



Deubner & Kirchberg, Erzbergerstraße 113a, 76133 Karlsruhe

Herrn  
Dipl.-Ing. Tilo Maximilian Oeter  
Wenckstraße 8  
64289 Darmstadt  
[mail@bsv-oeter.de](mailto:mail@bsv-oeter.de)

Herrn  
Michael Schardt  
– 1. Vorsitzender des  
Bezirksvereins Martinsviertel e.V. –  
Spessartring 25  
64287 Darmstadt  
[mschardt@email.de](mailto:mschardt@email.de)

**30. August 2022**

**Unser Zeichen: 140/22 K81**

**Sachbearbeiter:**  
Sekretariat: Uschi Strenger  
Durchwahl: (0721) 98548-22

**Rechtsanwalt Prof. Dr. Christian Kirchberg**  
E-Mail: [strenger@deubnerkirchberg.de](mailto:strenger@deubnerkirchberg.de)  
D7/12099 us

**Bezirksverein Martinsviertel e.V. ./ Stadt Darmstadt  
wegen Vorhabenbezogenem Bebauungsplan N 8.4.4**

Sehr geehrte Herren,

ich bin von Ihnen beauftragt worden, die Aussichten eines Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 VwGO gegen den vorgenannten Bebauungsplan gutachtlich zu überprüfen, sofern dieser von der Stadt Darmstadt als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt wird.

Antragsteller im Normenkontrollverfahren soll der Bezirksverein Martinsviertel e.V. sein. Sein Haupteinwand gegen den Bebauungsplan sind Befürchtungen, dass die dort ausgewiesene Wohnbebauung (anstelle der bisher planerisch ausgewiesenen Grünfläche) zu Einschränkungen des Betriebs der vom Bezirksverein betriebenen Grillhütte führen könnte. Hierfür gibt es mit

**PROF. DR. CHRISTIAN KIRCHBERG**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**DR. DIRK HERRMANN**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**HELMUT EBERSBACH**  
Fachanwalt für Vergaberecht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**PROF. DR. WERNER FINGER**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**MARCO RÖDER**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**JENNIFER ESSIG**  
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

**HANNAH BIERMAIER**  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

**NATALIE KAESTNER**  
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

**JANINA ESSIG**  
Rechtsanwältin

**GEORG UHLIG**  
Rechtsanwalt

Deubner & Kirchberg  
Rechtsanwälte | Partnerschaft mbB  
Erzbergerstraße 113a, 76133 Karlsruhe

Telefon: 0721 98548-0  
Telefax: 0721 98548-54

[rae@deubnerkirchberg.de](mailto:rae@deubnerkirchberg.de)  
[www.deubnerkirchberg.de](http://www.deubnerkirchberg.de)

Amtsgericht Mannheim  
Registernummer: PR 700234  
Steuernummer: 35025/04908

Sparkasse Karlsruhe-Ettlingen  
IBAN: DE86 6605 0101 0009 7690 43  
BIC/SWIFT: KARSDE66XXX

der (früheren) Grillhütte des Klinikums in der Nachbarschaft ein entsprechendes negatives Präjudiz.

Der Schwerpunkt der nachfolgenden Untersuchung ist der prozeduralen Frage der Antragsbefugnis des Bezirksvereins im Normkontrollverfahren gewidmet. Hinsichtlich der materiellen-rechtlichen Fragen und damit der Begründetheit der Normenkontrollklage werden zunächst nur kursorische Ausführungen gemacht, die, um das vorwegzunehmen, gleichwohl zu dem Ergebnis führen werden, dass die Anrufung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vorliegend allemal vertretbar erscheint, ohne damit einen Erfolg des Verfahrens – in der Sache – mit Sicherheit prognostizieren zu können; aber das ist, wenn sich nicht ganz evidente formelle oder gar materielle Mängel eines Bebauungsplans aufdrängen, in aller Regel sowieso nicht möglich.

Nun zunächst zur

### I. Antragsbefugnis:

1. Die Besonderheit des Falles besteht darin, dass der Bezirksverein Martinsviertel e.V. nicht Eigentümer eines Grundstücks im Plangebiet selbst ist – damit wäre die Antragsbefugnis im Normenkontrollverfahren unschwer gegeben –, sondern mit Ihrem Grundstück FlSt.-Nr. 58/35 (Kastanienallee 17) und mit der darauf befindlichen Grillhütte dem Plangebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Kastanienallee (nur) benachbart ist.

Die Voraussetzungen der Antragsbefugnis von „Plannachbarn“ hat das **Oberverwaltungsgericht Bremen** in einer Entscheidung aus der neueren Zeit (Urteil vom 04.06.2019 – 1 D 30/18, juris Rn. 26) unter gleichzeitiger Rekapitulation der höchstgerichtlichen Rechtsprechung wörtlich wie folgt zusammengefasst:

*»Wer sich – wie die Antragsteller – als Eigentümer eines außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücks gegen einen Bebauungsplan wendet, muss zumindest substantiiert darlegen, dass sein aus dem (insofern drittschützenden) Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) folgendes subjektiv-öffentliches Recht auf gerechte Abwägung seiner Belange verletzt sein kann. Dies setzt voraus, dass der Antragsteller Tatsachen vorträgt, die eine fehlerhafte Behandlung gerade seiner in der Abwägung beachtlichen – insbesondere nicht nur geringfügigen sowie schutzwürdigen – Belange in der Abwägung möglich erscheinen lässt [...]. Es muss hinreichend substantiiert dargelegt werden, welches Recht und welcher – mehr als nur geringfügige – (private) Belang bei der Abwägung möglicherweise zu kurz gekommen ist [...]. Nicht abwägungsbeachtlich sind dagegen insbesondere geringwertige oder mit einem Makel behaftete Interessen sowie solche, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht, oder solche, die für die Gemeinde bei der*

*Entscheidung über den Plan nicht erkennbar waren« (vergleichbar unlängst **OVG Rheinland-Pfalz**, Urteil vom 07.03.2022 – 1 C 11462/20, UPR 2022, 266 = juris Rn. 43)*

Allerdings hat das **BVerwG** in dem nachfolgenden Nichtzulassungsbeschwerde-Verfahren diese generellen Ausführungen zur Antragsbefugnis für den Fall der Änderung eines Bebauungsplans in der Nachbarschaft des Antragstellers in seinem Beschluss vom 15.06.2020, (Az.: 4 BN 51/19, NVwZ 2020, 1533 = juris Rn. 7) über das OVG Bremen hinausgehend zugunsten der antragstellenden Nachbarn noch verschärft bzw. ausweitet wie folgt:

*»Führt die Änderung eines Bebauungsplans dazu, dass Nachbargrundstücke in anderer Weise als bisher genutzt werden dürfen, so gehören die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung der geltenden Festsetzungen grundsätzlich zum notwendigen Abwägungsmaterial. Zwar gewährt das Baugesetzbuch keinen Anspruch auf Fortbestand eines Bebauungsplans und schließt auch Änderungen des Plans nicht aus. Die ortsrechtlichen Festsetzungen begründen aber regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass Veränderungen, die sich für die Nachbarn nachteilig auswirken können, nur unter Berücksichtigung ihrer Interessen vorgenommen werden. Ein solches Interesse ist nicht nur dann gegeben, wenn der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung ein subjektives öffentliches Recht begründet hat. Abwägungsrelevant ist vielmehr jedes mehr als geringfügige private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplans in seiner früheren Fassung, auch wenn es auf einer einen Nachbarn nur tatsächlich begünstigenden Festsetzung beruht. Ob diese Interessen Gegenstand der Abwägung waren und dabei hinreichend berücksichtigt worden sind, kann der Betroffene im Wege der Normenkontrolle überprüfen lassen [...]. Abweichendes ergibt sich nur bei geringfügigen Änderungen als auch bei solchen Änderungen, die sich nur unwesentlich auf das Nachbargrundstück auswirken können.«.*

In einem jüngst vom **Niedersächsischen OVG** entschiedenen Fall (Urteil vom 12.05.2021 – 1 KN 87/16, DVBl 2022,245 = juris Rn. 23), bei dem es, wie hier, um die Abwehr einer an einen emittierenden Gewerbebetrieb heranrückenden Wohnbebauung ging, hat das Gericht zur Antragsbefugnis kurz und bündig folgende Ausführungen gemacht:

*»Der Antragsteller ist gemäß § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO antragsbefugt. Nach dieser Vorschrift ist im Normenkontrollverfahren eine Person nur antragsbefugt, wenn sie geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Ist ein Antragsteller Eigentümer oder Nutzer von Grundstücken außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, kann die Antragsbefugnis insbesondere aus dem subjektiven Recht auf gerechte Abwägung der eigenen Belange aus § 1 Abs. 7 BauGB folgen. Auf einen solchen Belang kann sich der Antragsteller mit Erfolg*

*berufen. Im Rahmen der Bauleitplanung abwägungserheblich war sein Interesse, den Betrieb entsprechend der bestehenden Baugenehmigung fortführen zu können, ohne dass es zu Immissionskonflikten mit der östlich neu entstehenden Wohnbebauung kommt [...] Es ist nicht nach jeder Denkweise ausgeschlossen, dass die Antragsgegnerin die Lärmproblematik zum Nachteil des Antragstellers unbehandelt gelassen oder unzutreffend gewürdigt hat.«*

2. Unter Berücksichtigung dieser obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung ergibt sich für den vorliegenden Fall Folgendes:
  - a) Mit der Baugenehmigung vom 27.05.1988 ist dem Bezirksverein Martinsviertel die Errichtung und der Betrieb seiner Grillhütte auf dem Grundstück Kastanienallee 17 erlaubt worden. Von dieser Genehmigung hat der Bezirksverein seither durchgehend Gebrauch gemacht. Selbst wenn man nur auf den üblichen Grillhütten-Betrieb abstellt, muss der Bezirksverein bei Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. N 8.4.4, der in seiner unmittelbaren Nachbarschaft, auf der gegenüberliegenden Seite der Kastanienallee, die Errichtung von 47 Einfamilienhäuser einschl. 27 Einliegerwohnungen vorsieht, mit Immissionskonflikten seitens der geplanten Wohnbebauung rechnen.

Dies ist im Entwurf des Bebauungsplans unter Bezugnahme auf die zugrunde liegende Schallimmissionsprognose auch gesehen worden, wenn es in der Begründung unter 8.7 wörtlich wie folgt heißt:

*»Die zulässigen Geräuscheinwirkungen der Grillhütte des Bezirksvereins Martinsviertel (BVM) – südlich der Kastanienallee gelegen – überschreiten im Südwesten des Plangebiets nachts partiell die Zielwerte nach der Freizeitlärm-Richtlinie. In Verbindung mit den an der Südfassade des Endhauses RH 1 der Reihenhauszeile (gemäß Vorhabenplan) erforderlichen Maßnahmen zur Geräuschminderung werden im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten. Mit der ermittelten, maximal zulässigen Geräuschimmission wird das Nutzungsprofil des BVM-Grundstücks – nach Baugenehmigung besteht die klassische Grillhüttennutzung – schalltechnisch etwas in Richtung Veranstaltungsort erweitert.«*

Die Formulierungen werfen verschiedene Fragen und Bedenken auf: Wieso werden hinsichtlich der Geräuschimmissionen der Grillhütte die »Zielwerte nach der Freizeitlärm-Richtlinie« herangezogen und nicht die üblicherweise bei Bebauungsplänen einschlägige DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“)? Was soll mit der (verschwurbelten) Formulierung: » ... wird das Nutzungsprofil des BVM-

*Grundstücks [...] schalltechnisch etwas in Richtung Veranstaltungsort erweitert*« zum Ausdruck gebracht werden bzw. inwieweit soll damit der bestehende Immissionskonflikt ausgeräumt werden? Und schließlich: »klassische Grillhüttennutzung« beinhaltet auch und gerade Veranstaltungen mit Musik und Livemusikdarbietungen sowie mit singenden oder sich gegebenenfalls sogar schreiend unterhaltenden Besuchern der Grillhütte im Außenbereich, einschließlich lautstark voneinander Abschied nehmender Gäste im Straßenraum vor dem Veranstaltungsort und somit im vorliegenden Fall direkt vor den Wohnhäusern der geplanten Wohnsiedlung. Dies brauchte und braucht den Bezirksverein im Hinblick auf den bestehenden Bebauungsplan N 8.4, der auf der gegenüberliegenden Seite der Kastanienallee eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Wegen sowie Teichen“ festsetzt, bisher nicht zu bekümmern; insofern bestand und besteht kein Immissionskonflikt.

Mit anderen Worten: Es bestehen gewichtige Anhaltspunkte dafür, dass die städtebaulich relevanten Rechte des Bezirksvereins aus der Baugenehmigung für die Grillhütte vom 27.05.1988 im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung, aufgrund deren die bisherige Festsetzung einer „Grünfläche“ nach dem Bebauungsplan N 8.4 in der unmittelbaren Nachbarschaft der Grillhütte des Bezirksvereins geändert bzw. ersetzt werden soll, bei der Beurteilung der sich daraus ergebenden Immissionskonflikte zu berücksichtigen waren, jedoch bisher nicht hinreichend berücksichtigt worden sind. Soweit der Umfang der Legalisierungswirkung der Baugenehmigung von 1985 infrage steht, wäre dies grundsätzlich eine Frage der Begründetheit eines etwaigen Normenkontrolle-Antrags, nicht jedoch der davon zu unterscheidenden Antragsbefugnis hierfür (so ausdrücklich **Niedersächsisches OVG** a.a.O., Rn. 23 am Ende).

- b)** Erst recht wäre die Antragsbefugnis zu bejahen, wenn man nicht nur isoliert die Baugenehmigung für die Grillhütte vom 27.05.1988, sondern darüber hinaus den tatsächlichen Betrieb der Grillhütte für die Zwecke einer Vielzahl von Veranstaltungen, für die die städtischen Ämter (Grünflächenamt, Bürger- und Ordnungsamt sowie Straßenverkehrsbehörde) jeweils zusätzliche Genehmigungen im Blick auf die Beanspruchung von Grünflächen, den Ausschank und das erhöhte Verkehrsaufkommen erteilt haben, in den Blick nehmen würde.

Diese jahrzehntelange Genehmigungspraxis für mittlere und große Veranstaltungen, die bekannt sind und hier nicht im Einzelnen aufgeführt zu werden brauchen, hat eine Vertrauensgrundlage auf den Fortbestand nicht nur der bisherigen Genehmigungspraxis geschaffen, sondern auch darauf, dass sich hinsichtlich der

planungsrechtlich festgesetzten Nutzung der Grünfläche auf der gegenüberliegenden Seite der Kastanienallee keine Änderung ergeben würde, die zu Konflikten mit dem umfangreichen Grillhütten-Betrieb führen könnte.

Dieses Vertrauen ist in Ansehung der vorstehend zitierten höchstrichterlichen Rechtsprechung im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ein zu berücksichtigender und schützenswerter Belang, der mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen ist und deshalb (erst recht) die Antragsbefugnis des Bezirksvereins für die Durchführung eines Normenkontrollverfahrens gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan begründen würde, wenn dieser tatsächlich als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden sollte.

Ergebnis: Es spricht sehr viel dafür, dass dem Bezirksverein Martinsviertel e.V. Darmstadt die Befugnis zustehen würde, gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 „Kastanienallee/Elfeicher Weg“ der Stadt Darmstadt nach dessen Inkraftsetzung gemäß § 47 VwGO einen Normenkontrollantrag zum Hessischen Verwaltungsgerichtshof zu stellen, wenn dieser Bebauungsplan in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen werden sollte.

Es besteht aber ein verbleibendes, nie auszuschließendes Prozessrisiko dahingehend, dass der Verwaltungsgerichtshof die Antragsbefugnis des Bezirksvereins etwa mit dem Argument verneinen könnte, der übliche Grillhütte-Betrieb sei durch die nach der Planung vorgesehenen Lärmschutzvorkehrungen hinreichend gegenüber Einschränkungen aufgrund der geplanten Wohnbebauung gesichert; und für die Berücksichtigung der Ausweitung des Grillhütten-Betriebs auf eine Vielzahl von Veranstaltungen, wegen deren Umfangs zusätzliche Einzelgenehmigungen der zuständigen Ämter der Stadt Darmstadt eingeholt werden mussten, fehle es nicht nur an einer gesicherten Rechtsposition, sondern auch daran, dass diese tatsächliche Entwicklung nicht als schützenswerter Belang in die Abwägung eingestellt werden müsste.

Zur

## **II. Begründetheit des Normenkontrollantrags**

ergänzend Folgendes:

Die nachfolgend stichwortartig aufgelisteten Problempunkte der Planung erscheinen dem Unterzeichner - auch und gerade unter Berücksichtigung der im Verfahren der Offenlage unter dem 23.12.2021 vom Bezirksverein Martinsviertel e.V. erhobenen Einwendungen einerseits und der umfangreichen Aufbereitung und Vertiefung dieser Einwendungen in der gutachtlichen Untersuchung von Herrn Dipl. -Ing. Tilo Oeter vom 03.05.2022 andererseits - geeignet, zur Begründetheit des Normenkontrollantrags und damit zum Erfolg des Normenkontrollverfahrens zu führen:

- Die Planrechtfertigung (Deckung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung, Planbegründung S. 5) für diese „gated community“ für Besserverdienende in einer bestehenden und planungsrechtlich gesicherten Grünanlage unter Hintanstellung aller entgegenstehenden Belange bzw. unter Bemühung von Ausnahmenvorschriften; sehr bedenklich in diesem Zusammenhang: „Freikauf“ von der durch die Stadt Darmstadt beschlossenen Sicherung des sozial geförderten Wohnungsbaus durch Zahlung eines »zweckgebundenen Betrags“ (Planbegründung S. 14). Auf den Punkt gebracht: Es geht nicht um die Deckung des Wohnraumbedarfs, sondern um die „Veredelung“ einer öffentlichen, aber im Privatbesitz befindlichen Grünfläche mit exponentielle Wertzuwächsen!
- Verletzung des Entwicklungsgebots hinsichtlich des Flächennutzungsplans, auch und gerade bezüglich dessen Fortschreibung parallel zum seinerzeitigen Bebauungsplanverfahren N 8.4.2, das jedoch nicht abgeschlossen wurde.
- Unzureichende Bewältigung der ökologischen Problematik (unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Naturschutzbeirats, vor allem auch im Hinblick auf die nachteiligen Auswirkungen der Riegelbebauung der Reihenhauszeilen auf das Klima/die Frischluftschneisen);
- und natürlich und vor allem: Der nicht bzw. unzureichend gelöste Immissionskonflikt zwischen dem genehmigten und tatsächlichen Grillhüttenbetrieb des Bezirksvereins einerseits und der heranrückenden Wohnbebauung andererseits.

Maßgeblich für die Beurteilung dieser Problempunkte sind in erster Linie die Konkretisierungen, die auch und gerade (landes-) verfassungsrechtliche Vorgaben sowie Rahmenkonzepte oder vergleichbare Beschlussfassungen aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuchs erfahren haben. Gleichzeitig ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Verwaltungsgerichtshöfe/Oberverwaltungsgerichte im Rahmen der Normenkontrolle von Bebauungsplänen im Ergebnis nur eine Art Vertretbarkeitskontrolle vornehmen und zu dem Urteil „Unwirksamkeit“, jedenfalls was die Abwägung anbetrifft, nur dann gelangen, wenn (erhebliche) Mängel im Abwägungsvorgang vorliegen, die

»offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind« (§ 214 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB).

Im vorliegenden Fall, der fraglos eine Sondersituation zum Gegenstand hat, drängen sich die vorstehend skizzierten Problempunkte in einer solchen Deutlichkeit auf, dass die Durchführung des Normenkontrollverfahrens – die Inkraftsetzung des Bebauungsplans und im Übrigen die Antragsbefugnis des Bezirksvereins, wie geschehen, unterstellt – mehr als vertretbar erscheint; es bestehen nach Einschätzung des Unterzeichners darüber hinaus durchaus berechnete Erwartungen auf einen Erfolg in der Sache bzw. darauf, dass der Verwaltungsgerichtshof dem Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Eine vertiefte Darstellung, die auf den Entwurf der Begründung des Normenkontrollantrags hinauslaufen würde, wäre im Rahmen dieser Aussichtenprüfung von dem erteilten Auftrag und dem hierfür zur Verfügung gestellten Budget nicht mehr umfasst.

Für Rückfragen stehe ich zu Ihrer Verfügung. Im Übrigen werde ich mit gesonderter Post gegenüber dem Bezirksverein meine bisherigen Bemühungen auf der Basis der vereinbarten Stundenpauschale abrechnen.

Mit freundlichen Empfehlungen

Prof. Dr. Kirchberg  
Rechtsanwalt