- 04 Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 05 Die Antragstellerin wendet sich mit ihrem Normenkontrollantrag gegen die Satzung der Antragsgegnerin über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "H. -L. ". Sie ist Eigentümerin des im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks Gemarkung L. , Flur 9, Flurstück 16. Das Grundstück ist 28.598 qm groß. Es wird als Ackerland genutzt. Die Antragstellerin hat es an Landwirte verpachtet.
- 06 Der Entwicklungsbereich liegt im nördlichen Teil des Stadtgebietes und umfasst ein bislang landwirtschaftlich genutztes Gebiet am westlichen Ortsrand des Ortsteils H. -L. südwestlich der Talstraße. Im nördlichen Teil des Entwicklungsbereichs befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen. Weiter im Westen verläuft die A 46 mit der etwa 1 km nördlich vom Entwicklungsbereich gelegenen Anschlussstelle H. -L. . Am südöstlichen Rand des Entwicklungsbereichs verläuft die Bahnstrecke von E. nach E. . Östlich des Entwicklungsbereichs - getrennt von diesem durch die Talstraße und die sich daran südwestlich anschließende Bebauung - schließt sich der Bahnhof L. - X. an.
- 07 Am 20. März 1997 beschloss der Rat der Antragsgegnerin zunächst für einen ca. 86,5 ha umfassenden Bereich westlich des Stadtteils L. begrenzt durch die A 46, die Talstraße, die Gleise der Deutschen Bahn AG und die Straße "Auf dem N. " die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß [§ 165 Abs. 4 BauGB](#) für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Der Beschluss wurde am 4. bzw. 5. April 1997 öffentlich bekannt gemacht; auf die Auskunftspflicht gemäß [§ 138 BauGB](#) wurde hingewiesen. Mit der Durchführung der Voruntersuchungen wurde die Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH (LEG) beauftragt. In der Folgezeit beteiligte die Antragsgegnerin Träger öffentlicher Belange und entwickelte zunächst ein Entwicklungs- und Strukturkonzept für den Bereich der vorbereitenden Untersuchungen. Dieses sah (in seiner Alternative 1) westlich der Straße "Auf den I. N. " ein Gewerbe- und Mischgebiet vor. Der Bereich östlich dieser Straße war in zwei durch einen Grünzug getrennte Wohnquartiere aufgeteilt. Das nördlich gelegene

Wohngebiet schloss unmittelbar an einen geplanten Bahnhofpunkt an, um den ein neuer Versorgungsschwerpunkt entstehen sollte. Am 18. Juni 1998 beschloss der Rat der Antragsgegnerin, dieses Konzept den vorbereitenden Untersuchungen zugrunde zu legen. Gleichzeitig beschloss er die Verkleinerung des Untersuchungsgebietes durch Herausnahme der südwestlich der Talstraße gelegenen bebauten Parzellen.

- 08 Im Anschluss daran holte die LEG im Juli 1998 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ein und schrieb ebenfalls im Juli 1998 sowie erneut im Februar 2000 die insgesamt etwa 55 Eigentümer von Grundstücken im Planbereich an, u.a. um die Nutzungsverhältnisse und die Verkaufs- bzw. Tauschbereitschaft der Eigentümer zu erkunden. Ferner wurde die geplante Entwicklungsmaßnahme auf Wunsch mit den einzelnen Eigentümern mündlich erörtert. Mit Schreiben vom 17. Juni 1999 wurden die Pächter von Flächen im Untersuchungsbereich angeschrieben, über die geplante Entwicklungsmaßnahme informiert und um Angaben über Nutzung und Größe der Grundstücke, Erweiterungsabsichten und mögliche Existenzgefährdungen bei Aufgabe der im Plangebiet liegenden Flächen gebeten. Parallel dazu wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb "Wohnen und Arbeiten am Bahnhofpunkt" ausgelobt und im Dezember 1999 abgeschlossen. Im Januar 2000 beschloss der Planungsausschuss, den auf den nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebiets beschränkten Entwurf des Planungsbüros "Stadtraum" zur Grundlage der weiteren Planung zu machen.
- 09 Der Entwurf sieht südöstlich der Straße "Auf den I. N. " in einem kleineren Teil ein Mischgebiet und im restlichen Bereich Wohnnutzung vor. Im Wohngebiet ist die Errichtung eines Kindergartens geplant. Für den Bereich nordwestlich der Straße "Auf den I. N. " ist eine Nutzung als Gewerbefläche vorgesehen. Das gesamte Plangebiet wird durch einen von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Grünstreifen geteilt. Im Osten des Entwicklungsbereichs ist ein neuer Bahnhofpunkt vorgesehen.
- 10 Ferner beauftragte die Antragsgegnerin das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum (InWIS) mit der Erstellung einer Prognose über den Wohnungsbedarf im Zeitraum 1998 bis 2015, über die Wohnbauflächenpotenziale im Zeitraum 1998 bis 2015 sowie über den gewerblichen Flächenbedarf und die Bauflächenreserven im Zeitraum 1999 bis 2015. Die entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerte der im vorgesehenen Entwicklungsbereich liegenden Grundstücke wurden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt. Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde erstellt.
- 11 Am 15. Juni 2000 beschloss der Rat der Antragsgegnerin die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "H. -L. ". Dessen Flächen erfassen abweichend von dem Bereich, der Gegenstand der Voruntersuchungen aufgrund der Ratsbeschlüsse vom 20. März 1997 bzw. 18. Juni 1998 war, eine deutlich verkleinerte Fläche im Nordosten des Bereichs der vorbereitenden Untersuchungen. § 1 Abs. 2 der Satzung bezeichnet die Grundstücke, aus denen der Entwicklungsbereich besteht; Bestandteil der Satzung ist (gemäß § 1 Abs. 4 der Satzung) ferner ein Lageplan im Maßstab 1:1000, in dem der Entwicklungsbereich zeichnerisch dargestellt ist. Gleichzeitig hob der Rat seinen Beschluss vom 20. März 1997 über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen

für einen in einem Lageplan näher gekennzeichneten Teilbereich auf und beschloss die Durchführung "vertiefender" vorbereitender Untersuchungen für einen - in einem weiteren Lageplan dargestellten - Teilbereich zwischen der A 46 und der Straße "Auf den I. N. ", um "Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für eine Erweiterung des bereits beschlossenen Entwicklungsbereichs zu gewinnen". Der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen wurde zustimmend zur Kenntnis genommen und der Satzung als Begründung beigefügt.

- 12 Die Bezirksregierung E. genehmigte die Satzung mit Verfügung vom 29. November 2000. Die Antragsgegnerin machte die Satzung und die Genehmigung am 18. Januar 2001 öffentlich bekannt.
- 13 Nach der Satzungs Begründung sollen im Entwicklungsbereich, der eine Fläche von 33,8 ha umfasst, innerhalb von zehn Jahren 700 bis 750 Wohneinheiten entstehen. Mit der Entwicklungsmaßnahme sollen zum einen die für H. -L. festgelegten regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung in einem Teilbereich umgesetzt werden. In dem gültigen Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1999 sei der Entwicklungsbereich als "allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt sowie als regional bedeutsamer Wohnstandort ausgewiesen. Dieser soll in Verknüpfung mit dem bestehenden Ort am Halteort des schienengebundenen Personennahverkehrs, in dessen Nähe ein neuer Versorgungsbereich entstehen solle, entwickelt werden. Diesem Ziel diene die zum anderen vorgesehene Bereitstellung von Bauland zur Deckung des Wohnungs- und Arbeitsstättenbedarfs in der Stadt H. sowie die ebenfalls geplante Schaffung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen.
- 14 In der Stadt H. sei ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten zu verzeichnen. Die Bedarfsprognose des InWIS gehe bis zum Jahre 2010 unter Berücksichtigung aller Varianten von einem Wohnungsbedarf von im Mittel 4.246 Wohnungen aus. Dem stehe ein mobilisierbares Wohnbaulandpotenzial bis zum Jahre 2010 von 3.111 Wohnungen gegenüber. Danach fehle in der Stadt bis zum Jahre 2010 Bauland für 1.135 Wohneinheiten. Dies entspreche etwas mehr als einem Viertel des gesamten Wohnungsbedarfs bis 2010. Bei Zugrundelegung des gemeindespezifischen Schlüssels von 30 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland fehlten in den Jahren bis 2010 etwa 38 ha Bauland. Mit der Bereitstellung von 24 ha Wohnbauland im Entwicklungsbereich könnten ca. 64 % des bis zum Jahre 2010 bestehenden Bedarfs abgedeckt werden. Dabei solle sichergestellt werden, dass Grundstücke zu tragbaren Preisen zur Verfügung gestellt werden, um den Bau von preiswertem Wohnraum für weite Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen. Außerdem sei beabsichtigt, Wohnbauflächen für den sozialen Wohnungsbau auszuweisen.
- 15 Ferner bestehe in der Stadt H. ein Bedarf an Gewerbeflächen zur Deckung eines Arbeitsstättenbedarfs. Nach der gutachterlichen Ermittlung des InWIS bestehe bis zum Jahre 2010 ein Bedarf an gewerblicher Nutzfläche für Betriebsansiedlungen und Betriebsverlagerungen von 47,6 ha. Dem stehe nach der Prognose von InWIS bis 2010 ein mobilisierbares Potenzial an Gewerbeflächen von 33,8 ha gegenüber. Bei der Berechnung des Gewerbeflächenpotenzials werde eine Fläche im Gewerbegebiet Ost nicht einbezogen. Es fehle an der Bereitschaft des Eigentümers, die Fläche zu einem marktgerechten Preis zu veräußern. Ferner bestehe dort wegen

der schlechten verkehrlichen Anbindung kein Interesse ansiedlungswilliger Unternehmen. Deshalb werde die insoweit zunächst beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans, der den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft darstelle, nicht weiterverfolgt. Der bis zum Jahre 2010 prognostizierte zusätzliche Gewerbeflächenbedarf von 13,8 ha könne im geplanten verkehrsgünstig gelegenen Entwicklungsbereich mit einer gewerblichen Bruttobaulandfläche in einer Größenordnung von etwa 5,5 ha abgedeckt werden. Diese Fläche stelle eine größere zusammenhängende gewerbliche Baufläche dar, auf der eine zielgerichtete Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Betrieben des Dienstleistungs- und produktionsnahen Dienstleistungsbereiches mit einem günstigen Verhältnis von Arbeitsplätzen pro qm in Anspruch genommener Fläche erfolgen solle. Das vom InWIS ermittelte mobilisierbare Gewerbeflächenpotenzial stehe lediglich zu etwa 35 % (ca. 12 ha von 33,8 ha) im Eigentum der Antragsgegnerin. Für die in Privatbesitz stehenden Restflächen könne die beabsichtigte gezielte Steuerung der Ansiedlung bestimmter Betriebe nicht verwirklicht werden. Dies sei nur über eine Entwicklungsmaßnahme gewährleistet, bei der die Antragsgegnerin über die Grundstücke verfügen könne. Darüber hinaus existiere im gesamten Stadtgebiet keine geeignete Fläche mit Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr in vergleichbarer Qualität und vergleichbarem Umfang, die die regional- und stadtentwicklungsplanerisch gewollte Schaffung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen ermögliche. Ferner gelte es, dem Strukturwandel im Bereich Energieversorgung und Bergbau offensiv zu begegnen. In diesen Branchen werde es in den nächsten Jahren erhebliche Arbeitsplatzverluste geben, die kompensiert werden müssten. Bei RWE und Rheinbraun, die in H. zu den größten Arbeitgebern zählten (insgesamt 4.420 Beschäftigte im Bereich Energie, Wasser und Bergbau, der weitaus größte Teil davon bei RWE und Rheinbraun) werde es in den nächsten Jahren zu einem massiven Stellenabbau kommen. Von 16.000 Stellen im rheinischen Braunkohlenrevier sollten bis 2004 ca. 30 %, mithin 4.800 Stellen abgebaut werden, bis 2001 bereits 15 %, also 2.400 Stellen. Damit gingen in H. bis 2001 etwa 650 und bis 2004 ca. 1.300 Arbeitsplätze verloren. Die gewerblich zu nutzenden Flächen innerhalb des Entwicklungsbereichs dienten der Ansiedlung von Betrieben, bei denen darauf geachtet werden solle, dass sie ihre Arbeitskräfte aus dem Kreis der Arbeitssuchenden schöpften.

- 16 Die zwei im Entwicklungsbereich liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen - davon ein selbstwirtschaftender Betrieb - sowie weitere Betriebe, die zum Teil erhebliche Anteile ihrer Betriebsflächen im Plangebiet hätten, seien nach Angaben der Landwirtschaftskammer Rheinland vom 25. August 1998 existenziell betroffen; der Verlust von Pachtland könne betriebsnah kaum kompensiert werden. Daraus resultierten nach Auskunft der Landwirtschaftskammer erhebliche Einkommensverluste für diese Betriebe. Die Eigentümerbeteiligung habe ergeben, dass sich 5 % der Eigentümer mit insgesamt etwa 12 % der Flächen des Entwicklungsbereichs gegen die vorgesehene Maßnahme aussprächen. Weitere 21 % der Eigentümer mit etwa 15 % der Gesamtfläche im Entwicklungsbereich lehnten einen Verkauf ab. 31 Grundstückseigentümer (56 %) seien zwar verkaufs- oder tauschbereit, davon allerdings nur fünf zu dem vom Gutachterausschuss ermittelten Anfangswert. Die restlichen 26 Grundstückseigentümer mit ca. 60 % aller Flächen im Entwicklungsbereich seien nur zu wesentlich höheren Anfangswerten zum Verkauf ihrer Grundstücke bereit. Ein Pächter habe angegeben, ohne die angepachtete Fläche im Entwicklungsbereich in seiner Existenz als Nebenerwerbslandwirt gefährdet zu sein.

17 Insgesamt seien die Festlegungsvoraussetzungen für die geplante Entwicklungsmaßnahme gegeben. Der Entwicklungsbereich sei als Teil des Gemeindegebietes mit erheblichem Gewicht sowohl in quantitativer Hinsicht aufgrund der Flächengröße als auch in qualitativer Hinsicht aufgrund der vorgesehenen Nutzung zu werten. Bei der Entwicklungsmaßnahme handle es sich ferner um eine solche, die besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde habe und die darüber hinaus auch regional bedeutsam sei. Dies werde durch den Umfang des Vorhabens, die Qualität der angestrebten Nutzung, dem Beitrag für die Wohnraum- und Arbeitsplatzversorgung sowie die regionalplanerische Qualifizierung als regionalbedeutsamer Standort belegt. Das Allgemeinwohlerfordernis ergebe sich aus der regionalplanerischen Bedeutung in Verbindung mit dem erheblichen "Wohnungs- und Gewerbebedarf" in der Stadt H. . Es bestehe ein qualifiziertes öffentliches Interesse an der Entwicklung gerade des vorgesehenen Bereichs, da L. aufgrund seiner räumlichen Lage ein bevorzugter Wohn- und Arbeitsstandort innerhalb des Stadtgebietes sei und damit ein beachtliches Entwicklungspotenzial besitze. In den südlichen Ortsteilen in der Nähe der Braunkohlekraftwerke (G. , O.) sei eher ein geringeres Nachfragepotenzial vorhanden. Mit anderen städtebaulichen Instrumenten sei eine Bereitstellung von Bauland in zügiger und koordinierter Weise zur Erreichung der Entwicklungsziele nicht gewährleistet. Nur die Entwicklungsmaßnahme sichere die vollständige Bebauung im vorgesehenen Zeitraum und trage deshalb zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei. Weiterhin sei nur so die Berücksichtigung breiter Bevölkerungskreise bzw. bestimmter Betriebe bei der Bauplatzvergabe sichergestellt. Daneben hätten die Ergebnisse der Eigentümerbeteiligung ergeben, dass ein zügiges Erreichen der angestrebten Ziele durch Umliegung oder durch städtebauliche Verträge nicht möglich sei. Aufgrund der Vielzahl der Eigentümer und der unterschiedlich bekundeten Interessen scheide eine Lösung auf vertraglicher Basis aus, insbesondere auch deshalb, weil eine Verkaufsbereitschaft zu entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerten der Grundstücke überwiegend nicht vorhanden sei. Schließlich sei die Entwicklungsmaßnahme erforderlich, um auf die Preisentwicklung im Ortsteil L. Einfluss zu nehmen. So hätten im letzten Jahr weit überhöhte Preise für Wohnbaugrundstücke bzw. gewerbliche Bauflächen gezahlt werden müssen. Damit könnten Grundstückseigentümer die vorgesehene zügige Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme nachhaltig verzögern. Daneben würde die beabsichtigte Berücksichtigung breiter Bevölkerungskreise als Bauherren oder Mieter bzw. die Ansiedlung bestimmter Gewerbebetriebe unmöglich gemacht oder jedenfalls wesentlich erschwert. Die zügige Durchführung der Maßnahme bis zum Jahre 2010 sei nach Maßgabe eines Zeit- und Maßnahmenplanes im Hinblick auf den Stand der Planung, des dargelegten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, der günstigen verkehrlichen Lage des Standortes sowie seiner herausgehobenen Bedeutung für die Gemeinde und hinsichtlich der Regionalplanung gewährleistet. Der Entwicklungsbereich sei zweckmäßig abgegrenzt. Die vorgenommene Verkleinerung des Bereichs der vorbereitenden Untersuchungen gewährleiste die Zügigkeit der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme. Im Rahmen der Abwägung sei dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung des Standortes L. mittels städtebaulicher Entwicklungsmaßnahme größeres Gewicht beizumessen als dem entgegenstehenden Interesse insbesondere der betroffenen Eigentümer bzw. Landwirte. Während die meisten Landwirte voraussichtlich nicht in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet seien, könne dies bei einigen Landwirten nicht

völlig ausgeschlossen werden, wenn sie im Verhältnis zu ihrem Gesamtbesitz Flächen in größerem Umfang abgeben müssten. Diesen nachteiligen Auswirkungen solle nach Möglichkeit durch Bereitstellung von geeigneten Ersatzflächen begegnet werden. Ersatzflächen stünden bereits zur Verfügung oder würden im Laufe der Entwicklungsmaßnahme noch erworben. Für die beiden im Entwicklungsbereich angesiedelten Hofstellen seien entsprechende Kosten für Entschädigungen, Umzüge und Betriebsverlagerungen eingestellt worden.

- 18 Die Antragstellerin hat am 27. Dezember 2001 den Normenkontrollantrag gestellt. Sie macht geltend, die §§ 165 - 171 BauGB als Ermächtigungsgrundlagen für die angegriffene Satzung seien verfassungswidrig. Die in [§ 165 Abs. 2 BauGB](#) enthaltenen Begriffe "Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde" und "angestrebte Entwicklung des Landesgebietes" seien zu unbestimmt, um die Voraussetzungen einer planerischen Maßnahme mit enteignungsrechtlicher Vorwirkung zu regeln. Ferner sei dadurch eine verlässliche Abgrenzung der Ziele des allgemeinen Städtebaurechts von denen der besonderen städtebaulichen Maßnahmen - etwa des Sanierungsrechts und der Entwicklungsmaßnahme - nicht möglich. Dem könne die nach [§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB](#) erforderliche Prüfung des Allgemeinwohlerfordernisses nicht entgegengehalten werden. Auch für diese Prüfung fehle es an normierten, den hohen Anforderungen des [Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG](#) genügenden Maßstäben. Vielmehr werde die antizipierte Enteignungsprüfung lediglich an eine Prognoseentscheidung geknüpft. Zu deren Wesen gehöre es, dass sie im Ergebnis unzutreffend sein dürfe, solange sie nur sorgfältig, nach anerkannten Methoden und unter Berücksichtigung aller verfügbaren Faktoren erstellt werde. Die damit bestehende Unsicherheit bei der Feststellung des Allgemeinwohlerfordernisses sei mit [Art. 14 Abs. 3 GG](#) unvereinbar. Um Willkürentscheidungen der Gemeinden im Rahmen der Prognoseentscheidung entgegen zu wirken, hätte der Gesetzgeber etwa eine Bedürfnisprognose auf interkommunaler Basis vorschreiben müssen, damit nicht jede Gemeinde einen auf ihr Gemeindegebiet beschränkten Scheinbedarf feststellen könne. Der bei erwiesener Unrichtigkeit der Prognose bestehende Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums könne einen - im Rückblick - verfassungswidrigen Eigentumseingriff nicht nachträglich kompensieren. Die der Prognose anhaftende Unsicherheit sei bei der Normierung der Voraussetzungen der Enteignung im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme billigend in Kauf genommen worden. Keine staatliche Gewalt dürfe jedoch bedingt vorsätzlich gegen Grundrechte verstoßen. Weiterhin sei eine Enteignung zum Zwecke der Einnahmehbeschaffung unzulässig. Zwar seien nach Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erzielte Überschüsse gemäß [§ 171 Abs. 1 Satz 2 BauGB](#) auf die Eigentümer zu verteilen. Dabei bleibe aber offen, welche Maßnahmen aus den im Rahmen der Durchführung erzielten Einnahmen überhaupt finanziert werden dürften. Dies sei vor dem Hintergrund des [Art. 3 Abs. 1 GG](#) problematisch. Eine Entwicklungsmaßnahme dürfe nicht dazu dienen, dass bestimmte Gemeinbedarfseinrichtungen, die sonst aus allgemeinen Haushaltsmitteln zu finanzieren seien, in ein Entwicklungsgebiet integriert und im Rahmen der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme finanziert würden. Hinzu komme, dass eine Ausschüttung der Gewinne erst nach Beendigung der Entwicklungsmaßnahme, bis zu der mehrere Jahre vergehen könnten, vorgenommen werde. In der Zwischenzeit entstünde ein verfassungswidriger Zustand, weil teilweise über den Allgemeinwohlszweck hinaus enteignet worden sei. Ein solcher Zustand sei verfassungsrechtlich unhaltbar, zumal Grundeigentümer dadurch gezwungen seien,

den Gemeinden gleichsam ein zinsloses Darlehen zu gewähren, ohne dass das Gesetz einen Ausgleich vorsehen würde. Die Regelungen der §§ 166 Abs. 3 Satz 4, 169 Abs. 1 Nr. 7, 154 Abs. 2 BauGB seien wegen Verstoßes gegen [Art. 3 GG](#) verfassungswidrig, soweit mit dem Ausgleichsbetrag Gemeinbedarfseinrichtungen im Entwicklungsbereich finanziert werden, die ansonsten aus Steuermitteln bezahlt werden müssten oder die auch solchen Personen zu Gute kämen, die außerhalb des Entwicklungsbereichs wohnten und nichts zur Finanzierung im Entwicklungsgebiet beigetragen hätten. Es sei gleichheitswidrig, wenn jemand, dessen Grundstück durch einen Bebauungsplan überplant werde, den vollen Planungsmehrwert behalte und dennoch an den von den betroffenen Grundstückseigentümern im Entwicklungsbereich finanzierten Einrichtungen teilhabe, obwohl bei den Letztgenannten die planungsbedingten Wertsteigerungen ihrer Grundstücke abgeschöpft würden. Schließlich stelle der gemäß [§ 166 Abs. 3 Satz 4 BauGB](#) zu leistende Ausgleichsbetrag, soweit er nicht der Deckung der Entwicklungskosten im engeren Sinne insbesondere der Kosten der Erschließung diene, sondern der Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen im Entwicklungsbereich, eine unzulässige Sonder- bzw. Ausgleichsabgabe dar. Damit würde gegen [Art. 2 Abs. 1 GG](#) verstoßen. Als Sonderabgabe sei der Ausgleichsbetrag unzulässig, weil er nicht "gruppennützig" verwendet werde. Denn es sei zum einen nicht sichergestellt, dass die im Entwicklungsbereich geschaffenen Gemeinbedarfseinrichtungen nur von abgabepflichtigen Grundstückseigentümern genutzt würden. Zum anderen sei nicht gewährleistet, dass verbleibende Überschüsse nicht für andere Aufgaben, die mit der Entwicklungsmaßnahme nicht im Zusammenhang stünden, verwendet würden. Als Ausgleichsabgabe sei der Ausgleichsbetrag, soweit er nicht der Kostendeckung diene, unzulässig, weil er nicht an die Stelle einer von den Grundstückseigentümern zu erfüllenden öffentlich-rechtlichen Pflicht trete.

- 19 Die Antragstellerin macht ferner geltend, die angegriffene Entwicklungssatzung sei auch dann nichtig, wenn ihre Rechtsgrundlagen verfassungsmäßig seien.
- 20 Die Satzung leide an beachtlichen formellen Mängeln. Diese habe die Antragstellerin mit an das Gericht adressiertem Schriftsatz vom 14. Januar 2002 dargestellt und mit Telefax vom gleichen Tage auch gegenüber der Antragsgegnerin rechtzeitig gerügt. Der Ratsbeschluss vom 18. Juni 1998 sei nicht ortsüblich bekannt gemacht worden. Es fehle ferner an einer schriftlichen Bestätigung des Bürgermeisters, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss übereinstimme. In der Bekanntmachungsanordnung fehle das Datum der Unterzeichnung durch den Bürgermeister. Schließlich enthalte die Satzung in ihrer Überschrift kein Datum, unter dem die Bekanntmachungsanordnung vom Bürgermeister unterzeichnet worden sei. Die Bestimmungen der Bekanntmachungsverordnung habe die Antragsgegnerin beachten müssen, weil sie sich bei der ortsüblichen Bekanntmachung nicht auf die Erteilung der Genehmigung beschränkt, sondern bewusst die Verfahrensweise der Bekanntmachung von Genehmigung und Satzung gewählt habe.
- 21 Die Satzung leide auch an materiellen Mängeln, die zu ihrer Nichtigkeit führten. Die Satzung erfülle nicht die Voraussetzungen des [§ 165 Abs. 2 BauGB](#). Die Antragsgegnerin gehe selbst davon aus, dass die Voraussetzungen eines Ortsteils im Sinne der Vorschrift nicht gegeben seien. Darüber hinaus stelle der geplante Entwicklungsbereich auch keinen "anderen Teil des Gemeindegebietes" im Sinne

der Vorschrift dar. Er umfasse lediglich etwa 34 ha und damit nur 0,33 % des Gemeindegebietes von 102 qkm. Die Zahl der geplanten Wohneinheiten von 700 bis 750 betrage gerade 2,7 % des Wohnungsbestandes von 25.790 Wohnungen in H. . Dem Entwicklungsbereich komme keine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes zu. Die Plankonzeption beschränke sich im Wesentlichen auf die Ausweisung eines Misch- und eines Wohngebietes. Folge- und sonstige Struktureinrichtungen, die über den Entwicklungsbereich hinaus für die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes bedeutsam sein könnten, fehlten. Auch unter infrastrukturellen Gesichtspunkten seien gebietsübergreifende Maßnahmen nicht vorgesehen. Daher sei nicht erkennbar, weshalb die verschiedenen Einzelmaßnahmen ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen in Form einer Entwicklungsmaßnahme erforderten. Außerdem werde nicht dargelegt, wie die Zielerreichung im Einzelnen sichergestellt werden solle.

- 22 Das Wohl der Allgemeinheit erfordere die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht. Es fehle am dafür notwendigen qualifizierten öffentlichen Interesse. Soweit das Allgemeinwohlerfordernis mit einem erhöhten Bedarf an Wohnstätten begründet werde, fehle es bereits an diesbezüglichen Feststellungen hinsichtlich der Region, deren erstmalige Entwicklung nach der Satzungs Begründung ein Ziel der Entwicklungsmaßnahme sei. Hinsichtlich der für das Gebiet der Antragsgegnerin erstellten InWIS-Prognose bestünden nachhaltige Bedenken, ob diese im Ergebnis einwandfrei erstellt worden sei und auf der sicheren Seite liege. Hinsichtlich der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gehe das Gutachten zunächst selbst von einem Nachlassen der Bevölkerungszunahme und einem Sinken der Wanderungsgewinne aus. Zudem werde eingeräumt, dass Wanderungsgewinne an sich nicht prognosefähig seien. Ferner werde ab 2015 ein Wendepunkt in der Einwohnerentwicklung erkannt. Trotz alledem werde nachfolgend die mittlere und obere Prognosevariante bevorzugt. Hinsichtlich der Haushaltsentwicklung erscheine bereits zweifelhaft, ob insoweit eine Anlehnung an die auf Kreisebene ermittelten Ergebnisse erfolgen könne. Entscheidend sei jedenfalls, dass die Prognose des Statistischen Bundesamtes in zweifacher Hinsicht modifiziert worden sei. Eine plausible Erklärung dafür werde nicht gegeben. Es dränge sich der Verdacht auf, dass die Modifizierungen den Zweck gehabt hätten, zu einem höheren Wohnungsbedarf zu gelangen. Die im Stadtgebiet bestehende Mobilitätsreserve werde ebenfalls nach oben korrigiert. Bei der Ermittlung der Bedarfsnormen werde keine Begründung dafür gegeben, weshalb bei Untermietverhältnissen die Mehrpersonenhaushalte praktisch vollständig zu den Wohnungsbedarfsträgern gezählt werden könnten. Gleiches gelte für die Nebenwohnsitzhaushalte.
- 23 Die Bewertung der Wohnbauflächenpotenziale durch das InWIS scheine ebenfalls zu Gunsten einer niedrigeren Annahme von entsprechenden Potenzialen geschönt zu sein. Aus der Bilanzierung würden die Spitzenjahre 1996 und 1997 herausgenommen, obwohl es sich dabei um einen von InWIS für vergleichbar große Kommunen festgestellten Trend handele. Bei der Mobilisierung der Baulücken werde ein geringerer Mobilisierungsgrad angenommen, obwohl konkrete Hemmnisse nicht benannt werden könnten. Fragwürdig sei, ob bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ein doppelter Abschlag in Höhe von insgesamt 13 % vorgenommen werden könne. Des Weiteren werde die Fläche des Entwicklungsbereichs ohne weitere Begründung aus dem Wohnbauflächenpotenzial herausgenommen. Hier sei unter Umständen eine

teilweise oder sukzessive Mobilisierung im Wege der Bauleitplanung möglich gewesen. Eine überzeugende städtebauliche Begründung für die Herausnahme von zwei Flächen aus dem Wohnbauflächenpotenzial, die im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereiche dargestellt seien, werde nicht geliefert. Nach dem Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin mit Stand vom 30. April 1999 seien die dort dargestellten Wohnbauflächen in O. -Süd, O. -Nord, I. -Ost, N. -Süd, I. -Ost, X. -Südost, B. -Süd, H. -Nord, O. -Süd und G. -Süd mit in die Bewertung einzubeziehen. Die Flächen seien aufgrund ihrer Größe von städtebaulicher Bedeutung und baulich noch nicht ausgeschöpft. Zudem verweist die Antragstellerin auf mehrere Zeitungsausschnitte aus dem Jahre 2003, in denen auf die bevorstehende Ausweisung neuer Wohnbaugebiete hingewiesen wird.

- 24 Hinsichtlich der Prognosesicherheit der Ermittlung und Bewertung des gewerblichen Flächenbedarfs und der gewerblichen Bauflächenreserven äußere das InWIS-Gutachten selber grundsätzlich Zweifel, in dem es langfristige Wirtschaftsprognosen von über 15 Jahren als mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ansehe. Die gewerblichen Bauflächenreserven würden nur unzureichend berücksichtigt. Für die Gewerbeflächen L. und M. X. sei es angezeigt gewesen, eine Variantenberechnung durchzuführen, da nach dem InWIS-Gutachten nicht sicher davon ausgegangen werden könne, ob die Gewerbefläche nicht bis 2010/2015 zur Verfügung stünden. Nach dem Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin mit dem Stand 30. April 1999 seien nämlich noch nicht ausgeschöpfte Gewerbeflächen in den Stadtteilen O. , L. -Nord, B. , O. (Süd-Ost) sowie die Gewerbefläche zwischen H. und dem Stadtteil X. mit in die Bewertung einzustellen gewesen. Im September 2002 habe der Rat der Antragsgegnerin die 133. und 134. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Diese Änderungen hätten die Erweiterung des Gewerbegebietes L. Teilbereiche 1 und 2 zum Gegenstand. Beide Teilflächen von 14 ha bzw. 15 ha Größe würden in dem Bereich liegen, der Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen für die streitige Entwicklungsmaßnahme gewesen sei. Nach einer Erklärung des technischen Beigeordneten der Antragsgegnerin könne die 15 ha große Fläche am schnellsten realisiert werden, da die Antragsgegnerin in diesem Bereich den größten Teil der Grundstücke besitze. Hier zeige sich die willkürliche Handhabung des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch die Antragsgegnerin. Bei annähernd gleicher Lage und Größe der Gebiete werde in einem Falle eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme angeordnet und im anderen Fall trotz eines angeblich erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten hierauf verzichtet und eine herkömmliche Bauleitplanung durchgeführt. Selbst wenn ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten bestünde, sei nicht überzeugend dargelegt, dass er sich nicht mit Mitteln der herkömmlichen Bauleitplanung bewältigen lasse. Angesichts der relativ geringen Fläche des Entwicklungsbereichs sei nicht erkennbar, warum eine koordinierte Abstimmung in organisatorischer, baulicher und finanzieller Hinsicht erforderlich sei. Auch wenn die Verwirklichung der Maßnahme durch Bebauungsplan zu Lücken im Plangebiet führen würde, seien keine Feststellungen dazu getroffen worden, weshalb dies einer einheitlichen und zügigen Verwirklichung des Plankonzepts entgegenstehen würde.
- 25 Eine Bilanzierung der verschiedenen Gemeinwohlgesichtspunkte bei der Prüfung des Gemeinwohlerfordernisses sei nicht vorgenommen worden.
- 26 Eine zügige Durchführung der Entwicklungsmaßnahme innerhalb des Zehn- Jahres-Zeitplans sei nicht gewährleistet. Die Annahme der Antragsgegnerin, die

Entwicklungsmaßnahme bis zum Jahre 2010 abgeschlossen zu haben, entbehre einer konkreten nachvollziehbaren Begründung.

- 27 Schließlich leide die Satzung an zur Nichtigkeit führenden Abwägungsmängeln. Die Abgrenzung des Entwicklungsbereichs sei nicht gemäß [§ 165 Abs. 5 Satz 1 BauGB](#) vorgenommen worden. Der bis 2010 prognostizierte Wohnungsbedarf werde nur zu etwa 64 % abgedeckt. Die im Bericht enthaltene Begründung, der Wohnungs- und Gewerbebedarf sei nicht so hoch, dass auch der ursprünglich ins Auge gefasste Bereich zügig entwickelt werden könne, sei nicht nachvollziehbar. Es fehle an einer Auseinandersetzung mit Planungsalternativen. Konkrete Alternativstandorte seien weder dargestellt noch abgearbeitet worden. Die Abwägungsentscheidung sei fehlerhaft, weil das private Interesse der Grundstückseigentümer und der betroffenen Landwirte nicht mit dem ihnen objektiv gebührenden Gewicht in die Abwägung eingestellt worden sei. So enthielten die einschlägigen Ausführungen im Bericht der LEG die Formulierung, bei vier Pächtern dürfe von einer echten Existenzgefährdung nicht auszugehen sein. Dabei bleibe offen, was unter einer "echten" Existenzgefährdung zu verstehen sei. Daneben würden in der Kosten- und Finanzierungsübersicht 6 Mio. DM an Entschädigungskosten für Verlagerungen bzw. Umsiedlungen und sonstige Vermögensnachteile eingestellt. Wohin eine Verlagerung der beiden im Entwicklungsbereich existierenden Hofstellen erfolgen solle, bleibe aber offen. Soweit im Bericht eine Existenzgefährdung von Landwirten nicht ausgeschlossen werde, sollten "nach Möglichkeit" geeignete landwirtschaftliche Ersatzflächen angeboten werden. Die bloße Einstellung von Entschädigungssummen in die Finanzierungsübersicht und der abstrakte Verweis auf Ersatzland werde jedoch dem Gewicht des Eigentumsrechts nicht gerecht. Die Geeignetheit der ohnehin nicht konkretisierten Ersatzflächen werde pflichtwidrig nicht in die Abwägung eingestellt. Eine nachvollziehbare Bewertung der Hofstellen sei unterblieben. Schließlich seien die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas nicht berücksichtigt worden.
- 28 Die Antragstellerin beantragt,
- 29 die Satzung der Antragsgegnerin über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "H. -L. " (Satzungsbeschluss vom 15. Juni 2000) für nichtig zu erklären.
- 30 Die Antragsgegnerin beantragt,
- 31 den Antrag abzulehnen.
- 32 Die der Satzung zugrundeliegenden Rechtsvorschriften seien verfassungsgemäß. Dies sei durch die Rechtsprechung mehrfach bestätigt worden. Sämtliche in der Antragsbegründung herangezogenen Erwägungen zur Begründung der die Verfassungswidrigkeit der städtebauliche Entwicklungsmaßnahme betreffenden Vorschriften seien nicht durchgreifend.
- 33 Die von der Antragstellerin in formaler Hinsicht vorgetragene Einwendungen könnten nicht überzeugen. Die zeitgleich mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 18. Januar 2001 öffentlich bekannt gemachte Teilaufhebung des Bereichs der vorbereitenden Untersuchungen sei formell ordnungsgemäß erfolgt. Der Ratsbeschluss vom 18. Juni 1998 habe nicht öffentlich

bekannt gemacht werden müssen. Etwaige Verstöße gegen die Bekanntmachungsverordnung spielten keine Rolle. Die Bekanntmachung der Entwicklungssatzung sei in zulässiger und ausreichender Weise in Form der Ersatzbekanntmachung gemäß [§ 165 Abs. 8 Satz 2 BauGB](#) erfolgt. Dass daneben zusätzlich der Satzungstext veröffentlicht worden sei, begründe kein anderslautendes Ergebnis. Die Ersatzbekanntmachung habe den Hinweis enthalten, an welchem Ort die Satzung eingesehen werden könne. Damit sei eine Rüge, die auf der Bekanntmachungsverordnung beruhe, ausgeschlossen. Denn gemäß § 1 der Bekanntmachungsverordnung richteten sich Verfahren und Form bei der öffentlichen Bekanntmachung von Satzungen nur dann nach den Vorschriften der Bekanntmachungsverordnung, wenn und soweit nicht Bundes- oder Landesrecht darüber eine besondere Regelung enthalte. Eine Verletzung von bundesrechtlichen Form- oder Verfahrensvorschriften habe die Antragstellerin nicht geltend gemacht. Eine Verletzung von Form- und Verfahrensvorschriften auf der Grundlage der GO NRW könnte nicht mehr wirksam geltend gemacht werden, weil die dafür nach § 7 Abs. 6 Satz 1 GO NRW bestimmte Jahresfrist abgelaufen sei und § 7 Abs. 6 Buchstabe d) GO NRW zur Fristwahrung auch die hier unterbliebene Bezeichnung der als verletzt geltend gemachten Rechtsvorschrift vorschreibe. Etwaige formale Mängel wären im Übrigen auch rückwirkend heilbar.

- 34 Die Satzung erfülle alle an sie zu stellenden materiellen Anforderungen. Dies ergebe sich im Einzelnen aus dem Bericht der LEG über die vorbereitenden Untersuchungen. Die strittige städtebauliche Entwicklungsmaßnahme müsse vor dem Hintergrund der städtischen Gesamtentwicklung gesehen werden. Die hervorragende Standortqualität L. in unmittelbarer Nähe zur Schiene und auch zur A 46 werde mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in diesem Ortsteil deutlich. Seit 1960 sei die Einwohnerzahl bis zum Jahre 2003 um 3.250 auf mehr als das Doppelte gestiegen. Mit der Gesamtfläche des Entwicklungsbereichs von 34 ha werde die bebaute Fläche von L. um ca. ein Drittel anwachsen. Künftig sei damit die Auslastung der Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil gesichert. Mit rund 700 Wohneinheiten erreiche die Entwicklungsmaßnahme eine Größe, die die zahlreicher Ortsteile in H. (B. , Noithausen, H. , O.) übersteige. Nach der Rahmenplanung sei eine optimale Anbindung des neuen Stadtteils an die bestehende Ortslage durch Untertunnelung der Bahnanlagen mit daraus erwachsenden Synergien vorgesehen. Somit diene die Entwicklungsmaßnahme zugleich der Überwindung der von den Gleisanlagen ausgehenden barriereartigen Wirkung. Für die Entwicklung des Gebietes spiele die Planung der DB eine wichtige Rolle; im Rahmen der Taktverdichtung werde der Außenbahnsteig des Bahnhofpunktes L. für die aus Richtung Neuss kommenden Züge unmittelbar in das Gebiet des Entwicklungsbereichs verlegt. Am Haltepunkt entstehe ein neues Ladenzentrum als Pendant zum Nahversorgungsstandort am Kreisverkehr Talstraße. Damit komme dem Entwicklungsbereich insgesamt eine besondere städtebauliche Bedeutung zu, die von einem Gesamtkonzept getragen werde.
- 35 Der Hinweis der Antragstellerin auf die Beschlüsse zur Aufstellung der 133. und 134. Flächennutzungsplanänderung hätte auf die Gültigkeit der Entwicklungssatzung keinen Einfluss. Die mit Ratsbeschluss vom 15. Juni 2000 eingeleiteten vertiefenden vorbereitenden Untersuchungen hätten ergeben, dass die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme auch für diesen Bereich als gegeben anzusehen seien. Allerdings habe sich gezeigt, dass damit ein hoher Subventionsbedarf aus dem städtischen Haushalt verbunden

gewesen wäre. Die Antragsgegnerin führe ihren Haushalt jedoch im Rahmen eines Haushaltssicherungskonzeptes. Deshalb sollten die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans der Vorbereitung einer beabsichtigten Angebotsplanung dienen. Im Übrigen sei die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan vor dem Hintergrund einbrechender Arbeitsplatzzahlen im Energiesektor auf dem Gebiet der Antragsgegnerin zu sehen.

- 36 Die eingeholten prognostischen Beurteilungen durch InWIS zeigten unter Anwendung einer nicht zu beanstandenden Methode einen erhöhten Bedarf an Wohnstätten in H. auf. Mit der Entwicklungsmaßnahme in L. werde der bis 2015 ermittelte Bedarf von 1.282 Wohneinheiten bewusst nur teilweise gedeckt, um den anderen Ortsteilen in H. mittel- bis langfristig eine Eigenentwicklung durch Aufstellung von Bebauungsplänen zu ermöglichen. Nach der Prognose gebe es bis 2005 ohne die Entwicklungsmaßnahme und unter Berücksichtigung der Wohnbaupotenziale einen zusätzlichen Bedarf von 1.185 Wohneinheiten. Zwar gehe der Bedarf bis 2010 auf 1.135 zurück. Dies sei darauf zurückzuführen, dass in diesem Zeitraum mehrere Bauleitplanverfahren, die in der Prognose berücksichtigt worden seien, realisiert werden sollten. Danach steige der Wohnungsbedarf bis 2015 auf 1.182 Wohneinheiten an. Das Gleiche gelte entsprechend für den durch das InWIS-Gutachten ermittelten Flächenbedarf. Insgesamt ergebe die Prognose einen mittelfristig zu deckenden Bedarf. Die InWIS-Prognose stelle bei der Wohnbedarfsermittlung nicht allein auf die Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte ab, sondern betrachte gleichzeitig die Entwicklung der Bevölkerungszahl. Die Zahl der Asylbewerber als Wohnbedarfsträger sei dabei zutreffend als rückläufig betrachtet worden.
- 37 Die Wohnbauflächenpotenziale seien zutreffend ermittelt worden. Die südliche Arrondierung des Ortsteils U. in Gestalt eines Wohngebietes sei aufgegeben worden. Die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes sei inzwischen ohne eine solche Darstellung bekannt gemacht worden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans G 170 B in B. im Oktober 2000 sollten 43 Wohneinheiten zur bereits angesprochenen Eigenentwicklung von Ortsteilen geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss des von der Antragstellerin angesprochenen Bebauungsplans N 39 vom 14. März 1991 sei mit Ratsbeschluss vom 12. Dezember 2002 aufgehoben worden. Die Planung werde nicht weiter verfolgt. Das Baugebiet in H. sei in der InWIS-Prognose berücksichtigt worden. Auf dem ehemaligen Firmengelände M. -X. sei nach Abschluss der Sanierungsarbeiten keine Wohnnutzung vorgesehen. Auf dem Gelände der Katholischen Grundschule und im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen an der G. Straße könnten allenfalls ein bis zwei Wohnhäuser auf der Grundlage des [§ 34 BauGB](#) verwirklicht werden. Für die Tragfähigkeit der Prognose seien diese Flächen erkennbar ohne ausschlaggebende Bedeutung. Dasselbe gelte, soweit Wohnbauflächenpotenziale in O. -Nord und O. -Süd unberücksichtigt geblieben seien.
- 38 Der in H. bestehende erhöhte Bedarf an Arbeitsstätten sei von InWIS in methodisch und rechnerisch einwandfreier Weise ermittelt worden. Die mit 15 ha Größe angegebene Fläche im Industriegebiet Ost sei als Reservefläche nicht in Betracht gekommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans sei insoweit weder beabsichtigt noch eingeleitet. Potenzielle Gewerbeflächen an der Stadtgrenze zu O. gebe es nicht. Der Bereich sei durch bestehende kulturelle Nutzungen deutlich geprägt. Das Flurstück 36 in der Gemarkung I. gehöre zum Geltungsbereich des

Bebauungsplans K 19 und sei in der Prognose berücksichtigt worden. Die Flächen des Gutes A. seien für eine bauliche Entwicklung ungeeignet und zudem mit langjährigen Pachtverhältnissen belegt. Für diese Flächen sei eine vorrangige Nutzung als Ausgleichsflächen und zur Umsetzung des F. -Konzeptes vorgesehen. Gewerbeflächen in O. und O. -Südost seien entweder vollständig ausgenutzt gewesen oder durch im Februar 2000 genehmigte Änderungen des Flächennutzungsplanes als gewerblich nutzbare Flächen aufgegeben worden. Noch vorhanden gewesene Gewerbeflächenreserven im Bereich zwischen H. und dem Ortsteil X. seien in die Prognose eingeflossen (Gewebegebiete "Ehem. Zuckerfabrik" und "südl. H. Str.).

- 39 Die zügige Durchführung der Entwicklungsmaßnahme sei gewährleistet. Noch im Laufe des Jahres 2003 werde mit der Auslegung des Bebauungsplans K 25 begonnen. Für ein zentral benötigtes Grundstück sei das Enteignungsverfahren in Gang gesetzt worden. In den Jahren 2001 bis 2003 seien bereits 16 notarielle Kaufverträge mit einzelnen Grundstückseigentümern über eine Gesamtfläche von 81.234 qm in der Gemarkung L. und von 25.249 qm in der Gemarkung I. geschlossen worden. Der Eigentümer des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes sei bereits ausgesiedelt und habe sein Wohnhaus Ende August 2003 geräumt. Dieser Umstand zeige, dass sich die Antragsgegnerin bereits auf der Ebene der Abwägung entschieden den landwirtschaftlichen Belangen angenommen habe. Hinzu komme, dass der Rat der Antragsgegnerin in seiner Sitzung am 15. Juni 2000 die Notwendigkeit der Bereitstellung von Ersatzland gesehen habe. Das komme deutlich in dem in dieser Sitzung einstimmig gefassten Beschluss zum Ausdruck, wonach zur Realisierung der Entwicklungsmaßnahme L. geeignetes Ersatzland in einer Größenordnung von ca. 3 ha und ca. 12 ha Pachtland für den Entwicklungsbereich L. beschafft oder bereit gestellt und der Gemeinde gehörende Grundstücke als Ersatzland und Pachtland zur Verfügung gestellt werden sollten. Im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses habe die Antragsgegnerin bereits über ca. 14,8 ha Ersatzland in Gestalt von Ackerland in guter bis sehr guter Qualität verfügt. Umlegungsverfahren und Baugebote stellten keine alternativen städtebaulichen Instrumentarien dar. Sie ermöglichten insbesondere keine zügige und koordinierte Durchführung der notwendigen Maßnahmen zur Deckung des festgestellten erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten.
- 40 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der von der Antragsgegnerin überreichten Unterlagen und Pläne Bezug genommen.

Gründe

- 41 Der Normenkontrollantrag ist zulässig.
- 42 Die Antragstellerin ist antragsbefugt. Die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs bildet gemäß [§ 169 Abs. 3 BauGB](#) - in der hier anzuwendenden (vgl. [§ 235 Abs. 1 Satz 1 BauGB](#)) Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) - die Grundlage dafür, die im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke der Antragstellerin zu enteignen. Dies begründet die Möglichkeit einer Rechtsverletzung im Sinne des [§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO](#).
- 43 Der Antrag ist jedoch unbegründet.

- 44 Die Satzung beruht auf einer wirksamen Ermächtigungsgrundlage (1.). Sie leidet nicht an zu ihrer Unwirksamkeit führenden beachtlichen formellen Mängeln (2.). In materieller Hinsicht erfüllt sie die Voraussetzungen der §§ 165 ff. BauGB (3.).
- 45 1. Die von der Antragstellerin gegen die §§ 165 ff. BauGB geltend gemachten verfassungsrechtlichen Einwände greifen nicht durch.
- 46 In der Rechtsprechung ist geklärt, dass die Vorschriften über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB verfassungsrechtlich, insbesondere mit Blick auf [Art. 14 Abs. 3 GG](#) unbedenklich sind.
- 47 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 4. Juli 2002 - 1 BvR 390/01 - , DVBl 2002, 1467; BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 2002 - 4 CN 7.01 -, ZfBR 2003, 483 und Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 5.97 -, BRS 60 Nr. 229; OVG NRW, Urteil vom 8. April 2002 - 7a D 213/97.NE - und Urteil vom 1. Dezember 1997 - 10a D 62/94.NE -, DVBl. 1998, 351; BayVGh, Urteil vom 16. Juni 1997 - 14 N 94.2157 u.a. -, BayVBl. 1999, 46.
- 48 Entgegen den insoweit von der Antragstellerin vorgetragenen Bedenken beschreiben die Regelungen der §§ 169 Abs. 3 Satz 1, 165 Abs. 1 und 2 BauGB mit hinreichender Genauigkeit den Enteignungszweck.
- 49 Vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 5.97 -, a.a.O.
- 50 Die von der Antragstellerin vermisste nähere Konkretisierung der Enteignungszwecke ist verfassungsrechtlich unbedenklich. Der Gemeinde wird nicht ermöglicht, beliebige städtebauliche Maßnahmen zum Gegenstand einer Entwicklungsmaßnahme zu machen. [§ 165 Abs. 1 BauGB](#) gibt hinreichend bestimmt den Maßstab vor und begrenzt den Kreis der in Betracht kommenden Maßnahmen auf solche, die auf einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf beruhen und deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im Sinne einer Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt. Ob die Enteignung dem Allgemeinwohl dient, hängt zudem vom Ergebnis einer spezifisch enteignungsrechtlichen Gesamtabwägung aller Gemeinwohlgesichtspunkte ab.
- 51 Vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 5.97 -, a.a.O. und Beschluss vom 16. Februar 2001 - 4 BN 55.00 -, BRS 64 Nr. 221.
- 52 Aus den in den genannten Vorschriften enthaltenen Vorgaben ist mithin ablesbar, für Vorhaben welcher Art der Gesetzgeber die Enteignung hat zulassen wollen. Mit Hilfe der verwendeten Tatbestandsmerkmale lässt sich die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, für welche die Enteignung zugelassen wird, von den Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts abgrenzen.
- 53 OVG NRW, Urteil vom 1. Dezember 1997 - 10a D 62/94.NE -, a.a.O.
- 54 Soweit die Antragstellerin bemängelt, die Beantwortung der Frage des Allgemeinwohlerfordernisses sei von einer mit potenziellen Unsicherheiten behafteten Prognoseentscheidung abhängig, ist dagegen unter verfassungsrechtlichen Aspekten ebenfalls nichts zu erinnern. Die enteignungsrechtliche Funktion, die die Entwicklungssatzung erfüllt, schließt gerichtlich nur beschränkt überprüfbare Bewertungs- und Prognosespielräume nicht

aus.

- 55 Vgl. BVerwG, Beschluss vom 5. August 2002 - 4 BN 32.02 -, NuR 2003, 225.
- 56 Stellt sich die zugrundeliegende Prognose später als unzutreffend heraus, führt dies in der Zwischenzeit nicht - wie die Antragstellerin meint - zu einer rechtlichen Schutzlosigkeit des "im Rückblick verfassungswidrig enteigneten Grundstückseigentümers". Die Gültigkeit der Entwicklungssatzung und damit die Rechtmäßigkeit der nach Maßgabe des [§ 169 Abs. 3 BauGB](#) zulässigen Enteignung wird dadurch nämlich nicht berührt. Vielmehr hat die Fehlerhaftigkeit der Prognose zur Folge, dass die Satzung gemäß [§ 169 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 162 Abs. 1 S.1 Nr. 2](#) oder [3 BauGB](#) aufzuheben ist und dem früheren Eigentümer unter den Voraussetzungen der [§§ 169 Abs. 1 Nr. 8, 164 BauGB](#) ein Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks zusteht.
- 57 Der Einwand der Antragstellerin, bei Erwirtschaftung eines Gewinns bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werde "teilweise über den Gemeinwohlzweck hinaus enteignet", wobei die Grundstückseigentümer gezwungen seien, der Gemeinde während der langen Zeit der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme "gleichsam ein zinsloses Darlehen zu gewähren", geht fehl. Letzteres gilt schon deshalb, weil sich ein etwaiger finanzieller Überschuss erst aufgrund einer endgültigen Bilanzierung nach Abschluss der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme ergeben kann, der sodann gemäß [§ 171 Abs. 1 Satz 2 BauGB](#) zu verteilen ist. Ohnehin ist bislang ungeklärt, ob es verfassungsrechtlich überhaupt geboten ist, einen von der Gemeinde erzielten Überschuss auf die Grundstückseigentümer zu verteilen.
- 58 Offengelassen vom BVerwG im Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 5.97 -, a.a.O.
- 59 Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme verbleibende Gewinne resultieren nicht aus Leistungen der Grundstückseigentümer im Entwicklungsbereich, sondern aus Bodenwerterhöhungen, die die Gemeinde durch wertsteigernde Maßnahmen im Rahmen der Durchführung der Ersatzmaßnahme erbracht hat. Die [§§ 171 Abs. 1 Satz 2, 169 Abs. 8 Satz 1 BauGB](#) sollen sicherstellen, dass Erlöse aus dem Verkauf der Grundstücke zweckgebunden allein zur Finanzierung der dem Allgemeinwohl dienenden Entwicklungsmaßnahme zu verwenden sind und etwaige Überschüsse nicht für den allgemeinen Haushalt vereinnahmt werden dürfen.
- 60 Vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 5.97 -, a.a.O.
- 61 Mit einer teilweisen Enteignung "über den Gemeinwohlzweck hinaus" hat dies alles nichts zu tun.
- 62 Welche Kosten im Entwicklungsbereich zulässigerweise in die Kostenermittlung eingestellt werden dürfen, hat der Gesetzgeber hinreichend bestimmt geregelt. [§ 171 Abs. 2 Satz 2 BauGB](#) legt näher fest, welche Kosten durch die Einnahmen finanziert werden dürfen. Zu berücksichtigen sind danach (nur) die Kosten, die nach den Zielen und Zwecken der Entwicklung erforderlich sind. Kosten, die in keinem notwendigen Sachzusammenhang mit der Entwicklungsmaßnahme stehen, können deshalb aus den Einnahmen nicht finanziert werden. Diese Begriffe sind zwar auslegungsbedürftig, aber in einem dem Bestimmtheitserfordernis genügenden Maße auch auslegungsfähig.

- 63 Vgl. OVG NRW, Urteil vom 1. Dezember 1997 - 10a D 62/94.NE -, a.a.O.
- 64 Die Bedenken im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz aus [Art. 3 Abs. 1 GG](#), die die Antragstellerin gegen die §§ 166 Abs. 3 Satz 4, 169 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. § 154 Abs. 2 BauGB geltend macht, greifen ebenfalls nicht durch. Eine differenzierte Behandlung von einerseits Eigentümern innerhalb und andererseits Eigentümern außerhalb von Gebieten, die Regelungen des besonderen Städtebaurechts unterfallen, ist aus Sachgründen gerechtfertigt. In den fraglichen räumlichen Bereichen sind städtebauliche Besonderheiten anzutreffen, die die Anwendung eines besonderen städtebaulichen Instrumentariums rechtfertigen.
- 65 Vgl. Krautzberger, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg- Krautzberger, BauGB, Stand: 1. Mai 2003, vor § 136 Rdn. 92 und Kleiber, ebenda, § 154 Rdn. 33; vgl. auch BGH, Urteil vom 8. Mai 1980 - III ZR 27/77 -, BRS 45 Nr. 115.
- 66 Schließlich ist der vom Grundstückseigentümer im Entwicklungsbereich unter den Voraussetzungen des [§ 166 Abs. 3 Satz 4 BauGB](#) zu zahlende Ausgleichsbetrag keine unzulässige Sonder- bzw. Ausgleichsabgabe. Sollte der Ausgleichsbetrag mit den Ausführungen der Antragstellerin überhaupt eine Sonderabgabe darstellen,
- 67 so Freise, in: Brügelmann, BauGB, § 154 Rdn. 4 (zulässige Sonderabgabe); anders (Beitrag bzw. beitragsähnliche Abgabe mit Finanzierungsfunktion): BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 1992 - 4 C 30.90 -, [NVwZ 1993, 1112](#); Fislake, in: Berliner Kommentar zum BauGB, § 154 Rdn. 3; Kleiber, a.a.O., § 154 Rdn. 27 f,
- 68 wird ihre "Gruppennützigkeit" nicht dadurch in Frage gestellt, dass im Entwicklungsbereich geschaffene Gemeinbedarfseinrichtungen nicht nur von abgabepflichtigen Grundstückseigentümern genutzt werden dürfen. Für eine gruppennützige Verwendung der Abgabe reicht es nämlich aus, dass das Aufkommen unmittelbar oder mittelbar überwiegend im Interesse der Gruppe der Abgabepflichtigen verwendet wird; unschädlich ist, wenn daneben auch andere Gruppen oder die Allgemeinheit gewisse Vorteile aus der Abgabeverwendung haben.
- 69 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 17. Juli 2003 - 2 BvL 1/99 u.a. -, [NVwZ 2003, 1241 \(1246\)](#) m.w.N.
- 70 Eine Qualifizierung des Ausgleichsbetrages als (unzulässige) Ausgleichsabgabe scheidet schon deshalb aus, weil Ausgleichsabgaben nicht - wie der hier fragliche Ausgleichsbetrag - der Finanzierung einer besonderen Aufgabe dient, sondern dem Ausgleich einer Belastung, die sich aus einer primär zu erfüllenden öffentlichrechtlichen Pflicht ergibt.
- 71 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 24. Januar 1995 - 1 BvL 18/93 u.a. -, [BVerfGE 92, 91 \(117\)](#).
- 72 2. Die Entwicklungssatzung leidet nicht an zu ihrer Unwirksamkeit führenden Form- oder Verfahrensfehlern.
- 73 Die Rügen der Antragstellerin in Bezug auf das Fehlen des Datums der Unterzeichnung durch den Bürgermeister in der Bekanntmachungsanordnung und das Fehlen dieses Datums in der Überschrift der Satzung sowie den Mangel einer

schriftlichen Bestätigung des Bürgermeisters über die Übereinstimmung des Wortlauts der Satzung mit dem Ratsbeschluss greifen nicht durch. Der damit der Sache nach erhobene Einwand, die Bekanntmachung der Entwicklungssatzung genüge nicht den sich aus der Bekanntmachungsverordnung vom 26. August 1999 (GV.NRW. S. 516) - BekanntmVO - ergebenden Anforderungen bzw. die Satzung sei nicht ordnungsgemäß ausgefertigt, ist unbegründet. Weder ist die öffentliche Bekanntmachung der Entwicklungssatzung fehlerhaft noch liegt ein Ausfertigungsmangel vor.

- 74 2.1 Die Entwicklungssatzung ist ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden. Die von der Antragstellerin herangezogenen Vorschriften der BekanntmVO finden dabei keine Anwendung: Gemäß § 1 Abs. 1 BekanntmVO richten sich Verfahren und Form bei der öffentlichen Bekanntmachung von Satzungen u.a. der Gemeinden nach den Vorschriften der BekanntmVO, soweit nicht Bundes- oder Landesrecht hierüber besondere Regelungen enthält. Besondere Regelungen über Form und Verfahren der Bekanntmachung einer Entwicklungssatzung enthält [§ 165 Abs. 8 BauGB](#). Danach ist die Entwicklungssatzung zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen (Satz 1). Gemäß [§ 165 Abs. 8 Satz 2 BauGB](#) kann sich die Gemeinde aber auch auf die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung beschränken, wobei § 10 Abs. 3 Sätze 2 bis 5 BauGB entsprechende Anwendung finden. Entsprechend [§ 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB](#) ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo die Entwicklungssatzung eingesehen werden kann.
- 75 Die streitige Entwicklungssatzung ist wirksam im Wege der Ersatzverkündung gemäß § 165 Abs. 8 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB bekannt gemacht worden. Die Antragsgegnerin hat die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde ortsüblich bekannt gemacht. Sie hat daneben - über die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen an eine Ersatzverkündung hinaus - auch den vollen Wortlaut des aus den §§ 1 und 2 bestehenden Textteils der Satzung veröffentlicht. In § 1 Abs. 4 des veröffentlichten Satzungstextes wird auf den Lageplan im Maßstab 1 : 1000, der Bestandteil der Satzung ist, verwiesen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass dieser Lageplan während der allgemeinen Dienstzeit im Zimmer 212 des Neuen Rathauses, P. wall 6, in H. eingesehen werden kann. Zudem enthält die Bekanntmachung den Abdruck eines Übersichtsplanes, in dem der Entwicklungsbereich verkleinert dargestellt ist. Damit sind die sich aus [§ 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB](#) ergebenden Vorgaben erfüllt. Der mit der Schlussbekanntmachung verfolgte Hinweiszweck,
- 76 vgl. BVerwG, Urteil vom 6. Juli 1984 - 4 C 28.83 , BRS 42 Nr. 26,
- 77 ist damit zusammen mit dem gleichzeitig bekannt gemachten Abdruck des beschriebenen Übersichtsplans zweifellos erreicht.
- 78 Unerheblich ist, dass die Antragsgegnerin die Bekanntmachungsform des [§ 165 Abs. 8 Satz 1 BauGB](#) beabsichtigt hat, was sich aus dem Ratsbeschluss Nr. 265 vom 15. Juni 2000 ("4.) Die Satzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen.") ergibt. Entscheidend ist, dass die von der Antragsgegnerin tatsächlich vorgenommene Form der Bekanntmachung die Voraussetzungen einer wirksamen Ersatzverkündung erfüllt. Dies ist hier, wie dargelegt, der Fall.

- 79 Soweit die Antragstellerin das Fehlen einer schriftlichen Bestätigung des Bürgermeisters über die Übereinstimmung des Wortlauts der Satzung mit dem Ratsbeschluss rügt, greift diese Rüge ebenfalls nicht durch. Die damit angesprochenen Zweifel an einer ordnungsgemäßen Ausfertigung sind unbegründet. Die Entwicklungssatzung ist formwirksam ausgefertigt. Durch die Ausfertigung der als Satzung und damit als Rechtsnorm beschlossenen förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs soll sichergestellt werden, dass der Inhalt der Satzung mit dem Willen des gemeindlichen Beschlussorgans übereinstimmt.
- 80 Vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. Mai 1996 - 4 B 60.96 -, BRS 58 Nr. 41 zum Bebauungsplan.
- 81 Dabei lässt das Bundesrecht ungerügt, welche Anforderungen im Einzelnen an eine derartige Ausfertigung zu stellen sind.
- 82 Vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 24. Mai 1989 - 4 NB 10 89 -, BRS 49 Nr. 25 und vom 16. Mai 1991 - 4 NB 26.90 -, BRS 52 Nr. 32.
- 83 Besondere Anforderungen ergeben sich insoweit lediglich in zeitlicher Hinsicht, als die Satzung vor dem Bekanntmachungsakt ausgefertigt werden muss.
- 84 Vgl. BVerwG, Beschluss vom 27. Januar 1999 - 4 B 129.89 -, BRS 62 Nr. 29.
- 85 Für das Landesrecht ist in Bezug auf die Ausfertigung von Bebauungsplänen geklärt - für die Ausfertigung von Entwicklungssatzungen gilt nichts anderes -, dass es mangels ausdrücklicher normativer Vorgaben für die Ausfertigung ausreicht, wenn eine Originalurkunde geschaffen wird, auf welcher der Bürgermeister als Vorsitzender des Rates zeitlich nach dem Ratsbeschluss und vor Verkündung der Satzung schriftlich bestätigt, dass der Rat an einem näher bezeichneten Tag "diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen" hat.
- 86 Vgl. OVG NRW, Urteil vom 18. Dezember 1991 - 7a NE 77/90 -, NWVBl. 1992, 357.
- 87 Entscheidend für die Ausfertigung einer aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bestehenden Entwicklungssatzung, die wie dargelegt im Wege der Ersatzverkündung bekannt gemacht worden ist, ist die Herstellung einer Originalurkunde, hinsichtlich der dokumentiert wird, dass sie den Inhalt der vom Rat beschlossenen Festsetzungen zutreffend wiedergibt.
- 88 Vgl. zur entsprechenden Ausfertigung von Bebauungsplänen: OVG NRW, Urteil vom 12. März 2003 - 7a D 20/02.NE -.
- 89 Sämtliche danach an eine wirksame Ausfertigung zu stellenden Voraussetzungen liegen hier vor. Mit dem auf den textlichen Teil der Entwicklungssatzung gesetzten schriftlichen Ausfertigungsvermerk vom 25. August 2000, mithin nach dem Ratsbeschluss vom 15. Juni 2000 und vor der ortsüblichen Bekanntmachung am 18. Januar 2001, hat der Bürgermeister der Antragsgegnerin (sinngemäß) die Übereinstimmung des Satzungstextes mit dem Ratsbeschluss vom 15. Juni 2000 bestätigt ("Aufgrund des § 165 Abs. 6 [...] erlässt die Stadt H. nach Beschlussfassung durch den Rat am 15.06.00 folgende Satzung:"). Der zur Satzung gehörende amtliche Lageplan im Maßstab 1 : 1000 enthält den Aufdruck

"Stadt H. / Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme / H. L. / Förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs". Auf diesen Lageplan wird in § 1 Abs. 4 des Satzungstextes Bezug genommen. Gleichzeitig wird er dort zum Bestandteil der Satzung gemacht. Er enthält folgenden, vom Bürgermeister ebenfalls am 25. August 2000 unterzeichneten Vermerk: "Der Rat der Stadt H. hat die Satzung über die förmliche Festlegung der Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 (6) BauGB am 15.06.2000 beschlossen." Ungeachtet dessen, ob dieser Vermerk - wofür manches spricht - als Ausfertigung des zeichnerischen Teils der Satzung gewertet werden kann, ergibt sich daraus jedenfalls eine hinreichend deutliche Zuordnung zum textlichen Satzungsteil, der den Ausfertigungsvermerk trägt. Dies genügt den Anforderungen an eine formwirksame Ausfertigung. Damit sind sämtliche zur Entwicklungssatzung gehörenden (textlichen und zeichnerischen) Bestandteile in ihrer Gesamtheit ausreichend identifizierbar, so dass die Eigenschaft der Ausfertigung als Originalurkunde selbst dann nicht zweifelhaft erscheint, wenn nur der textliche Satzungsteil den Ausfertigungsvermerk enthält.

- 90 Soweit die Antragstellerin schließlich rügt, der Beschluss des Rates der Antragsgegnerin vom 18. Juni 1998 über die teilweise Aufhebung des Bereichs der vorbereitenden Untersuchungen sei nicht öffentlich bekannt gemacht worden, stellt dies keinen formellen Fehler dar, der die Wirksamkeit der angegriffenen Satzung in Frage stellen könnte. Das Gesetz schreibt die öffentliche Bekanntmachung eines Beschlusses über die Veränderung des Untersuchungsgebietes nicht vor.
- 91 Vgl. Krautzberger, a.a.O., § 141 Rdn. 58.
- 92 Andere nur auf Rüge beachtliche Form- oder Verfahrensfehler sind nicht gerügt worden. Ohne Rüge beachtliche Fehler dieser Art liegen nicht vor. Insbesondere ist der Entwicklungsbereich in der Satzung durch Angabe der Parzellennummern und durch die zeichnerische Abgrenzung im amtlichen Lageplan im Maßstab 1 : 1000, der Bestandteil der Satzung ist, mit hinreichender Bestimmtheit bezeichnet ([§ 165 Abs. 6 Satz 2 BauGB](#)).
- 93 3. Die Satzung der Antragsgegnerin über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "H. -L. " erfüllt die an sie gemäß [§ 165 BauGB](#) gestellten materiellen Anforderungen.
- 94 3.1 Die beabsichtigte Entwicklungsmaßnahme entspricht den Zielen und Zwecken des [§ 165 Abs. 2 BauGB](#) ([§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB](#)). Danach können mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erstmalig entwickelt werden.
- 95 Die Stellung des [§ 165 BauGB](#) im Kapitel "Besonderes Städtebaurecht" deutet darauf hin, dass das Instrument der Entwicklungsmaßnahme zur Lösung von besonderen städtebaulichen Problemen bestimmt ist und einen qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf voraussetzt. Das städtebauliche Vorhaben muss den Charakter einer Gesamtmaßnahme haben, die darauf angelegt ist, für einen bestimmten Bereich ein Geflecht mehrerer Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und durchzuführen. Es muss sich um ein koordiniertes Maßnahmenbündel handeln, das durch eine "flächendeckende und zeitlich geschlossene Planungskonzeption für ein

exakt umgrenztes Gebiet" verwirklicht werden soll.

- 96 Vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 5.97 -, a.a.O.; Beschluss vom 9. November 2001 - 4 BN 51.01 -, BRS 64 Nr. 223; Urteil vom 12. Dezember 2002 - 4 CN 7.01 -, a.a.O. S. 484.
- 97 Aus [§ 165 Abs. 2 BauGB](#) folgt weiterhin, dass in diesem Zusammenhang auch der räumliche Bezug der Entwicklungsmaßnahme vom Charakter des Besonderen geprägt sein muss.
- 98 Vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 2.97 -, BRS 60 Nr. 225.
- 99 Es kann demnach nicht jedes städtebauliche Vorhaben Gegenstand einer Entwicklungsmaßnahme sein. Mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollen vielmehr nur Ortsteile und andere im vorgenannten Sinne besonders bedeutsame Teile des Gemeindegebietes entwickelt werden.
- 100 Unter Ortsteil ist dabei ein Teil des Gemeindegebiets zu verstehen, der wesentliche Teilfunktionen des vorhandenen Ortes in sich vereinigt. Der Ortsteil ist begrifflich mit einer gewissen flächenmäßigen Größe verbunden, welche seine besondere städtebauliche Bedeutung regelmäßig impliziert. Letzteres gilt auch für andere Teile des Gemeindegebiets, die ihrer Fläche nach einem Ortsteil vergleichbar sind. Abgesehen von diesen Gebietsteilen, denen allein auf Grund ihrer Ausdehnung eine besondere städtebauliche Bedeutung beizumessen ist, gehören zu den anderen Teilen des Gemeindegebiets im Verständnis von [§ 165 Abs. 2 Satz 1 BauGB](#) etwa solche städtebaulichen Gebilde, die wegen ihrer Stellung im Gesamtgefüge des Gemeindegebiets, des Landesgebiets oder der Region städtebaulich bedeutsam sind, insbesondere für das Funktionieren dieses Gesamtgefüges auf der Grundlage aufeinander abgestimmter und tauglicher Teilfunktionen.
- 101 Vgl. OVG NRW, Urteil vom 1. Dezember 1997 - 10a D 62/94.NE -, a.a.O. m.w.N.
- 102 Das bedeutet, dass nicht jedes neues Baugebiet für eine Entwicklungsmaßnahme in Frage kommt. Vielmehr muss der betreffende Gebietsteil ein beträchtliches Eigengewicht haben, das auch im Gesamtgefüge der Gemeinde deutlich wahrnehmbar ist. Der in [§ 165 Abs. 2 BauGB](#) verwandte Begriff der besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde beinhaltet neben dem quantitativen Aspekt in der Regel auch eine qualitative Komponente.
- 103 Vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 2.97 -, a.a.O. und Urteil vom 9. November 2001 - 4 BN 51.01 -, a.a.O.
- 104 Hiervon ausgehend handelt es sich beim Entwicklungsbereich "H. -L. " zwar nicht um einen Ortsteil im beschriebenen Sinn, sondern um einen anderen Teil des Gemeindegebietes der Stadt H. .
- 105 Der förmlich festgelegte Entwicklungsbereich stellt keinen selbständigen Ortsteil dar und soll auch nicht zu einem solchen entwickelt werden. Der Entwicklungsbereich schließt sich an den westlichen Ortsrand des Ortsteils L. auf bisher un bebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Er soll den

vorhandenen Ortsteil erweitern und fortentwickeln.

- 106 Bei dem Entwicklungsbereich "H. -L. " handelt es sich jedoch um einen "anderen Teil des Gemeindegebietes" im Sinne des § 165 Abs. 2 BauGB, der erstmalig entwickelt werden soll. Ihm kommt zwar nicht allein aufgrund seiner flächenmäßigen Ausdehnung und der Zahl der vorgesehenen Wohneinheiten, maßgeblich aber in Zusammenschau mit der bereits bestehenden und mit der Entwicklungsmaßnahme weiter zu entwickelnden Bedeutung des Ortsteils L. im Gesamtgefüge des Gemeindegebietes besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu. Mit einer Größe von knapp 35 ha und einer vorgesehenen Zahl von 700 bis 750 Wohneinheiten weist der Entwicklungsbereich immerhin ein Umfang auf, der den einiger Ortsteile von H. übersteigt. Die genannte Zahl geplanter Wohneinheiten ist angesichts der Einwohnerzahl im Ortsteil L. (rund 5.700) nicht unbeträchtlich. Beträchtliches Eigengewicht und besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes kommt dem Entwicklungsbereich indes entscheidend aufgrund seiner Stellung im Gesamtgefüge des Gemeindegebietes zu. Dabei ist beachtlich, dass ausweislich der Satzungs begründung (vgl. S. 46) der Ortsteil L. mit Blick auf seine räumliche Lage im Norden des Stadtgebietes ein bevorzugter Wohn- und Arbeitsstandort mit beachtlichem Entwicklungspotenzial darstellt. Die im südlichen Gemeindegebiet vorhandenen Braunkohlekraftwerke in G. und O. führen zu einem geringeren Nachfragepotenzial in diesem Bereich. Hinzu kommt die diesen Prozess begünstigende besondere Lagegunst des Entwicklungsbereichs mit unmittelbarer Anbindung an das Schienen- und Straßennetz. An diese Situation knüpft die beabsichtigte Entwicklungsmaßnahme an und trägt ihr in verschiedenen Formen Rechnung. So dienen die vorgesehenen Wohn-, Misch- bzw. Gewerbegebiete der Weiterentwicklung und Stärkung des Ortsteils L. als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort. Es soll dem Wohnungsbedarf entsprechend ein vielfältiges Angebot an verschiedenen Wohnformen (Geschosswohnungen, Doppel- und Reihenhäuser, Einzelhäuser) zu tragbaren Preisen sichergestellt und desweiteren der Bau von Sozialwohnungen gefördert werden. Durch den Bau einer Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer soll die Verknüpfung mit dem bestehenden Ort hergestellt werden. Die Errichtung eines Bahnhofepunktes sichert die Anbindung an den Personennahverkehr. Ein in dessen unmittelbarer Nähe geplantes Ladenzentrum sowie ein weiteres Nahversorgungszentrum an der Straße "Auf den I. N. " dienen der Versorgung der Bewohner mit dem laufenden Bedarf. Vorgesehen ist ferner die Errichtung eines Kindergartens in zentraler Lage. Weiter soll die Entwicklungsmaßnahme dazu beitragen, dem Bedarf an Gewerbeflächen Rechnung zu tragen. Es sollen auf einer zusammenhängenden Fläche wohnungsnah Arbeitsplätze zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens geschaffen werden. Außerdem soll auf diese Weise insgesamt der Darstellung des Ortsteils L. im Gebietsentwicklungsplan als "Allgemeiner Siedlungsbereich" und regional bedeutsamer Wohnstandort entsprochen werden (vgl. zum Vorstehenden: S. 13 bis 18 der Satzungs begründung sowie das Planungshandbuch zum städtebaulichen Rahmenplan (BA Heft 19)).
- 107 Die aufgrund der Lagegunst bestehende besondere Funktion des Ortsteils L. als bevorzugter Wohn- und Arbeitsstandort innerhalb des Gebiets der Stadt H. soll mit der beschriebenen Maßnahme im Entwicklungsbereich weiterentwickelt werden. Ihm kommt deshalb im Gesamtgefüge des Gemeindegebietes besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu. Dass die Antragsgegnerin

- ausweislich der Planbegründung (vgl. S. 45 unter 6.1.2) der Entwicklungsmaßnahme daneben auch eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Region zugemessen hat, was allerdings zweifelhaft sein dürfte,
- 108 zu den insoweit erforderlichen Voraussetzungen vgl. Runkel, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg- Krautzberger, a.a.O., § 165 Rdn. 21,
- 109 ist angesichts der festgestellten besonderen städtebaulichen Bedeutung für das Gemeindegebiet ohne Belang. Die Zwecke des [§ 165 Abs. 2 BauGB](#) stehen selbständig nebeneinander.
- 110 Vgl. BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 2002 - 4 CN 7.01 - a.a.O., S. 483.
- 111 Die strittige Entwicklungsmaßnahme ist auch als Gesamtmaßnahme im oben dargestellten Sinn ausgelegt. Es sollen innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren verschiedene Einzelmaßnahmen angefangen vom Grunderwerb über die Parzellierung und die Anlage von Erschließungsanlagen bis zur Veräußerung der Flächen zum Zwecke der Bebauung bzw. Nutzung entsprechend den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme in genauer zeitlicher, organisatorischer und finanzieller Abstimmung durchgeführt werden (vgl. S. 58 f. der Satzungs Begründung). Dass die Maßnahme abschnittsweise (vgl. S. 59 der Satzungs Begründung) erfolgen soll, steht dem Charakter einer Gesamtmaßnahme nicht entgegen. Das Instrument der Entwicklungsplanung soll auch dann eingesetzt werden können, wenn verschiedene Einzelmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordern.
- 112 Vgl. OVG NRW, Urteil vom 8. April 2002 - 7a D 213/97.NE -.
- 113 Dies ist hier der Fall. Der Entwicklungsbereich soll im Wesentlichen im Rahmen dreier Bebauungspläne verwirklicht werden (vgl. S. 59 der Satzungs Begründung und S. 73 des Planungshandbuchs zum städtebaulichen Rahmenplan (BA Heft 19)). Dabei sollen der nördliche Teil des Plangebietes mit seinen Versorgungszwecken dienenden Nutzungen und das Gewerbegebiet sowie - mit gewissem zeitlichen Abstand - das südlich gelegene Wohngebiet entwickelt werden. Da dabei insbesondere die Maßnahmen zur Errichtung der Erschließungsanlagen für den Verlauf der Durchführungsmaßnahmen maßgebliche Bedeutung haben, ist es städtebaulich sinnvoll, die verschiedenen Einzelmaßnahmen aufeinander abzustimmen und als Gesamtkonzept zu verwirklichen.
- 114 3.2 Die Entwicklungssatzung erfüllt die Voraussetzungen des [§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB](#). Danach kann die Gemeinde einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, nur dann förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen.
- 115 3.2.1 Die Regelung des [§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB](#) steht in engem Zusammenhang mit [§ 169 Abs. 3 Satz 1 BauGB](#), wonach im städtebaulichen Entwicklungsbereich die Enteignung ohne Bebauungsplan zu Gunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig ist. Bei der

Prüfung, ob das Wohl der Allgemeinheit die Entwicklungsmaßnahme erfordert, ist daher bereits in Rechnung zu stellen, dass im Grundsatz alle unbebauten Grundstücke im Entwicklungsbereich in das Eigentum der Gemeinde überführt werden sollen (§ 166 Abs. 3 Satz 1 BauGB), erforderlichenfalls im Wege der Enteignung. Die Prüfung der Enteignungsvoraussetzungen ist aus diesem Grunde auf den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorverlagert, wobei es sich allerdings um eine eher pauschale Prüfung handelt. Da der Entwicklungsbereich regelmäßig große Flächen beansprucht und im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch keine bis ins Einzelne gehende Plankonzeption vorliegen muss, können die Enteignungsvoraussetzungen zu diesem Zeitpunkt nicht schon für jedes Grundstück abschließend geprüft werden. Das Wohl der Allgemeinheit muss aber generell die geplante Entwicklung in dem beschlossenen räumlichen Umfang - einschließlich der Enteignung - rechtfertigen.

- 116 Vgl. BVerwG, Urteil vom 15. Januar 1982 - 4 C 94.79 -, BRS 39 Nr. 244 und Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 5.97 -, a.a.O.
- 117 Nur ein im Verhältnis zu entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen überwiegendes öffentliches Interesse ist als besonderes und als dringend zu qualifizierendes Interesse geeignet, den Zugriff auf privates Eigentum zu rechtfertigen.
- 118 Vgl. BVerwG, Beschluss vom 16. Februar 2001 - 4 BN 55.00 -, [NVwZ 2001, 1050](#) (1051) und Beschluss vom 5. August 2002 - 4 BN 32.02 -, a.a.O.
- 119 3.2.2 Die strittige Entwicklungsmaßnahme dient nach der Satzungs begründung (vgl. S. 14 und S. 45 bis 53) der Deckung des in H. bestehenden erhöhten Bedarfs an Wohnungen und Arbeitsstätten. Im Stadtgebiet sei in den nächsten 10 Jahren mit einem erheblichen Wohnungs- und Arbeitsstättenbedarf zu rechnen. Bis zum Jahre 2010 fehlten 1.135 Wohneinheiten, was mehr als ein Viertel des gesamten Wohnbedarfs ausmache. Bei einer Verwirklichung der Planung im Entwicklungsbereich könnten etwa 64 % des bis 2010 bestehenden Wohnungsbedarfs abgedeckt werden (vgl. S. 50 f. der Satzungs begründung). Daneben bestehe auch erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten. In den nächsten Jahren sei mit erheblichen Arbeitsplatzverlusten bei RWE und Rheinbraun zu rechnen, die in H. zu den größten Arbeitgebern zählten (vgl. S. 53 der Satzungs begründung). Dabei bestehe ein erheblicher Bedarf an neuen Gewerbeflächen zur Deckung des Arbeitsstättenbedarfs. Für betriebliche Verlagerungen und Aussiedlungen ergebe sich bis zum Jahre 2010 ein Flächenbedarf von 13,8 ha, was etwa 30 % des Gesamtflächenbedarfs in Höhe von 47,6 ha entspreche (vgl. S. 51 der Satzungs begründung).
- 120 Die Bewältigung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten kann - wie im vorliegenden Fall - ein überwiegendes öffentliches Interesse begründen. Der Begriff "erhöhter Bedarf" im Sinne von § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der vollen gerichtlichen Überprüfung.
- 121 Vgl. Bay VGH, Urteil vom 23. Oktober 1995 - 15 N 94.1693 -, BRS 57 Nr. 286; OVG NRW, Urteil vom 1. Dezember 1997 - 10a D 62/94.NE -, a.a.O.
- 122 Der erhöhte Bedarf geht über die allgemeinen Bedürfnisse hinaus, welche die Aufstellung eines Bebauungsplans im Verständnis von § 1 Abs. 3 BauGB

erforderlich machen. Die Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument für besondere Bedarfssituationen, die durch das herkömmliche Instrumentarium des Baugesetzbuches nicht abgedeckt werden können. Bauland auszuweisen, zählt zu den typischen planerischen Aufgaben der Gemeinde. Um das einschneidende Instrument der Entwicklungssatzung anzuwenden, genügen demnach nicht die allgemeinen städtebaulichen Belange, die ein Planerfordernis im Sinne von [§ 1 Abs. 3 BauGB](#) auslösen. Der Gesetzgeber erläutert nicht näher, was unter einem erhöhten Bedarf zu verstehen ist, macht aber deutlich, dass nicht jeder Nachfrageüberhang es rechtfertigt, an Stelle des Mittels der Bauleitplanung vom Instrumentarium des Entwicklungsrechts Gebrauch zu machen. Er knüpft die Anwendung der [§ 165 ff. BauGB](#) an ein besonderes Qualifikationsmerkmal. Ein erhöhter Bedarf im Sinne des [§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB](#) weist eine sachliche und eine zeitliche Komponente auf. Von einem erhöhten Bedarf kann erst dann gesprochen werden, wenn die Nachfrage das Angebot aus strukturellen Gründen längerfristig deutlich übersteigt. Der Überhang muss zudem so groß sein, dass es zu seiner Beseitigung mit einer Ausweisung von Flächen, die von ihren Dimensionen und ihren Funktionen her hinter den in [§ 165 Abs. 2 Satz 1 BauGB](#) bezeichneten Merkmalen zurückbleiben, nicht sein Bewenden haben kann.

123 Vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 5.97 -, a.a.O.

124 Entscheidend ist letztlich, ob nach Ausschöpfung der vorrangig einzusetzenden herkömmlichen Instrumente der Bauleitplanung ein unbefriedigter Nachfrageüberhang verbleibt. Enteignungsrechtlich erforderlich ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als letztes der zur Verfügung stehenden Instrumente.

125 Vgl. OVG NRW, Urteil vom 1. Dezember 1997 - 10a D 62/94.NE -, a.a.O.; Urteil vom 19. Juni 2001 - 10a D 210/97.NE -.

126 Von dem Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hängt es ab, für welches Gebiet die Nachfrage nach Wohnungen bzw. Arbeitsstätten das Angebot längerfristig deutlich übersteigen muss. Wie sich aus [§ 165 Abs. 2 Satz 1 BauGB](#) ergibt, kann eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme stärker der örtlichen oder der überörtlichen (regionalen oder landesweiten) Entwicklung dienen. Je nachdem ist auch der erhöhte Bedarf für das Gemeindegebiet, für die Region oder für das Landesgebiet festzustellen.

127 Vgl. Bay VGH, Urteil vom 23. Oktober 1995 - 15 N 94.1693 -, a.a.O.

128 Die Beantwortung der Frage, ob die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Deckung eines erhöhten Wohn- oder Arbeitsstättenbedarfs erforderlich ist, macht eine Prognose in zwei Richtungen notwendig. Zum einen ist der gegenwärtige und künftige Bedarf an Wohnungen bzw. Arbeitsstätten zu ermitteln. Zum anderen ist zu ermitteln, welche Möglichkeiten zur Deckung des festgestellten Wohn- bzw. Arbeitsstättenbedarfs ohne die Entwicklungsmaßnahme bestehen. Ergibt sich zwischen dem prognostizierten längerfristigen Bedarf und den anderweitigen Möglichkeiten seiner Deckung eine Lücke, kann zu ihrer Schließung die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingesetzt werden, soweit auch die übrigen Voraussetzungen vorliegen. Der Wohn- bzw. Arbeitsstättenbedarf und die Möglichkeiten seiner Deckung sind für den Zeitraum zu prognostizieren, innerhalb

dessen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme verwirklicht werden soll.

129 Vgl. OVG NRW, Urteil vom 1. Dezember 1997 - 10a D 62/94.NE -, a.a.O.; Urteil vom 19. Juni 2001 - 10a D 210/97.NE -.

130 Das bedeutet, dass die Gemeinde anhand der Fakten und Erfahrungswerte, über die sie verfügt, ein Wahrscheinlichkeitsurteil über die zukünftige Entwicklung des Wohn- bzw. Arbeitsstättenbedarfs zu fällen hat. Dass eine solche Prognosenentscheidung nicht frei von Unsicherheiten ist, macht sie für die planerische Praxis nicht untauglich. Vorauszusetzen ist nur, dass die Prognose in einer der jeweiligen Materie angemessenen, methodisch einwandfreien Weise erarbeitet wird.

131 Vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 5.97 -, a.a.O. und Beschluss vom 16. Februar 2001 - 4 BN 55.00 -, a.a.O. und vom 5. August 2002 - 4 BN 32.02 -, a.a.O.

132 3.2.3 Eine Überprüfung anhand dieser Maßstäbe ergibt, dass die Entwicklungsmaßnahme zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- bzw. Arbeitsstätten erforderlich ist. Die Abschätzung, ob in der Zukunft ein erhöhter Bedarf besteht, hat die Antragsgegnerin im Wege einer Prognose ermitteln lassen, die nach den vorstehenden Maßstäben methodisch einwandfrei und nachvollziehbar erstellt wurde. Die von der Antragsgegnerin zur Ermittlung des künftigen Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten in Auftrag gegebenen Prognosen des InWIS sind in Methode und Ergebnis nicht zu beanstanden. Sie beruhen auf Fakten und Daten, die sich aus jeweils im Einzelnen angegebenen Datenerhebungen ergeben. Eine Prognose muss auf Daten und Fakten beruhen, die genügend Aussagekraft für die aus ihnen gezogenen Schlüsse besitzen. Woher die Daten und Fakten stammen, ist unerheblich. Auch Daten, die zu einem länger zurückliegenden Zeitpunkt erhoben worden sind, können sich als Prognosebasis eignen, wenn sie nicht durch neues Material überholt sind.

133 Vgl. BVerwG, Beschluss vom 16. Februar 2001 - 4 BN 55.00 -, a.a.O. und Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 5.97 -, a.a.O.

134 Dafür, dass hier Daten verwendet wurden, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, bestehen keine Anhaltspunkte.

135 3.2.3.1 Die Wohnungsbedarfsprognose des InWIS ermittelt unter Analyse der dafür maßgeblichen und sogleich darzustellenden Faktoren, wieviele Wohnungen - gestaffelt nach den untersuchten Zeiträumen bis 2005, 2010 sowie 2015 - benötigt werden. Ausgehend vom Stichtag 1. Januar 1998 errechnet sie den Gesamtwohnungsbedarf für die Prognosezeiträume aus der Addition des (am Stichtag bestehenden) Nachholbedarfs, des Ersatzbedarfs (oder Erneuerungsbedarfs) an Wohnungen, des Neubedarfs sowie einer Mobilitätsreserve.

136 Grundlage für die Prognose des Nachhol- und Neubedarfs ist dabei die Bestimmung der Bevölkerungsentwicklung und der Zahl der Haushalte als diejenigen, die auf dem Wohnungsmarkt als "Nachfrager" auftreten. Für den Stichtag 1. Januar 1998 ermittelt die Prognose (vgl. Bl. 122 ff. BA 1) auf der Grundlage einer vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik - LDS - für den Kreis O. im Jahre 1996 erstellten Vorausschätzung der Einwohnerentwicklung,

die für H. in verschiedenen Varianten (untere Variante, mittlere Variante, obere Variante) fortgeschrieben wird, eine nach Maßgabe verschiedener Kriterien (vgl. Bl. 143 BA 1) modifizierte Zahl von Personen in Privathaushalten von 64.041. Durch Division dieser Zahl durch die ebenfalls in der Prognose zum Stichtag 1. Januar 1998 für H. auf der Basis einer modifizierten Prognose der Haushaltsgröße durch das Statistische Bundesamt aus dem Jahre 1995 ermittelten Kennzahl von 2,344 (zur Berechnung im Einzelnen vgl. Bl. 127 ff. BA 1) für die durchschnittliche Haushaltsgröße gelangt sie zu der Zahl von 27.321 Privathaushalten für den Bereich der Antragsgegnerin zum Stichtag 1. Januar 1998. Hiervon zieht sie Untermiethaushalte und Zweitwohnsitzhaushalte ab (vgl. Bl. 139 f. BA 1) und kommt so auf die Zahl von Haushalten mit Wohnungsbedarf von 27.001. Hinzugerechnet wird eine Mobilitätsreserve für Wohnungswechsel oder Wohnungsmodernisierungen in Höhe von 2 % aller Wohnungsbedarfsträger (vgl. Bl. 141 und 144 BA 1). Daraus ergibt sich zum Stichtag 1. Januar 1998 eine Gesamtzahl von Haushalten mit Wohnungsbedarf von 27.541.

- 137 Dem stand zu diesem Stichtag ein Wohnungsbestand von 25.790 Wohnungen gegenüber (Bl. 135 BA 1). Davon werden Freizeit- und "Schlicht"-Wohnungen sowie eine ermittelte Quote von 0,16 % (vgl. Bl. 145 und 136 BA 1) für sogenannte Fortschreibungsfehler (statistisch nicht erfasste negative Veränderungen im Wohnungsbestand durch nicht gemeldete Abrisse, Umwandlungen von Wohnungen zu Gewerberäumen, Zusammenlegung von Wohnungen) abgezogen. Dies ergibt einen verfügbaren Wohnungsbestand von 25.306 zum Stichtag 1. Januar 1998.
- 138 Aus der Differenz dieses Wertes zum ermittelten Wohnungsbedarf von 27.541 ergibt sich zu diesem Stichtag ein Nachholbedarf von 2.235 Wohnungen.
- 139 Den Wohnungersatzbedarf (Wohnungserneuerungsbedarf) ermittelt das Gutachten des InWIS (vgl. Bl. 136 und 145 BA 1) aufgrund des für H. vorliegenden Datenmaterials aus einer errechneten Quote von 0,18 % statistisch erfasster Wohnungsabgänge (gemeldete Abrisse) zuzüglich der statistisch nicht erfassten Wohnungsabgänge (Fortschreibungsfehler, s.o.) die mit einer Quote vom 0,16 % des Wohnungsbestandes angesetzt werden. Insgesamt wird in den Prognosevarianten eine Quote für den Ersatzbedarf von 0,34 % des verfügbaren Wohnungsbestandes eingestellt, was bezogen auf den Stichtag 1. Januar 1998 einen Ersatzbedarf von 86 Wohneinheiten ergibt.
- 140 Schließlich bestimmt das InWIS-Gutachten den Neubedarf als den Bedarf an Wohnungen, der sich aus der Entwicklung der Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf in den Prognosezeiträumen ergibt. Auf der Basis von insgesamt 5 verschiedenen Varianten (Entwicklungspfade V 1 bis V 5 für unterschiedliche Bevölkerungs- und Haushaltsgrößenentwicklungen (vgl. Bl. 147 f. BA 1) wird nach der bereits beschriebenen Methodik die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf für unterschiedliche Zeiträume (2000, 2005, 2010, 2015) ermittelt. Bei Hinzurechnen der Mobilitätsreserve ergibt sich der jeweilige Gesamtwohnungsbedarf. Die Differenz zum verfügbaren Wohnungsbestand am jeweiligen Stichtag (1.1.1998; 1.1.2000; 1.1.2005; 1.1.2010; 1.1.2015) ergibt den für den jeweiligen Zeitraum prognostizierten Wohnungsnachholbedarf bzw. -neubedarf.
- 141 Der nach diesen Kriterien ermittelte Gesamtbedarf an Wohnungen ergibt für das

Jahr 2010 in den einzelnen Varianten eine Zahl, die zwischen 4.675 und 4.809 Wohnungen liegt (im Mittel: 4.742). Dies entspricht nach der Prognose unter Berücksichtigung allein der von ihr bevorzugten Varianten 2 bis 5 einer jährlichen Neubauleistung von durchschnittlich 390 bis 400 Wohnungen.

- 142 Soweit die Antragstellerin darauf verweist, in der Satzungs Begründung werde auf Seite 47 f. auf die Regionalbedeutsamkeit der Entwicklungsmaßnahme abgestellt, was eine Ermittlung (auch) des erhöhten Wohnungsbedarfs auf die Region bezogen erforderlich gemacht hätte, greifen diese Bedenken nicht durch. Wie oben bereits dargelegt, stehen die Ziele der Entwicklung der Gemeinde bzw. der Region selbständig nebeneinander. Dass die Antragsgegnerin möglicherweise zu Unrecht (auch) von einer Regionalbedeutsamkeit der fraglichen Entwicklungsmaßnahme ausgegangen ist, ist ohne Belang. Es genügt in Fällen, in denen - wie hier - eine Entwicklungsmaßnahme mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Gemeindegebietes in Rede steht, wenn die Prognose einen auf das Gemeindegebiet bezogenen erhöhten Bedarf feststellt.
- 143 Entgegen der Auffassung der Antragstellerin konnte das InWIS bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung die mittlere bzw. obere Prognosevariante zugrunde legen. Anders als die Antragstellerin meint, steht dem nicht die in der Prognose zuvor getroffene Feststellung über ein Nachlassen der Bevölkerungszunahme bzw. über rückläufige Wanderungsgewinne entgegen. Dem InWIS-Gutachten über die Bevölkerungsentwicklung in H. liegt eine regionale Bevölkerungsprognose auf Kreisebene des LDS aus dem Jahre 1996 zugrunde. Die untere Variante des InWIS gründet auf der Basisvariante der LDS-Prognose. Bei einem Vergleich der tatsächlichen Bevölkerungszahl zum Stichtag 1. Januar 1998 im Kreis O. zeigte sich, dass die Basisvariante der LDS-Prognose die Entwicklung der Bevölkerungszahl unterschätzt hatte. Wenn die InWIS-Prognose daher die untere Variante aus ihrer Betrachtung ausklammert, ist dies plausibel begründet und keineswegs sachwidrig.
- 144 Der Hinweis der Antragstellerin auf die Feststellung in der Prognose, ab 2015 sei ein Wendepunkt in der Einwohnerentwicklung zu erwarten, betrifft den hier maßgeblichen Prognosezeitraum bis zum Jahre 2010 nicht.
- 145 Soweit die Antragstellerin Zweifel anmeldet, ob bei der Ermittlung der Haushaltsentwicklung auf die auf Kreisebene ermittelten Ergebnisse abgestellt werden durfte, sind diese Bedenken unbegründet. Da die letzte empirische Ermittlung der Haushaltsgröße für die Stadt H. aus der Volkszählung 1987 resultierte, lehnt das InWIS-Gutachten seine Ermittlung der aktuellen Haushaltsgröße in H. an die entsprechende Haushaltsgrößenentwicklung im Kreis O. an. Für diesen lagen seit 1996 Ergebnisse auf der Basis des jährlichen Mikrozensus vor. Die InWIS-Prognose begründet diese Vorgehensweise u.a. damit, dass starke Austauschprozesse von Haushalten zwischen dem Kreis O. und der Stadt H. bestünden, die eine vergleichbare Entwicklung der Haushaltsgrößen nahe legen würden. Auch dieses methodische Vorgehen ist rechtlich bedenkenfrei. Mangels aktueller Zahlen über die Haushaltsgrößen in H. war es unumgänglich, auf anderweitiges aussagekräftiges Zahlenmaterial zurückzugreifen.
- 146 Entgegen der Annahme der Antragstellerin fehlt es nicht an einer plausiblen Erklärung für die vom InWIS-Gutachten vorgenommene zweifache Modifikation der

vom Statistischen Bundesamt im Jahre 1995 angestellten Prognose der Haushaltsgrößenentwicklung. Das InWIS modifiziert die Zahlen aus der Prognose des Statistischen Bundesamtes zum einen deshalb, weil sich hier auf Grund der nach 1995 ermittelten tatsächlichen Haushaltsgrößen gezeigt hatte, dass das Statistische Bundesamt die Dynamik der Haushaltsverkleinerungsprozesse unterschätzt hatte, die in der ersten Hälfte der 90er Jahre noch durch starke Engpässe am Wohnungsmarkt gebremst worden waren. Die Differenz zwischen der vom Statistischen Bundesamt vorausgeschätzten und den festgestellten aktuellen Zahlen über die Haushaltsgröße wird folgerichtig in die Prognose eingestellt. Die zweite Modifikation folgt laut InWIS daraus, dass die Prognose des Statistischen Bundesamtes die Veränderung des "Haushaltsbildungsverhaltens" der jüngeren und mittleren Altersgruppe ab dem Jahre 2005 nicht mehr berücksichtige. Diese Veränderungen des "Haushaltsbildungsverhaltens" sei, so das InWIS-Gutachten, in den vergangenen Jahrzehnten primär und in zunehmendem Maße für die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße verantwortlich gewesen, weil der Anteil der jüngeren und mittleren Altersgruppen an der Gesamtzahl der Einpersonenhaushalte gestiegen sei. Allerdings sei anzunehmen, dass sich der Trend zur Verkleinerung der Haushaltsgrößen bei den jüngeren und mittleren Altersgruppen nicht unendlich fortsetzen werde. Daher wurde eine fortgesetzte, aber verlangsamte Verringerung der Haushaltsgrößen bei den jüngeren und mittleren Altersgruppen unterstellt, in dem die Zahlender Prognose des Statistischen Bundesamtes über die Entwicklung der Haushaltsgrößen nach unten korrigiert wurden und zwar (u.a.) um 1/100 für das Jahr 2010.

- 147 Diese vom InWIS im Einzelnen angestellten Überlegungen sind ohne weiteres nachvollziehbar. Für den von der Antragstellerin geäußerten Verdacht, die Modifikationen der Prognose des Statistischen Bundesamtes hätten die Begründung eines höheren Wohnungsbedarfs zum Ziel gehabt, fehlt jeglicher Anhaltspunkt.
- 148 Die von der Antragstellerin ferner gerügte Korrektur der Mobilitätsreserve nach oben findet ihre Rechtfertigung u.a. in dem Hinweis auf die Zahl von 2,5 % des Wohnungsbestandes, der laut InWIS in einer Vielzahl von Untersuchungen als für die Funktionstüchtigkeit eines Wohnungsmarktes notwendiger Überhang an Wohnungen angesetzt werde. Der vom InWIS in Ansatz gebrachte Wert für die Mobilitätsreserve von 2 % erscheint vor diesem Hintergrund nicht überhöht. Auch wenn die im Jahre 1987 für H. ermittelte Zahl 1,6 % betrug, muss die Möglichkeit von zeitweisen Schwankungen dieses Wertes Berücksichtigung finden.
- 149 Schließlich fehlt es nicht an Begründungen für die im InWIS-Gutachten vorgenommene Zuordnung der Mehrpersonen- bzw. Nebenwohnsitzhaushalte bei den Untermietverhältnissen jeweils zu den Wohnungsbedarfsträgern. Die Mehrpersonenhaushalte in Untermietverhältnissen werden laut InWIS zu den Wohnungsbedarfsträgern gezählt, da davon auszugehen sei, dass sie nur vorübergehend aufgrund von Versorgungsengpässen am Wohnungsmarkt ein Untermietverhältnis eingegangen seien. Diese Einschätzung ist vertretbar und wird durch den nicht näher substantiierten Vortrag der Antragstellerin nicht widerlegt. Nichts anderes gilt für die vom InWIS auf S. 31 f. seines Gutachtens (Bl. 140 BA 1) angegebene Begründung hinsichtlich der Nebenwohnsitzhaushalte.
- 150 Dem nach alledem in Methodik und Ergebnis bedenkenfrei prognostizierten

Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2010 von im Mittel 4.742 Wohneinheiten stehen ausreichende Möglichkeiten seiner Deckung nicht gegenüber. Die Antragsgegnerin hat in ihrer Begründung zur Entwicklungssatzung nachvollziehbar dargelegt, dass in dem Zeitraum, in dem der von der Maßnahme erfasste Bereich entwickelt werden soll, ein strukturelles Defizit am Wohnungsmarkt besteht. Sie verweist in der Satzungsbegründung auf die ebenfalls vom InWIS-Institut u.a. für den Zeitraum bis 2010 ermittelten Wohnbauflächenpotenziale. Danach lässt sich allein durch Mobilisierung der vorhandenen Bauflächen im Gemeindegebiet mit den Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts der festgestellte erhöhte Wohnungsbedarf nicht befriedigen. Das InWIS-Gutachten vom 15. September 1998 untersucht für verschiedene Zeiträume (1998 - 2005, 1998 - 2010, 1998 - 2015) die im Gebiet der Antragsgegnerin vorhandenen und verfügbaren Wohnbauflächen. Grundlage waren der seinerzeit gültige Flächennutzungsplan, rechtskräftige oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne und sich aus Darstellungen von Wohnsiedlungsbereichen im Gebietsentwicklungsplan ergebende Flächenpotenziale. Ferner wurden Wohnbaupotenziale durch "Bauen im Bestand" einbezogen, d. h. das durch Aus- bzw. Umbau bestehender Gebäude oder durch Nachverdichtung (Errichtung von Wohngebäuden auf bereits bebauten Grundstücken) gebildete sowie das sich durch künftige Abrisse voraussichtlich bildende Baulückenpotenzial. Außerdem wurden die im planungsrechtlichen Außenbereich nach [§ 35 BauGB](#) sich ergebenden Möglichkeiten des Wohnungsbaus berücksichtigt. Die danach vorgenommene Bilanzierung ergibt ein bis zum Jahre 2010 mobilisierbares Potenzial von 3.111 Wohneinheiten. Unter Einberechnung des so genannten "Bauüberhangs", d.h. der genehmigten aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen, ermittelt die InWIS-Prognose ein nicht durch verfügbare Reserveflächen im Gemeindegebiet gedecktes Defizit bis zum Jahre 2010 von 1.135 Wohneinheiten. Dies entspricht etwa 26 % des sich voraussichtlich bis 2010 ergebenden und durch den Bauüberhang modifizierten Bedarfs und bei einem gemeindespezifischen Schlüssel von 30 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland einer Fläche von 36 ha.

- 151 Die von der Antragstellerin gegen die Prognose der Wohnbaupotenziale erhobenen Bedenken sind unbegründet. Die kritisierte Herausnahme der Spitzenjahre 1996 und 1997 bezüglich der Zahl von fertiggestellten Wohneinheiten bei der Ermittlung des Flächenpotenzials begründet das InWIS-Gutachten neben der zu erwartenden Zurückhaltung der Wohnungsbauunternehmen bei Bestandsausbauten mit für dieses Segment typischen starken jährlichen Schwankungen, die sich nicht prognostizieren ließen. Diese Überlegungen sind plausibel und werden von den Ausführungen der Antragstellerin nicht ernsthaft in Frage gestellt.
- 152 Die Annahme eines geringeren Mobilisierungsgrades bei Baulücken wird entgegen der Behauptung der Antragstellerin in der InWIS-Prognose nachvollziehbar begründet. Danach seien in den 90er Jahren viele Baulücken in H. aufgrund des ansteigenden Wohnungsbedarfs mobilisiert worden, so dass das Wohnbaupotenzial in Baulücken zurückgegangen sei. Im Vergleich zu anderen Städten vergleichbarer Größe habe H. ein unterdurchschnittliches Potenzial an Baulücken. Mit abnehmender Zahl von Baulücken blieben vor allem Flächen übrig, die - etwa wegen Altlastenverdachts, vorhandener Mindernutzung oder fehlender Verkaufs- bzw. Investitionsbereitschaft der Eigentümer - nur schwer zu mobilisieren seien. Diese Gesichtspunkte rechtfertigen die Annahme eines geringeren

Mobilisierungsgrades. Der von der Antragstellerin geäußerte Verdacht, die Prognose sei unter dem Deckmantel der Wissenschaftlichkeit "geschönt", ist vor dem Hintergrund der von der Prognose aufgezeigten Umstände objektiv nicht nachvollziehbar.

- 153 Gegen die vorgenommenen Abschläge beim Wohnbauflächenpotenzial aus im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellten Flächen von 5 % wegen Altlasten, ökologischer oder sonstiger Vorbehalte bzw. 8 % im Hinblick darauf, dass Flächennutzungsplanflächen als Flächen künftiger Bebauungspläne anzusehen seien, die auf dem Gebiet der Antragsgegnerin im Mittel nur zu 92 % ausgelastet seien, ist in rechtlicher Hinsicht nichts zu erinnern. Die Antragstellerin hat ihre diesbezüglich geäußerten Zweifel auch nicht näher konkretisiert.
- 154 Soweit die Antragstellerin auf weitere im Einzelnen bezeichnete Flächen verweist, die nach ihrer Ansicht in der Berechnung des Wohnbauflächenpotenzials hätten eingestellt werden müssen, ist folgendes anzumerken:
- 155 Die Antragsgegnerin hat im GEP als Wohnsiedlungsbereich dargestellte Flächen zu Recht nicht in das Wohnbauflächenpotenzial eingestellt. Im Hinblick auf Flächen in O. und O. -F. benennt das InWIS-Gutachten (vgl. S. 22) konkrete Gründe, warum - jedenfalls mittelfristig - nicht mit einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan zu rechnen sei. Dagegen ist rechtlich nichts zu erinnern. Substantielle Einwände dagegen hat die Antragstellerin nicht erhoben. Nichts anderes gilt für die Flächen, auf der sich die geplante Entwicklungsmaßnahme vollziehen soll. Die Antragsgegnerin durfte davon ausgehen, dass die im GEP als Wohnsiedlungsbereich dargestellten Flächen nicht zeitgerecht für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme zur Verfügung stehen. Eine Realisierung der im Entwicklungsbereich vorgesehenen Planung innerhalb des hier für die Entwicklungsmaßnahme vorgesehenen 10-Jahres-Zeitraums durch Änderung des Flächennutzungsplans, anschließende Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne, Neuordnung der Grundstücke im Wege der Umlegung mit nachfolgender plangemäßer Bebauung und Nutzung kann regelmäßig ausgeschlossen werden. Etwas anderes könnte möglicherweise im Falle eines schon fortgeschrittenen Flächennutzungsplanänderungsverfahrens gelten. Ein solcher Fall ist hier allerdings nicht gegeben.
- 156 Das Gelände M. -X. scheidet schon wegen seiner Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche als potenzielle Wohnbaufläche aus. Im Übrigen war wegen der vom InWIS-Gutachten angeführten Altlastensanierung ohnehin nicht mit einer Mobilisierung innerhalb des Prognosezeitraums zu rechnen.
- 157 Die von der Antragstellerin genannten Flächen im Flächennutzungsplan und zwar in O. -Süd (Bebauungsplan N 39 "N. straße ", vgl. S. 17 des InWIS- Gutachtens), I. -Ost (Bebauungsplan N 35 "Am K. ", vgl. S. 16 des InWIS- Gutachtens und Telefax der Antragsgegnerin vom 14. November 2003), I. -Ost (Bebauungsplan H 5, 4. Änderung "E. straße ", vgl. S. 16 sowie S. 20 (FNP- Fläche) des InWIS-Gutachtens), X. -Südost (Bebauungsplan W 24 a "X. -Süd", vgl. S. 16 sowie S. 20 (FNP-Fläche) des InWIS-Gutachtens), H. - Nord (Bebauungsplan Gu 26 "H. -N. -Straße", vgl. S. 17 sowie S. 20 (FNP- Fläche) des InWIS-Gutachtens) und G. -Süd (vgl. S. 20 des InWIS- Gutachtens) sind in die Ermittlung des Wohnbauflächenpotenzials eingeflossen. Das gleiche gilt für N. -Süd. Diese Fläche ist im Baulückenpotenzial

enthalten (vgl. S. 10 des InWIS-Gutachtens und Telefax der Antragsgegnerin vom 14. November 2003). Soweit die übrigen von der Antragstellerin angeführten Flächen dabei keine Berücksichtigung gefunden haben, kann dieses Versäumnis am ermittelten erhöhten Wohnstättenbedarf bis 2010 nichts ändern. Wie die Antragsgegnerin im Schriftsatz vom 21. Oktober 2003 (Bl. 130 GA) bzw. im Telefax vom 14. November 2003 mitgeteilt hat, betrifft dies insgesamt lediglich 76 Wohneinheiten (2 Wohneinheiten an der G. Straße; 20 Wohneinheiten in O. -Nord, 43 Wohneinheiten in B. -Süd (Bebauungsplan G 170 B), 11 Wohneinheiten in O. -Süd), so dass auch bei Einberechnung dieser Wohneinheiten ein strukturelles Defizit von deutlich über 1000 Wohneinheiten bis 2010 verbleibt.

158 3.2.3.2 Neben diesem erhöhten Wohnbedarf besteht im Gebiet der Antragsgegnerin auch ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten.

159 Zwischen den Beteiligten ist unstreitig, dass die Zahl der Arbeitssuchenden im Stadtgebiet die Zahl der verfügbaren Stellen bei weitem überschreitet. So lag die Arbeitslosenquote in H. Mitte 1998 bei 8,9 % (insgesamt 3.626 Personen, vgl. S. 12 des InWIS-Gutachtens vom Januar 2000). Angesichts der allgemeinen Lage am Arbeitsmarkt und der spezifischen Verhältnisse in H. war zu erwarten, dass die Beschäftigungssituation in H. angespannt bleiben wird. So verweist die Begründung zur Entwicklungsmaßnahme (vgl. S. 53) auf die in den nächsten Jahren zu erwartenden erheblichen Arbeitsplatzverluste bei Rheinbraun und RWE.

160 Die Feststellung, dass das Angebot an Arbeitsstätten deutlich hinter der Nachfrage zurückbleibt, reicht für die Annahme eines erhöhten Arbeitsstättenbedarfs im Sinne des [§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB](#) allerdings nicht aus. Hinzukommen muss das Vorliegen von Umständen, die den Schluss zulassen, dass sich an dieser Situation in überschaubarer Zeit nichts ändern wird. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass ein wichtiger Indikator hierbei die Nachfrage von Unternehmen nach Gewerbeflächen ist. Denn die Befriedigung dieser Nachfrage garantiert regelmäßig die Errichtung von Arbeitsstätten.

161 Vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 5.97 -, a.a.O.

162 Hinzukommen muss unter dem Blickwinkel der Arbeitsplatzbeschaffung darüber hinaus, dass die Entwicklungsmaßnahme eine nachfragegerechte Planung zum Inhalt hat, d. h., dass sie darauf abzielt, investitionsbereite Betriebe anzusiedeln, die die Erwartung rechtfertigen, ihren Arbeitskräftebedarf aus dem Kreis der vorhandenen Arbeitskräfte zu befriedigen.

163 Vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 5.97 -, a.a.O.

164 Ausgehend von diesen Maßgaben besteht im Gebiet der Antragsgegnerin ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten im Sinne des [§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB](#). Die Antragsgegnerin hat den Bedarf an Gewerbeflächen in ihrem Stadtgebiet sowie die bestehenden Möglichkeiten, diesen Bedarf durch Gewerbeflächenpotenziale zu decken, prognostisch ermitteln lassen. Der Prognose lässt sich ferner entnehmen, dass eine entsprechende Flächennachfrage gerade auch von solchen Betrieben besteht, die die Antragsgegnerin im Entwicklungsbereich ansiedeln will. Die Entwicklungsmaßnahme rechtfertigt damit insgesamt die Annahme, dass sie geeignet und erforderlich ist, den im Gemeindegebiet bestehenden erhöhten Arbeitsstättenbedarf (teilweise) zu befriedigen.

- 165 Das von der Antragsgegnerin hierzu eingeholte Gutachten des InWIS vom Januar 2000 ermittelt den in H. bestehenden Gewerbeflächenbedarf sowie die vorhandenen gewerblichen Bauflächenreserven. Grundlage für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ist zunächst die Bestimmung der Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten verschiedener Wirtschaftszweige. Danach werden gemeindespezifische beschäftigtenbezogene Flächenkennziffern bestimmt und zwar getrennt für verschiedene Wirtschaftszweige nach den betrieblichen Bedarfskomponenten Verlagerungs-, Ansiedlungs- und Erweiterungsbedarf. Dabei wird zunächst ermittelt, wieviele Beschäftigte in den verschiedenen Wirtschaftszweigen in Relation zur Gesamtzahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Personen in dem jeweiligen Wirtschaftszweig auf die einzelnen Bedarfskomponenten entfallen. Die sich daraus ergebenden so genannten Verlagerungs-, Ansiedlungs- und Erweiterungsquoten werden anschließend mit "Flächenkennziffern" multipliziert, die anhand des für H. vorliegenden Datenmaterials bestimmt bzw. für die Zukunft geschätzt werden. Die Flächenkennziffer gibt den spezifischen Flächenbedarf pro Beschäftigten an, d. h. wieviel Fläche (in qm) in Relation zu der Zahl der Beschäftigten in den jeweiligen Betrieben bei Betriebsverlagerungen, -erweiterungen bzw. -ansiedlungen in Anspruch genommen wird. Das Produkt aus Ansiedlungs-, Verlagerungs- bzw. Erweiterungsquote und der jeweiligen Flächenkennziffer ergibt den Flächenbedarf.
- 166 Die beschriebene Prognosemethode lässt rechtlich erhebliche Zweifel nicht erkennen. Auch die Antragstellerin hat solche nicht aufgezeigt.
- 167 Auf dieser methodischen Grundlage ermittelt das InWIS-Gutachten für H. ohne Berücksichtigung von Flächenfreisetzungen einen Bedarf an (neuen) gewerblichen Bauflächen bis zum Jahre 2010 von 71,25 ha. Grundlage dafür ist u.a. die Feststellung, dass die Nachfrage nach baureifen Gewerbegrundstücken seit Jahren das Angebot deutlich übersteigt. Seit 1991 seien insgesamt 69 Betriebsansiedlungen, -verlagerungen oder -erweiterungen in H. registriert worden, wobei rund 1.700 neue Arbeitsplätze geschaffen worden seien. Die Tendenz einer hohen Flächennachfrage, hervorgerufen vor allem durch Verlagerungsbedarf flächenintensiver Gewerbebetriebe aus dem Raum E., halte an. So seien 1999 insgesamt 7,58 ha an alten und neuen Gewerbestandorten nachgefragt worden. Dies liege über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre von 4,6 ha.
- 168 Dem InWIS-Gutachten ist ferner zu entnehmen, dass die Beschäftigtenzahl in H. im Dienstleistungssektor als kontinuierlich wachsender Bereich an Bedeutung gewinnt. So ist die Beschäftigtenzahl in diesem Sektor von 1987 bis 1998 von 2.658 auf 3.805 (plus 43,2 %) gestiegen. Dem gegenüber sinkt die Zahl der Beschäftigten im sekundären Sektor, wo sie allerdings noch über dem Landesdurchschnitt liegt. Dies lässt insoweit auf einen bestehenden Nachholbedarf schließen. Das begründet zugleich die Erwartung weiter wachsender Beschäftigtenzahlen im Dienstleistungsbereich. Die Prognose kommt insbesondere für den Dienstleistungsbereich zu dem Ergebnis einer - was den Flächenbedarf anbelangt - zwar weniger bedeutsamen Branche, die aber für die Zukunft als Gewerbeflächen in Anspruch nehmender Wirtschaftszweig präsent bleiben wird (vgl. S. 16, 18 und 21 des Gutachtens).
- 169 Diese Feststellungen rechtfertigen insgesamt die der Entwicklungsmaßnahme

zugrunde liegende Annahme der Antragsgegnerin, durch die Bereitstellung von ca. 5,5 ha Gewerbeflächen den bestehenden erhöhten Arbeitsstättenbedarf zumindest teilweise befriedigen zu können. Nach der Begründung zur Entwicklungssatzung dienen die im Entwicklungsbereich liegenden Gewerbeflächen der Ansiedlung von (produktionsnahen) Dienstleistungsbetrieben (vgl. S. 51 der Begründung).

170 Dem ermittelten gewerblichen Flächenbedarf von 71,25 ha wird in der Prognose das in H. vorhandene Potenzial an Gewerbeflächen gegenüber gestellt. Das InWIS-Gutachten ermittelt dabei alle Flächen, die unabhängig von ihrer Größe bis zum Jahre 2010 als gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stehen. Dabei stellt sie - mit Ausnahme von zwei gewerblichen Bauflächen (Gelände M. -X. und eine Fläche in L.) - die Flächenreserven in die Berechnung ein, die nach § 30 bzw. § 34 BauGB sowie nach entsprechenden Darstellungen im Flächennutzungsplan gewerblich genutzt werden können (vgl. Tabelle 11 auf S. 33 f. der Prognose). Die Prognose errechnet auf dieser Grundlage nach seiner Variante "A", d.h. ohne Einberechnung einer ca. 15 ha großen Fläche im Industriegebiet-Ost, deren Verfügbarkeit bei Prognoseerstellung ungeklärt war, eine Flächenreserve bis zum Jahr 2010 von 57,97 ha. Nach Abzug in Höhe von 5 % aufgrund von angenommenen Verwertungs- und Spekulationshemmnissen, die einem vollständigen Ausschöpfen des Flächenpotenzials bis 2010 entgegenstehen, verbleibt eine Fläche von 55,07 ha. Anschließend erfolgt eine Aufschlüsselung der Flächenreserven gesondert nach Betriebserweiterungen (21,25 ha in Variante A) einerseits und Betriebsverlagerungen bzw. -neuansiedlungen (33,82 ha nach Variante A) andererseits. Gleichzeitig wird - wiederum aufgeschlüsselt nach Betriebserweiterungen (14,33 ha) einerseits und Betriebsverlagerungen bzw. -neuansiedlungen (56,92 ha) andererseits - der bis 2010 ermittelte Gewerbeflächenbedarf (71,25 ha insgesamt) dargestellt. In einem weiteren Schritt wird die Größe wiederverwendbarer Gewerbeflächen (durch Freisetzung z.B. nach Betriebsstilllegungen bzw. -einschränkungen) bestimmt, die vom spezifizierten Flächenbedarf abgezogen wird. Danach verbleibt bis zum Jahre 2010 ein Flächenbedarf für Betriebserweiterungen von 11,98 ha, der allerdings durch das Erweiterungspotenzial von 21,25 ha gedeckt wird. Für betriebliche Verlagerungen bzw. Ansiedlungen ergibt sich ein Flächenbedarf von 47,60 ha, dem (in Variante A) ein entsprechendes Flächenpotenzial von (nur) 33,82 ha gegenübersteht.

171 Die Antragstellerin wendet sich gegen die Nichtberücksichtigung der Gewerbeflächenpotenziale in L. und des Geländes M. -X. bei der Ermittlung des Gewerbeflächenpotenzials. Die Flächen hätten zumindest in Form einer Variantenberechnung berücksichtigt werden müssen, da nicht sicher davon hätte ausgegangen werden können, dass diese Flächen nicht doch bis zum Jahre 2010/2015 zur Verfügung stünden. Dieser Einwand bleibt ohne Erfolg. Die Antragsgegnerin durfte hier im Rahmen der Prognose davon ausgehen, dass sowohl die Fläche in L. wegen der seit Jahren andauernden fehlenden Verkaufsbereitschaft des Eigentümers als auch die Fläche M. -X. wegen der notwendigen Altlastensanierung jedenfalls mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Grundlage einer Prognose können nämlich nur solche Tatsachen sein, deren Eintritt hinreichend wahrscheinlich ist.

172 Vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 5.97 -, .a.a.O.

173 Eine Verfügbarkeit dieser Flächen war hier im maßgeblichen Zeitpunkt des

Satzungsbeschlusses aus den dargestellten Gründen nicht gegeben.

- 174 Die Antragstellerin benennt ferner (vgl. Bl. 47 GA) mehrere im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellte Bereiche, die nach ihrer Ansicht baulich noch nicht ausgeschöpft seien und daher in die Berechnung des Flächenpotenzials hätten eingestellt werden müssen. Aus der Tabelle 11 ("Gewerbliche Bauflächenreserven in H. bis zum Jahre 2010/2015", S. 33 f. der Prognose) ergibt sich, dass die dargestellten Gewerbeflächen in L. berücksichtigt worden sind. Hinsichtlich der dort für die in O. und O. -Südost mit "0" angesetzten Flächenreserven hat die Antragsgegnerin im Telefax vom 14. November 2003 darauf hingewiesen, dass Teile dieser Gewerbeflächendarstellungen durch die vor dem Satzungsbeschluss vorgenommene 64. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilbereiche 64a und 64c, vgl. BA 6 und 7)) aufgehoben worden und die übrigen Flächen vollständig ausgenutzt sind. Gewerbeflächen im Stadtteil B. wurden in die Berechnung eingestellt (vgl. Tabelle 11, S. 34 der Prognose: "C. Weg"). Dasselbe gilt für die Gewerbeflächen zwischen H. und dem Ortsteil X. . Die dort gelegenen gewerblich genutzten Bereiche ("I. ", "O. .", "Ehemal. A. ", "südl. H. Str.") sind ausweislich der genannten Tabelle berücksichtigt worden (vgl. auch Telefax der Antragsgegnerin vom 14. November 2003) . Die von der Antragstellerin als weitere Alternativflächen bezeichneten, in L. gelegenen Bereiche, die Gegenstand der geplanten 133. und 134. Änderung des Flächennutzungsplans der Antragsgegnerin sind, konnten bereits deshalb als potenzielle Reserveflächen unberücksichtigt bleiben, weil sie im maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und daher einer gewerblichen Nutzung jedenfalls mittelfristig nicht zugänglich waren.
- 175 Für die Nichtberücksichtigung der gewerblichen Flächen im Industriegebiet-Ost (Variante A der Prognose über das Gewerbeflächenpotenzial) liefert die Satzungs begründung (S. 9) die hinreichende Rechtfertigung. Danach wird die Fläche als nicht mobilisierbar bewertet. Es fehle an der Bereitschaft des Eigentümers, das Grundstück zu marktgerechten Preisen zu veräußern. Andererseits bestehe aufgrund der schlechten verkehrlichen Anbindung kein Interesse ansiedlungswilliger Unternehmen. Daher werde das eingeleitete Flächennutzungsplanänderungsverfahren nicht weitergeführt. Diese Erwägungen lassen Rechtsfehler nicht erkennen. Bei der von der Antragsgegnerin vorzunehmende Prognoseentscheidung durfte sie im maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aus den von ihr benannten Gründen davon ausgehen, dass eine zumindest mittelfristige Verfügbarkeit dieser Flächen nicht hinreichend wahrscheinlich war.
- 176 Nach alledem stehen dem prognostizierten Bedarf von Gewerbeflächen von 47,60 ha mittelfristig keine ausreichenden Möglichkeiten seiner Deckung gegenüber. Die Antragsgegnerin hat mit der InWIS-Prognose über den gewerblichen Flächenbedarf und die gewerblichen Bauflächenreserven plausibel dargelegt, dass bis 2010, mithin in dem Zeitraum, in dem die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, ein strukturelles Defizit von 13,8 ha an zusätzlichem gewerblichen Flächenbedarf für betriebliche Ansiedlungen und Verlagerungen besteht. Dies entspricht nahezu einem Drittel des bis 2010 bestehenden Gesamtflächenbedarfs, der nach der Ermittlung des bis 2010 mobilisierbaren gewerblichen Flächenpotenzials in H. mittelfristig mit herkömmlichen städtebaulichen Instrumenten nicht gedeckt werden kann.

177 3.2.4 Die Antragsgegnerin hat die von der Entwicklungssatzung betroffenen Belange bilanziert. Der Gesetzgeber hat der Gemeinde mit der Entwicklungssatzung zugleich das Enteignungsrecht zum Erwerb grundsätzlich aller Grundstücke im Entwicklungsbereich vor Aufstellung verbindlicher Bebauungspläne verliehen (§ 169 Abs. 3 BauGB). Eingriffe in das private Eigentum können aber nur zum Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein (Art. 14 Abs. 3 GG). Vom Wohl der Allgemeinheit erfordert wird die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme indes nur, wenn die Maßnahme durch ein dringendes, im Verhältnis zu entgegenstehenden öffentlichen und/oder privaten Interessen überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt ist. Erforderlich ist deshalb auf dieser Ebene eine Bilanzierung der verschiedenen entgegenstehenden Interessen, die allerdings nicht mit planerischer Abwägung gleichzusetzen ist.

178 Vgl. BVerwG, Beschluss vom 5. August 2002 - 4 BN 32.02 -, a.a.O. S. 226; Beschluss vom 30. Januar 2001 - 4 BN 72.00 -, NVwZ 2001, 558 (559); Beschluss vom 16. Februar 2001 - 4 BN 55.00 -, a.a.O.; Beschluss vom 9. November 2001 - 4 BN 51.01 -, a.a.O.

179 Die Antragsgegnerin hat eine solche Bilanzierung vorgenommen. Sie lässt sich jedenfalls sinngemäß aus der Satzungs Begründung entnehmen. So hat die Antragsgegnerin die privaten Interessen der Eigentümer und Pächter im Gebiet des Entwicklungsbereichs ermittelt. Sie hat dabei deren Interesse an einer weiteren Verfügbarkeit bzw. Nutzung der betroffenen Flächen ebenso erkannt wie die Notwendigkeit der Bereitstellung von Ersatzflächen, von Entschädigungszahlungen bei der Aufhebung von Pachtverhältnissen sowie von Kostenübernahmen durch Verlagerungen von Hofstellen. Sie hat auch die entgegenstehenden öffentlichen Interessen im Blick gehabt. Der mit der Realisierung der Entwicklungsmaßnahme verbundene Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen lag auf der Hand. Ebenso werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Satzungs Begründung angeführt (etwa auf S.15 und 54).

180 Diesen privaten und öffentlichen Interessen hat die Antragsgegnerin das öffentliche Interesse an der Entwicklung neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen zur Deckung eines erhöhten Wohn- und Arbeitsstättenbedarfs gegenüber gestellt und als überwiegend bewertet. Sie hat dabei erkannt, dass zur Überwindung gerade der entgegenstehenden Eigentumsrechte ein qualifiziertes öffentliches Interesse erforderlich ist (vgl. insbesondere S. 48 bis 53 der Satzungs Begründung). Sie hat dabei zutreffend ausgeführt, dass nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten regelmäßig ein derartiges qualifiziertes Interesse begründet. Dies entspricht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts,

181 vgl. Beschluss vom 31. März 1998 - 4 BN 4.98 -, BRS 60 Nr. 227,

182 wonach in diesen Fällen das Gemeinwohlerfordernis indiziert wird, sofern nicht entgegenstehende Umstände ersichtlich sind. Auch wenn dem für gewerbliche Bauflächen vorgesehenen Teil des Entwicklungsbereichs aufgrund seiner geringen Größe für sich betrachtet im Rahmen der hier vorzunehmenden Bilanzierung der gegenläufigen Interessen möglicherweise nur geringes Gewicht zukommt, vermag dies ein anderes Ergebnis nicht zu begründen. Die gute räumliche Erreichbarkeit von Arbeitsstätten in der Nähe von ohnehin zu errichtenden Wohnstätten entspricht

vernünftigen städtebaulichen Belangen. Wenn ein erhöhter Bedarf an Wohnstätten besteht und die Schaffung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, ist es unbedenklich, wenn sich die Planung nicht nur auf die Flächen für Wohnstätten beschränkt, sondern zugleich ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten befriedigt werden soll, dem isoliert betrachtet möglicherweise nicht das für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gebotene Gewicht zukommen würde.

183 Vgl. BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 2002 - 4 CN 7.01 -, a.a.O., S. 486.

184 Die Antragsgegnerin hat ihre Entscheidung für die Entwicklungsmaßnahme maßgeblich auf die weitere Erwägung gestützt, dass aufgrund der alternativlosen Lagegunst des fraglichen Standortes im Ortsteil L. die entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interessen zurückstehen müssen. Insbesondere der damit notwendig verbundene Eingriff in das private Eigentum sollte dabei durch Bereitstellung von Ersatzland abgemildert werden. Das Ergebnis dieser Gesamtabwägung ist nicht zu beanstanden. Die Erwägungen tragen die Annahme eines für die Entwicklungsmaßnahme streitenden überwiegenden öffentlichen Interesses.

185 3.3 Die Antragsgegnerin ist zu Recht davon ausgegangen, dass die Umsetzung der im Entwicklungsbereich geplanten Maßnahmen mit Mitteln des allgemeinen Städtebaurechts keinen geeigneten Weg zur einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der angestrebten Entwicklungsziele darstellt. Sie konnte den städtebaulichen Entwicklungsbereich förmlich festlegen, weil nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen eine Mehrzahl der Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke nicht bereit war, ihre Grundstücke zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB ergab (§ 165 Abs. 3 S.1 Nr. 3 BauGB). Im Hinblick auf die mit der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsbereichs verbundenen "enteignenden Vorwirkungen" (vgl. § 169 Abs. 3 Satz 1 BauGB), die unter dem Vorbehalt des Artikels 14 Abs. 3 GG stehen, kommt es nicht nur darauf an, ob der erhöhte Bedarf an Wohn- bzw. Arbeitsstätten allgemein durch eine Bauleitplanung im Gemeindegebiet bewältigt werden kann, sondern auch darauf, ob die geplante Entwicklungsmaßnahme als solche nicht gleichfalls durch Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts durchgeführt und verwirklicht werden kann. Könnte die Gemeinde die geplante Maßnahme ebenso im Wege der herkömmlichen Bauleitplanung realisieren, bedürfte es unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten der besonderen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht. Diese wäre dann nicht zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich, weil ein weniger einschneidendes städtebauliches Instrument zur Verfügung stünde.

186 Vgl. BVerwG, Urteile vom 3. Juli 1998 - 4 CN 5.97 -, a.a.O. und - 4 CN 2.97 -, a.a.O.; Beschluss vom 9. November 2001 - 4 BN 51.01 -, a.a.O.

187 Die planerische Entwicklung ist, wie bereits oben an anderer Stelle dargelegt, im Sinne einer Gesamtmaßnahme auf die Realisierung verschiedener Einzelmaßnahmen angelegt, die ein koordiniertes Vorgehen in organisatorischer, zeitlicher, baulicher und finanzieller Hinsicht erfordert. Dieses Zusammenspiel der verschiedenen Maßnahmen lässt sich im Rahmen eines Bebauungsplans oder mehrerer Bebauungspläne nicht oder jedenfalls nicht zügig durchführen. Ein Bebauungsplan und eine Entwicklungssatzung verfolgen unterschiedliche

Zielsetzungen: Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung der Gemeinde (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Als Regelung im Sinne des Art. 14. Abs. 1 Satz 2 GG gestaltet er die Art und Weise der Bodennutzung, löst aber als Angebotsplanung für den Eigentümer im Plangebiet keine die negative Baufreiheit überwindende Realisierungsverpflichtung aus.

- 188 Vgl. BVerwG, Beschluss vom 31. März 1998 - 4 BN 5.98 -, BRS 60 Nr. 11.
- 189 Ob und inwieweit die Eigentümer von dem Planungsangebot Gebrauch machen, unterliegt ihrer Entscheidungsbefugnis. Dies kann zur Folge haben, dass eine Bebauung lückenhaft bleibt und sich das von der Gemeinde entwickelte städtebauliche Konzept nicht in einem absehbaren Zeitraum erfüllen lässt, wenn einige der Grundstückseigentümer sich entschließen, ihr Grundstück vorerst unbebaut zu lassen. Dem gegenüber ist die städtebauliche Entwicklungssatzung Ausdruck einer auf Durchführung angelegten Gesamtmaßnahme (vgl. § 165 Abs. 1 und § 166 Abs. 1 Satz 1 BauGB), deren Verwirklichung u.a. auch die Aufstellung von Bebauungsplänen dient (vgl. § 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Ohne die Entwicklungsmaßnahme könnte die Antragsgegnerin eine zügige, einheitliche und lückenlose Durchführung ihres Planungskonzepts nicht bewerkstelligen. Sofern sich beispielsweise Eigentümer landwirtschaftlicher Nutzflächen entschließen würden, ihr Grundstück vorerst weiter unverändert zu nutzen, wären Konflikte mit in der Umgebung entstehender Wohnbebauung nicht ausgeschlossen. Die Antragsgegnerin schlussfolgert (vgl. S. 54 der Satzungs Begründung) in nicht zu beanstandender Weise, dass die im Entwicklungsbereich vorgesehenen Maßnahmen auch nicht im Wege der Umlegung zu erreichen sind. Die Umlegung kann nämlich nur die Voraussetzungen dafür schaffen, dass Grundstücke aufgrund der Neuordnung bebaubar werden. Sie sichert aber nicht gleichzeitig die Bebauung. Ein Erreichen der mit der Entwicklungsmaßnahme verfolgten städtebaulichen Ziele mit dem Mittel des Baugebots scheidet ebenfalls aus. Davon konnte die Antragsgegnerin aufgrund der mit den Eigentümern der im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke geführten Gespräche ausgehen. Ausweislich der Satzungs Begründung (vgl. S. 36 bis 40) sind mit einem Großteil der Grundstückseigentümer im Entwicklungsbereich Gespräche geführt worden. Dabei haben sich 5 Grundstückseigentümer, die ca. 12 % der Flächen im Entwicklungsbereich besitzen, grundsätzlich gegen einen Verkauf und die Entwicklungsmaßnahme selbst ausgesprochen. Dabei lag der Schluss nahe, dass sich diese auch einem (anfechtbaren) Baugebot widersetzen bzw. ihre Grundstücke nicht an einen Dritten verkaufen würden, dem gegenüber ein Baugebot erlassen werden könnte.
- 190 Vgl. zu diesem Gesichtspunkt: BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 2002 - 4 CN 7.01 -, a.a.O. S. 486.
- 191 Damit wäre eine zügige Verwirklichung auf immerhin 12 % der Fläche des Entwicklungsbereichs nicht sichergestellt.
- 192 Die Antragsgegnerin verfolgt mit der strittigen Entwicklungsmaßnahme ausweislich der Satzungs Begründung (vgl. S. 51) ferner das Ziel einer gezielten Steuerung der Ansiedlung von Betrieben des Dienstleistungsgewerbes mit einer günstigen Relation zwischen Arbeitsplätzen und in Anspruch genommener Fläche. Auch dieses Ziel kann mit Mitteln des allgemeinen Städtebaurechts nicht verwirklicht werden.

Anderes würde dann gelten, wenn die Entwicklungsziele in Kooperation mit den Grundstückseigentümern durch städtebauliche Verträge erreicht werden könnten oder die Eigentümer bereit sind, ihre Grundstücke zu dem von der Entwicklungsmaßnahme unbeeinflussten Eingangswert (§ 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) zu veräußern. Die Gemeinde darf eine Entwicklungssatzung erst beschließen, wenn sie geprüft hat, ob sich die von ihr angestrebten Entwicklungsziele nicht mit den Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts einschließlich des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen erreichen lassen. Solange Grund zu der Annahme besteht, dass insbesondere vertragliche Lösungen als geeignetes Mittel der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Maßnahme in Betracht kommen, erfordert das Wohl der Allgemeinheit nicht den Einsatz des besonderen Instrumentariums des städtebaulichen Entwicklungsrechts. An einem rechtlichen Mangel leidet eine Entwicklungssatzung unter diesem Blickwinkel aber erst dann, wenn die Gemeinde Verhandlungen, die Erfolg versprechen, nicht aufnimmt oder vorzeitig abbricht. Die Gemeinde hat vertragliche Lösungen anzustreben, soweit sich für sie eine einvernehmliche Regelung als realistische Perspektive abzeichnet. Dies beinhaltet u.a., dass bei den Eigentümern die ernsthafte Bereitschaft besteht, die entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen für die Kosten der Entwicklungsmaßnahme einzusetzen.

193 Vgl. BVerwG, Beschluss vom 16. Februar 2001 - 4 BN 50.00 -, a.a.O.

194 Nach diesem Maßstab hat die Antragsgegnerin sich zu Recht für den Einsatz des besonderen entwicklungsrechtlichen Instrumentariums entschieden. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer in dem Gebiet geprüft worden. Mit 50 Eigentümern, die 96 % der Fläche des Entwicklungsbereichs repräsentieren, sind Einzelgespräche geführt worden (vgl. S. 36 der Satzungs Begründung). Dabei sind ihnen das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, der Ablauf eines solchen Verfahrens in den Grundzügen, die mit der Maßnahme verfolgten allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die vom Gutachterausschuss ermittelten Anfangswerte der Grundstücke erläutert worden. Gegen die Entwicklungsmaßnahme und gegen einen Verkauf ihrer Grundstücke haben sich dabei 5 Eigentümer mit ca. 12 % Flächenanteil ausgesprochen (vgl. S. 39 der Satzungs Begründung); 26 Eigentümer mit knapp 60 % der Flächen im Entwicklungsbereich sind nicht bereit, ihre Grundstücke zu dem ermittelten Anfangswert zu verkaufen (vgl. S. 39 der Satzungs Begründung). Dazu haben sich lediglich 5 Eigentümer bereit erklärt. Die Antragsgegnerin konnte danach davon ausgehen, dass eine einvernehmliche Regelung mit den Eigentümern als realistische Perspektive und damit zugleich Handlungsinstrument des allgemeinen Städtebaurechts ausschied.

195 3.4 Die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums war gewährleistet (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB). Die Frage, ob eine zügige Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gewährleistet ist, kann nicht allgemein und einheitlich nach einem bestimmten Zeitraum beurteilt werden.

196 Vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 5.97 -, a.a.O.

197 Insoweit kommt es maßgeblich auf den Umfang der jeweiligen

Entwicklungsmaßnahme an. Die Antragsgegnerin hat sich für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme eine Zeitvorgabe von 10 Jahren bis zum Jahr 2010 gesetzt (vgl. S. 58 f. der Satzungs Begründung). Sie hat dabei maßgeblich auf die günstige Verkehrslage des Entwicklungsbereichs verwiesen, die förderlich für die Erschließungs- und Investitionstätigkeit wirke. Der Zeitraum ist aufgrund der vorgesehenen komplexen Gesamtmaßnahme nicht unangemessen. Im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestanden keine Gründe, welche die Prognose der Antragstellerin als unrealistisch erscheinen ließen. Dieser Zeitpunkt ist maßgeblich.

198 vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 5.97 -, a.a.O.

199 Nach dem Zeit- und Maßnahmenplan (S. 59 der Satzungs Begründung) soll das Gebiet sukzessive überplant werden. Zeitweise Verzögerungen in der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme berühren die Wirksamkeit der Satzung nicht.

200 3.5 Die strittige Entwicklungssatzung erfüllt die an sie aus [§ 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB](#) zu stellenden Anforderungen. Danach sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diese maßnahmenbezogene Abwägung ist zu unterscheiden von der enteignungsrechtlichen Abwägung nach [§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB](#) (siehe dazu oben unter 3.2.4). Erst mit der dort getroffenen positiven Entscheidung über die an den Maßstäben des [Art. 14 Abs. 3 GG](#) zu messende Rechtfertigung der Entwicklungsmaßnahme ist der Weg frei für die nach [§ 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB](#) vorzunehmende Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange.

201 Vgl. Runkel, in: Ernst - Zinkahn - Bielenberg - Krautzberger, a,a,O., § 165 Rdn. 91.

202 Im Rahmen dieser Abwägung hat sich der Satzungsgeber ggfs. auch damit zu befassen, welche mit Umsiedlungen oder ähnlichen Eingriffen verbundene Belange betroffen und wie eingriffsbedingte Wirkungen auszugleichen oder zu mildern sind.

203 Vgl. BVerwG, Beschluss vom 16. Februar 2001, - 4 BN 55/00 -. a.a.O.

204 Entgegen den Angriffen der Antragstellerin sind Fehler bei der Abwägung nicht zu erkennen.

205 Die Antragsgegnerin hat insbesondere das Eigentum der Grundstückseigentümer und der betroffenen Landwirte als privaten Belang mit dem gebührenden Gewicht in die Abwägung eingestellt, das diesem vor allem im Hinblick auf mögliche Existenzgefährdungen objektiv zukommt.

206 Sie hat zunächst das Abwägungsmaterial vollständig ermittelt. Nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen sind zwei Grundstücke im Entwicklungsbereich mit landwirtschaftlichen Hofstellen bebaut (S. 31 der Satzungs Begründung). Davon wird eine Hofstelle von einem Vollerwerbslandwirt mit 11,2 ha Pachtflächen im Entwicklungsbereich und 5 ha Eigentumsflächen genutzt. Dieser will seinen Betrieb weiterführen. Ihm wird mit Inanspruchnahme seiner Nutzflächen die wirtschaftliche Existenzgrundlage entzogen (S. 39 der Satzungs Begründung). Der Eigentümer des anderen bebauten Grundstücks hat seinen Betrieb aufgegeben und seine landwirtschaftlichen Nutzflächen verpachtet. Von den von der Entwicklungsmaßnahme betroffenen Pächtern (Bl. 143 GA) landwirtschaftlicher

Nutzflächen im Entwicklungsbereich haben drei (mit 2 %, 6 % bzw. 7 % ihrer insgesamt bewirtschafteten Flächen im Entwicklungsbereich, vgl. S. 42 der Satzungsbeurkundung) eine Existenzgefährdung bei Entzug ihrer Pachtflächen angegeben (vgl. Bl. 564 bis 566 BA 1 und S. 42 der Satzungsbeurkundung). Ein weiterer Pächter befürchtet dabei einen starken Gewinnrückgang (Bl. 562 f. BA 1). Ein Pächter (und Eigentümer) gibt an, ohne die im Entwicklungsbereich gelegenen Flächen von ca. 1 ha sei seine Existenzgrundlage als Nebenerwerbslandwirt gefährdet (Bl. 539 BA 1 und S. 42 der Satzungsbeurkundung).

- 207 Die Antragsgegnerin hat den Konflikt erkannt, der sich aus der Verdrängung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung durch die geplante Entwicklungsmaßnahme ergibt. Wie sich aus der Satzungsbeurkundung (S. 81) ergibt, hat sie dem Interesse an der Entwicklung des Ortsteils L. mittels städtebaulicher Entwicklungsmaßnahme größeres Gewicht beigemessen als den entgegenstehenden privaten Interessen der betroffenen Landwirte und Eigentümer und zwar auch solcher, die ihre Grundstücke an Landwirte verpachtet haben. Sie hat dabei erkannt, dass zum Teil erheblich in private Eigentumsrechte eingegriffen wird bzw. wirtschaftliche Existenzen bedroht sind. Diese konkurrierenden Interessen will sie dadurch zu einem gerechten Ausgleich bringen, indem sie geeignete landwirtschaftliche Ersatzflächen bzw. Entschädigungszahlungen anbieten will. Für die Eigentümer der beiden betroffenen Hofstellen hat sie Entschädigungen und Kostentragung für Umzüge bzw. Betriebsverlagerungen vorgesehen.
- 208 Diese Erwägungen lassen Abwägungsfehler nicht erkennen. Allerdings hat der Planungsträger, wenn der planbedingte Eigentumsentzug zur Existenzgefährdung bzw. -vernichtung führt, in der Abwägung das hohe Gewicht in Rechnung zu stellen, das einem solchen Eingriff nach der verfassungsrechtlichen Ordnung zukommt. Das Eigentümerinteresse ist in seiner Widerstandsfähigkeit nur dann gemindert, wenn sicher oder mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass sich die Existenzbedrohung durch Ausgleichsmaßnahmen schon im Vorfeld der Enteignung abwenden lässt. Als hierfür geeignetes Mittel kommt insbesondere die Bereitstellung von Ersatzland im Rahmen eines als flankierende Planungsmaßnahme eingeleiteten Flurbereinigungs- oder sonstigen förmlichen Verfahrens in Betracht. Von einer geringergradigen Betroffenheit, der bereits bei der Abwägung auf der Planungsstufe Rechnung getragen werden darf, kann freilich auch hier nur dann die Rede sein, wenn die Vorkehrungen, die die Gemeinde ergriffen hat, um die Folgen des Eigentumsverlustes auszugleichen, sich bereits soweit verdichtet haben, dass an ihrer praktischen Wirksamkeit nicht mehr zu zweifeln ist.
- 209 Vgl. BVerwG, Beschluss vom 16. Februar 2001 - 4 BN 55.00 -, a.a.O.
- 210 So liegt der Fall hier. Die Antragsgegnerin verfügte, wie sich aus ihrem Schriftsatz vom 7. November 2003 (Bl. 142 GA) ergibt, bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über konkrete Ersatzflächen von insgesamt ca. 14,9 ha guten bis sehr guten Ackerlandes, das auch von Lage und Zuschnitt her als Ersatzfläche geeignet ist. Die Antragstellerin hat diesen Angaben nicht widersprochen. Ferner sind in die Kosten- und Finanzierungsübersicht für die unvermeidbare Verlegung der Hofstellen jeweils 1,5 Mio. DM eingestellt worden. Weitere 3 Mio. DM sind für "Sonstiges, z.B. Pachtaufhebungsentschädigung" vorgesehen (vgl. S. 72 der Satzungsbeurkundung). Mit dieser nicht unbeträchtlichen Summe ist auch für den

Fall vorgesorgt, dass eine Ersatzlandbeschaffung im Einzelfall nicht möglich sein sollte. Die Wirksamkeit der von der Antragsgegnerin vorgesehenen Maßnahmen zeigt nicht zuletzt die inzwischen erfolgte Umsiedlung des Vollerwerbslandwirtes (vgl. Schriftsatz des Antragsgegnerin vom 21. Oktober 2003, S. 132 GA).

211 Die Antragstellerin rügt, die Antragsgegnerin habe sich nicht ausreichend mit Planungsalternativen befasst. Ob eine Standortalternative besteht, die vorrangig in Betracht zu ziehen gewesen wäre, beurteilt sich nach dem Grad der Eignung der Alternativfläche zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielvorstellung und nach der Bedeutung der Belange der betroffenen Grundstückseigentümer. Muss der Planungsraum, etwa in Bezug auf die Nähe standortrelevanter Einrichtungen oder die Anbindung an das Verkehrsnetz, bestimmten Anforderungen entsprechen, denen andere Standorte nicht oder nur unzureichend genügen, braucht die Gemeinde nicht mit diesen weniger geeigneten Flächen Vorlieb zu nehmen.

212 Vgl. BVerwG, Beschluss vom 31. März 1998 - 4 BN 4.98 -, .a.a.O.; Urteil vom 3. Juli 1998 - 4 CN 5.97 -, a.a.O.

213 Dass für die Antragsgegnerin ein anderer Standort für das geplante Entwicklungsvorhaben als der förmlich festgelegte Entwicklungsbereich von dem räumlichen Umfang als auch von der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz her ernsthaft in Betracht gekommen wäre, ist nicht ersichtlich und wird auch von der Antragstellerin nicht substantiiert vorgetragen. Insbesondere sind die von der Antragstellerin im Verfahren 10a D 2/01.NE benannten Flächen (Erweiterung Gewerbegebiet L., Teilbereiche 1 und 2) schon deshalb für die von der Antragsgegnerin bezweckte Fortentwicklung des Ortsteils L. nicht geeignet, weil sie nicht unmittelbar an die bebaute Ortslage anschließen.

214 Der Entwicklungsbereich ist zweckmäßig abgegrenzt ([§ 165 Abs. 5 Satz 1 BauGB](#)).

215 Vgl. dazu, dass die Frage der Zweckmäßigkeit der Abgrenzung Teil der Abwägung ist: BVerwG, Urteil vom 4. März 1999 - 4 C 8.98 -, BRS 62 Nr. 229 (zur Sanierungssatzung).

216 Die Antragsgegnerin hat den Entwicklungsbereich nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen, die sich auf eine deutlich größere Fläche bezogen, verkleinert. Nach der Satzungs begründung (S. 60) sollte damit die Zügigkeit der Durchführung der Maßnahme innerhalb des vorgesehenen 10-Jahres-Zeitraumes sichergestellt werden. Dies ist unter Abwägungsgesichtspunkten nicht zu beanstanden.

217 Die Antragsgegnerin hat die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gesehen und in ihrer Abwägung ausreichend berücksichtigt. Zwar fehlen insoweit Ausführungen unter Nr. 9 "Abwägung" der Satzungs begründung (S. 81), die diese Belange nicht ausdrücklich ansprechen. Die Satzungs begründung befasst sich jedoch an anderer Stelle (S. 15 unter Nr. 5 "Optimale Berücksichtigung von Natur- und Landschaftsschutz") mit den diesbezüglichen Belangen. Dort wird ausgeführt, dass die Entwicklungsmaßnahme die Belange von Natur- und Landschaftsschutz trotz Inanspruchnahme bisher unversiegelter, landwirtschaftlich genutzter Flächen optimal durch intensive Begrünung und möglichst geringe Oberflächenversiegelung des Baugebietes berücksichtige. Es soll eine Grünvernetzung innerhalb des Gebietes und mit den in L. bereits vorhandenen

Grünbereichen erfolgen. Die erforderlichen Flächen für den ökologischen Ausgleich sollen innerhalb des Gebiets zur Verfügung gestellt werden. Dabei werde ein möglichst vollständiger Ausgleich angestrebt. Ferner wird auf S. 24 der Satzungs Begründung auf vom Landrat des Kreises O. geäußerte Bedenken hinsichtlich der Eignung der im Entwicklungskonzept vorgesehenen Grünflächen zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs eingegangen. Dort wird die Absicht bekräftigt, auf der Grundlage des Rahmenplans des Wettbewerbsgewinners den naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Entwicklungsbereichs zu schaffen. Dass mit der Entwicklungsmaßnahme zwangsläufig ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, lag im Übrigen auf der Hand. Dabei konnte die Antragsgegnerin davon ausgehen, dass aufgrund der geringen Wertigkeit der betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen die Intensität des Eingriffs vergleichsweise gering ist. Daneben sieht die Entwurfsplanung eine intensive Freiraumbegrünung vor. So ist allein für öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen ein Flächenanteil im Entwicklungsbereich von 18,5 % vorgesehen (vgl. S. 62 der Satzungs Begründung). In die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist für Ausgleichsmaßnahmen ein Betrag von 561.000,- DM eingestellt worden (S. 76 der Planbegründung). Diese Erwägungen reichen aus. Die Entwicklung eines konkreten planerischen Konzeptes zum naturschutzrechtlichen Ausgleich konnte den sich anschließenden Bebauungsplanverfahren überlassen werden.

- 218 Der Rat hat die mit der Grundstücksentwässerung zusammenhängenden öffentlichen Belange gesehen und ausreichend gewichtet. So wurde zur Frage der Entwässerung eine Studie erstellt (vgl. S. 24 und 28 der Satzungs Begründung). Danach war eine vollständige und dauerhafte Versickerung des Niederschlagswassers nicht bzw. in Teilbereichen nur mit erheblichem Aufwand möglich. Deshalb und mit Blick auf eine geplante Ausweisung des Entwicklungsbereichs als Wasserschutzzone III A bzw. III B soll die Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation erfolgen. Daraus lassen sich Abwägungsfehler nicht herleiten.
- 219 Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 154 Abs. 1 VwGO](#).
- 220 Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus [§ 167 VwGO](#) i.V.m. §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.
- 221 Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des [§ 132 Abs. 2 VwGO](#) nicht vorliegen.