

UZ: N8.4.4_ew_bsv-oeter

Einwendungen gegen Bebauungsplanentwurf N 8.4.4

einschl. Ergänzungen nach Abschluss des Offenlegungsverfahrens
als Vorbereitung für rechtliche Beurteilung durch den vom BVM mandatierten Rechtsanwalt

Darmstadt, 03.05 2022



Dipl.-Ing. (TU) T.M. Oeter

INHALTSVERZEICHNIS:

1	<u>VORBEMERKUNGEN</u>	4
2	<u>EINWENDUNGEN</u> im Hinblick auf:	
2.1	Gesetzliche Regelungen	
2.1.1	Das Grundgesetz (GG)	4
2.1.2	Die Verfassung des Landes Hessen	4
2.1.3	Das Baugesetzbuch (BauG)	5
2.1.4	Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	13
2.1.5	Das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)	14
2.1.6	Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	21
2.2	Öffentliche Verordnungen, Satzungen, Beschlüsse etc.	
2.2.1	Die Hessische Gemeindeordnung (HGO 2005)	23
2.2.2	Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Wissenschaftsstadt Darmstadt (2004)	24
2.2.3	Den städtebauliche Rahmenplan „Masterplan DA 2030+“ (2021)	28
2.2.4	„Grundsätze der sozialgerechten Bodenordnung in Darmstadt“ (SoBoDA, 2019)	37
2.2.5	Das „Integrierte Klimaschutzkonzept für die Wissenschaftsstadt Darmstadt“ (2013)	38
2.2.6	Das kommunale Maßnahmenprogramm „25 Schritte zur biologischen Vielfalt“ (2013)	42
2.3	Die bestehenden Bauleitplanungen	
2.3.1	Den rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 (1986)	46
2.3.2	Den Landschaftsplan Darmstadt (2004)	48
2.3.3	Den Flächennutzungsplan Darmstadt mit der Änderung 1.2 (2009)	49
2.3.4	Den „Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010“	57
2.4	Die Historie und Zukunft des Bürgerparks	
2.4.1	Das seinerzeitige Versprechen an die Darmstädter Bürgerschaft	61
2.4.2	Die vertragliche Absicherung der bauleitplanerischen Ziele im Jahr 1989	62
2.4.3	Die hermetische Abriegelung des Geländes durch übermannhohe Einfriedung	64
2.4.4	Schwarzbau und illegale Wohnnutzung	65
2.4.5	Illegale Fällung von Bäumen und Gehölzen	67
2.4.6	Der Bürgerpark als sozialer Puffer – eine über 35-jährige Erfolgsgeschichte	70
2.5	Vorliegende Unterlagen zum B-Plan-Entwurf N 8.4.4	
2.5.1	Den Vorhaben- und Erschließungsplan (2020)	72
2.5.2	Die Begründung des Bebauungsplans mit Umweltbericht (2021)	81
2.5.3	Das Klimagutachten zum B-Plan-Entwurf (2020)	108

2.5.4	Die Schallimmissionsprognose zum B-Plan-Entwurf (2021)	120
2.5.5	Die Verkehrsuntersuchung (2020)	126
2.5.6	Den Artenschutzfachbeitrag (2020)	127
2.5.7	Das Bodengutachten (2020)	127
3	Hintergrundinformationen	
3.1	Fragwürdige personelle Verflechtungen	128
3.2	Stellungnahmen des städtischen Naturschutzbeirates	129
3.3	Die Frage des tatsächlichen Wohnungsbedarfes	134
3.4	Das Darmstädter Sozialwohnungsdebakel	137
5	ZUSAMMENFASSUNG	139
6	FAZIT	140

1. VORBEMERKUNGEN

Die hier erhobenen Einwendungen beziehen sich teils direkt auf den Inhalt der im Rahmen der Offenlage von der Stadt zur Verfügung gestellten Unterlagen, teils aber auch auf die Historie des Projektes und informelle Hintergründe des Vorhabens wie zum Beispiel Falschaussagen im Werbeauftritt der Investoren, in Pressemeldungen etc..

2. EINWENDUNGEN GEGEN DAS PROJEKT

2.1. Einwendungen im Hinblick auf gesetzliche Regelungen

2.1.1. Einwendungen im Hinblick auf das Grundgesetz (GG)

1. In Artikel 14 Absatz 2 des Grundgesetzes heißt es: „Eigentum verpflichtet, sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Auch wenn dieser Satz lediglich in Soll-Form eher nachgiebig abgefasst ist und gemäß der Kommentierung durch Jarass/Pieroth „keine unmittelbar geltenden Pflichten für den Eigentümer, sondern lediglich seinen Auftrag an den Gesetzgeber, dem Eigentümer die im Interesse Dritter und der Allgemeinheit gebotenen Schranken zu setzen“¹ enthält, heißt es hier im Folgenden: „Die Eigentumsbindung besteht in der „generellen und abstrakten Festlegung von Recht und Pflichten durch den Gesetzgeber ...“ (BVerfG) Als derartige Vorschriften kommen beliebige Rechtsvorschriften in Betracht, auch Bebauungspläne.“² Weiterhin heißt es hier: „Die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung ist „umso weiter, je mehr das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und in einer sozialen Funktion steht.“ BVerfGE 70, 191/201 ...). Umso stärker kommt nämlich Abs. 2 zum Tragen.“ BVerfGE 71, 230/246f ...)³

2. **Fazit: Allein schon aufgrund seiner Lage innerhalb des geplanten Bürgerparks stand das jetzt geplante Areal spätestens seit Verabschiedung des Bebauungsplans N 8 im Jahr 1974 unzweifelhaft in einem klaren sozialen Bezug und in einer sozialen Funktion, die Inhalts- und Schrankenbestimmungen hinsichtlich der privaten Nutzung des Geländes rechtfertigten und aufgrund der Festsetzungen der Überarbeitung dieses Bebauungsplans durch den nach wie vor rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 aus dem Jahr 1986 auch heute noch rechtfertigen. (s. a. Punkt 2.3.2)**

2.1.2. Einwendungen im Hinblick auf die Verfassung des Landes Hessen

1. In Artikel 26b der Hessischen Verfassung heißt es: „Die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen stehen unter dem Schutz des Staates und der Gemeinschaft.“

Ausreichend Frischluft und Temperaturen, die ein Leben ohne gesundheitliche Gefährdung gewährleisten, zählen zu den natürlichen Lebensgrundlagen. In Zeiten des Klimawandels kommt diesen Lebensgrundlagen insbesondere in dicht bebauten Siedlungsbereichen ein stetig steigendes Schutzbedürfnis zu. Innerörtliche Freiflächen, die einen maßgeblichen Beitrag leisten können, um die Erhaltung dieser Lebensgrundlagen maßgeblich zu sichern, sind von daher zu schützen.

¹ Jarass/Pieroth, Grundgesetz-Kommentar, 16. Auflage, Artikel 14, Rn. 1

² ebenda, Rn. 20

³ ebenda, Rn. 33

Eine weitergehende Versiegelung und Verbauung derartiger Freiflächen, die, wie die hier geplante Bebauung, geeignet ist, das Temperaturniveau derartiger Flächen weiter zu erhöhen und/oder die Frischluftzufuhr zu behindern, läuft von daher den Schutzziele der Hessischen Verfassung zuwider.

2. In Artikel 26c der Verfassung heißt es: „Der Staat, die Gemeinden und Gemeindeverbände berücksichtigen bei ihrem Handeln das Prinzip der Nachhaltigkeit, um die Interessen künftiger Generationen zu wahren.“

Aus Punkt 1. ergibt sich auch, dass die geplante Bebauung nicht geeignet ist, das Prinzip der Nachhaltigkeit im Interesse künftiger Generationen zu wahren.

Die Bebauung ist von daher nicht vereinbar mit der Hessischen Verfassung.

3. In Artikel 42 Absatz 4 der Verfassung heißt es: „Grundbesitz, den sein Eigentümer einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entzieht, kann nach näherer gesetzlicher Bestimmung eingezogen werden.“

Unter ordnungsgemäßem Gebrauch ist hier die Bewirtschaftung bzw. Nutzung entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie weiterer rechtsverbindlicher Bauleitplanungen und vor allem auch des vertragsgemäßen Gebrauches im Hinblick auf einen im Jahr 1989 zwischen der Stadt und dem Eigentümer geschlossenen Vertrag zu betrachten. (s. Hierzu auch Punkte 2.3.2, 2.3.3 und 2.4.2)

Nachdem der bisherige Eigentümer diesen Grundbesitz nachweislich in mehrerlei Hinsicht und über Jahre hinweg und mutmaßlich sogar vorsätzlich der ordnungsgemäßen Nutzung entzogen hat, käme von daher gemäß der Hessischen Verfassung ggf. sogar ein Einzug des Grundbesitzes in Betracht.“ (s. hierzu auch Punkte 2.4.2.1-2)

4. In Artikel 45 Absatz 2 der Verfassung heißt es: „Das Privateigentum verpflichtet gegenüber der Gemeinschaft. Sein Gebrauch darf dem Gemeinwohl nicht zuwiderlaufen. Es darf nur im öffentlichen Interesse, nur auf Grund eines Gesetzes, nur in dem darin vorgesehenen Verfahren und nur gegen angemessene Entschädigung eingeschränkt oder enteignet werden.“

Der Gebrauch des hier gegenständlichen Privateigentums wurde durch Abschluss eines Vertrages im Jahr 1989 im öffentlichen Interesse eingeschränkt. Anstelle der gem. Verfassung vorgesehenen angemessenen Entschädigung nahm der Eigentümer seinerzeit Gegenleistungen bzw. Zugeständnisse in Anspruch, die einer Entschädigung nach Auffassung des Unterzeichners gleichkommen. (s. hierzu auch Punkt 2.4.2.1)

5. **Fazit: Der hier vorliegende Gebrauch des Privateigentums lief den vertraglich und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan geregelten Vorgaben und damit auch dem Gemeinwohl derart zuwider, dass nach Auffassung des Unterzeichners im Sinne der Hessischen Verfassung ggf. sogar eine Enteignung hätte in Betracht gezogen werden müssen.**

2.1.3. Einwendungen im Hinblick auf das Baugesetzbuch (BauGB)

1. In § 1 Absatz 3 BauGB heißt es: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Damit wird gemäß der einschlägigen Kommentarliteratur sowohl eine Planungs- befugnis als auch eine Planungspflicht der Gemeinde festgelegt.

Der hier verwendete Begriff „Städtebauliche Ordnung“ bezieht sich laut Krautzberger⁴ „vor allem den Ausgleich unterschiedlicher privater und öffentlicher Interessen sowie Abwehr und Verhinderung städtebaulicher Unzuträglichkeiten. Die städtebauliche Planung setzt einer sich ohnehin anbahnenden oder vollziehenden Entwicklung des Baugebietes einen Rahmen; Ordnungsprinzip“.

Wenn hier von einem Ausgleich unterschiedlicher privater und öffentlicher Interessen die Rede ist, sind hinsichtlich der privaten Interessen grundsätzlich sowohl die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer als auch der und weiterer direkt durch das geplante Bauvorhaben betroffener Eigentümer sowie Mieter/Nutzer im Umfeld gemeint, nicht aber Investoren, Planer oder weitere Personenkreise, deren Interessen sich allein aus der geplanten Bebauung der zu beplanenden Flächen herleiten. Irrelevant dürften im vorliegenden Fall auch die finanziellen Verwertungsinteressen des Eigentümers sein in Anbetracht des bereits erfolgten, „entschädigungsäquivalenten“ Interessenausgleichs im Rahmen des Vertrages aus dem Jahr 1989. Was die öffentlichen Belange angeht, ist, wie im Rahmen der weiteren Einwendungen ausgeführt wird, von einem starken Übergewicht der dem Projekt entgegenstehenden Interessen auszugehen. Einzig positiv dürfte hier der Zuwachs um 47 Wohneinheiten zzgl. 27 Einliegerwohnungen zu verbuchen sein, der jedoch noch nicht einmal dem tatsächlichen Mangelbedarf gerecht werdend vorzugsweise eine ohnehin schon privilegiert versorgte Nutzer- bzw. Eigentümerklientel bedient. Dem Vorhaben entgegen stehen jedoch öffentliche Interessen in nahezu allen anderen Bereichen. (s. Punkte 2.1.2.1-2, 2.1.3.2-3, 2.2.1-5 2.3.1-3, 2.4.1, 2.4.2, 2.4.6, 3.1 und 3.4-5)

Nicht zulässig ist die vorliegende Planung demgemäß, da die Gemeinde mit ihrer Planung keine städtebauliche Konzeption verfolgt, die als städtebauliches Ordnungsprinzip den geforderten Interessenausgleich gewährleistet (s. hierzu auch Punkt 2.5.2.1).

2. In § 1 Absatz 5 Satz 1 BauGB heißt es: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“

Hinsichtlich der hier geforderten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist anzumerken, dass man unter dieser gemeinhin eine städtebauliche Entwicklung versteht, die sich unter Minimierung des Bodenverbrauchs bei gleichzeitig möglichst weitgehender Weiternutzung bestehender baulicher Strukturen und der Einbeziehung von Natur- und Umweltschutz, hier insbesondere im Hinblick auf möglichst weitgehenden Erhalt bestehender Bäume und anderer Vegetationen sowie einer den gebietstypischen Windströmungen entsprechenden Gebäudekonfiguration im Hinblick auf die natürliche Belüftung auszeichnet.

Nachdem diese Kriterien für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ausnahmslos nicht zutreffen (s. hierzu Punkte (2.1.3.2-4, 2.1.3.7, 2.2.2, 2.2.3.3-4, 2.2.3.7, 2.2.3.12 und 2.2.3.20), ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch diesen Bebauungsplanentwurf klar zu verneinen.

3. In § 1 Absatz 5 Satz 2 heißt es: „Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

⁴ Krautzberger, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Kommentar, Bd. 1, § 1-13 Vorb, S. 3, Rn. 7

Auch wenn der vorliegende Bebauungsplanentwurf bestens geeignet sein mag, ein idyllisches Wohnumfeld für eine kleine Anzahl privilegierter Bewohner zu schaffen, wird er unausweichlich für tausende von Bewohnern der umliegenden Stadtteile zu Beeinträchtigungen im Hinblick auf Umwelt und natürliche Lebensgrundlagen führen – dies insbesondere im Hinblick auf die im Rahmen der Klimaanpassung elementar wichtige Ausgleichsfunktion des Bürgerparks hinsichtlich des Temperatúrausgleichs und der Frischluftzufuhr für die dichtest besiedelten Stadtteile von Darmstadt. (s. hierzu insbes. auch Punkt 3.4)

Hinsichtlich der baukulturellen Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes heißt es in der einschlägigen Kommentarliteratur zum BauGB unter anderem: „Die Gestaltung des Landschaftsbildes bedeutet, dass bei der Bauleitplanung die naturgegebene Lage in Betracht zu ziehen ist und dass das Gesamtbild der Landschaft nicht zerrissen und der Übergang der Bebauung zur freien Landschaft entsprechend gestaltet wird.“⁵

Hierzu ist anzumerken, dass es beim Umfeld des hier gegenständlichen Planungsbereiches zwar nicht um eine „naturgegebene Lage“ sondern um die Lage in einer bewusst geschaffenen und landschaftsnah gestalteten Freifläche im Siedlungsbereich handelt und dass es von daher auch nicht um die Gestaltung des Überganges der Bebauung zur „freien Landschaft“ geht. Dennoch gilt dies natürlich im übertragenen Sinne zweifelsfrei auch für die hier vorliegende Situation zutreffend im Hinblick auf die grundsätzliche Forderung, „das Gesamtbild der Landschaft nicht zu zerreißen“. Denn genau das ist es, was durch die geplante Bebauung im Hinblick auf die Zielsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans, des aktuellen städtebaulichen Masterplans und des vorliegenden Landschaftsplans unweigerlich geschehen würde.

Soweit der landschaftliche Zusammenhang des Bürgerparks auch bisher schon als zerrissen wahrgenommen wurde, handelte es sich hierbei in Anbetracht der oben genannten Planungen immer nur um einen lediglich durch hermetische Abschottung des gegenständlichen Planungsareals bedingten (s. auch Punkt 2.4.3) vorübergehenden Missstand, dessen Heilung durch Einbeziehung des jetzt gegenständlichen Planungsareals zentraler Bestandteil dieser Planungen war. Wenn, vorbereitet durch die eigentlich ebenfalls schon den Zielsetzungen des BauGB widersprechende Flächennutzungsplanänderung (Teilbereich 1.2) aus dem Jahr 2009 (s. hierzu auch Punkt 2.3.3), nun tatsächlich die Bebauung dieses Geländes erfolgen würde, würde das die bislang geplante Heilung des durch den zerrissenen Zusammenhang des Landschaftsbildes gegebenen städtebaulichen Missstandes endgültig unmöglich machen.

4. In § 1 Absatz 5 Satz 3 heißt es: „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ Festzustellen ist diesbezüglich, dass das Vorhaben zweifelsfrei keine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt.

Der Begriff „Innenentwicklung“ steht definitionsgemäß für eine Nutzung innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen im Gegensatz zu einer mit weiterem Landschaftsverbrauch verbundenen Ausweisung von Bauflächen auf der „Grünen Wiese“.

Die Behauptung, die Lage des hier beplanten Areals sei als „innerörtlich“ einzustufen, kann sich nur auf eine sehr weitgefasste und nach dem Kenntnisstand des Unterzeichners nicht rechtskonforme Interpretation dieses Begriffes im Sinne von „innerhalb der Ortsgrenzen gelegen“ stützen.

Tatsächlich wäre es jedoch sinnwidrig, den Begriff „innerörtlich“ derart weitgreifend zu interpretieren, da es im Hinblick auf die der Priorisierung der „Innenentwicklung“ zugrundeliegenden Intentionen überhaupt keinen Sinn machen würde, hier auch eine Bebauung von ausgewiesenen Parkflächen einzuschließen, die für die benachbarten

⁵ Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Kommentar, Bd. 1, § 1, S. 164, Rdnr. 131

Ortsteile essentiell wichtigen Grün- und Freiraumfunktionen erfüllen im Hinblick auf Freizeit und Erholung, als Funktionsraum für Temperatúrausgleich und Frischluftzufuhr sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen im Hinblick auf die innerörtliche Biodiversität. Wie widersinnig eine Einstufung derartiger Flächen als Potentialflächen für Innenverdichtungsmaßnahmen wäre, ergibt sich schon allein daraus, dass in diesem Sinne beispielsweise auch eine Bebauung des Englischen Gartens in München oder des Central Park in New York oder, um den kleinen Darmstädter Maßstab zu wahren, auch eine Wohnbebauung im Herrengarten als Maßnahme der Innenverdichtung interpretiert werden könnte. Wie auch beim Englischen Garten in München handelt es sich beim Darmstädter Bürgerpark um ein „landschaftlich geprägtes Areal innerhalb der städtischen Siedlungsflächen“, also um einen Außenbereich, der durch im Einzelnen zu definierende Bebauungsgrenzen von den Siedlungsflächen getrennt ist.

Tatsächlich ist die hier beplante Fläche, wenn auch innerhalb der Ortsgrenzen und im Geltungsbereich eines städtischen Bebauungsplans gelegen, somit im Sinne des § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB als „außerörtlich gelegen“ zu betrachten.

Die Behauptung, es handle sich hier um eine durch das BauGB priorisierte Innenverdichtungsmaßnahme, ist demgemäß im Hinblick auf die oben genannte Definition des Begriffes „innerörtlich“ als unzutreffend zurückzuweisen.

Um die Frage der behaupteten Innenentwicklung abschließend zu klären, soll im Folgenden auch noch beleuchtet werden, welchen städtebaulichen Rahmenbedingungen die hier beplanten Flächen ohne das Vorhandensein des Bebauungsplans N 8.4 unterliegen würden.

Dies macht in den Augen des Unterzeichners Sinn, da der vorliegende, vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf seine angebliche Zulässigkeit ja explizit aus der Negation des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans N 8.4 herleitet, der das Planungsareal klar als Teil der Parkfläche des Bürgerparks ausweist.

Insofern soll hier zusätzlich geklärt werden, ob es sich bei der jetzt beplanten Fläche unter „Ausblendung“ des derzeit geltenden, rechtskräftigen Bebauungsplans ggf. um ein nach § 34 BauGB zu bewertendes Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles handeln könnte oder ob es sich vielmehr um eine „Außenbereichsbebauung“ im Sinne des § 35 BauGB handeln würde.

Hinsichtlich des Begriffes „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist anzumerken, dass dieser gem. der einschlägigen Kommentarliteratur einen „Bebauungszusammenhang in Ortsteilqualität“ voraussetzt.

Im Kommentar zum Baugesetzbuch von Ernst/Zinkahn⁶ heißt es hierzu unter Rn. 110: „Ein Bebauungszusammenhang (s. dazu BVerwGE 31, 20; 41, 227; 75, 34 = NVwZ 1987, 406; NuR 1997, 548; NVwZ 2001, 70) besteht dann, wenn (tatsächlich) eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist, die (trotz Baulücken) den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt, also Bestandteil des Bebauungszusammenhangs ist, und sich ihre Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Der Bebauungszusammenhang wird durch sog. Baulücken, d. h. einzelne unbebaute oder der Bebauung entzogene Grundstücke (Sportplatz, Parkanlage, Felsen) nicht unterbrochen, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt (BVerwGE 31, 20; 35, 256; NVwZ 1997, 899). Etwas anderes gilt dann, wenn die Baulücke so groß ist, dass die vorhandene Bebauung keinen prägenden Einfluss auf die Bebauung der Baulücke ausüben kann (BVerwGE 41, 227; VGH Mannheim NVwZ-RR 2000, 481); als maximale Größe einer Baulücke,

⁶ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum Baugesetzbuch, 142. Aufl. 2021, C.H.BECK-Verlag

die den Bebauungszusammenhang noch nicht unterbricht, gelten bei aufgelockerter Bebauung ca. 150 m (BVerwG Buchholz 406.11 § 34 Nr. 29; a. A. OVG Bremen BRS 44 Nr. 50); bei einer Distanz von 160 m wurde eine Baulücke bereits verneint VGH Mannheim VBIBW 1987, 23; VGH München BauR 1989, 309 – 130 m).“ Tatsächlich beträgt der Abstand zwischen der letzten, östlich des Planungsareals vorhandenen Gebäude (Kastanienallee 18) und dem westlich gelegenen, Gebäude des „Bayerischen Biergartens“ bei ca. 158 m und somit bereits deutlich über der hier genannten Schwelle. Zu bedenken ist zudem, dass, selbst wenn bei diesem Abstand überhaupt noch von einer „Baulücke“ die Rede sein könnte, westlich derselben nur noch die Gebäude des „Bayerischen Biergarten“ folgen, bei dem es sich um eine Sondernutzung handelt, bei der unter städtebaulichen Gesichtspunkten vieles sogar für eine solitäre Alleinlage mit größerem Abstand zu benachbarten Wohnbebauungen spricht.

Unter Rn. 111 heißt es bei Ernst/Zinkahn weiter: „Ein Ortsteil setzt demgemäß voraus, dass die vorhandene Bebauung Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist; die Ansiedlung muss nach der Zahl der vorhandenen Gebäude ein gewisses Gewicht haben. Zu Letzterem lassen sich allerdings keine festen Zahlenangaben machen, es kommt vielmehr auf die jeweilige Siedlungsstruktur an (BVerwG ZfBR 1984, 151; NVwZ-RR 2001, 83). Die „quantitative Schwelle“ für einen Ortsteil liegt demgemäß bei etwa zehn bis zwölf Gebäuden liegt, wobei dieser Wert lediglich einen groben Anhaltspunkt darstellen kann.“ Schon allein von daher wäre das Vorliegen eines „Ortsteils“ hier zumindest zweifelhaft, nachdem die Bebauung, an die sich das geplante neue Wohngebiet „anlehnen“ soll, gerade einmal 12 Häuser umfasst und somit der Bewertung als Ortsteil im o.g. Schwellenbereich angesiedelt ist.

Weiter heißt es bei Ernst/Zinkahn: „In jedem Fall ist aber Voraussetzung für § 34 BauGB, dass die Bebauung nicht völlig regel- und systemlos erfolgt sein darf, sondern eine funktionsbedingte organische Siedlungsstruktur vorhanden ist; das BVerwG hat z. B. 30 wahllos in die Landschaft gestreute Gebäude nicht als im Zusammenhang bebauten Ortsteil angesehen (BVerwG BauR 1976, 185); das gleiche gilt für 19 Gebäude entlang einer Straße (BVerwG ZfBR 1984, 151; s. auch OVG Münster BauR 1996, 688).“ Allein schon aufgrund der Anordnung der Bebauung einzig einseitig der Straße ist somit das Vorliegen eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ im Sinne des § 34 BauGB zu verneinen und somit eine Bewertung gem. § 34 BauGB von vornherein unzulässig.

Abschließend ist somit festzustellen, dass die behauptete Bewertung des Vorhabens als „Maßnahme der Innenentwicklung“ unzutreffend ist (s. auch Punkt 2.5.2.2).

5. In § 1 Absatz 6 BauGB heißt es „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:“ In der Folge werden die hier zu berücksichtigenden 14 Punkte aufgeführt, von denen Folgende meines Erachtens eine Relevanz für dieses Vorhaben aufweisen:

Unter Punkt 2 heißt es: „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“.

Hier sehe ich ein eklatantes Berücksichtigungsdefizit hinsichtlich der Vernachlässigung des sozialen Wohnungsbaus bei gleichzeitig wesentlich besserer Wohnungsversorgung besser gestellter Bevölkerungsschichten. (s. hierzu auch Punkte 2.2.3, 2.2.4, 2.8.1-3 und 4.5-7)

Unter Punkt 4 heißt es: „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

Hierzu ist anzumerken, dass hier, entgegen den Behauptungen des Magistrats, die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils klar zu verneinen ist. Dies ergibt sich schon allein daraus, dass die hier vorhandene Nachbarbebauung, an die das Vorhaben „angelehnt“ werden soll, definitionsgemäß überhaupt keine Ortsteilqualität aufweist, sondern es sich hierbei vielmehr um eine städtebaulich unerwünschte Splittersiedlung handelt. Letzteres ergibt sich aus der Definition des Begriffes „Splittersiedlung“ als Ansiedlung, welcher mangels einer angemessenen Baukonzentration das für die Annahme eines Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB notwendige Gewicht fehlt und die damit Ausdruck einer unorganischen Siedlungsstruktur ist (s. auch Punkt 2.1.3.4). Erschwerend kommt hinzu, dass das Bauvorhaben wohl unvermeidlich auch bei den Eigentümern der benachbarten Grundstücke dieser Splittersiedlung Begehrlichkeiten im Hinblick auf eine Maximierung der baulichen Grundstücksausnutzung wecken würde.

Unter Punkt 5 heißt es: „die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass nach Auffassung des Unterzeichners zwei der im Planungsareals vorhandenen Gebäude zumindest als erhaltenswert einzustufen sind. Bei einem dieser Gebäude wäre aus Sicht des Unterzeichners aufgrund seiner ortsgeschichtlichen Beispielfunktion möglicherweise sogar eine Denkmälwürdigkeit in Betracht zu ziehen. (s. hierzu auch Punkt 2.1.5.4, 2.2.3.16 und 2.3.3.10). Diese beiden Gebäude sollten gem. dem „ursprünglichen Bürgerpark-Bebauungsplan“ N 8 bezeichnenderweise auch explizit erhalten und einer öffentlichen oder halböffentlichen Nutzung (z. B. Gastronomie, Künstlerateliers o.ä.) zugeführt werden.

Hinzuweisen ist diesbezüglich außerdem auf das „Naturdenkmal Kastanienallee“, das gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf als Erschließungsstraße für das Projekt fungieren soll (s. auch Punkte 2.2.3.17, 2.2.3.21, 2.3.1.5, 2.5.1.1, 2.5.1.14 und 2.5.2.8)

Unter Punkt 7 heißt es: „die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:

a) „die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.“

Hier sieht der Unterzeichner ein Berücksichtigungsdefizit sowohl im Hinblick auf die Themen Biodiversität und Biotopvernetzung, Flächenverbrauch und Versiegelung, Wasserqualität und Limnologie des Teiches, Frischluftversorgung, sommerliche Überhitzung einschl. der hier bestehenden Wechselwirkungen sowie des Landschaftsbildes und der biologischen Vielfalt (s. hierzu auch Punkte 2.2.6, 2.5.6, 3.4 und 3.2)

c) „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“.

Hier sieht der Unterzeichner insbesondere ein Berücksichtigungsdefizit im Hinblick die kleinklimatischen Auswirkungen durch weitere Aufheizung des ohnehin schon überhitzungsgefährdeten „Ausgleichsraums Bürgerpark“ und durch eine Behinderung der Durchlüftung und damit auch der Frischluftversorgung der angrenzenden dicht bebauten Stadtquartiere sowie im Hinblick auf die dringend erforderlichen Freizeit- und Erholungsflächen für die umliegenden, teils sehr dicht besiedelten, benachbarten Stadtviertel. (s. hierzu auch Punkte 2.2.5, 2.5.3 und 3.4)

g) „die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.“

Hier sieht der Unterzeichner ein klares Berücksichtigungsdefizit hinsichtlich der Festlegungen des Landschaftsplans Darmstadt aus dem Jahr 2004, der die hier beplanten Flächen unmissverständlich als „Freifläche im Siedlungsbereich“ ausweist und als Fläche für den „Erhalt/Ausbau von Grünflächen“ kennzeichnet. (s. hierzu auch Punkt 2.3.3)

Unter Punkt 11 heißt es: „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“

Hier sieht der Unterzeichner ein klares Berücksichtigungsdefizit hinsichtlich der Zielsetzungen des Masterplans 2030+. (s. hierzu auch Punkt 2.2.3)

Unter Punkt 14 heißt es: „die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen“.

Hier sieht der Unterzeichner ein klares Berücksichtigungsdefizit im Hinblick auf die dringend erforderlichen Freizeit- und Erholungsflächen für die umliegenden, teils sehr dicht besiedelten, benachbarten Stadtviertel. (s. hierzu auch Punkte 2.4.1 und 2.4.6)

6. In § 1 Absatz 7 BauGB heißt es: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

De facto berücksichtigt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan vorrangig die rein finanziellen Interessen des bisherigen Grundstückseigentümers und der beteiligten Investoren sowie die Interessen eines sehr kleinen, ohnehin privilegierten Käuferkreises, während auf der anderen Seite sowohl die privaten Interessen der direkten Nachbarn „Bayerischer Biergarten“ und „Bezirksverein Martinsviertel“ als auch die öffentlichen Interessen im Hinblick auf Boden-, Natur- und Klimaschutz, Freizeit- und Erholungsbedarf, sozialgerechte Bodenordnung etc. nach Auffassung des Unterzeichners nicht ausreichend gewürdigt und berücksichtigt werden.

Insbesondere ist diesbezüglich auch auf die hier unterlassene, gem. § 9 Absatz 5 und § 11 Absatz 1 BNatSchG aber klar geforderte Einbeziehung der „im Landschaftsplan für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ hinzuweisen (s. auch Punkte 2.1.5.11-12).

Zudem ist im Hinblick auf die Abwägung öffentlicher und privater Belange auch darauf hinzuweisen, dass der Umgang mit den zahlreichen, im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingereichten Einwendungen von den Einreichern fast ausnahmslos als bloße „Abbügelung“ empfunden wurde.

Eine wirklich konstruktive Diskussion mit der Bevölkerung über dieses Projekt wurde seitens des Magistrats nie geführt und auch nie gesucht. Eine stattdessen vom Magistrat angebotene „Bürger-Informationsveranstaltung“ hatte vom Charakter her eher die Qualität einer „Werbeveranstaltung“. Tatsächlich hatten die Bürger, die diesem Projekt kritisch gegenüber stehen, dem Vernehmen nach nie das Gefühl, dass ihre Bedenken und Argumente durch den Magistrat gehört oder gar ernst genommen wurden. Stattdessen wurde den Bürgern im Rahmen von Presseveröffentlichungen und Statements der städtischen Funktionsträger immer wieder suggeriert, dass das Projekt ohnehin schon beschlossene Sache und dass von daher an dessen Realisierung auch überhaupt nichts mehr zu ändern sei.

Insofern sieht der Unterzeichner hier tatsächlich ein eklatantes Abwägungsdefizit! (s. hierzu auch Punkte 2.4.1, 2.4.2-5, 3.1-5 und 3.2-4)

7. In § 1a Absatz 1 Satz 1 BauGB heißt es: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Weiterhin heißt es in

Satz 3: „Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Die hier geplante Ausweisung eines Einfamilienhausgebietes auf der „Grünen Wiese“ stellt schon von der Siedlungsform her eine sehr extensive Nutzung von Siedlungsflächen und somit keinen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden dar.

Besonders bedenklich erscheint das Engagement des Magistrats für die Bereitstellung derartiger Wohnungsangebote insbesondere auch vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die tatsächlich vorhandenen Wohnungsdefizite in den Bereichen des Sozialwohnungsbaus und des kostengünstigen Wohnungsbaus in Darmstadt bereits seit vielen Jahren bekanntermaßen weitaus größer sind als die Defizite im Angebotsbereich Ein- und Zweifamilienhäuser und Luxuswohnungsbau. (s. hierzu auch Punkte 2.2.3-4, 3.3, 3.5, 4.4-6 und 4.6-7)

Gleichzeitig wurden die tatsächlich vorhandenen Nachverdichtungspotentiale in Darmstadt nach dem Kenntnisstand des Unterzeichners bislang überhaupt noch nicht detailliert untersucht, erfasst und bewertet und auch von daher nicht wirklich genutzt. (s. hierzu auch Punkte 3.1-2 und 3.5)

Insofern liegt auch in dieser Hinsicht ein erheblicher Abwägungsmangel vor.

8. In § 1a Absatz 5 BauGB heißt es: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Auch wenn der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan in diversen Punkten Maßnahmen thematisiert, die vorgeblich dem Klimawandel entgegenwirken oder Anpassung an den Klimawandel dienen sollen, ist bilanzierend festzustellen, dass das Vorhaben dennoch sowohl für den Bürgerpark selbst als auch für die umliegenden Stadtviertel zweifelsfrei ausschließlich negative Auswirkungen hinsichtlich der spürbaren Klimawandelfolgen haben wird. Tatsächlich sind die beschriebenen Maßnahmen also in keiner Weise geeignet, die bestehende Situation zu verbessern, sondern lediglich dazu, die kleinklimatisch negativen Folgeerscheinungen des Projektes etwas abzumildern.

Insofern sind auch hinsichtlich dieses Punktes zumindest Zweifel hinsichtlich der Abwägungsgerechtigkeit angebracht. (s. hierzu auch Punkte 2.2.5, 2.5.3, 3.4-5)

9. In § 8 Absatz 2 BauGB heißt es: „Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. ...“

Diesbezüglich ist anzumerken, dass die geplante Bebauung von der Nutzung her zwar auf den ersten Blick mit der Flächennutzungsplandarstellung als Wohnbaufläche übereinstimmen mag, dass sie aber bei genauerer Betrachtung mit der Begründung der für diesen Bereich im Jahr 2009 eingefügten Flächennutzungsplanänderung vollkommen unvereinbar ist. Insofern ist auch die Behauptung, der jetzt vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf sei aus den Zielen des Flächennutzungsplans entwickelt, zweifelsfrei unzutreffend. (s. hierzu auch Punkt 2.3.3)

10. **Fazit: der vorliegende Bebauungsplanentwurf verstößt in mehrerlei Hinsicht gegen grundlegende gesetzliche Festlegungen des BauGB.**

2.1.4. **Einwendungen im Hinblick auf das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

1. In § 50 BImSchG heißt es: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.“

Mit dieser Vorschrift wird eine enge Beziehung zwischen dem Immissionsschutzrecht und der Bauleitplanung hergestellt und der kommunale Aspekt des Lärmschutzes hervorgehoben.

Gemäß Beschluss des BVerwG vom 22.06.2006, Aktenzeichen 4 BN 17.06, ist eine Bauleitplanung regelmäßig verfehlt, wenn sie – unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG – dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebieten so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht soweit wie möglich vermieden werden. Darüber wird hier festgestellt, dass der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung ist. Anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage darf die Gemeinde deshalb nicht ohne zwingenden Grund selbst die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Vorbelastungen dadurch schaffen, dass sie in einen durch ein erhöhtes Immissionspotential gekennzeichneten Bereich ein störepfindliches Wohngebiet hineinplant und damit aus einem Wohngebiet in immissionsrechtlicher Hinsicht in Wahrheit ein Dorf- oder Mischgebiet macht.

Sowohl bei dem direkt benachbarten Biergartenbetrieb als auch die direkt gegenüber auf der anderen Seite der Kastanienallee befindlichen Grillhütte des BVM handelt es sich zweifelsfrei um Bestandsnutzungen mit erhöhtem Immissionspotential im Sinne dieses Urteils. Die vollumfängliche Wirksamkeit der diesbezüglich im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen ist nach Auffassung des Unterzeichners insbesondere im Hinblick auf die Lärmemissionen der Grillhütte des BVM klar anzuzweifeln (s. auch Punkte 2.5.2.30, 2.5.4.2, 2.5.4.7, 2.5.4.10, und 2.5.4.12).

2. Darüber hinaus liegt der Sinn dieser Vorschrift aber nicht nur im Schutz menschlicher Nutzungen untereinander, sondern explizit auch im Immissionsschutz von Bereichen, die im Sinne des Naturschutzes als besonders empfindlich einzustufen sind.

Außer Zweifel als derart schutzbedürftiger Bereich ist der ökologisch besonders wertvolle Bereich des „Müllersteiches“ (s. auch Punkt 2.2.3.3, 2.2.3.9 und 2.3.1.10) einzustufen, darüber hinaus aber möglicherweise aber auch das ebenfalls geschützte Schilfröhrichtbiotop des „Bürgerteiches“ (s. auch Punkte 2.2.3.9, 2.2.6.8 und 2.5.1.6).

Durch den unvermeidlichen Baulärm während der Bauphase, die mit dem Projekt verbundene Erhöhung des Verkehrslärms sowie durch spielende und schreiende Kinder in dem neuen Wohngebiet, die Verwendung von Gartengeräten (Rasenmäher, Heckenscheren, Laubbläser etc.), Gartenpartys mit Musikbeschallung und womöglich sogar das gemeinsam mit Nachbarn im Garten genossene Fußballspiel einschl. des damit üblicherweise verbundenen Lärms ist eine erhebliche Beeinträchtigung für die nur durch den östlich der geplanten Bebauung verlaufenden schmalen Fußpfad von dieser getrennten wertvollen Biotopflächen des „Müllersteichs“ bei Realisierung des Projektes unvermeidlich.

In der Veröffentlichung der Ergebnisse einer Fachtagung zum Thema „Auswirkungen von Lärm und Planungsinstrumente des Naturschutzes“⁷ heißt es diesbezüglich:

„Auch wenn die Auswirkungen von Lärm auf einzelne Tierarten bislang noch sehr wenig untersucht ist, steht auch schon nach derzeitigem Wissensstand fest, dass Lärmentwicklung auch für Tiere sehr störend auswirken kann. Mögliche Auswirkungen sind:

- die Erzeugung von Stressreaktionen bis hin zu Hörschäden, wobei die Schmerzgrenze je nach Tierart, teils sogar erheblich niedriger als beim Menschen liegt. Fledermäuse beispielsweise, die sich mit Hilfe von Ultraschall orientieren, stellen bei starken Störgeräuschen die Jagd nach Insekten vollkommen ein,
- eine Störung der Umweltwahrnehmung, was insbesondere die Räuber-Beute-Verhältnisse entscheidend beeinflussen kann,
- eine Beeinträchtigung der Verständigung untereinander, die bei vielen Tierarten akustisch erfolgt. So kann Lärm zum Beispiel den Fortpflanzungstrieb von Vögeln erheblich beeinträchtigen,
- die Auslösung von Alarmbereitschaft bis hin zu heftigen Fluchtreaktionen insbesondere dann, wenn der Lärm auch noch in Verbindung mit optischen Reizen auftritt.

Im Extremfall kann Lärm sogar zum lokalen Verschwinden von Tierarten führen.“

3. Außerdem ist hinsichtlich des Immissionsschutzes auch darauf hinzuweisen, dass ein olfaktorisches Gutachten im Hinblick auf die nutzungsbedingt zu vermutenden Geruchsemissionen sowohl des Biergartenbetriebes als auch der Grillhütte des BVM vollkommen fehlt.
4. **Zwischenfazit: Aus Sicht des Unterzeichners ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf einerseits sowohl im Hinblick auf die bestehende Biergartenutzung und auf die ebenfalls bestehende Nutzung der Grillhütte des Bezirksvereins Martinsviertel (BVM) als emissionsverursachenden Nachbarschaften sowie andererseits auch im Hinblick auf die immissionsempfindlichen Nachbarschaften der hier vorhandenen, geschützten Biotope gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG verstößt.**

Im Hinblick auf Letztere ist insbesondere auch darauf hinzuweisen, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf keinerlei Pufferzonen zwischen den empfindlichen Biotopen und der störenden Wohnnutzung ausweist, obwohl diese in derartigen Fällen eigentlich üblich und dringend zu empfehlen sind.

2.1.5. Einwendungen im Hinblick auf das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)

Auch wenn der Unterzeichner in Fragen des Naturschutzes aufgrund fehlender fachlicher Spezialisierung keine wirklich fundierten Aussagen machen kann, bestehen aus seiner Sicht doch erhebliche Widersprüche zwischen den Forderungen des BNatSchG) und dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Bestärkt wird er in dieser Auffassung vor allem auch durch die offensichtlichen Unvereinbarkeiten der vorliegenden Planung mit dem durch die Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2013 beschlossenen kommunalen Maßnahmenprogramm „25 Schritte zur biologischen Vielfalt“ (s. auch Punkt 2.2.6) und drei klar ablehnenden Stellungnahmen des Naturschutzbeirates der Stadt Darmstadt (s. auch Punkt 3.2).

⁷ H. Reck, J. Rassmus, G. M. Klump, M. Böttcher, H. Brüning, I. Gutsmedel, C. Herden, K. Lutz, U. Mehl, G. Penn-Bressel, H. Roweck, J. Trautner, W. Wende, C. Winkelmann & A. Zschalich (2001): Auswirkungen von Lärm und Planungsinstrumente des Naturschutzes. Ergebnisse einer Fachtagung - ein Überblick. Naturschutz und Landschaftsplanung 33 (5), S. 145-149

1. In § 1 Absatz 1 BNatSchG heißt es zu „Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege“: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass
 1. die biologische Vielfalt,
 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

Im Hinblick auf die „Entwicklung und Wiederherstellung“, die hier explizit ebenfalls als ggf. erforderliche Maßnahme zum Schutzes von Natur und Landschaft genannt wird, ist bezogen auf das gegenständliche Projekt klar auf die gemäß allen bisherigen Rahmen- und Bauleitplanungen (mit Ausnahme des in Vorbereitung des Vorhabens bereits geänderten Flächennutzungsplans) vorgesehene Vervollständigung des Bürgerparks durch Einbeziehung des gegenständlichen Planungsareals in den Bürgerpark (s. Punkte 2.2.3.22, 2.3.1.1-2, 2.3.2 und 2.3.4.5), dessen bereits vertraglich abgesicherte naturnahe Wiederherstellung (s. Punkt 2.4.2.1) und die stattdessen durch den bisherigen Eigentümer illegal und/oder vertragswidrig angerichteten „Verwüstungen“ (s. Punkte 2.4.3-5) zu verweisen.

2. In § 1 Absatz 2 BNatSchG heißt: „Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
 2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken.“

Anzumerken ist hinsichtlich der hier geforderten, dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt aus Sicht des Unterzeichners, dass negative Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens im Hinblick auf den betroffenen Bereich – selbst wenn diese gemäß den von den Investoren vorgelegten Fachgutachten (s. auch Punkte als unbedenklich eingestuft werden - insbesondere im Hinblick auf die vermutete Gefährdung der Populationen in den hier betroffenen, geschützten Biotope bei Realisierung des Bauvorhabens wohl dennoch unabwendbar wären (s. auch Punkte 2.1.4.2, 2.2.6, 2.5.6 und 3.2).

Darüber hinaus verweist der Unterzeichner zum Beispiel auch auf die im Bürgerpark vorhandene Feldhasenpopulation, die im Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplanentwurf noch nicht einmal Erwähnung findet, obwohl deren fehlende Präsenz auf dem Planungsareal wohl einzig durch die leider immer noch vorhandene Abriegelung des Geländes durch einen übermannhohen, geschlossenen Bretterzaun bedingt sein dürfte (s. hierzu auch Punkt 2.5.6).

3. In § 1 Absatz 3 BNatSchG heißt es: „Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere“

...

4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und

Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen oder Freiräume im besiedelten Bereich; ...“

Hierzu ist anzumerken, dass es sich beim Bürgerpark insgesamt um einen vor allem auch für das angrenzende Martinsviertel als dichtest besiedeltem Stadtteil Darmstadts klimatisch wichtigen Ausgleichsbereich handelt. Dies bestätigt jedenfalls auch die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans N 8.4, in der der Bürgerpark als „unbebauter Grünkorridor mit wesentlicher klimatischer Ausgleichsfunktion“ bezeichnet wird (s. Punkt 2.3.1.8). Weitere Hinweise liefern hierzu mehrere im Jahr 2016 im Rahmen einer landesweiten Klimaaanalyse erstellte Karten (Abb. 17 auf Seite 116) sowie eine durch die Stadt Darmstadt veröffentlichte „Klimafunktionskarte“ für die Gesamtstadt (Abb. 15 auf Seite 111). Erstere weisen für den gesamten Bürgerparkbereich (einschl. des gegenständlichen Planungsareals) sowohl in der ersten als auch in der zweiten Nachthälfte Luftströmungen mit erheblicher Luftstromdichte aus. Zweitere weist den Bereich des Planungsareals als Durchlüftungsbereich aus. Zudem geht der Unterzeichner davon aus, dass sich die Bedeutung des Planbereiches im Hinblick auf die bodennah fließenden Kalt- und Frischluftströme allein durch Entfernung der hier als Barriere wirkenden übermannhohen Einfriedungen erheblich verstärken würde. Der aus Sicht des Unterzeichners wohl eher „verharmlosende“ Charakter der diesbezüglichen Aussagen des dem Bebauungsplanentwurf beigefügten, projektbezogenen Klimagutachtens ist mutmaßlich schlicht und einfach darauf zurückzuführen, dass es sich hierbei um ein klares Parteigutachten handelt. Zweifel in dieser Hinsicht weckt übrigens auch die Tatsache, dass ebenfalls im Jahr 2016 fertiggestellte Klimagutachten für die Gesamtstadt durch die Stadt nie öffentlich zugänglich gemacht wurde.

4. In § 1 Absatz 4 BNatSchG heißt es: „Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie dem Erholungswert von Natur und Landschaft sind insbesondere
 1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.
 2. Vorkommen von Tieren und Pflanzen sowie Ausprägungen von Biotopen und Gewässern auch im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Natur- und Landschaftserlebnis zu bewahren und zu entwickeln.
 3. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen von allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich sowie großflächige Erholungsräume zu schützen und zugänglich zu machen.“

Im Hinblick auf die hier unter 1. aufgestellte Forderung, auch „historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen“ ist aus Sicht des Unterzeichners anzumerken, dass es sich bei der hier vorliegenden, durch ehemalige Ziegeleiansiedlungen mit der Anlage der heute als Grundwasserteiche verbliebenen, ehemaligen Tongruben zweifelsohne um eine derart schützenswerte Kulturlandschaft von erheblicher stadtgeschichtlicher Bedeutung handelt. In diesem Zusammenhang wäre übrigens nach Auffassung des Unterzeichners auch über die Denkmälwürdigkeit des heute noch auf dem Planungsareal vorhandenen Backsteinbaus mit großem Schornstein als einziger noch erkennbarer Bestandteil der hier ehemals angesiedelten Ziegeleibetriebe nachzudenken (s. auch Abb. 2 auf Seite 64 und Punkt 2.2.3.16).

Im Hinblick auf die hier unter 2. aufgestellte Forderung nach „Bewahrung von Biotopen und Gewässern auch im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Natur- und Landschaftserlebnis“ ist festzustellen, dass die geplante Baumaßnahme wenn nicht das Gewässer selbst, so doch zumindest das in diesem beheimatete, geschützte

Schilfröhrichtbiotop absehbar gefährden dürfte (s. auch Punkt 3.2) und darüber hinaus der Bedeutung sowohl des Gewässers als auch des o.g. Biotops im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Natur- und Landschaftserlebnis in keiner Weise gerecht wird, da es deren Erlebbarkeit für die Allgemeinheit regelrecht unterbindet (s. hierzu auch Punkte).

Im Hinblick auf die hier unter 3. aufgestellte Forderung nach dauerhafter Sicherung des „Erholungswertes“ der Landschaft ist deren Missachtung durch den vorliegenden Bebauungsplan wohl absolut offenkundig, nachdem der vorliegende Bebauungsplanentwurf den bisher geplanten landschaftlichen Zusammenhang zwischen dem südlichen und dem nördlichen Teil des Bürgerparks regelrecht negiert und unterbindet.

Anzumerken ist diesbezüglich auch, dass die in den bisherigen Bauleitplanungen vorgesehene Vervollständigung des Bürgerparks unter Herstellung eines landschaftlichen Zusammenhanges zwischen dem südlichen und nördlichen Teil dieses Parkgeländes voll und ganz der hier gesetzlich formulierten Forderung entsprach, wohingegen, der vorliegende Bebauungsplan diesen Zielen klar zuwider läuft. Hinzuweisen ist diesbezüglich vor allem auch auf den bereits in den vergangenen Jahren bzw. Jahrzehnten ständig gestiegenen Nutzungsdruck auf das Parkgelände, der sich zukünftig in Anbetracht der ebenfalls geplanten, direkt westlich an das Parkgelände angrenzenden Messplatzbebauung noch erheblich verstärken wird. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene „Verstümmelung“ der bereits seit bald 50 bestehenden Parkplanung mit Verkleinerung der zur Verfügung stehenden Erholungsflächen ist von daher vollkommen unverantwortlich.

5. In § 1 Absatz 5 BNatSchG heißt es: „Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht als Grünfläche oder als anderer Freiraum für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgesehen oder erforderlich sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.“

Anzumerken ist diesbezüglich im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf, dass das hier beplante Areal, entgegen allen Behauptungen der Planer, Investoren und städtischen Entscheidungsträger, rechtlich gesehen definitiv nicht dem Innenbereich zuzuordnen ist (s. auch Punkte 2.1.3.4, 2.2.5.7 und 2.3.4.8). Bei der hier beplanten Fläche handelt es sich hingegen ganz unzweifelhaft um eine Fläche, die in allen wesentlichen Bauleit- und Rahmenplänen als „Grünfläche für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ vorgesehen und in Anbetracht des zunehmenden Nutzungsdrucks auf den Bürgerpark wohl unzweifelhaft auch erforderlich ist.

Festzustellen ist damit, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf auch im Hinblick auf die gem. diesem Paragraphen des BNatSchG (wie auch gem. dem entsprechenden § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB) geforderte Priorisierung des Innenbereiches für neue Bebauungen nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang vor allem auch auf die umfangreichen, in Darmstadt für Neubebauungen zur Verfügung stehenden Konversionsflächen sowie offensichtliche, nach wie vor nicht realisierte Potentiale der Innenverdichtung und zahlreiche, dem Unterzeichner bekannte langjährig Wohnungsleerstände im Stadtgebiet.

6. Ebenfalls in § 1 Absatz 6 BNatSchG heißt es: „Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Grünzüge, Parkanlagen, Kleingartenanlagen und sonstige Grünflächen, Wälder, Waldränder und andere Gehölzstrukturen einschließlich Einzelbäume, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer und ihre Uferzonen, gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, Flächen für natürliche

Entwicklungsprozesse, Naturerfahrungsräume sowie naturnahe Bereiche im Umfeld von Verkehrsflächen und anderen Nutzungen einschließlich wegebegleitender Säume, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße und hinreichender Qualität vorhanden sind, neu zu schaffen oder zu entwickeln.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass es sich bei dem gegenständlichen Planungsareal zweifelsfrei um den Teil eines „Freiraumes im besiedelten und siedlungsnahen Bereich“ im Sinne dieses Paragraphen handelt als Teil einer bestehenden und weiter auszubauenden Parkanlage. Dies geht zweifelsfrei sowohl aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 (s. Punkte 2.3.1.1-2, 2.3.1.6-7 und 2.3.1.9) als auch aus dem Landschaftsplan der Stadt Darmstadt (s. Punkt 2.3.2) hervor. Bestandteile des Areals ist neben diversen Einzelbäumen und Gehölzstrukturen vor allem auch ein stehendes Gewässer nebst den zugehörigen Uferzonen dessen naturräumliche Qualitäten im Sinne dieses Paragraphen zu erhalten und, nachdem diese durch illegale und/oder vertragswidrige Eingriffe des bisherigen Eigentümers erheblich in Mitleidenschaft gezogen wurden, dringend neu zu schaffen bzw. zu entwickeln sind.

Festzustellen ist diesbezüglich, dass die gegenständlich geplante Bebauung aufgrund der hiermit verbundenen Zerstörung der vorhandenen Grünfläche und die bis direkt an die sogar als Biotop geschützte Schilfröhricht-Uferzone des im Areal vorhandenen Stillgewässers heranreichenden Terrassenzonen im klaren Widerspruch zu dieser gesetzlichen Forderung steht.

7. In § 2 Absatz 1 BNatSchG heißt es unter der Überschrift „Verwirklichung der Ziele“: „Jeder soll nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen und sich so verhalten, dass Natur und Landschaft nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar beeinträchtigt werden.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass die hier geplante Beeinträchtigung von Natur und Landschaft außer Zweifel ohne weiteres vermeidbar wäre, nachdem es definitiv keinerlei zwingende Gründe zur Verwirklichung dieses Projektes gibt.

Hinsichtlich des bisherigen Eigentümers ist diesbezüglich anzumerken, dass seinerseits zwar außer Zweifel ein großes wirtschaftliches Interesse an der Realisierung des Projektes bestehen mag, dass er sich jedoch bereits seit Abschluss des im Jahr 1989 zwischen ihm und der Stadt abgeschlossenen Vertrages eigentlich darauf hätte einstellen und sich damit abfinden müssen, dass eine Vermarktung des Geländes als Baugrundstück den öffentlichen Interessen zuwider läuft. Sollte er durch den Verzicht auf die Realisierung dieses Projektes in eine finanzielle Zwangslage geraten, läge dies von daher allein in seiner eigenen Verantwortung.

Hinsichtlich der Investoren, bei denen außer Frage ebenfalls ein großes wirtschaftliches Interesse an der Realisierung des Projektes besteht, ist diesbezüglich anzumerken, dass sie sich hinsichtlich der Entscheidung, dieses Projekt in Angriff zu nehmen und zu verfolgen, allein schon aufgrund des diesem Vorhaben klar entgegenstehenden rechtskräftigen Bebauungsplans und der somit unvermeidlichen politischen und rechtlichen Unwägbarkeiten im Rahmen der Aufstellung des somit erforderlichen neuen Bebauungsplans der Risiken im Hinblick auf eine nicht gegebene Realisierbarkeit des Vorhabens von vornherein mit einkalkulieren mussten.

Hinsichtlich der städtischen Verwaltung ist diesbezüglich anzumerken, dass es für die Stadt weder zwingende städtebauliche noch zwingende finanzielle Gründe gibt, dieses Projekt zu unterstützen oder an diesem festzuhalten. Ganz im Gegenteil widerspricht dieses Projekt sogar diversen gesetzlichen Regelungen, städtischen Satzungen und Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung, sondern darüber hinaus fraglos auch nahezu allen wesentlichen Zielsetzungen des durch die Stadt erst vor zwei Jahren verabschiedeten städtebaulichen Masterplans DA 2030+ und sogar den im Rahmen des erst im letzten Jahr geschlossenen Koalitionsvertrag der

bestehenden Magistratskoalition formulierten Zielen. Auch finanziell wäre ein Verzicht auf dieses Projekt, wie erst kürzlich durch den zuständigen Dezernenten Michael Kolmer als Antwort auf eine diesbezügliche Magistratsanfrage bestätigt wurde, für die Stadt mit keinerlei Risiken verbunden.

Auch die durch mehrere Magistratsmitglieder vorgetragenen Argumentationen hinsichtlich der Dringlichkeit und Wichtigkeit dieses Projektes halten einer näheren Überprüfung nicht stand, sondern wirken vielmehr „konstruiert“ und „an den Haaren herbeigezogen“. Insbesondere gilt dies auch im Hinblick auf die durch Oberbürgermeister Jochen Partsch auch im Hinblick auf dieses Projekt immer wieder angeführte Dringlichkeit der Schaffung von Wohnraum. Dem ist jedoch ganz klar entgegenzuhalten, dass die hier geplante Maßnahme in dieser Hinsicht zum einen absolut ineffizient ist und zum anderen vom Angebot her auch ganz klar am tatsächlichen Bedarf vorbei geht (s. auch Punkte 2.2.3.7, 2.2.3.19, 2.2.4, 2.3.4.10, 3.3 und 3.4).

8. In § 2 Absatz 3 BNatSchG heißt es: „Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu verwirklichen, soweit es im Einzelfall möglich, erforderlich und unter Abwägung aller sich aus § 1 Absatz 1 ergebenden Anforderungen untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes im gegenständlichen Fall ohne weiteres durch einen Verzicht auf die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 und die Realisierung des hier geplanten Projektes möglich wäre. In Verbindung mit diesem Schritt wäre auch eine Rücknahme der Flächennutzungsplanänderung (Teilbereich 1.2) aus dem Jahr 2009 im Sinne einer Rückführung dieser an den derzeitigen städtebaulichen Erfordernissen gemessen höchst fragwürdigen Planung (s. auch Punkte 2.3.3.1-2) auf die durchgängig übereinstimmenden Zielsetzung aller sonstigen vorliegenden Bauleitplanungsinstrumente (Regionalplan, Landschaftsplan und rechtskräftiger Bebauungsplan) dringend zu empfehlen, die im Gegensatz zu diesem einzig abweichenden Bauleitplanungsinstrument tatsächlich sowohl den Zielsetzungen des BNatSchG als auch des BauGB entsprechen.

9. § 8 BNatSchG formuliert den „Allgemeinen Grundsatz“: „Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden als Grundlage vorsorgenden Handelns im Rahmen der Landschaftsplanung überörtlich und örtlich konkretisiert und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele dargestellt und begründet.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass gemäß dieser Formulierung der vorliegende Landschaftsplan Darmstadt aus dem Jahr 2004 als örtliche Konkretisierung der Ziele des Naturschutzes im Sinne des BNatSchG zu verstehen ist.

10. In § 9 Absatz 1 BNatSchG heißt es: „Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können.“

Weiter heißt es in Absatz 2: „Inhalte der Landschaftsplanung sind die Darstellung und Begründung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen. Darstellung und Begründung erfolgen nach Maßgabe der §§ 10 und 11 in Landschaftsprogrammen, Landschaftsrahmenplänen, Landschaftsplänen sowie Grünordnungsplänen.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass mit dem „Landschaftsplan Darmstadt“ aus dem Jahr 2004 eine verbindliche Landschaftsplanung im Sinne dieser gesetzlichen Regelung vorliegt.

Zentraler Bestandteil dieses Landschaftsplans ist die eine Leitbildkarte, in der, der gesetzlichen Forderung des § 9 BNatSchG folgend, die „konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen“ zeichnerisch dargestellt sind.

Tatsächlich sind hier die Flächen des gesamten Bürgerparks unter klarer Einbeziehung des hier gegenständlichen Planungsareals unmissverständlich als „Freifläche im Siedlungsbereich“ ausgewiesen und als Fläche für den „Erhalt/Ausbau von Grünflächen“ gekennzeichnet.

Festzustellen ist somit, dass der vorliegende Bebauungsplan durch die Missachtung der zentralen Ziele des Landschaftsplans Darmstadt nicht nur diesem, sondern auch dem BNatSchG zuwider läuft.

11. In § 9 Absatz 5 BNatSchG heißt es: „In Planungen und Verwaltungsverfahren sind die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Inhalte der Landschaftsplanung für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit und der Verträglichkeit im Sinne des § 34 Absatz 1 dieses Gesetzes sowie bei der Aufstellung der Maßnahmenprogramme im Sinne der §§ 45h und 82 des Wasserhaushaltsgesetzes heranzuziehen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen.“

Festzustellen ist von daher, dass der vorliegende Bebauungsplan mit den Festlegungen und Zielsetzungen dieses Landschaftsplans und von daher auch mit § 9 BNatSchG unvereinbar ist (s. auch Punkt 2.3.2 und 2.3.3.6).

12. In § 11 Absatz 5 BNatSchG heißt es: „Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuches in die Bauleitpläne aufgenommen werden.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass die im Landschaftsplan konkretisierten Ziele im Rahmen der Abwägung in jedem Falle angemessen zu berücksichtigen sind. Ob und inwieweit diese letztlich dann auch in die Darstellungen und/oder Festsetzungen der Bauleitpläne aufgenommen werden, darf somit keine Frage der „kommunalen Willkür“ sein, sondern ausschließlich eine Frage der sachgerechten Abwägung ggf. differierender Interessen sein. Insofern dürfte nach dem Verständnis des Unterzeichners auf eine Aufnahme dieser Ziele in die Bauleitpläne nur dann verzichtet werden, wenn tatsächlich gerechtfertigte und überwiegende Interessen vorliegen die mit einer Realisierung der Zielsetzungen des Landschaftsplans unvereinbar sind (s. auch Punkt 2.3.3.6).

Derartige gerechtfertigte und überwiegende Interessen, die einer Realisierung der Zielsetzungen des Landschaftsplans entgegenstehen würden, liegen jedoch aus Sicht des Unterzeichners zweifelsfrei nicht vor (s. auch Punkte 2.1.3.6 und 2.1.5.7).

13. In § 15 Absatz 1 BNatSchG heißt es: „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“

Unbestreitbar ist, dass eine Alternative, die „den verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne Beeinträchtigung von Natur und Landschaft“ im gegenständlichen Fall nicht

vorstellbar ist. Tatsächlich ist dies aber nach Auffassung des Unterzeichners auch vollkommen unerheblich, nachdem schon „der verfolgte Zweck“ an sich „an diesem Ort“ dem öffentlichen Interesse derart umfassend zuwider läuft, dass sich diese Frage hier überhaupt nicht stellt.

14. In § 30 Absatz 2 BNatSchG heißt es: „Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten.

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,

...

Weiter heißt es in Absatz 3: „Von den Verboten des Absatzes 2 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.“

und weiter in Absatz 4: „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. ...“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass auch durch den Naturschutzbeirat der Stadt Darmstadt erhebliche Bedenken hinsichtlich gravierender Auswirkungen auf das im Planungsareal befindliche Schilfröhrichtbiotop und die Uferzonen des hier befindlichen Teichs geäußert hat (s. Punkt 3.2). Darüber hinaus ist nach Auffassung des Unterzeichners auch von erheblichen Beeinträchtigungen für die direkt benachbarten, wertvollen Biotopflächen des „Müllersteiches“ auszugehen (s. hierzu auch Punkte 2.1.4.2, 2.2.3.3, 2.2.6.6, 2.3.1.10 und 2.5.7).

Soweit Absatz 3 und 4 hier Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten vorsehen, würden diese nach Auffassung überhaupt nur dann Sinn machen, wenn es ansonsten überwiegende, gewichtige Gründe gibt, die eine strikte Durchsetzung dieses Verbotes im Rahmen der Abwägung aller zu berücksichtigenden und ggf. konkurrierenden Belange nicht vertretbar erscheinen lassen. Dies ist jedoch im Hinblick auf die hier geplante Wohnbebauung, bei der wirklich nahezu alle im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Belange klar gegen dessen Realisierung sprechen, einfach nicht der Fall.

15. **Zwischenfazit: Der vorliegende Bebauungsplanentwurf steht nach Auffassung des Unterzeichners auch im Widerspruch zu diversen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).**

2.1.6. Einwendungen im Hinblick auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. In § 16 Absatz 2 BauNVO heißt es zur „Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“: „Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung
 1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen,
 2. der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
 3. der Zahl der Vollgeschosse,
 4. der Höhe baulicher Anlagen.“

Anzumerken ist diesbezüglich, nach den Erfahrungen des Unterzeichners die Festlegungen zu den Punkten 1. und 2. dieser Vorschrift bei durch kommunale Planungsbehörden aufgestellten Bebauungsplänen in der Regel über die Festlegung relativer Werte für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt, wohingegen die Festlegung absoluter Werte der zulässigen Grundfläche (GR) und der zulässigen Geschossfläche (GF) vorzugsweise im Rahmen von „Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen“) Anwendung, die im Auftrag privatwirtschaftlicher Investoren ausgearbeitet werden.

Der Grund hierfür liegt nach Einschätzung des Unterzeichners schlicht darin, dass so im Gegensatz zur Festlegung von GRZ und GFZ-Werten, die eine direkte Vergleichbarkeit der Flächenausnutzung mit anderen Baugebieten und damit auch mit „üblichen Werten“ bietet, ein derartiger Vergleich nicht ohne weiteres möglich ist und somit auch extrem hohe, städtebaulich nicht vertretbare Ausnutzungswerte nicht ohne weiteres auffallen. Die durch den Folgeparagrafen § 17 BauNVO diesbezüglich definierten Einschränkungen werden hierbei, wie diverse Gerichtsurteile zu diesem Thema belegen, oft „übersehen“ oder vielmehr „unterschlagen“.

2. In § 17 BauNVO heißt es nämlich hinsichtlich der „Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“: „Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:“

In der hierzu in der BauNVO abgedruckten Tabelle sind diese Orientierungswerte für reine Wohngebiete (WR) allgemeine Wohngebiete (WA) und Ferienhausgebiete mit 0,4 für die GRZ und 1,2 für die GFZ beziffert.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass – bestätigt durch diverse Gerichtsurteile – diese „Orientierungswerte“ als bindende Festlegung zu verstehen sind, von der nur in Ausnahmefällen mit klarer Begründung abgewichen werden kann. Zitiert sei hier nur ein Urteil des OVG Hamburg vom 10.12.2019 (Aktenzeichen 2 E 24/18.N) mit folgenden Leitsätzen:

- „1. Die in § 17 Abs 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen sind für die Bauleitplanung der Gemeinden strikt bindend, so dass deren Überschreitung nur nach Maßgabe des § 17 Abs 2 BauNVO zulässig ist und nicht im Wege der Abwägung gerechtfertigt werden kann. (Rn.27)“
- „2. Eine Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen i.S.d. § 17 Abs 2 S 1 BauNVO setzt voraus, dass im konkreten Einzelfall städtebauliche Gründe vorliegen, aus denen sich nachvollziehbar ergibt, welche städtebaulichen Ziele nach der Planungskonzeption der Gemeinde dafürsprechen, die in § 17 Abs 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen zu überschreiten. Weist die konkrete städtebauliche Situation, in die der Plangeber hineinplant bzw. die er nach seiner Planungskonzeption als Ziel verfolgt, keine Unterschiede zu einer Standardsituation auf, bleibt es bei den festgelegten Obergrenzen, da diese für den dann vorliegenden Regelfall Geltung haben. (Rn.39)“
- „3. Die Ausgleichsverpflichtung in § 17 Abs 2 S 1 BauNVO kann nicht im Wege der Abwägung überwunden werden. Die Gemeinde hat im Falle einer Überschreitung der Obergrenzen die Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen festzustellen, um sicherstellen zu können, dass die von ihr angeführten Umstände oder gewählten Maßnahmen tatsächlich den erforderlichen Ausgleich im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Umwelt herstellen. (Rn.45)“

Tatsächlich liegen die GRZ- und GFZ-Werte, die sich durch als Verhältnis der im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Grund- und Geschossflächen

zu den überbaubaren Grundstücksflächen ergeben, zumindest bezogen auf die einzelnen Baugrundstücke, teilweise weit über den in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerten.

Schon für das Gesamtprojekt liegt der errechnete GRZ-Wert mit 0,45 12,5 % und damit deutlich über der durch die BauNVO festgelegten Obergrenze, während sich der GFZ-Wert mit 0,74 klar unterhalb der festgelegten Obergrenze liegt.

Bezogen auf die ganze Reihenhausezeile (ohne die bevorzugten Endhäuser) ergäben sich jedoch schon Werte, die mit bis zu 0,69 für die GRZ und bis zu 1,14 für die GFZ zur Überschreitung der in der BauNVO festgesetzten Obergrenze um 72,5 % bei der GRZ führen würde, während der GFZ-Wert immer noch knapp unter der festgesetzten Obergrenze läge (s. auch Punkt 2.5.2.49).

Bezogen auf die einzelnen Baugrundstücke jedoch ergäben sich im Bereich der kleinsten Reihenhausgrundstücke sogar Werte, die mit bis zu 0,86 für die GRZ und bis zu 1,41 für die GFZ eine Überschreitung der in der BauNVO festgesetzten Obergrenzen um bis zu 115 % bei der GRZ und bis zu ca. 18 % bei der GFZ führen würden (s. auch Punkt 2.5.2.49).

Zweifelsohne würde dies bei den betroffenen Reihenhäusern trotz der idyllischen Lage mit Teichblick zu einer erheblichen Einschränkung der Wohnqualität führen, zumal diese durch die schallschutzbedingt ausschließlich ostseitig mögliche Orientierung der Aufenthaltsräume ohnehin schon stark beeinträchtigt würde (s. auch Punkt 2.5.4).

Nicht ganz sicher ist sich der Unterzeichner allerdings hinsichtlich der Frage, ob hier rechtlich die für das gesamte Vorhaben errechneten Werte oder eben doch die grundstücksbezogenen Werte maßgeblich sind. Für eine rechtliche Relevanz der durch die BauNVO festgesetzten Obergrenzen spricht jedoch nach seiner Auffassung allein schon die hier geplante Grundstücksteilung und der im Folgenden geplanten Einzelverkauf der Grundstücke an Privatpersonen im Hinblick auf die für diese absehbare, erhebliche Einschränkung der Wohnqualität.

Selbst im Falle der Statthaftigkeit einer Bewertung ausschließlich im Hinblick auf das gesamte Planungsareal verbliebe jedoch immer noch eine 12,5 %ige Überschreitung der gemäß der geltenden Rechtsauffassung verbindlich festgelegten Obergrenze für die GRZ. Auch diese dürfte nach Auffassung des Unterzeichners ohne eingehende städtebauliche Begründung dieser Überschreitung nicht zulässig sein.

Zwischenfazit: Nach Auffassung des Unterzeichners ist davon auszugehen, dass die im gegenständlichen Fall vorliegende Überschreitung der durch § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Flächenausnutzung ohne eingehende und stichhaltige städtebauliche Begründung unzulässig ist. Die Verabschiedung des gegenständlichen Bebauungsplans wäre seines Erachtens schon allein von daher unzulässig.

2.2. Einwendungen im Hinblick auf öffentliche Verordnungen, Satzungen, Beschlüsse etc.

2.2.1. Einwendungen im Hinblick auf die Hessische Gemeindeordnung (HGO 2005)

1. In § 4c der Hessischen Gemeindeordnung heißt es: „Die Gemeinde soll bei Planungen und Vorhaben, die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen. Hierzu soll die Gemeinde über die in diesem Gesetz vorgesehene Beteiligung der Einwohner hinaus geeignete Verfahren entwickeln und durchführen.“

Nachdem der Bürgerpark vorzugsweise auch von Jugendlichen genutzt wird (s. hierzu auch Punkt 2.4.6), berührt die Planung dieses Vorhabens unzweifelhaft auch direkt und unmittelbar deren Interessen.

Die durch die hessische Gemeindeordnung vorgegebene Beteiligung dieser Interessengruppe an den Planungen hat jedoch meines Wissens in keiner Weise stattgefunden.

2. In § 8a (1) der Hessischen Gemeindeordnung heißt es: „Zur Unterrichtung der Bürger über wichtige Angelegenheiten der Gemeinde soll mindestens einmal im Jahr eine Bürgerversammlung abgehalten werden. In größeren Gemeinden können Bürgerversammlungen auf Teile des Gemeindegebietes beschränkt werden.“

Dass es sich bei dem vorliegenden Projekt um eine für die Bürger wichtige Angelegenheit handelt, dürfte nicht nur aufgrund seiner Lage innerhalb des Bürgerparks, sondern auch aus den mittlerweile immer weiter anwachsenden Widerständen gegen dieses Projekt unbestreitbar sein. Eine Bürgerversammlungen, im Rahmen derer die Darmstädter Bürger im Vorfeld umfassend über dieses Vorhaben informiert wurden und sich zu diesem hätten äußern können, hat jedoch gem. den dem Unterzeichner vorliegenden Informationen nie stattgefunden.

3. In § 9 (1) der Hessischen Gemeindeordnung heißt es: „Die von den Bürgern gewählte Gemeindevertretung ist das oberste Organ der Gemeinde. Sie trifft die wichtigen Entscheidungen und überwacht die gesamte Verwaltung. ...“

Die in der Hessischen Gemeindeordnung festgelegte Überwachung der Verwaltung durch die Stadtverordnetenversammlung ist in Darmstadt mutmaßlich nicht gegeben.

Vielmehr scheint, wie auch im Fall des vorliegenden Projekts, der Oberbürgermeister allein oder höchstens unter Mitwirkung eines kleinen, magistratsinternen „inner circle“ alle wichtigen, städtischen Entscheidungen bereits zu treffen, bevor die Stadtverordnetenversammlung, der hier wohl eher die Rolle des „parteidisziplin gesteuerten Abnickvereins“ zukommt, überhaupt in den Entscheidungsablauf eingebunden wird.

Nicht von ungefähr wurde daher der Oberbürgermeister durch den hochgeschätzten „Breeweldibbe“ Charly Landzettel im Darmstädter Echo, dem allgemeinen Bürgerempfinden entsprechend, erst kürzlich als „unsern Imberador“ bezeichnet.⁸

4. **Zwischenfazit: Die hier dem Vernehmen nach vorliegenden Entscheidungsstrukturen sind vollkommen unvereinbar mit den Zielen der Hessischen Gemeindeordnung.**

2.2.2. **Einwendungen im Hinblick auf die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Wissenschaftsstadt Darmstadt aus dem Jahr 2004**

1. In § 1 (1) der Satzung heißt es: „Der Baumbestand innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen in der Stadt Darmstadt wird zur
 - Erhaltung und nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Einwohner,
 - Belebung, Gliederung und Pflege des Stadtbildes,
 - Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
 - Erhaltung und Verbesserung des Stadtklimas und der klimatischen Verhältnisse,
 - Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen, z. B. Luftverunreinigung und Lärm,
 - Erhaltung eines artenreichen Pflanzenbestandes,
 - Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere und
 - Erhaltung von Zonen der Ruhe und Erholung

⁸ Darmstädter Echo vom 26.10.2021 „Unsern griene Imberador will kommuniziere“

nach Maßgabe dieser Satzung geschützt.“

In § 2 (1) der Satzung heißt es weiterhin: „Geschützte Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Es ist daher verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu beeinträchtigen oder zu verändern. Derartige Maßnahmen bedürfen der Genehmigung der Stadt.“

Die hier genannten Gründe für die Erhaltung vorhandener Baumbestände wiegen nur umso schwerer in Anbetracht der mittlerweile seit Jahrzehnten bekannten und mittlerweile wirklich drängenden Klimawandelproblematik und des wirklich erschreckenden Ausmaßes des Artensterbens auf unserer Erde. Vorhandene Bestandsbäume, wo immer und irgend möglich zu erhalten, ist von daher schon lange nicht mehr nur eine Frage der „Liebe zur Natur“ sondern hat sich und wird sich in Zukunft noch viel mehr zu einer existenziellen Frage im Hinblick auf die menschenwürdige (und natürlich auch tierwürdige) Bewohnbarkeit nicht nur unserer Städte, sondern eigentlich des ganzen Planeten entwickeln.

Anzumerken ist vor diesem Hintergrund hinsichtlich dieser Satzung zuerst einmal, dass die darin aufgestellten Verbote und Forderungen in Anbetracht der durch Klimawandelfolgen und Artensterben stark erhöhten Dringlichkeit dieses Themas eigentlich schon überhaupt nicht mehr zeitgemäß sind. Während hier, dem Namen der Satzung entsprechend, lediglich Bäume ab einem festgelegten Stammumfang geschützt werden sollen, sind andere (nicht grün regierte) Gemeinden, der Wichtigkeit dieses Themas tatsächlich Rechnung tragend, hier schon längst weiter fortgeschritten, indem sie im Rahmen ihrer „Grünchutzsatzungen“ nicht nur Bäume, sondern auch Laubgehölzbestände wie Hecken, flächenhafte Gebüsche und flächenhafte Baumbestände ab einer festgelegten Größe der bewachsenen Fläche unter Schutz gestellt haben.

Darüber hinaus ist der Umgang der Stadt Darmstadt mit den hier tatsächlich bestehenden Erfordernissen nicht nur im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Planungsareal, sondern insgesamt als ziemlich „nachlässig“ zu bezeichnen – eine Einschätzung, die sich ohne weiteres auch mit zahlreichen anderen Beispielen aus den letzten Jahren belegen lässt.

Im vorliegenden Fall wurden in dem jetzt beplanten Areal über Jahre hinweg, dem Vernehmen nach ohne jede Genehmigung und somit illegal umfangreiche Abholzungsmaßnahmen durchgeführt, um so das Gelände trotz fehlenden Baurechts und dem klar widersprechender städtebaulicher Zielsetzungen gezielt für eine zukünftige Bebauung vorzubereiten. Ein Einschreiten der städtischen Behörden gegen dieses wirklich skandalöse und illegale Vorgehen des Eigentümers blieb jedoch vollkommen aus, da diese hiervon vorgeblich erst viel später (nach Ablauf der Verjährungsfrist) erfuhren. (s. hierzu auch Punkt 2.4.5)

2. In § 4 (1) Punkt 6 der Satzung heißt es hinsichtlich der „Versagung“: „Die Genehmigung ist zu versagen, sofern nicht die Fläche, auf der der Baum steht, für ein zulässiges Bauvorhaben in Anspruch genommen werden muss und weder eine Änderung oder Verschiebung des Bauvorhabens noch eine Verpflanzung des Baumes möglich sind.“

Vom Wortlaut her handelt es sich hierbei nicht um ein Kann- oder Soll-Vorschrift, sondern um eine klare Muss-Vorschrift. D. h. wenn die Baumfällung durch eine Änderung oder Verschiebung des Bauvorhabens bzw. zum Vorhaben gehörigen Baulichkeiten möglich wären, muss die Genehmigung versagt werden.

Mit der Formulierung „sofern nicht die Fläche, auf der der Baum steht, für ein zulässiges Bauvorhaben in Anspruch genommen werden muss“ schränkt die Satzung dieses Verbot jedoch ein im Hinblick auf alle Fälle, in denen bereits bauplanungsrechtliche Vorgaben durch Bebauungspläne mit der Festsetzung von

Baufenstern, Baulinien, Baugrenzen vorliegen, die eine Verschiebung der Baukörper unmöglich machen. Nach Verabschiedung eines Bebauungsplans ist somit die Fällung aller Bestandsbäume, die sich innerhalb dieser als bebaubar festgelegten befinden, legal und behördlicherseits nicht mehr zu verhindern – vollkommen unabhängig davon, wie groß, wie alt, wie erhaltungswürdig und wie wichtig sie für das Mikroklima und den Artenschutz auch immer sein mögen.

Umso größer ist insofern die Verantwortung, die den verantwortlichen Planern, der ggf. beteiligten Genehmigungsbehörden und den politischen Gremien zukommt, die letztlich über die Verabschiedung dieser Bebauungspläne entscheiden!

Bei wirklicher Wahrnehmung ihrer Verantwortung müsste von daher im Hinblick auf den zu schützenden Baumbestand eigentlich genau wie für alle anderen als Maßstab, schützenswerte Bäume nur dann zu opfern, wenn nach gewissenhafter Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange im Hinblick auf das Gemeinwohl keine vertretbare Alternative existiert. Als Alternativen wäre dabei neben einer Reduzierung der Bebauungsdichte und/oder anderen Positionierung der bebaubaren Flächen auch immer ein Verzicht auf die Bebauung der jeweiligen Planungsareals in Betracht zu ziehen, falls dessen Bebauung wirklich die Fällung einer nennenswerten Anzahl schützenswerter Bäume erzwingen würde.

Beim vorliegenden Bebauungsplan ist diesbezüglich davon auszugehen, dass es bis zum Zeitpunkt der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen keine wirklich bindenden Vorgaben hinsichtlich der Bebauungsdichte und der Positionierung der Baukörper gab. Die Anzahl, die Größe und die Positionierung der hier vorgesehenen Baukörper beruhen hier tatsächlich allein auf den Entwurfsentscheidungen der Planer und/oder den allein gewinnorientierten Vorgaben der Investoren. Nachdem Letztere jedoch im Rahmen der Abwägung der zu berücksichtigenden Belange im Sinne der Zulässigkeit und Vertretbarkeit des Bebauungsplans im Hinblick auf das Gemeinwohl überhaupt keine Rolle spielen dürften, hätte sich hier durch Anpassung der Planung an den vorhandenen Baumbestand unzweifelhaft zumindest der größte Teil der jetzt zur Fällung vorgesehenen Bestandsbäume erhalten lassen. Tatsächlich ist über die große Zahl bereits erfolgter illegaler Baumfällungen hinaus (s. auch Punkt 2.4.5. die Fällung von weiteren 33 geschützten Bestandsbäumen geplant. (s. hierzu auch Punkte 2.5.1.10 und 2.5.2.19-20)

Außer Frage steht, dass selbst bei einem Festhalten an der eigentlich auch aus anderen Gründen überhaupt nicht zu verantwortenden Bebauung dieser Flächen bei entsprechender Reduzierung der Grundstücksausnutzung auch die Planung einer Bebauung unter Erhaltung sämtlicher geschützter Bäume möglich gewesen wäre. Insofern hätte, nachdem ein Anrecht des Eigentümers bzw. der Investoren auf eine von ihnen gewünschte Mindestgrundstücksausnutzung rechtlich in keiner Weise begründbar ist, nach Auffassung des Unterzeichners die Genehmigung der vorgesehenen Baumfällungen im Hinblick auf das Wissen um die Wichtigkeit der Erhaltung des Baumbestandes grundsätzlich abgelehnt werden müssen.

3. In § 5 (1) Punkt 6 der Satzung heißt es im Hinblick auf „Ersatzpflanzungen“: „Im Falle einer Genehmigung nach § 4 Abs. 1 Nr. 4 bis 8 hat der Antragsteller auf seine Kosten für jeden beseitigten Baum als Ersatz nach Maßgabe des Abs. 2 neue Bäume zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen (Ersatzpflanzung). Kann ein Ersatzbaum aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht auf dem Grundstück gepflanzt werden, auf dem der zu ersetzende geschützte Baum steht oder gestanden hat, so ist die Ersatzpflanzung möglichst im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff (Baumbeseitigung) auf einem anderen Grundstück des Antragstellers oder eines zur Duldung bereiten Dritten durchzuführen.“

Grundsätzlich ist hierzu anzumerken, dass eine derartige Ersatzpflanzung letztlich eine „Notlösung“ bzw. einen „faulen Kompromiss“ darstellen kann, da der neu zu pflanzende Ersatzbaum aufgrund seiner in der Regel weitaus geringeren Größe

sowohl im Hinblick auf seine CO₂-Bilanz, als auch im Hinblick auf seine Verdunstungsleistung und seine Funktion im Hinblick auf die faunistische Biodiversität den durch die Fällung eines gesunden, alten Bestandsbaumes verursachten Schaden nicht einmal annähernd wird kompensieren können. Schon bei 30 cm Stammdurchmesser des Altbaumes bindet dieser ca. 50 mal so viel CO₂ wie der hierfür gem. der Darmstädter Baumschutzsatzung zu pflanzende „Ersatzbaum“ mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm. Hinsichtlich der Verdunstungsleistung dürfte die Relation ähnlich ausfallen. Fest steht damit, dass unweigerlich viele Jahrzehnte vergehen, bis ein derartiger „Ersatzbaum“ dem gefälltten Bestandsbaum hinsichtlich seiner ökologischen und klimatischen Funktion auch nur annähernd gleichkommen wird – Zeit, die wir in Anbetracht der absehbaren Klimawandelfolgen eigentlich überhaupt nicht haben! Dennoch ist natürlich ein derartiger „Ersatzbaum“ immer noch weitaus besser als überhaupt kein Baum!

Fest steht von daher aber, dass sich auch mit der bei diesem Vorhaben geplanten Pflanzung von Ersatzbäumen der durch die geplante Fällung von großen alten Bäumen verursachte Schaden nicht einmal ansatzweise wird kompensieren lassen.

4. In § 7 (1) der Satzung heißt es im Hinblick auf die „Folgenbeseitigung“: „Wird ein geschützter Baum entgegen § 2 und, ohne dass die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach §§ 3 und 4 vorliegen, beseitigt, beschädigt oder in seinem Aufbau oder Bestand wesentlich beeinträchtigt oder verändert, so ist der Verursacher zu einer Ersatzpflanzung nach Maßgabe des § 5 verpflichtet. Hat der Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigte die Ersatzpflanzung nicht selbst vorzunehmen, ist er zur Duldung dieser Maßnahme durch den Verursacher oder durch die Stadt verpflichtet.“

Hieraus ergibt sich für den vorliegenden Fall, dass der bisherige Eigentümer des Planungsareals aufgrund der von ihm vorgenommenen illegalen Baumfällungen zu Ersatzpflanzungen gem. § 5 dieser Satzung verpflichtet gewesen wäre. Diese wurden jedoch von ihm offensichtlich nie vorgenommen und von der Stadt auch nicht eingefordert. (s. hierzu auch Punkt 2.4.5)

5. In § 8 (1) Punkt 1 der Satzung heißt es: „Ordnungswidrig im Sinne des § 43 Abs. 3 Nr. 10 des Hessischen Naturschutzgesetzes handelt, wer vorsätzlich fahrlässig geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 2 und ohne Genehmigung nach dem § 2 Abs. 1 und den §§ 3 und 4 beseitigt oder schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert.“

Weiterhin heißt es in § 8 (2): „Ordnungswidrigkeiten können nach § 43 Abs. 4 des Hess. Naturschutzgesetzes mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 € geahndet werden.“

Anlässlich einer Anzeige der illegalen Baumfällungen wurde dem Anzeigenden dem Vernehmen nach durch die Stadt mitgeteilt, dass es sich hierbei zwar um eine Ordnungswidrigkeit gehandelt habe, dass diese aber mittlerweile verjährt gewesen sei und die Stadt von daher in dieser Angelegenheit keine Handhabe mehr bestanden hätte.

Fraglich ist hierbei zum einen, wie illegale Baumfällungen in dem hier vorliegenden Umfang den städtischen Behörden über drei Jahre lang (Länge der Verjährungsfrist) verborgen geblieben sein sollen – dies umso mehr, nachdem das Darmstädter Grünflächenamt infolge der Nicht- oder nur rudimentären Erfüllung der Vertragspflichten des Eigentümers aus dem 1989 zwischen der Stadt und dem Eigentümer geschlossenen Vertrag eigentlich ohnehin längst hätte einschreiten und das Projekt von daher eigentlich „auf dem Schirm haben“ müssen. (s. hierzu auch Punkt 2.4.2)

Oder sollte es womöglich so sein, dass die Stadtoberen aufgrund der bereits vorliegenden Flächennutzungsplanänderung davon ausgingen, dass hier ohnehin in

absehbarer Zeit eine Bebauung anstehen würde und von daher die „Vorbereitung des Grundstückes“ durch den Eigentümer sozusagen als „ohnein unvermeidlicher Kollateralschaden“ wissentlich in Kauf genommen wurde?

6. **Zwischenfazit: Einschließlich der in Vorbereitung des Vorhabens bereits erfolgten, illegalen Baumfällungen und der jetzt im Rahmen der Realisierung zusätzlich geplanten Baumfällungen würden dem Vorhaben insgesamt fast 90 % des ehemals auf den beplanten Baugrundstücken zum Opfer fallen. Dies erscheint nicht nur unter Klimaschutz- und Naturschutzgesichtspunkten vollkommen unverantwortlich, sondern dürfte darüber hinaus nach Auffassung des Unterzeichners gemäß dieser Satzung auch überhaupt nicht genehmigungs-fähig sein.**

2.2.3 Einwendungen im Hinblick auf den „Masterplan DA 2030+“ (2020)

Der am 25.06.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Darmstadt beschlossene „Masterplan DA 2030+“ (in der Folge nur kurz als Masterplan bezeichnet) stellt eine „sonstige städtebauliche Planung“ im Sinne des §1 (6) Nr. 11 BauGB dar (s. auch Punkt 2.1.3.5).

1. Auf S. 32 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Wachstum durch Planung steuern“: „Darmstadt verfolgt in Zukunft eine ausgewogene Mischung aus Innenentwicklung und der Schaffung klarer Siedlungskanten.“

Im Widerspruch dazu würde die Realisierung des gegenständlichen Bebauungsplanentwurfes zur Verstärkung einer städtebaulich unerwünschten Splittersiedlung und damit nicht zur Schaffung klarer Siedlungskanten, sondern nur zu einem weiteren „Ausfransen“ der Siedlungskanten in diesem Bereich führen (s. auch Punkte 2.3.1.4 und 2.3.4.5). Hinzuweisen ist diesbezüglich auch darauf, dass der benachbarte Biergarten nicht als Teil dieser unerwünschten Splittersiedlung zu werten ist, sondern dass es sich bei diesem um ein Einzelobjekt mit einer unter dem Gesichtspunkt der Erholung und Freizeitnutzung absolut parkverträgliche Nutzung, für die eine Alleinlage nicht nur städtebaulich tolerierbar, sondern sogar wünschenswert ist.

2. Auf S. 33 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Durchmischung“: „Bei der Ausbildung von Siedlungskanten durch neue Quartiere ist darauf zu achten, dass keine reinen Wohngebiete entstehen, sondern dass die Stadt mit durchmischten Quartieren weitergebaut wird.“

Im Widerspruch dazu ist die gegenständlich geplante Bebauung als rein monofunktionale Wohnsiedlung geplant (s. auch Punkt 2.3.4.7).

3. Auf S. 33 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Doppelte Innenverdichtung“: „Bei allen Siedlungsmaßnahmen sind immer auch die Entwicklung, Vernetzung und Aufwertung urbaner Grün- und Wasserflächen sowie die Bewahrung und Weiterentwicklung ökologischer Funktionen zu stärken.“

Im Widerspruch dazu würde die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes die im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan und im Landschaftsplan bewusst vorgesehene Vernetzung der Biotope in den südlich und nördlich des Planungsareals gelegenen Flächen des Bürgerparks dauerhaft unmöglich machen. Das gleiche gilt auch für die beiden Teichbiotope („Bürgerteich“⁹ und „Müllersteich“), die gemäß den bisherigen Planungen als gegenseitige Rückzugsbereiche für den Fall einer Kontaminierung oder eines Befalls in einem der beiden Teiche konzipiert waren (s. auch Punkte). Zudem würde die geplante Wohnbebauung absehbar auch zu

⁹ An den Magistrat übermittelter Namensvorschlag des Bezirksvereins Martinsviertel (BVM) als Ergebnis eines im Jahr 2021 durch den BVM durchgeführten Preisausschreibens zur Namensfindung für den bislang unbenannten Teich.

empfindlichen Störungen des ökologisch besonders wertvollen Biotops des „Müllersteiches“ führen (s. Punkt 2.3.1.10).

4. Auf S. 34 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Stadt Natur und Klima nachhaltig schützen“: „Der Klimaschutz stellt handlungsfeldübergreifend eine Aufgabe höchster Priorität für die Darmstädter Stadtentwicklung dar.“ Weiter heißt es hier: „Der Stadt Natur kommt in diesem Zusammenhang eine hohe Bedeutung zu. Neben dem Wert für die Erholung und der Erlebbarkeit ist sie in ihren ökologischen Funktionen in Bezug auf die biologische Vielfalt, Naturschutz, Biotopvernetzung und Gewässerschutz zu erhalten und zu stärken.“

Der bislang geplante, zusammenhängende Bürgerpark (einschl. des jetzigen Planungsareals) würde tatsächlich, wie hier im Masterplan gefordert, die „Stadt Natur“ insbesondere im Hinblick auf die Biotopvernetzung und den Gewässerschutz maßgeblich gestärkt. Die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes hingegen würde die „Stadt Natur“ in diesem Bereich unzweifelhaft nur schwächen. Auch hinsichtlich des Wertes für die Erholung und die Erlebbarkeit der Stadt Natur in diesem Bereich hätte die Realisierung dieser Planung im Vergleich zum bisher geplanten, zusammenhängenden Bürgerpark unbestreitbar nur negative Auswirkungen. Auch in dieser Hinsicht würde somit die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes den Zielen des Masterplans klar zuwiderlaufen.

5. Auf S. 44 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Balance aus Innenentwicklung und der Schaffung neuer Siedlungskanten herstellen, Wachstum verteilen, Nutzungen mischen“: „Bei anhaltendem Wachstum der Bevölkerung und der Arbeitsplätze ist zusätzlicher Raum für Wohnen, Arbeiten und weitere Nutzungen in einer ausbalancierten Kombination aus Innenentwicklung und der Schaffung klarer Siedlungskanten durch Arrondierung zu sichern.“

Bei der gegenständlich geplanten Bebauung handelt es sich weder um eine Maßnahme der Innenentwicklung noch würde diese der „Schaffung klarer Siedlungskanten durch Arrondierung“ dienen. (s. Punkte 2.1.3.4, 2.1.3.5 Unterpunkt 2, 2.2.3.1, 2.3.1.4, 2.3.4.4-6 und 2.5.2.4). Auch von daher fügt sich der vorliegende Bebauungsplanentwurf nicht die Zielsetzungen des Masterplans ein.

Weiter heißt es hier hinsichtlich der bei derartigen „Arrondierungen“ zu berücksichtigenden Prinzipien: „...klare Begrenzung der Entwicklung von Stadtquartieren in die Landschaft zu schaffen.“

Diese Forderung wird durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht erfüllt, sondern ganz im Gegenteil sogar das weitere Ausufern einer städtebaulich unerwünschten Splittersiedlung forciert mit der Folge eines noch weiteren „Ausfransens“ der Siedlungsgrenze zum Landschaftsraum. Die Behauptung einer Arrondierung durch Erweiterung einer derartigen Splittersiedlung ist städtebaulich absolut widersinnig.

6. Ebenfalls auf S. 44 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Nutzungen mischen“: „Bei der Innenentwicklung, der Umstrukturierung von Bestandsquartieren, der Arrondierung von Siedlungskanten und bei Konversionsvorhaben sollen attraktive, gemischte Quartiere – mit bedarfsgerechten Infrastrukturen, Nahversorgung, Arbeitsplätzen, einer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und attraktiven Freiflächen – realisiert werden.“

Im klaren Widerspruch dazu wird mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf eine absolut monofunktionale Wohnsiedlung ohne jede Funktionsdurchmischung durch Integration von Nahversorgung, Arbeitsplätzen und zudem auch noch mit einer für eine neue innerstädtische Wohnbebauung schlechten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr geplant (s. auch Punkt 2.3.4.7) unter gleichzeitiger Verursachung eines

erheblichen Attraktivitätsverlustes der umgebenden Freiflächen im Vergleich zur bisherigen Bauleitplanung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4.

7. Auf S. 46 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Dichter wohnen, Flächen sparen“: „Um den Außenraum zu schonen und eine soziale Segregation zu vermeiden, muss bei anhaltendem Bevölkerungswachstum künftig in der Stadt insgesamt dichter gewohnt werden als heute. Dies betrifft einerseits die bestehenden Stadtteile, in denen es gilt, auf gleichbleibender Fläche mehr Wohnungen zu errichten. Gleichmaßen sind Neubauquartiere gemeint. Hier sollen nur Wohntypen mit einer Minstdichte gebaut werden, angestrebt wird ein regionalplanerischer Dichtewert von mindestens 60 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf Bruttowohnbauland.“

Nachdem es sich bei der hier geplanten Bebauung zweifelsfrei nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung, sondern eindeutig um eine Bebauung des Außenraumes handeln würde, wäre es grundlegend widersinnig, zu behaupten, dass diese dazu geeignet sei, den Außenraum gem. den Forderungen des Masterplans zu schonen.

Auch der Forderung, dass in der Stadt - und hier explizit in allen Stadtteilen – zukünftig zusammengerückt und dichter gewohnt werden müsse, lässt die vorliegende Planung vollkommen außer Acht. Tatsächlich liegt der hier realisierte Dichtewert mit 38 Wohneinheiten je ha sogar nur bei unter 2/3 der sowohl durch den Masterplan als auch durch den Regionalplan geforderten Minstdichte von 60 Wohneinheiten je ha (s. auch Punkt 2.3.4.10). Vor allem auch in Verbindung mit der Konzeption der geplanten Siedlung als klassische „gated community“ (s. auch Punkt 2.5.1.7) mit absehbar sehr homogener Bewohnerstruktur und den absehbaren Konflikten zwischen einer derartigen Wohnnutzung und der Funktion des Bürgerparks als „sozialem Pufferraum“ (s. auch Punkt 2.4.6) forciert der vorliegende Bebauungsplanentwurf zweifelsfrei die soziale Segregation, die gem. Masterplan unbedingt vermieden werden soll.

Festzustellen ist insofern, dass auch im Hinblick auf diese Punkte der vorliegende Bebauungsplan vollkommen unvereinbar mit den Zielen des Masterplans ist.

8. Auf S. 49 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Klare Siedlungskanten schaffen“: „Kluges Wachstum bedeutet die ausbalancierte und zielorientierte Entwicklung von Flächen zur Entlastung und Weiterentwicklung des Bestands. Grundsätzlich ist dabei das Prinzip der sozialen und funktionalen Durchmischung zu verfolgen.“

Das hier geplante Baugebiet weist allein schon aufgrund seiner geringen Wohndichte und den damit überproportionalen Flächenverbrauch eine sehr schlechte Entlastungs-Effizienz hinsichtlich des in Darmstadt unbestreitbar herrschenden Wohnungsnotstandes auf. Die Zielorientierung des Projektes im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Bestandes ist allein schon aufgrund der dadurch forcierten Verstärkung einer städtebaulich unerwünschten Splittersiedlung als sehr schlecht zu bewerten. Zudem wird das Prinzip der sozialen und funktionalen Durchmischung durch die vorliegende Planung vollkommen ignoriert.

Festzustellen ist von daher, dass der vorliegenden Bebauungsplanentwurf, gemessen an den mit dem Masterplan beschlossenen Prinzipien eines „klugen Wachstums“ wohl nur als Ansatz zu einem ausgesprochen „dummen Wachstum“ definiert werden kann.

9. Auf S. 50 des Masterplans heißt es ebenfalls noch unter der Überschrift „Klare Siedlungskanten schaffen“: „In der Folge werden die Kriterien genannt, die bei der Auswahl von Bebauungspotentialflächen zur Anwendung kamen. Besonders zu erwähnen sind hier:

- Möglichkeiten der nachhaltigen Erschließung (Ver- und Entsorgung sowie Integration in Bestandsquartiere,
- Ökologische Voraussetzungen (Lage außerhalb von Frischluftschneisen und wertvollen Biotopen),
- Städtischer Kontext (gute Einbindung in den vorhandenen Siedlungskörper),
- Zielvorgaben der Raumordnung.“

Diese Kriterien werden durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf in folgenden Punkten nicht:

Die geplante Bebauung ist im Hinblick auf eine nachhaltige Erschließung insbesondere im Hinblick auf die Verkehrserschließung kritisch zu beurteilen, da sie aufgrund der für eine innerstädtische Neubebauung zu schlechten fußläufigen Erreichbarkeit von ÖPNV und Nahversorgungseinrichtungen die vorwiegende Nutzung von Privat-Kfz forciert. Die hierdurch verstärkte Belastung des „Naturdenkmals Kastanienallee“ durch Kfz-Verkehr wird aufgrund fehlenden der Möglichkeit zur Schaffung getrennter Geh- und Radwege die Nutzung der Straße für wirklich nachhaltige autofreie Mobilitätsvarianten zunehmend unattraktiv machen.

Auch die ökologischen Voraussetzungen sind als sehr kritisch einzustufen, da die geplante Wohnbebauung durch Baukörper und Versiegelung unweigerlich zu einem weiteren Aufheizen dieses in der Klimafunktionskarte Darmstadt (einziger durch Stadt veröffentlichter Bestandteil des Klimagutachtens für die Gesamtstadt aus dem Jahr 2016) ohnehin schon als Überhitzungspotentialfläche ausgewiesenen Bereiches des Bürgerparks führen und somit die klimatische Ausgleichsfunktion dieses klimarelevanten innerstädtischen Grünraumes insgesamt schwächen würde. Insbesondere auch die Durchlüftungsfunktion dieses Bereiches des Bürgerparks würde durch die als nord-süd-gerichteter Querriegel ausgebildete Reihenhausezeile mutmaßlich empfindlich gestört (s. auch Punkte 2.2.5.2-3, 2.3.1.8, 2.5.2.33 und 3.2.1i und 3.2.2a). Die durch die geplante Bebauung unweigerlich verursachte „Einkesselung“, „Bedrängung“ und letztlich Gefährdung des innerhalb der geplanten Siedlung befindliche Schilfröhrichtbiotop ist sehr kritisch zu sehen genauso wie auch die Bedrängung der direkt benachbarten, ökologisch sehr wertvollen Biotopflächen des Müllersteiches sowie die Unterbindung der Vernetzung dieser beiden Biotope (s. auch Punkte 2.2.6.6, 2.3.1.3, 2.3.1.10 und 2.5.2.35).

Ebenfalls kritisch zu beurteilen ist der „städtische Kontext“, in dem die geplante Wohnbebauung errichtet werden soll. De facto kann von einer guten Einbindung der geplanten Bebauung in den vorhandenen Siedlungskörper überhaupt keine Rede sein sondern ganz im Gegenteil sogar von einem weiteren „Ausfransen“ der Siedlungskanten in diesem Bereich durch Verstärkung einer städtebaulich unerwünschten Splittersiedlung (s. auch Punkte 2.1.3.4, 2.5.2.2 und 2.3.4.5-6)

Zudem werden durch die hier geplante Bebauung auch die Zielsetzungen der Raumordnung nahezu durchgängig nicht erreicht, sondern im Gegenteil sogar regelrecht unterwandert - dies sowohl hinsichtlich der zu großen fußläufigen Entfernung zu ÖPNV und Nahversorgungseinrichtungen als auch die fehlende funktionale Durchmischung, die absehbar vollkommen unausgewogene Bevölkerungsstruktur mit der hierdurch beförderten sozialen Segregation und Ghettobildung, die zu geringe Wohndichte mit der Folge von zu hohem Flächenverbrauch und Zersiedelung, die Außenbereichsbebauung mit fehlender Angliederung an vorhandene Ortsteile, die Zerstörung des Zusammenhanges des umgebenden Landschaftsbereiches, die weitestgehend auf individuellen Nahverkehr ausgerichtete Verkehrserschließung, die fehlende Priorisierung der Innenentwicklung (s. Punkte 2.3.4.1-10).

Festzustellen ist insofern, dass der vorliegende Bebauungsplan die in diesem Punkt des Masterplans zur Auswahl von Bebauungspotentialflächen aufgelisteten Kriterien ausnahmslos nicht erfüllt werden.

10. Ebenfalls auf S. 50 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Mehrwert für angrenzende Quartiere schaffen“: „Die Quartiere werden in Bezug auf soziale, gesundheitliche, grüne, blaue, technische und verkehrliche Infrastrukturen so ausgestattet, dass sie einen Mehrwert für ihre Nachbarschaften bilden.“

Festzustellen ist diesbezüglich hinsichtlich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes, dass es streng genommen überhaupt kein angrenzendes „Stadtquartier“ gibt, hinsichtlich dessen die neue Wohnsiedlung einen derartigen Mehrwert zumindest theoretisch erzeugen könnte, sondern lediglich eine städtebaulich ohnehin unerwünschte Splittersiedlung. Und selbst für diese ergäbe sich ein Mehrwert höchstens in städtebaulich absolut unerwünschter Weise dahingehend, dass die geplante Bebauung beinahe zwangsläufig auch Begehrlichkeiten bei den Eigentümern der benachbarten Grundstücke in dieser Splittersiedlung hinsichtlich einer Maximierung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke unter Berufung auf den „Arrondierungsgedanken“ wecken würde (s. auch Punkt 2.1.3.5 letzter Absatz).

Für die vorhandenen, bestandsgeschützten Einzelbebauungen im direkten Umfeld des Planungsareals (Bayerischer Biergarten und Elfeicher Weg 212 A und B) und eben vor allem auch für den Bürgerpark selbst und alle anderen an diesen angrenzenden Stadtquartiere würde die geplante Wohnsiedlung keinerlei Mehrwert mit sich bringen, sondern nur Minderwerte durch die unumkehrbare Privatisierung bislang einer öffentlichen Parknutzung gewidmeter Flächen (s. Punkte 2.3.1.1-2, 2.4.1.1, 2.4.2.1, 2.5.1.7 und 2.5.1.12) und die damit einhergehende Beschneidung Bewegungs- und Naherholungsflächen, durch absehbare Konflikte mit bisherigen Nutzergruppen bis hin zu deren Verdrängung (s. Punkt 2.4.6), durch Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen des Bürgerparks (s. Punkte 2.2.5.3, 2.3.1.8 und 2.5.3), durch Verhinderung der Biotopvernetzung und Gefährdung von Biotopflächen (s. Punkte 2.2.6.6, 2.3.1.3, 2.3.1.10, 3.2.1d und 3.2.1z), durch Beeinträchtigung des landschaftlichen Zusammenhanges des Bürgerparks (s. Punkte 2.3.2.1-2 und 2.3.4.6), durch zusätzlich Verkehrsbelastung auf der Kastanienallee (s. Punkte 2.2.3.9 und 2.5.5) etc.

Festzustellen ist insofern, dass der vorliegende Bebauungsplan auch mit dieser Forderung des Masterplans vollkommen unvereinbar ist.

11. Ebenfalls auf S. 50 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Grüne Infrastrukturen verdichten und vernetzen“: „Aus ökologischen, stadtklimatischen und funktionalen sowie verkehrlichen Gründen ist die Vernetzung von Frei-, Wasser-, und Grünflächen von großer Bedeutung. Diese Vernetzung gilt es, in Darmstadt zu verbessern. Neben der orientierenden und leitenden Funktion von vernetzten Grünräumen ist deren Aufgabe in Bezug auf Biotopvernetzung, Biotoptrittsteine und Frischluftschneisen sowie den Schutz vor thermischer Belastung zu sichern.“

Die hier geforderte Vernetzung von Frei-, Wasser- und Grünflächen wird von dem wird durch das geplante Bauvorhaben nicht verbessert, sondern für diesen Bereich des bislang zusammenhängend geplanten Bürgerparks sogar regelrecht unterbunden. Statt der hier geforderten Sicherung der Aufgaben eines vernetzten Grünraumes in Bezug auf Biotopvernetzung, Biotoptrittsteine und Frischluftschneisen sowie den Schutz vor thermischer Belastung würde die geplante Bebauung das genaue Gegenteil bewirken. Die gemäß der bisherigen Planung in diesem Bereich mögliche Vernetzung von Biotopen würde unterbunden, eine Ausbildung von Biotop-Trittsteinen in diesem Bereich verunmöglicht, die Durchlüftung mit der von der Fasanerie in den Bürgerpark absinkende Frischluft behindert und der ohnehin schon Überhitzungspotential aufweisende Bereich noch weitergehend aufgeheizt.

Festzustellen ist von daher, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf auch mit dieser Forderung des Masterplans unvereinbar ist.

12. Auf S. 52 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Stadt Natur und Waldbestand erhalten und stärken“: „Die Stadt Natur hat neben der Erholungsfunktion und Erlebbarkeit für die Bevölkerung eine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt, den Arten-, Biotop-, Überflutungs- und Hitzeschutz, die Luft Hygiene, die Bodenfunktionen und das Mikroklima. Die Stadt Natur ist daher zu erhalten und zu stärken.“

Die hier geplante Wohnbebauung wird die bereits in Vorbereitung des Bauvorhabens stark geschwächte „Stadt Natur“ (s. auch Punkte 2.2.2.2 und 2.4.5) in diesem Bereich absehbar noch weitergehend schwächen (s. auch Punkte 2.2.2.3, 2.5.1.9-10, 2.5.2.20 und 3.2.1-3). Die Erholungsfunktion und Erlebbarkeit in diesem Bereich des Bürgerparks wird durch das geplante Bauvorhaben im Vergleich zu dem durch die bisherige rechtskräftige Bauleitplanung definierten Zielzustand erheblich beeinträchtigt (s. Punkte 2.3.1.1-2, 2.3.1.7, 2.3.2.1-2, 2.3.3.7, 2.4.2.1-2).

Die vorliegende Bebauungsplanung ist von daher auch hinsichtlich dieses Punktes unvereinbar mit den Zielen des Masterplans.

13. Auf S. 53 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Alle Flächen nutzen“: „Um für ein besseres Stadtklima zu sorgen und um die Biodiversität zu erhalten und zu fördern, sind sowohl öffentliche als auch private Freiflächen mit entsiegelten Flächen, Baumpflanzungen, Teichen, Wasserbecken und Brunnenanlagen zu gestalten und Gebäudeflächen für Fassadenbegrünungen bis hin zu vertikalen Gärten zu nutzen. ... Durch eine Begrünungssatzung wird die Umsetzung von Mindeststandards vereinfacht.“

So sinnvoll die hier angestrebten Neubegrünungsmaßnahmen auch sein mögen, ist klar festzustellen, dass der konsequente Erhalt bestehenden Grüns im Hinblick auf die Sicherung eines hohen innerstädtischen Grünanteils nicht nur weitaus kostengünstiger, sondern zudem weitaus effizienter ist im Hinblick auf die exorbitant größere Leistungsfähigkeit hinsichtlich Verdunstung, CO₂-Bindung und faunistischer Vielfalt (s. auch Punkt 2.2.2.3). Im Hinblick auf das gegenständliche Planungsareal ist von daher anzumerken, dass die im Bebauungsplanentwurf angepriesenen Neubegrünungsmaßnahmen zumindest auf absehbare Zeit die durch Versiegelung und Fällung von insgesamt 32 Bestandsbäumen angerichteten Schäden absehbar sowohl klimatechnisch als auch ökologisch angerichteten Schäden nicht einmal ansatzweise ausgleichen könnten (s. auch Punkt 2.5.1.9-10). Erschwerend kommt hinzu, dass zusätzlich zu den durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Baumfällungen auch noch zahlreiche weitere Fällungen zu beklagen sind, die bereits im Vorfeld durch den bisherigen Grundstückseigentümer, mutmaßlich gezielt im Hinblick auf die „Grundstücksvermarktung“ unter Missachtung der Darmstädter „Satzung zum Schutze des Baumbestandes“ durchgeführt wurden, ohne dass dieser dafür in irgendeiner Weise durch die städtischen Behörden zur Rechenschaft gezogen wurde (s. auch Punkte 2.2.2.4-5 und 2.4.5).

Festzustellen ist von daher, dass das Vorhaben und die Ankündigung umfangreicher Neupflanzungen letztlich nichts als „Augenwischerei“ bzw. „Greenwashing“ sind, solange die Stadt nicht willens und/oder in der Lage ist, wertvolle vorhandene Vegetation wo immer möglich zu erhalten und die vorhandene, geschützte Vegetation auch wirklich vor unerlaubten Eingriffen zu schützen bzw. die Täter zur Rechenschaft zu ziehen.

14. Ebenfalls auf S. 53 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Biodiversität fördern“: „Um mehr natürliche Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entstehen zu lassen bzw. sie zu schützen, sind die „25 Schritte für biologische Vielfalt“ weiterhin konsequent umzusetzen und naturnahe Grünräume und

Wasserflächen in Parks und Gärten zu sichern, zu renaturieren, heimische Pflanzenarten anzusiedeln und die Bedürfnisse heimischer Tierarten bei der Gestaltung von Freiräumen und Gebäuden zu berücksichtigen.“

Die Missachtung des kommunalen Maßnahmenprogramms „25 Schritte für biologische Vielfalt“ durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist eingehend unter Punkt 2.2.6 erörtert.

Festzustellen ist diesbezüglich, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf auch hinsichtlich dieses Punktes nicht mit dem Masterplan vereinbar ist.

15. Auf S. 54/55 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Hitzeinseln vermeiden“: „Grünflächen vor Gebäuden und Gebäudebegrünung verbessern das Stadtklima sowie das Mikroklima in Gebäuden, weshalb sie bei der Konversion und Innenverdichtung vorgesehen werden.“

Hierzu ist anzumerken, dass ein intensiver Bewuchs natürlich nicht nur dicht bebaute Innenstadtbereiche, sondern auch unbebaute Freiflächen vor Überhitzung schützen. Dies trifft unzweifelhaft auch auf das gegenständliche Planungsareal zu, das gemäß der Klimafunktionskarte der Stadt Darmstadt diesem Gelände schon im jetzigen Zustand ein Überhitzungspotential attestiert. Durch die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung und die geplanten Baukörper sowie den weiteren Rückbau des jetzt noch vorhandenen Altbaubestandes wird sich diese Tendenz unabwendbar steigern und damit die klimatische Ausgleichsfunktion des Bürgerparks weiter beeinträchtigen. Eine Wiederinstandsetzung der Vegetation auf dem gegenständlichen Planungsareal im Rahmen der durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan und den Landschaftsplan der Stadt Darmstadt seit Jahrzehnten vorbereitete Eingliederung in den Bürgerpark würde hingegen der drohenden Überhitzung dieses Bereiches außer Frage entgegenwirken.

Festzustellen ist von daher, dass der vorliegende Bebauungsplan auch in dieser Hinsicht den Zielen des Masterplans zuwider läuft.

16. Auf S. 59 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Baukulturelle Tradition und Wandel im Stadtraum erlebbar machen“: „Bei der Weiterentwicklung der innerstädtischen Quartiere soll die Entwicklungsgeschichte präsent bleiben.“ Und weiterhin: „Tradition und Wandel bleiben im Stadtraum erlebbar, indem sie in der Stadtentwicklung konzeptionell begleitet werden. Darmstadt weist – insbesondere vor dem Hintergrund des derzeitigen Wachstums – eine relativ junge Baugeschichte auf. Daher sind geschichtsbezogene Orte Identifikationspunkte von besonderer Bedeutung.“

Natürlich muss dies sinngemäß nicht nur für innerstädtische Quartiere, sondern gleichermaßen auch für vorhandene, geschichtsträchtige Bebauungen in innerstädtischen Grünbereichen gelten. Tatsächlich gibt es nämlich auf den Flächen des gegenständlichen Planungsareals gleich zwei .en, die zumindest als erhaltenswert oder, bei wirklich sachgerechter Bewertung, möglicherweise sogar als denkmalwürdig einzustufen wären. Bei diesen beiden Gebäuden, deren Erhaltung gemäß der Begründung des ursprünglichen „Bürgerpark-Bebauungsplans“ N 8 aus dem Jahr 1974 bezeichnenderweise sogar explizit vorgesehen war, handelt es sich zum einen um die alte Villa im nordöstlichen Bereich des Planungsareals und zum anderen um das noch mit hohem Schornstein versehene Backsteingebäude westlich des Teiches an der Grundstücksgrenze zum „Bayerischen Biergarten“. Bei Letzterem handelt es sich um das letzte noch als solches erkennbare Relikt der hier ehemals angesiedelten Ziegeleibetriebe, das aus Sicht des Unterzeichners im Sinne des Masterplans als ortsgeschichtlich bedeutendes Zeugnis erhalten bleiben sollte, um so auch diesen Teil der Darmstädter Baukultur präsent und erlebbar zu halten (s. auch Punkt 2.3.3.10).

Festzustellen ist von daher, dass zumindest ein Abriss des alten Ziegeleigebäudes den diesbezüglichen Zielen des Masterplans zuwider laufen würde.

17. Auf S. 60 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung“: „Zentral für eine nachhaltige ausbalancierte Entwicklung bestehender und neuer Quartiere ist daher, dass das Prinzip der integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung umgesetzt wird. Von der Stadt der kurzen Wege mit Fuß- und Radverkehr als Leitverkehrsmittel profitieren alle, insbesondere Kinder und ältere Menschen. Eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln leistet einen zentralen Beitrag zur nachhaltigen Mobilitätsentwicklung ebenso wie zur Integration der Quartiere und deren Bewohnerschaft in die gesamte Stadt.“

Im Gegensatz zu dem hier propagierten Leitbild einer Stadt der kurzen Wege mit Fuß- und Radverkehr als Leitverkehrsmittel würde die Verkehrserschließung der gegenständlich geplanten Wohnbebauung aufgrund der einfach zu großen fußläufigen Entfernungen sowohl zum ÖPNV als auch zu Einrichtungen der örtlichen Nahversorgung absehbar größtenteils über individuellen Kfz-Verkehr erfolgen (s. auch Punkte 2.3.4.1, 2.5.1.2 und 2.5.1.7). Stattdessen würde die Attraktivität der Kastanienallee, bei der aus Platzgründen in Verbindung mit der Naturdenkmaleigenschaft keine gesonderte Ausweisung zusätzlicher Rad- und Gehwege möglich sind, für Fußgänger und Radfahrer durch die projektbedingte Zunahme des Kfz-Verkehrs zwangsläufig noch weiter an Attraktivität verlieren. Statt den Fuß- und Radverkehr zu stärken, würde dieser als Leitverkehrsmittel durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes somit nur verdrängt und geschwächt (s. auch Punkt 2.5.1.1). Zudem ist eine Integration der Bebauung und ihrer Bewohnerschaft in die Stadt angesichts der Gestaltung als „gated community“ und der anvisierten, sozial weitestgehend homogenen Bewohnerschaft ganz offensichtlich weder geplant noch gewünscht (s. auch Punkte 2.5.1.7 und 2.5.1.12).

Festzustellen ist somit, dass der vorliegende Bebauungsplan auch hinsichtlich dieses Punktes den Zielen des Masterplans klar zuwider läuft.

18. Auf S. 95 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Gemischte Sozialstrukturen und Teilhabe fördern“: „Gemischte Sozialstrukturen werden als wichtiger Faktor betrachtet, um zu einem räumlich und sozial engeren Miteinander von Personen unterschiedlicher sozioökonomischer Lagen beizutragen. Unter gemischten Sozialstrukturen in Quartieren versteht man das Zusammenleben von unterschiedlichen sozialen Gruppen in einem nahräumlichen, alltagsrelevanten Kontext. Die räumliche Nähe zwischen verschiedenen Gruppen fördert auch ihre soziale Interaktion und wirkt somit der Segregation entgegen. Soziale Integration, Gemeinsinn und das Miteinander von mehreren Generationen sind wichtig für den sozialen Frieden in Wohnquartieren, für nachbarschaftliche Kommunikation und das Engagement in der Gemeinschaft.“

Die hier geforderten, gemischten Sozialstrukturen entsprechen ganz offensichtlich nicht dem Marketingkonzept der hier tätigen Investorengruppe. Vielmehr ist die Planung auf eine sozial möglichst homogene Käuferschicht abgestellt, denen im Rahmen der hier geplanten „gated community“ Gelegenheit gegeben werden soll, sich weitestgehend von „sozialen Fremdkörpern“ abzuschotten. Das gemäß Masterplan anzustrebende Zusammenleben unterschiedlicher sozialer Gruppen in einem nahräumlichen, alltagsrelevanten Kontext ist nicht Ziel dieser Planung, sondern wird durch sogar konsequent unterbunden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist hinsichtlich dieser Zielvorgabe vollkommen unvereinbar mit dem Masterplan.

19. Auf S. 97 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Preisgünstigen barrierefreien Wohnraum sichern“: „Bei der Schaffung von neuem Planungsrecht sowie bei der Vergabe und dem Verkauf städtischer Grundstücke, die einer

Wohnnutzung zugeführt werden sollen, sind entsprechend gültiger Beschlüsse die Quoten für sozial geförderten Mietwohnungsbau für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zu sichern. Derzeit sind mindestens 25 Prozent der Geschossfläche Wohnen für Haushalte mit geringen Einkommen sowie zusätzlich mindestens 20 Prozent der Bruttogeschossfläche Wohnen für Haushalte mit mittleren Einkommen zu errichten.“

Aufgrund des neu zu schaffenden Baurechts durch Verabschiedung eines Bebauungsplans müssten gem. den Grundsätzen zur sozialgerechten Bodenordnung in Darmstadt durch die Investoren eigentlich wenigstens 25 % der neu geschaffenen Wohnungen als Sozialwohnungen und weitere 20 % als Wohnungen für Bezieher mittlerer Einkommen gebaut werden (s. Punkt 2.2.4). Diese an die vorliegende Planung eigentlich zu stellende Forderung wird in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans einfach ausgeblendet.

Festzustellen ist insofern, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf auch in diesem Punkt nicht mit den Zielsetzungen des Masterplans vereinbar ist.

20. Auf S. 98 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Flächenschonende Wohnformen fördern“: „Die Stadt Darmstadt wird für einen Wertewandel zugunsten geringerer Wohnflächenansprüche werben und entsprechende Kommunikationsstrategien und Modellprojekte fördern. Um Flächen sparsam und effizient zu nutzen, ist darauf hinzuwirken, den Wohnflächenkonsum der Darmstädterinnen und Darmstädter sozial verträglich zu reduzieren.“

Anzumerken ist hierzu, dass es sich bei der Einfamilienhausbebauung im Vergleich mit anderen Siedlungsformen um eine extrem flächenintensive Form der Bodennutzung handelt. In Wikipedia heißt es hierzu: „Das Eigenheim im Grünen ist immer noch die von vielen gewünschte Wohnform, sie ist zugleich aber auch die flächenaufwendigste und benötigt (Straßen einbezogen) mindestens die dreifache Baulandfläche gegenüber Eigentumswohnungen oder Stadthäusern mit zugeordnetem, kleinem Garten oder Terrasse als städtischer Alternative.“ Auch wenn diese zahlenmäßige Relation aus Sicht des Unterzeichners insbesondere hinsichtlich der hier genannten „Stadthäuser“ von der Höhe her sicher anzuzweifeln ist, steht außer Zweifel, dass Einfamilienhausbebauungen gegenüber verdichteten Geschosswohnungsbebauungen einen exorbitant höheren Flächenverbrauch zur Folge haben. Welchen Wohnwert derartige verdichtete Geschosswohnungsbebauungen dennoch aufweisen können, belegen sehr anschaulich zahlreiche Gründerzeit-Blockrandbebauungen, die oft die begehrtesten, innerstädtischen Wohnlagen überhaupt darstellen – dies insbesondere, wenn die bauliche Verdichtung mit entsprechend intensiver Begrünung der verbleibenden Freiflächen einhergeht (s. Auch Punkte 2.1.3.15 und 3.3).

Anzumerken ist außerdem, dass auch von dem hier proklamierten Wertewandel hin zu einer sozialverträglichen Reduzierung der Wohnflächenansprüche der Darmstädter und Darmstädterinnen bei der gegenständlichen Planung überhaupt nicht die Rede sein kann.

Festzustellen ist somit, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf auch hinsichtlich dieses Punktes mit den Zielen des Masterplans absolut unvereinbar ist.

21. Ebenfalls auf S. 98 des Masterplans heißt es unter der Überschrift „Fußverkehr als Basis für Nahmobilität in den Quartieren stärken“: „Die gezielte Förderung der Nahmobilität in den Quartieren ist ein entscheidender Schritt Richtung Mobilitätswende. Dies umfasst zum einen die bedarfsgerechte Ergänzung wohnungsnaher Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastrukturen durch die Wege kürzer und damit der Fußverkehr und das Radfahren attraktiver werden“ und weiter: „Nur so kann der Verinselung von Spiel- und Lebensräumen entgegengewirkt werden.“

Anzumerken ist hierzu, dass die gegenständliche Planung keineswegs zu der hier geforderten Stärkung des Fußverkehrs als Basis für die Nahmobilität in den Quartieren stärken, sondern sogar absehbar das genaue Gegenteil bewirken würde.

Durch zu große fußläufige Entfernungen zum ÖPNV und zu städtischen Nahversorgungseinrichtungen sowie eine vollkommen fehlende funktionale Durchmischung wird individuelle Kfz-Nutzung als vorrangige Mobilitätsvariante der zukünftigen Bewohner durch die vorliegende Planung geradezu forciert. Einhergehend damit wird die Attraktivität der Kastanienallee als Bewegungsraum für Fußgänger und Radfahrer durch die absehbare, projektbedingte Zunahme des Kfz-Verkehrs erheblich beeinträchtigt – dies umso mehr, nachdem aufgrund der Naturdenkmaleigenschaft und der ohnehin beengten Platzverhältnisse die Ausweisung gesonderter Fuß- und Radwege nicht möglich ist (s. auch Punkte 2.2.3.9-10, 2.2.3.17, 2.2.3.21, 2.5.1.1-2, 2.5.1.14 und 2.5.1.18).

Festzustellen ist von daher, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf auch hinsichtlich dieses Punktes den Zielen des Masterplans zuwider läuft.

22. Bezeichnenderweise ist die hier gegenständliche Wohnbebauung auch in den Plandarstellungen auf den Seiten 45 und 89 des erst im Jahr 2020 beschlossenen Masterplans nicht eingezeichnet, obwohl deren Realisierung zu diesem Zeitpunkt für den Magistrat wohl schon beschlossene Sache war und sogar schon der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 gefasst war. Begründet ist diese mutmaßlich sehr bewusste „Nichtdarstellung“ Einschätzung des Unterzeichners vermutlich darin, dass sich alle an der Aufstellung die Verfasser des Masterplans der Unvereinbarkeit desselben mit diesem Projektes vollkommen bewusst waren und dessen Darstellung im Masterplan von daher einfach zu peinlich erschien.
23. **Zwischenfazit: Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist mit den Zielsetzungen des Masterplans DA 2030+ in nahezu jeder Hinsicht absolut unvereinbar.**

2.2.4 **Einwendungen im Hinblick auf die „Grundsätze der sozialgerechten Bodenordnung in Darmstadt“ (SoBoDA, 2019)**

Am 22.08.2019 wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Darmstadt „Grundsätze der sozialgerechten Bodenordnung in Darmstadt“ (SoBoDA) beschlossen.

Einer der Kernpunkte dieser Grundsätze ist eine Quotenregelung für die Errichtung von Sozialwohnungen und Wohnungen für die Bezieher mittlerer Einkommen.

Verwiesen wird hierbei auf einen bereits im 02.03.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung getroffenen Beschluss, demgemäß „im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen, anderen städtischen Maßnahmen zur Wohnraumentwicklung, städtischen Grundstücksverkäufen und ähnlichem - soweit die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen gegeben sind – (städtebauliche) Verträge mit dem Ziel abzuschließen, mindestens 25 % der Bruttogeschossfläche Wohnen für den Sozialen Wohnungsbau sowie mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche Wohnen für mittlere Einkommen zu sichern.“

Konkretisiert wird dieser Grundsatz dann wie folgt: „Die Grundsätze zur SoBoDA gelten für städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB sowie für Durchführungsverträge nach § 12 BauGB zur Realisierung eines konkreten Vorhabens mit Wohnnutzung.

Statt einer tatsächlichen Realisierung der somit auch für diesen Fall eigentlich geltenden Quotenregelung für die Errichtung preisgünstigen, geförderten Wohnraums, soll gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan mit vollkommen fadenscheiniger Begründung lediglich durch die Investoren eine nicht näher bezeichnete Summe entrichtet werden, die dann von der Stadt im Rahmen des Ankaufes anderweitiger Belegungsrechte verwendet

werden soll. Tatsächlich war dieses Vorgehen im Laufe der vergangenen Jahre auch schon bei diversen anderen, eigentlich unter diese Quotenregelung fallenden Projekten zu beobachten (s. auch Punkt).

Festzustellen ist somit, dass das hier geplante Vorgehen im Hinblick auf diese Forderung der durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Grundsätze der sozialgerechten Bodenordnung in Darmstadt“ (SoBoDA) zumindest sehr fragwürdig erscheint (s. auch Punkte 2.5.2.11 und 3.3-4).

2.2.5 **Einwendungen im Hinblick auf das „Integrierte Klimaschutzkonzept für die Wissenschaftsstadt Darmstadt“**

Im Jahr 2019 wurde die Aufstellung eines neuen „Integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Wissenschaftsstadt Darmstadt“ beschlossen, das jedoch bislang noch nicht vorliegt. Dieses neue Klimaschutzkonzept soll das bisherige „Integrierte Klimaschutzkonzept“ aus dem Jahr 2013 ersetzen.

1. Bereits im Vorwort des alten Klimaschutzkonzept, das im Auftrag der Stadt durch das Darmstädter Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) in Zusammenarbeit mit dem Beratungsunternehmen memo-consulting aus Seeheim-Jugenheim bearbeitet wurde, wird bereits im Vorwort auf das Übernehmen einer Vorbildfunktion durch die kommunale Politik und Verwaltung im Hinblick auf deren Glaubwürdigkeit hingewiesen.

Hierzu stellt sich die Frage, wie es um die Glaubwürdigkeit eines Magistrats und einer städtischen Verwaltung bestellt ist, die versucht, auch gegen massive Widerstände aus der Bevölkerung mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln bis hin zur Verunglimpfung der protestierenden Bürger, „alternativen Wahrheiten“ und teils sogar offensichtlichen Lügen versucht, einen Bebauungsplan „durchzudrücken“, der nicht nur reihenweise durch das Stadtparlament beschlossenen Grundsätzen und Satzungen, sondern darüber hinaus offenkundig auch diversen gesetzlichen Regelungen widerspricht.

2. Auf Seite 101 dieses Klimaschutzkonzeptes heißt es unter der Überschrift „Stadtklimatische Grundsätze zur Vermeidung städtischer Überwärmungseffekte“: „Als ein Hauptproblem des Klimawandels wird die zunehmende Überwärmung unserer Städte angesehen. Die Zahl der Hitzetage und Tropennächte wird deutlich zunehmen. Darmstadt ist bereits jetzt ein klimatisches Belastungsgebiet. Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf nach Gebäudekühlung im Sommer ansteigen wird und somit auch ein entsprechender Energiebedarf entstehen wird. Gut durchgrünte Stadtgebiete, Freihaltung von Ventilations- und Frischluftbahnen schaffen in der sommerlichen Hitze Entlastungsräume, die bioklimatisch günstig sind und helfen, den Kühlungsbedarf zu reduzieren.“

Anzumerken ist hierzu, dass sich zwar wohl die geplante Wohnbebauung selbst aufgrund der „Lage im Grünen“ und der integrierten Wasserfläche des „Bürgerteichs“ im Vergleich zu anderen Wohnbebauungen der Stadt sehr angenehme kleinklimatische Bedingungen aufweisen wird, dass es aber auf der anderen Seite unzweifelhaft die Überhitzungstendenzen in diesem Bereich des Bürgerparks verstärken und damit die klimatische Ausgleichsfunktion des Bürgerparks für die angrenzenden Stadtviertel beeinträchtigen wird.

Festzustellen ist von daher, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf hinsichtlich dieses Punktes mit den Zielsetzungen des „Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Wissenschaftsstadt Darmstadt“ aus dem Jahr 2016 unvereinbar ist.

3. Weiter heißt es unter dem gleichen Punkt: „Aufgabe von stadtklimatischen Grundsätzen ist es, für die Planung und Umsetzung von städtebaulichen Vorhaben Leitlinien zu entwickeln, die dazu beitragen, dass sich die klimatischen Verhältnisse in

Darmstadt nicht nur nicht verschlechtern, sondern sogar noch verbessern.“ Dieser Maßnahme wird eine hohe Priorität zugewiesen, da sie sowohl zur Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt als auch zur Reduktion des Energiebedarfs beiträgt. Hingewiesen wird diesbezüglich auf ggf. entstehende Interessenkonflikte mit Zielsetzungen der Nachverdichtung und der Erhöhung der baulichen Dichte.

Anzumerken ist hierzu, dass nicht nur unbestreitbar von keiner Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse durch das geplante Vorhaben, sondern außer Frage sogar von einer Verschlechterung derselben auszugehen ist. Besonders bedenklich ist dies, nachdem dieser Maßnahme hier sogar eine hohe Priorität zugewiesen wird. Hinsichtlich der hier angesprochenen, ggf. entstehenden Interessenkonflikte mit Zielsetzungen der Nachverdichtung ist festzuhalten, dass im Fall der hier geplanten Wohnbebauung die hiermit unbestreitbare einhergehende Verschlechterung der stadtklimatischen Verhältnisse zusätzlich auch noch einen massiven Interessenkonflikt hinsichtlich der Zielsetzung der Erhöhung der baulichen Dichte verursacht (s. auch Punkte 2.2.3.7-8, 2.2.5.3, 2.3.4.3, 2.3.4.10 und 2.5.2.5).

Festzustellen ist von daher, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf hinsichtlich dieses Punktes mit den Zielsetzungen des „Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Wissenschaftsstadt Darmstadt“ aus dem Jahr 2016 unvereinbar ist.

4. Auf Seite 102 dieses Klimaschutzkonzeptes heißt es unter der Überschrift „Erstellung eines Klimagutachtens“: „Erstellung eines Klimagutachtens als Informationsgrundlage, um genauere Kenntnisse über Wärmeinseln, Frischluftzufuhr, Ventilations- bzw. Zirkulationsbahnen und bioklimatische Entlastungsräume zu erhalten. Durch eine Verminderung des Kühlungsbedarfs im Sommer werden gleichzeitig positive Klimaschutzeffekte erreicht.“

Anzumerken ist hierzu, dass ein derartiges Klimagutachten dann auch tatsächlich im Jahr 2016 erstellt wurde. Tatsache ist allerdings leider auch, dass dieses Klimagutachten der Stadtöffentlichkeit dem Vernehmen nach bis heute durch den Magistrat vorenthalten wurde. Stattdessen gibt es auf der Internetpräsenz der Stadt lediglich eine eher inhaltslose Powerpoint-Präsentation zu diesem Gutachten und eine aus diesem ausschnittsweise entnommene Klimafunktionskarte. Insbesondere auch im Hinblick auf die durch den Magistrat angekündigte „Kommunale Informationsfreiheitsatzung“ erscheint dieses Vorgehen des Magistrats dem Unterzeichner zumindest „sehr fragwürdig“.

Auch wenn eine Beweisführung im Hinblick auf ggf. vorhandene Widersprüche zwischen dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf und den Aussagen dieses Gutachtens somit leider nicht möglich sind, ist zumindest festzustellen, dass sich aus Sicht des Unterzeichners schon allein aus der ausschnittsweise veröffentlichten Klimafunktionskarte etliche offene Fragen ergeben (s. auch Punkte 2.5.3.6 und 3.4).

Weiter heißt es unter der gleichen Überschrift: „Als ein Hauptproblem des Klimawandels wird die zunehmende Überwärmung unserer Städte angesehen. Darmstadt ist bereits jetzt ein klimatisches Belastungsgebiet. Es liegen keine konkreten Informationen und Simulationsmodelle vor, aus denen zu entnehmen ist, wie sich die stadtklimatische Situation in Darmstadt kleinräumig darstellt (Wärmebelastung, Durchlüftung, Abkühlungsflächen, Bioklima). Mit Hilfe dieser Informationen könnten Simulationen vorgenommen werden, wie sich städtebauliche Veränderungen und Klimawandel auf das Stadtklima auswirken werden.“

Abschließend festzuhalten ist hinsichtlich dieses Punktes, dass die bisher erfolgte „Unterverschlusshaltung“ des Gutachtens durch Magistrat zumindest den Verdacht nahelegt, dass dieser so zu verhindern sucht, dass dieses Gutachten nicht nur als Argumentationsgrundlage und Begründung für eigene Entscheidungen und Vorhaben, sondern eben auch als Argumentationsgrundlage für die Kritik an denselben herangezogen werden kann. Sollte dies der Fall sein, würde das aus Sicht

des Unterzeichners auf ein „höchst fragwürdiges Demokratieverständnis“ des amtierenden Magistrats hindeuten.

5. Auf Seite 103 dieses Klimaschutzkonzeptes heißt es unter der Überschrift „Integration von Wohnen und Arbeiten in der Stadtentwicklung“: „Kompakte Städte tragen zur Reduzierung von Verkehrsströmen, zur Vermeidung der Nutzung von Kraftfahrzeugen und zu einem umweltfreundlicheren Modal Split bei.“ „Die Entwicklung der Wissenschaftsstadt Darmstadt war in den letzten Jahren bereits durch eine verstärkte Innenentwicklung geprägt. Die Wohnbevölkerung hat im Stadtkern zugenommen. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Orte der Naherholung, Sportstätten und ein großer Teil der Arbeitsplätze sind mit ÖPNV, Rad oder zu Fuß gut erreichbar. Allerdings sind bereits Defizite in Bezug auf einen fußläufig erreichbaren Einzelhandel für den täglichen Bedarf erkennbar.“ „Sowohl in der Bestandsentwicklung als auch in der Entwicklung von Neubaugebieten soll das Prinzip der Stadt der kurzen Wege Umsetzung finden.“ Dieser Maßnahme wird sogar sehr hohe Priorität gegeben, da sie eine Grundvoraussetzung für die Vermeidung von Verkehr und eine energieeffiziente Erschließung darstellt. Zudem wird dieser Maßnahme auch ein hohes Umsetzungspotential bescheinigt, da dieses Leitbild weitgehend von allen gesellschaftlichen Akteuren geteilt wird.“

Tatsächlich entsprechen diese Aussagen auch den Zielsetzungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Raumplanung (Regionalplan Südhessen) und der städtebaulichen Rahmenplanung (Masterplan DA 2030+) und nahezu durchgängig auch den Fach-Veröffentlichungen der letzten Dekaden zu Fragen des nachhaltigen Städtebaus.

Umso erstaunlicher erscheint es, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf dennoch ein Konzept verfolgt wird, das diesen Zielsetzungen grundsätzlich zuwider läuft bzw. diese sogar regelrecht negiert.

Tatsächlich würde die vorliegende Planung durch die Verstärkung einer städtebaulich unerwünschten Splittersiedlung und das hierdurch bedingte weitere Ausfransen der Siedlungskontur nämlich genau das Gegenteil einer kompakten Siedlungsstruktur bewirken und so in Verbindung mit dem ganz offensichtlich sogar gewünschten Verzicht auf jegliche funktionale Durchmischung und zu große Entfernungen zu ÖPNV und Nahversorgungseinrichtungen nicht zur Vermeidung der Nutzung von Kraftfahrzeugen bei, sondern forciert diesen stattdessen sogar noch. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch darauf, dass es sich bei der hier geplanten Wohnsiedlung entgegen der im Bebauungsplanentwurf aufgestellten Behauptungen auch außer Frage nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (s. auch Punkte 2.1.3.4, 2.1.3.7, 2.2.3.1, 2.2.3.5-7, 2.2.5.5 und 3.4.1.8).

6. Auf Seite 108 dieses Klimaschutzkonzeptes heißt es unter der Überschrift „Bevölkerung in die Stadtentwicklung einbinden“: „Um die Klimaschutzziele in der Stadtentwicklung zu erreichen, bedarf es der Einbeziehung und Motivation aller wesentlichen Akteure der Stadtgesellschaft. Dies ist nur möglich, wenn es gelingt, die Bevölkerung einzubinden.“

Eine derartige Einbindung der wesentlichen Akteure der Stadtgesellschaft wird zwar vom Magistrat immer wieder reklamiert, de facto findet er aber nach Auffassung eines Großteils dieser Akteure nicht wirklich statt, sondern wird von der Stadt vielmehr nur „vorgetäuscht“. De facto nehmen Veranstaltungen, die vorgeblich eigentlich der Information und Beteiligung der Bevölkerung dienen sollen, seit geraumer Zeit den Charakter „magistraler Werbeveranstaltungen“ an, wirkliche Gegenstimmen in der Presse werden durch „personelle Integration“ der zuständigen Redakteure regelrecht unterbunden, wissenschaftliche Beiräte und von der Stadt abhängige wissenschaftliche Institute werden systematisch „missbraucht“ (s. auch Punkte 3.2, 4.5 und 4.6) und Gegenstimmen aus der städtischen Verwaltung werden durch die

Verteilung von „Maulkörben“ in Gestalt des Hinweises auf bestehende Schweigepflichten zum Verstummen gebracht.

Nicht von ungefähr hat sich in Darmstadt über die vergangenen Jahren hinweg trotz oder gerade wegen der „Grünen Politik“ gleich eine ganze Reihe von Bürgerinitiativen mit Focus auf sozialen sowie Klima- und Naturschutzziele gegründet, um so dem aus ihrer Sicht vollkommen inakzeptablen Handeln der Stadtverwaltung in den Bereichen „Klimaschutz“, „Naturschutz“ und „Soziale Spaltung der Gesellschaft“ entgegenzutreten. Einige dieser Initiativen haben sich mittlerweile auch in einem „Bündnis der Bürgerinitiativen Darmstadt“ (BBD) zusammengeschlossen.

Tatsächlich funktioniert die Einbindung der Bevölkerung, zumindest soweit diese interessiert und/oder fachkundig genug ist, um überhaupt mitzubekommen, was wirklich gespielt wird, eigentlich nur noch über die Mobilisierung des Protests der wirklich an Fragen des Gemeinwohls interessierten Bürger, die mittlerweile zunehmend „auf die Barrikaden gehen“.

Sehr bezeichnend in dieser Hinsicht ist übrigens auch, wie groß der Anteil mittlerweile ausgetretener ehemaliger Grüner unter diesen Protestierenden ist (unter ihnen z. B. auch ein ehemaliges grünes Magistratsmitglied). Darüber hinaus finden sich unter ihnen mittlerweile auch mehrere Führungskräfte des BUND Darmstadt (die hier allerdings aufgrund der engen Verflechtungen des BUND mit der Grünen Partei hier nicht als dessen Vertreter, sondern nur als Privatpersonen auftreten dürfen), ehemalige Mitarbeiter des Regierungspräsidiums im Bereich Stadt- und Regionalplanung, diverse Stadtverordnete und Mitarbeiter der städtischen Verwaltung, die, wenn ihnen schon im Amt einfach keine andere Wahl bleibt, zu der Auffassung gekommen sind, die Politik des derzeitigen Darmstädter Magistrats zumindest als Privatpersonen einfach nicht mehr mittragen zu können.

Noch bezeichnender ist, dass sich dieser eher „bürgerlich-konservative“ Protest mittlerweile auch zunehmend mit den Future-Bewegungen (Fridays for Future, Architects for Future, Scientists for Future, Parents for Future etc.) vernetzt und solidarisiert.

In einer derartigen Situation, in der der Darmstädter Magistrat für einen Großteil der wirklich engagierten Bürger nur noch als Synonym für „exzessives Greenwashing“ steht, noch davon sprechen zu wollen, dass sich der Magistrat darum bemüht, die Bevölkerung im Sinne dieses Klimaschutzkonzeptes „einzubinden“, mutet einfach nur noch skurril an.

7. Auch wenn das derzeit geplante, neue „Integrierte Klimaschutzkonzept der Wissenschaftsstadt Darmstadt“ bislang noch nicht vorliegt, sind in der Internetpräsenz der Stadt bereits jetzt diverse Informationen hierzu eingestellt, die inhaltlichen Aufschluss über wesentliche Inhalte geben.

Unter anderem wird in einer Präsentation zu einem Workshop¹⁰ im Rahmen der Neuaufstellung dieses Klimaschutzkonzeptes einführend unter dem Punkt „Themen Klimafreundliche Stadtentwicklung“ unter anderem auch wieder die „Stadt der kurzen Wege“ und die „Fokussierung auf die Innenentwicklung“ in den Vordergrund gestellt.

Festzustellen ist von daher, dass sich die Grundsätze und Zielsetzungen des Städtebaus im Hinblick auf den Klimawandel und die absehbaren Klimawandelfolgen seit Erstellung des letzten „Integrierten Klimaschutzkonzeptes“ der Stadt Darmstadt nicht wesentlich geändert haben, dass aber eben der derzeitige Magistrat offenkundig nur vorgeblich hinter diesen Zielen steht, während er sie im Rahmen der Durchführung konkreter Projekte immer wieder regelrecht negiert.

¹⁰ https://www.darmstadt.de/fileadmin/Bilder-Rubriken/Leben_in_Darmstadt/Klimaschutz/Klimaschutzkonzept/2021-05-05_Praesentation_Workshop_Stadtentwicklung.pdf

8. Hinzuweisen ist hinsichtlich der Umsetzung des „Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Wissenschaftsstadt Darmstadt“ im Übrigen dass die Umweltinitiative „Westwaldallianz“ im Februar 2022 im Rahmen eines Zeitungsartikels feststellte, dass lediglich 5 % der Maßnahmen aus dem Ursprungskonzept des „Integrierten Klimaschutzkonzeptes“ durch die Stadt tatsächlich umgesetzt worden seien und dass die CO₂-Emissionen der Stadt zwischen 2013 und 2018 um lediglich 1,2 % pro Jahr zurückgegangen seien, was zudem auch noch vor allem durch externe Faktoren wie einem höheren Anteil von erneuerbaren Energien am Strommix zurückzuführen sei.

Auch wenn diese Zahlen natürlich einer eingehenden Verifizierung bedürften, kann man, nachdem die Stadt dieser Feststellung in keiner Weise widersprochen hat, wohl tatsächlich davon ausgehen, dass schon seit geraumer Zeit eine erschreckend große Lücke zwischen den von der Stadt propagierten Klimaschutzzielen und der letztlichen Umsetzung dieser Ziele klafft, zu der eben auch „aus der Zeit gefallene Projekte“ wie das hier Gegenständliche beitragen.
9. **Zwischenfazit: Wenn man sich in Anbetracht dieser wirklich niederschmetternden Bilanz der Klimaschutzbemühungen der Stadt Darmstadt über die letzten Jahre hinweg dann auch noch die Aussage des Darmstädter Oberbürgermeisters Jochen Partsch anlässlich seiner letzten Neujahrsansprache in Erinnerung ruft, kann das diesen Eindruck nur erhärten. Hier verkündete er nämlich, dass der Klimaschutz in Darmstadt „oberste Priorität“ genieße.**

2.2.6 **Einwendungen im Hinblick auf das kommunale Maßnahmenprogramm „25 Schritte zur biologischen Vielfalt“ (2014)**

1. Als Schritt 2 dieses „Kommunalen Maßnahmenprogramms“ wurde im März 2014 durch die Stadtverordnetenversammlung die „Entwicklung eines intelligenten städtebaulichen Konzeptes, das kompakte Bauweisen, d.h. eine angemessene Siedlungsdichte und eine wohnumfeldnahe Durchgrünung, integriert“ beschlossen.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass sich dieser Passus des Maßnahmenprogramms natürlich auf die innerhalb des Siedlungszusammenhanges erforderliche „Doppelte Innenverdichtung“ bezieht, die dazu dienen soll, eine weitere Ausweitung der Siedlungsflächen hinein in Außenraum möglichst zu verhindern. Für diese sind nämlich schon im geltenden „Regionalplan Südhessen“ aus dem Jahr 2010 (s. auch Punkte 2.3.4.1 und 2.3.4.10) und bestätigt durch den „Masterplan DA 2030+“ aus dem Jahr 2020 (s. auch Punkte 2.2.3.7 und 2.2.3.20) Vorgaben hinsichtlich der Minstdichte von Wohnbebauungen im Hinblick auf eine kompakte, naturschonende Siedlungsentwicklung formuliert.

Die gegenständlich geplante Wohnbebauung stellt hingegen genau die „naturfeindliche“ Form des Ausuferns von Siedlungsflächen hinein in den Außenraum (in diesem Fall einen klar definierten, innerstädtischen Grünbereich) dar, die durch diese Vorgaben verhindert werden soll. Geradezu entlarvend ist in dieser Hinsicht auch, dass sich selbst die Planer dieses Projektes der Tatsache ganz offensichtlich vollkommen bewusst sind, dass hier eine den Dichteanforderungen des Regionalplans und des Masterplans entsprechende bauliche Dichte überhaupt nicht vertretbar wäre.

Festzustellen ist von daher, dass die vorliegende Bauleitplanung dem durch das „Kommunale Maßnahmenprogramm“ festgelegten Schritt Nr. 2 unbestreitbar zuwider läuft.
2. Als Schritt 3 dieses „Kommunalen Maßnahmenprogramms“ wurden „Verbindliche Festlegungen und Maßnahmen zur Begrenzung des Siedlungsflächenwachstums und der Bodenversiegelung“ beschlossen.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass genau diese „verbindlichen Festlegungen zur Begrenzung des Siedlungsflächenwachstums und der Bodenversiegelung“ durch alle bislang bestehenden Bauleitplanungen (s. Punkte 2.3.1 bis 2.3.4) mit Ausnahme der Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2009 (s. auch Punkte 2.3.3.1-2) gegeben waren. Genau diese auch den Forderungen dieses kommunalen Maßnahmenprogramms entsprechenden Festsetzungen sind es, die jetzt durch die Verabschiedung dieses Bebauungsplans beseitigt werden sollen im Hinblick auf eine „naturfeindliche“ Vermarktung der hier vorhandenen, bisher weitgehend unversiegelten Grünflächen.

Festzustellen ist von daher, dass die vorliegende Bauleitplanung auch dem durch das „Kommunale Maßnahmenprogramm“ festgelegten Schritt Nr. 3 unbestreitbar zuwider läuft.

3. Als Schritt 4 dieses „Kommunalen Maßnahmenprogramms“ wurde die „Erhaltung naturnaher Flächen im Siedlungsbereich und Nutzung bestehender Potenziale zur Schaffung von naturnahen Flächen und Naturerlebnisräumen innerhalb des Siedlungsraumes“ beschlossen.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass es sich beim bislang Bürgerpark insgesamt und insbesondere bei dem hier betroffenen Bürgerpark Nord um einen geradezu klassischen Fall der „naturnahen Flächen“ im Siedlungsbereich handelt, die gemäß diesem kommunalen Maßnahmenprogramm unbedingt zu erhalten sind. Und beim gegenständlichen Planungsareal handelt es sich eben genau um eine der hier beschriebenen Potentialflächen zur Schaffung weiterer derartiger „naturnaher Flächen“. Wie der ursprünglich für diesen Bereich geltende Bebauungsplan N 8 aus dem Jahr 1974 und auch der jetzt noch rechtskräftige Bebauungsplan N 8.4 aus dem Jahr 1986 anschaulich belegen (s. auch Punkt 2.3.1), brauchte es für das Erkennen und „Festzurren“ derartiger Potentialflächen in diesem Falle noch nicht einmal eines derartigen „Kommunalen Maßnahmenprogramms“. Tatsächlich war mit dem im Jahr 1989 zwischen der Stadt und dem bisherigen Grundstückseigentümer abgeschlossenen Vertrag (s. auch Punkt 2.4.2) sogar schon ein konkreter Schritt im Hinblick auf die Realisierung dieser Potentialfläche vollzogen worden. Am Wert dieser Potentialfläche im Hinblick auf das Gemeinwohl konnte auch die darauf leider folgende Unterlassung der Einforderung der hier zum Wohle der Darmstädter Bevölkerung getroffenen Vereinbarungen durch die Stadt und die zwischenzeitlich durch den bisherigen Eigentümer im Hinblick auf die Vorbereitung der Vermarktung angerichteten „Verwüstungen“ (s. auch Punkte) nichts ändern.

Festzustellen ist von daher, dass die vorliegende Bauleitplanung auch dem durch das „Kommunale Maßnahmenprogramm“ festgelegten Schritt Nr. 4 unbestreitbar zuwider läuft.

4. Als Schritt 5 dieses „Kommunalen Maßnahmenprogramms“ wurde die „Erhaltung und Neuschaffung von wohnungsnahen Grünflächen“ beschlossen.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass es sich bei dem seit Mitte der 70er-Jahre geplanten Bürgerpark einschl. des gegenständlichen Planungsareals unzweifelhaft um eine der hier gemeinten „wohnungsnahen Grünflächen“ handelt – dies nur umso mehr in Anbetracht der auf dem ehemaligen Messplatz und somit in unmittelbarer Nähe des gegenständlichen Planungsareals ohnehin geplanten, umfangreichen Wohn-Neubebauung und dem damit unvermeidlich verbundenen weiteren Anwachsen des Nutzungsdruckes auf den Bürgerpark insgesamt.

Festzustellen ist von daher, dass die vorliegende Bauleitplanung auch dem durch das „Kommunale Maßnahmenprogramm“ festgelegten Schritt Nr. 5 unbestreitbar zuwider läuft.

5. Als Schritt 7 dieses „Kommunalen Maßnahmenprogramms“ wurde die „Nutzung der vielseitigen Möglichkeiten der Bauleitplanung, um Naturschutzziele stärker zu berücksichtigen, auch über die gesetzlichen Vorgaben hinaus“ beschlossen.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass diese Möglichkeiten im Rahmen diverser Bauleitplanungsinstrumente bereits lange vor Verabschiedung dieses „Kommunalen Maßnahmenprogramms“ durchaus genutzt wurden. Dies gilt für den Regionalplan genauso wie auch für die bis zur im Jahr 2009 erfolgten Änderung geltende Version des Flächennutzungsplans, den Landschaftsplan und die Bebauungspläne N 8 und N 8.4 (letzterer heute noch rechtskräftig).

Ganz im Gegensatz dazu sind die oben erwähnte, gezielt im Hinblick auf eine wirtschaftliche Verwertung der hier gegenständlichen Grünfläche ausgerichtete Flächennutzungsplanänderung (Teilbereich 1.2) aus dem Jahr 2009 und darauf zumindest vorgeblich aufbauend auch der jetzt vorliegende Bebauungsplanentwurf im Hinblick auf die ursprünglichen Bauleitplanungen für diesen Bereich und die Zielsetzungen dieses „Kommunalen Maßnahmenprogramms“ als absolut „naturfeindlich“ einzustufen.

Besonders erschreckend erscheint dies insbesondere vor dem Hintergrund der Tatsache, dass es sich ausgerechnet bei diesem Bebauungsplanentwurf auch noch um das erste für diesen Bereich überhaupt eingesetzte Bauleitplanungsinstrument nach Verabschiedung des kommunalen Maßnahmenprogramms „25 Schritte zur biologischen Vielfalt“ handelt.

Festzustellen ist von daher, dass sich angesichts dieses Umganges mit den hier „werbewirksam“ formulierten Naturschutzzielen der Verdacht aufdrängt, dass es sich hierbei lediglich um Lippenbekenntnisse handelt, die lediglich über das den hier formulierten Zielen und Grundsätzen vollkommen zuwider laufende reale Handeln des Darmstädter Magistrats hinwegtäuschen sollen.

Mit vor diesem Hintergrund ist mutmaßlich wohl auch der massive Widerstand des Naturschutzbeirates gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu sehen (s. auch Punkt 3.2).

6. Als Schritt 13 dieses „Kommunalen Maßnahmenprogramms“ wurde der „Gezielte Ausbau von Biotopverbundsystemen und Schutzgebietsnetzen“ beschlossen.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass ein derartiges Biotop-Verbundsystem durch die bisherigen Bauleitplanungen sogar explizit geplant war - im Rahmen des Bebauungsplans N 8 durch Verbindung des „Bürgerteichs“ mit dem „Müllersteich“ zu einem Teichverbundsystem und im Rahmen der Überarbeitung dieser Planung durch den heute noch rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 durch bewussten Verzicht auf eine Verbindung dieser beiden Teiche im Hinblick auf deren so mögliche wechselseitige Erhaltung als Rückzugsraum im Falle der Kontaminierung bzw. des Befalls eines der beiden Teiche.

Der vorliegende Bebauungsplan hingegen würde nicht nur dieses bisher geplante Biotop-Verbundsystem unmöglich machen, sondern darüber hinaus auch die hier vorhandenen Einzelbiotope durch Einschließung, Übernutzung und weitere nutzungsbedingte Belastungen (Lärm, Wasserhaltung im Rahmen der Bauphase etc.) gefährden. Dies wird unter anderem auch in den diesbezüglichen, im Hinblick auf die Bewertung des Vorhabens geradezu vernichtenden Stellungnahmen des Naturschutzbeirates der Wissenschaftsstadt Darmstadt eingehend thematisiert (s. Punkt 3.2).

Das Gleiche gilt übrigens auch für den folgenden Schritt 14 dieses „Kommunalen Maßnahmenprogramms“, in dem es heißt: „Konkrete Beiträge zum Artenschutz und zur Erhaltung der genetischen Vielfalt der Arten in einem kommunalen Arten- und Biotopschutzprogramm“.

Festzustellen ist von daher, dass die vorliegende Bauleitplanung auch den durch das „Kommunale Maßnahmenprogramm“ festgelegten Schritten Nr. 13 und 14 unbestreitbar zuwider läuft.

7. Als Schritt 15 dieses „Kommunalen Maßnahmenprogramms“ wurde eine „Verbesserung der Gewässermorphologie“ beschlossen.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass die geplante Nutzung des Areals als Wohngebiet auch hinsichtlich der Gewässermorphologie des „Bürgerteichs“ insbesondere im Hinblick auf die Uferbereiche außer Frage als problematisch einzustufen ist (s. hierzu auch Punkt 3.2).

Festzustellen ist von daher, dass die vorliegende Bauleitplanung auch dem durch das „Kommunale Maßnahmenprogramm“ festgelegten Schritt Nr. 15 unbestreitbar zuwider läuft.

8. Als Schritt 16 dieses „Kommunalen Maßnahmenprogramms“ wurde eine „Naturschutzgerechte Optimierung der Gewässerunterhaltung“ beschlossen.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass die teilweise bis auf ca. anderthalb Meter an das im Bereich des westlichen Teichufers vorhandene Schilfröhrichtbiotop heranrückenden Terrassennutzungen der geplanten Reihenhauszeile und noch mehr die geplante Badenutzung des Teiches mit der hier geforderten „Naturschutzgerechten Optimierung der Gewässerunterhaltung“ außer Zweifel unvereinbar sind (s. hierzu auch Punkte 3.2.1x-z, 3.2.2c und 3.2.3d).

Festzustellen ist von daher, dass die vorliegende Bauleitplanung auch dem durch das „Kommunale Maßnahmenprogramm“ festgelegten Schritt Nr. 16 unbestreitbar zuwider läuft.

9. Als Schritt 17 dieses „Kommunalen Maßnahmenprogramms“ wurde die „Schaffung von Ruhe- und Rückzugszonen an Gewässern“ beschlossen.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass die Schaffung derartiger Ruhe- und Rückzugszonen mit der hier geplanten umfassenden intensiven, teils bis auf wenige Meter an diesen heranrückenden Wohnnutzung des direkten Teichumfeldes vollkommen unvereinbar ist.

Festzustellen ist von daher, dass die vorliegende Bauleitplanung auch dem durch das „Kommunale Maßnahmenprogramm“ festgelegten Schritt Nr. 17 unbestreitbar zuwider läuft.

10. **Zwischenfazit: Zusammenfassend ist im Hinblick auf das im Jahr 2014 durch die Stadtverordneten-versammlung beschlossene kommunale Maßnahmenprogramm „25 Schritte zur biologischen Vielfalt“ somit festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf insgesamt 10 der hier beschlossenen Schritte klar zuwider läuft und somit mit dem durch die Stadt beschlossenen Maßnahmenprogramm insgesamt vollkommen unvereinbar ist.**

2.3. Einwendungen im Hinblick auf die bestehenden Bauleitplanungen

2.3.1. Einwendungen im Hinblick auf den rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 aus dem Jahr 1986:

1. In der Plandarstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans N 8.4 als bereichsweiser Überarbeitung des ebenfalls rechtskräftigen Bebauungsplans N 8 aus dem Jahr 1974 ist das komplette jetzige Planungsareal zusammen mit den umgebenden Flächen des heutigen Bürgerparks und dem benachbarten Biergartenareal mit durchgehender Schraffur als „Parkgelände mit Wegen“ ausgewiesen.

Die im jetzt vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 ausgewiesene Wohnbebauung steht hierzu im klaren Widerspruch.

2. Während sich die gem. dem zuvor auch für das Planungsareal geltenden Bebauungsplan N 8 die Parkfläche lediglich bis zum westlichen Teichufer erstreckte (von hier westwärts war damals noch Sportgelände ausgewiesen) wurde im Bebauungsplan N 8.4 die Parknutzung, dem stetig weiter anwachsenden Nutzungsdruck auf die Parkflächen Rechnung tragend, sogar bewusst noch weiter nach Westen ausgedehnt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 hingegen soll die Parkfläche, nun wieder reduziert werden. Damit wird die bislang vorgesehene, dem steigenden Nutzungsdruck Rechnung tragende, weitere Entwicklung des Parkgeländes für die Zukunft nicht mehr möglich sein.

3. Auf den im Bebauungsplan N 8 noch dargestellten Teichverbund zwischen dem im jetzigen Planungsareal vorhandenen Teich und dem ostwärts benachbarten „Müllersteich“ wurde im Rahmen der Überarbeitung durch den Bebauungsplan N 8.4 verzichtet – dem Vernehmen nach, um so die beiden direkt benachbarten Teichsysteme im Falle der Kontaminierung oder eines Befalls eines der beiden Teiche gegenseitig als Rückzugsbereiche für die Teichfauna des jeweils betroffenen Teiches nutzen zu können.

Dies wäre bei Umsetzung des geplanten Vorhabens aufgrund der dichten Umbauung des im Planungsareal befindlichen Teiches nicht mehr möglich.

4. Auffallend ist die Diskrepanz zwischen den seinerzeitigen Bebauungsplanfestlegungen für das westseitige Ende der Bestandsbebauung entlang der Kastanienallee und dem hier inzwischen tatsächlich vorhandenen Baubestand. In der Plandarstellung des Bebauungsplans wurde für die Bebauung in diesem Bereich sowohl nach Westen als auch rückseitig nach Norden klare Baugrenzen festgelegt., mit denen das damals nach Westen hin letzte bestehende Gebäude sogar schon aus den bebaubaren Grundstücksflächen ausgeklammert wurde.

Deutlich wird damit aber vor allem auch, dass schon den Verfassern des rechtskräftigen Bebauungsplans N 8.4 der allen gängigen städtebaulichen Zielsetzungen zuwiderlaufende „Splittersiedlungs-Charakter“ der bestehenden Bebauung nördlich der Kastanienallee vollkommen bewusst war und sie eine Erweiterung dieser städtebaulich unerwünschten Entwicklung deshalb verhindern wollten (s. hierzu auch Punkte 2.1.3.4-5).

Dem widersprechend zeigt jedoch der heutige Baubestand an dieser Stelle einen großen Mehrfamilienhauskomplex, der nicht nur die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nach Westen und noch mehr nach Norden massiv überschreitet, sondern auch nahezu alle anderen wesentlichen bauplanungsrechtlichen Festlegungen für diesen Bereich missachtet. Fraglich ist aus heutiger Sicht, wie es zur Genehmigung eines derart baurechtswidrigen Bauvorhabens kommen konnte.

Offensichtlich ist damit, dass auch schon zum Zeitpunkt der Errichtung dieses Bauwerks noch unter dem letzten SPD-geführten Magistrat maßgebliche Teile der städtischen Verwaltung, mit welcher Motivation auch immer, sich weder an die Festlegungen der rechtsverbindlichen Bauleitplanung noch an die diesen zugrundeliegenden und sogar im BauGB festgeschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen gebunden fühlten.

Wenn nun auch der derzeitige Magistrat die durch die vorliegende „Splittersiedlung“ gegebene städtebauliche Fehlentwicklung durch Anlagerung des jetzt geplanten Wohngebietes sogar noch zu erweitern, kann man sich nur erneut fragen, welche Motivation einem derartigen Ansinnen zugrunde liegen könnte.

5. Dass sich die Verfasser dieses Bebauungsplans des Splittersiedlungscharakters der nördlich der Kastanienallee vorhandenen, bestandsgeschützten Wohnbebauung sehr wohl bewusst waren und dass sie deshalb einem weiteren Ausufern dieses städtebaulich unerwünschten Siedlungsbereiches möglichst wirksam verhindern wollten, zeigt übrigens auch die Tatsache, dass gem. diesem Bebauungsplan auch die öffentliche Verkehrsfläche mit dem letzten bestandsgeschützten Wohngrundstück endet und der daran anschließende westliche Teil des „Naturdenkmals Kastanienallee“ als „Parkfläche mit Wegen“ und somit klar als Teil des Bürgerparks ausgewiesen ist.
6. In der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans N 8.4 heißt es, dass dessen Aufstellung bereits vor Aufstellung des Flächennutzungsplans dringend erforderlich gewesen sei, um so „das Ziel einer Sicherung, Neuordnung und landschaftsgerechten Entwicklung des unbebauten Grünkorridors zwischen Darmstadt und Arheilgen sicherzustellen ...“

Fraglich ist für den Unterzeichner, warum diese auch heute noch absolut zeitgemäßen oder angesichts der immer weiter fortschreitenden Landschaftszersiedelung und Landschaftversiegelung sogar heute noch weitaus aktuelleren und dringlicheren Zielsetzungen auf einmal keine städtebauliche Relevanz mehr haben sollen?

7. Weiterhin heißt es hinsichtlich dieses Grünkorridors, dass dieser „für das städtebauliche und ökologische Gefüge der Stadt von überragender Bedeutung sei“.

Außer Frage steht, dass die städtebauliche Bedeutung derartiger innerstädtischer Grünzüge seit Verabschiedung dieses Bebauungsplans im Jahr nicht ab-, sondern nur weiter zugenommen hat. Einen derart bedeutsamen innerstädtischen Grünraum jetzt einfach mit Einfamilienhäusern zu bebauen, mutet von daher bei zeitgemäßen städtebaulichen Wertsetzungen regelrecht absurd an.

8. Des Weiteren ist in der Begründung dieses Bebauungsplans unter dem Punkt „Klima“ von einer „wesentlichen klimatischen Ausgleichsfunktion des Gebietes“ die Rede und davon, dass es hier zu einem „lokalen, von Osten nach Westen gerichteten Luftaustausch“ käme. Hierzu heißt es sogar explizit: „Diese lokalen Flurwinde sind städtebaulich zu sichern, vor allem durch die Vermeidung von Querriegeln in Nord-Süd-Richtung“.

Diesbezüglich stellt sich die Frage, ob es wirklich vertretbar ist, in einem Gebiet mit wesentlicher klimatischer Ausgleichsfunktion, das gemäß der vorliegenden Klimaanalyse für Darmstadt aus dem Jahr 2016 ohnehin schon ein flächendeckendes Überhitzungspotential aufweist, bisherige Grünflächen mit Wohnbebauung zu versiegeln und so der Überhitzung dieses Bereiches noch weiter Vorschub zu

leisten? Besonders fragwürdig erscheint dies vor dem Hintergrund der erst im vergangenen Jahr erfolgten Einstufung Darmstadts als „heißeste Stadt Hessens“¹¹.

Oder sollte das Gebiet seit Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans tatsächlich seine wesentliche klimatische Ausgleichsfunktion eingebüßt haben, so dass es schlicht nicht mehr erforderlich ist, hierauf Rücksicht zu nehmen?

Hier stellt sich die Frage, was ist mit den seinerzeit zu sichernden lokalen Flurwinden geschehen ist? Sollten auch diese tatsächlich mittlerweile zum Erliegen gekommen sein? Oder warum sonst sollte man es heute verantworten können, eine bis zu 11,5 Meter hohe und ca. 130 Meter lange und zudem tatsächlich auch noch in Nord-Süd-Richtung geplante Riegelbebauung, die damals unbedingt vermieden werden sollte, zu errichten?

9. Weiter heißt es in der Begründung dieses Bebauungsplans: „Der Bürgerpark Nord wird wie vorgesehen bis zur neuen Nordumgehung als Landschaftspark erweitert, der in diesem Bereich der stillen Erholung dienen soll.“

Dem entgegen wird durch die Investoren¹² im Rahmen ihrer Internet-Werbepresenz einfach behauptet, der Bürgerpark ende bereits südlich des Planungsareals an der Kastanienallee.

10. Weiter heißt es in der Begründung: „Diese stille Erholungsfunktion ist Voraussetzung, um den wertvollen ökologischen Bereich des Müllersteiches zu sichern.“ „Aus diesen Gründen wird auf eine intensive Erschließung dieses Bereiches für Erholungssuchende verzichtet. Die derzeitige gewerbliche Nutzung westlich des Müllersteiches kann daher in diesem Zusammenhang nicht auf Dauer bestehen bleiben.“

Hier stellt sich die Frage, wie eine Wohnnutzung mit geschätzt über 200 Bewohnern, dessen Bebauung dem ökologisch wertvollen Müllersteich mit nur wenigen Metern Abstand „auf die Pelle rückt“ unter diesem Gesichtspunkt verantwortbar sein sollte? Wie sollte die Fauna des Müllersteiches vor den von einer derartigen Wohnbebauung unvermeidlich ausgehenden Störungen (Kindergeschrei, Musik beim Grillen im Garten, streunende Katzen etc.) bewahrt werden können?

11. **Zwischenfazit: der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan N 8.4.4 negiert die gut nachvollziehbare und auch heute noch absolute aktuelle Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans N 8.4 vollkommen und ist mit dieser in keiner Weise vereinbar.**

2.3.2. Einwendungen im Hinblick auf den Landschaftsplan Darmstadt aus dem Jahr 2004

1. Auch der im Jahr 2004 durch das Regierungspräsidium genehmigte, neue Landschaftsplan für Darmstadt bestätigte und bekräftigte die durch die Bebauungspläne N 8 und in der Folge durch den auch heute noch rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 für diesen Bereich formulierten städtebaulichen Zielsetzungen. (s. hierzu auch Punkte 2.3.1.6-7) In diesem Sinne wurden die Flächen des Bürgerparks – wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 wieder mit klarer Einbeziehung auch des derzeitigen Planungsareals, in der Leitbildkarte zu diesem Landschaftsplan unmissverständlich als „Freifläche im Siedlungsbereich“ ausgewiesen und als Fläche für den „Erhalt/Ausbau von Grünflächen“ gekennzeichnet.

¹¹ Artikel „Darmstadt ist die heißeste Stadt Hessens“ im Darmstädter Echo vom 02.11.2021 mit Verweis auf eine auf Zahlen des DWD (Deutscher Wetterdienst) basierenden Veröffentlichung des GDV (Gesamtverband der Deutschen Versicherungen)

¹² Internetpräsenz der Investorengruppe <https://www.kastanienalleeamtteich.de/>

2. Noch im Jahr 2006 schrieb Klaus Feuchtinger als seinerzeitiger Dezernent für Stadtökologie im Hinblick auf diesen Landschaftsplan: „Ein Meilenstein für die ökologische Stadtentwicklung. ... Ein Kardinalanliegen des Landschaftsplans ist es, den wohnungsnahen Erholungsraum und das innerstädtische Grünflächennetz zu erweitern. ... Der neue Landschaftsplan ist gewissermaßen der grüne, ökologische Teil moderner Flächenplanung fürs 21. Jahrhundert. ... Das schafft Rechtssicherheit für die kommunale Planung. Für geplante Eingriffe in Natur und Landschaft, etwa Neubaugebiete, wird es daher ein so genanntes „Ökokonto“ geben. Wird in Zukunft an einer Stelle gebaut, muss dann im Gegenzug ein ökologischer Ausgleich erfolgen.“¹³

Dass es trotzdem kaum drei Jahre später im Jahr 2009 zum „großen städtebaulichen Sündenfall“ in Gestalt einer Flächennutzungsplanänderung (Teilbereich 1.2) mit Ausweisung dieses Areals als Wohnbaufläche kam, mutet von daher regelrecht grotesk an (s. hierzu auch Punkt 2.3.3 und 2.4.5-7).

3. Hinsichtlich der Aufnahme der Zielsetzungen des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass diese zwar im Hinblick auf ggf. konkurrierende Zielsetzungen anderer, ebenfalls zu berücksichtigender Belange, letztlich der Gesamtabwägung unterliegt, dass aber bei der Aufstellung der hier relevanten Teilbereichsänderung 1.2 zum Flächennutzungsplan aus Sicht des Unterzeichners keine konkurrierenden, dem Gemeinwohl dienenden, wesentlichen Belange vorlagen, die die hier de facto erfolgte Negation der grundlegenden Ziele des Landschaftsplans gerechtfertigt hätten.
3. **Zwischenfazit: der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist mit den Zielsetzungen des Landschaftsplans der Stadt Darmstadt vollkommen unvereinbar. Zudem wurden die grundlegenden Ziele des Landschaftsplans bei der hier relevanten Änderung des Flächennutzungsplans nicht ausreichend berücksichtigt.**

2.3.3. Einwendungen im Hinblick auf den Flächennutzungsplan Darmstadt:

1. Auch der im Jahr 2006 verabschiedete Flächennutzungsplan der Stadt Darmstadt ging, wie natürlich auch die zuvor geltenden Flächennutzungsplanversionen seit Verabschiedung des Bebauungsplans N 8 im Jahr 1974 hinsichtlich der Zielsetzung für den Bereich des Bürgerparks sowohl mit diesem Bebauungsplan und dem ebenfalls im Jahr 2006 verabschiedeten Landschaftsplan und dem bereits im Jahr 1986 in Kraft getretenen, auch heute noch rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 vollkommen überein. So wurden hier über mehr als 30 Jahre in großer Kontinuität die gleichen städtebaulichen Ziele verfolgt, die bereits 1974 aktuell, im Jahr 2006 in Anbetracht der bereits im vollen Gange befindlichen Klimawandeldiskussionen noch weitaus aktueller und in Anbetracht der absehbaren Klimawandelfolgen und des immer weiter zunehmenden Nutzungsdrucks die innerstädtischen Freizeit- und Erholungsflächen heute von geradezu brennender Aktualität sein sollten und zudem auch noch voll und ganz den Intentionen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechen (s. hierzu auch Punkte 2.1.3.2-5 und 2.1.3.7-8).

Eine Wohnbebauung innerhalb dieses Grünbereiches war damals schon nicht mit diesen Zielen vereinbar und ist es heute nur umso weniger.

2. Dennoch wurde bereits drei Jahre später mit der im Jahr 2009 die Flächennutzungsplanänderung (Teilbereich 1.2) eingefügt, mit der das gegenständliche Planungsareal als Wohnbaufläche umgewidmet wurde.

¹³ Internetpräsenz der Stadt Darmstadt <https://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/landschaftsplan>

Dass diese Entscheidung, vollkommen unabhängig von der letztlich geplanten Art der Bebauung, die zuvor über 30 Jahre konsequent weiterentwickelten und auch aus heutiger Sicht wirklich zukunftsweisenden öffentlichen Planungen regelrecht konterkarierte, ist offensichtlich.

Über die Motivation der damaligen städtischen Entscheidungsträger, diesen abrupten Kurswechsel vorzunehmen, kann man nur spekulieren. Fest steht aber aus Sicht des Unterzeichners, dass es weder die dieser Entscheidung vollkommen zuwiderlaufenden Zielsetzungen des Baugesetzbuches noch der „städtebauliche Zeitgeist“ gewesen sein können, der sie dazu bewog. Tatsächlich war ja auch damals schon sowohl die Klimawandeldiskussion als auch die Diskussion um begrenzte natürliche Ressourcen und Flächenfraß voll im Gange. Auch die Wahrung der Interessen der Bewohner der umliegenden Stadtteile kann es sicher nicht gewesen sein, nachdem der Nutzungsdruck auf die Grünflächen des Bürgerparks seit Beginn der Planungen Mitte der 70er-Jahre nur immer weiter zugenommen hatte.

Ein wenig Licht ins Dunkel kann diesbezüglich aber möglicherweise das Wissen bringen, dass diese Flächennutzungsplanänderung im direkten Zusammenhang mit einer damals schon konkret geplanten Bebauung durch einen in der Darmstädter Baubürokratie hervorragend vernetzten, ortsansässigen Projektentwickler erfolgte. Weitere Indizien für eine weniger an städtebaulichen, sondern viel mehr an „anders gearteten“ Werten orientierte Entscheidungsfindung der damaligen städtischen Entscheidungsträger liefert mutmaßlich auch eine zeitnah zu dieser Entscheidung genehmigte Baugenehmigung im direkten Umfeld des Projektes. Tatsächlich wurde damals mit der Wohnanlage Kastanienallee 18 nämlich auch noch ein weiteres Projekt gebaut, das so eigentlich niemals hätte genehmigt werden dürfen, nachdem es nahezu allen wesentlichen Festsetzungen des vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans widersprach. (s. hierzu auch Punkt 2.3.1.4). Der Verdacht, dass es sich hier um Auswüchse von kommunalem Baufilz gehandelt haben könnte, liegt somit zumindest sehr nahe.

3. In der Begründung der Flächennutzungsplanänderung hieß es unter Punkt 1.3: „... Im Verfahren hat sich gezeigt, dass die zu erwartende Lärmproblematik zwischen der vorhandenen Freizeitnutzung des Biergartens zwischen Kastanienallee und Elfeicher Weg und dem geplanten Wohnbereich nur durch ein bauleitplanerisches Verfahren gelöst werden kann. ...“

Hierzu ist aus Sicht des Unterzeichners anzumerken, dass es wohl kaum möglich sein dürfte, eine derartige Lärmproblematik durch ein bauleitplanerisches Verfahren zu lösen, da sowohl die Schutzbedürfnisse des Gewerbegebietes als auch die Schutzbedürfnisse der geplanten Wohnbebauung, so sie denn erst einmal vorhanden ist, vollkommen unabhängig vom Bauplanungsrecht aufgrund der entsprechenden Regelungen im BGB bestehen bleiben würden. Zu regeln wäre eine derartige Problematik wohl noch nicht einmal durch einen zivilrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer bzw. Bauträger, der die neue Wohnbebauung plant, da auch dann die Schutzbedürfnisse der zu diesem Zeitpunkt noch überhaupt nicht feststehenden späteren Bewohner des Wohngebietes von einem derartigen Vertrag wohl nicht berührt würden. Regeln ließe sich durch einen derartigen Vertrag wohl höchstens ein entsprechender Verzicht des Gewerbetreibenden im Hinblick auf die Betriebszeiten oder hinsichtlich der Vornahme aktiver Schallschutzmaßnahmen durch seinen Betrieb, wobei auch davon die Schutzrechte der zukünftigen Bewohner in keiner Weise tangiert würden. Dies betrifft übrigens die damalige Planung genauso wie die jetzt Vorliegende.

4. Weiter heißt es in der Begründung: „Durch das Änderungsverfahren besteht nun die Möglichkeit, dass das bisher hermetisch abgeschlossene Planungsgebiet geöffnet und damit in die offene Parklandschaft des Bürgerparks einbezogen wird. Alle vorhandenen blickdichten Hecken und Zäune werden zugunsten der weit in das

Grundstück hinein reichenden Blickachsen entfernt. Der Bürgerpark wird damit optisch vergrößert.“

Hierzu ist anzumerken, dass die der damaligen Flächennutzungsplanänderung zugrunde liegende Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.2 tatsächlich eine Bebauung mit lediglich 10 Einzelgebäuden vorsah, die kreisförmig mit Achtungsabstand zum Teich um diesen herum gruppiert werden sollten. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wies diese Planung unter Anrechnung auch der Teichfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 aus (die, nachdem bei der Ermittlung der „anrechenbaren Grundstücksfläche sowohl „private Verkehrsflächen“ als auch „private Grün- und Wasserflächen“ eigentlich außen vor bleiben meines Erachtens eigentlich auf 0,26 zu korrigieren wäre und eine maximale Gebäudehöhe von 7 Metern mit Zurückstufung der Obergeschosse (max. 85 % der Grundfläche des EG) aus. Außerhalb des sich so um den Teich herum ergebenden Gebäuderings sollten sowohl östlich als auch westlich des Teiches öffentliche Fußwege als Verbindungen zwischen Kastanienallee und Elfeicher Weg angelegt werden. Sowohl von diesen aus als auch von den beiden Straßen aus hätten sich aufgrund der recht großen Gebäudeabstände und der offenen Bauweise der lediglich einreihig angeordneten Gebäude tatsächlich mannigfaltige Sichtachsen auf den See und durch das ganze Gelände hindurch ergeben. Alle blickdichten Zäune und Hecken, mit Ausnahme eines kurzen Bestandsheckenzuges entlang der Kastanienallee sollten gemäß dieser Planung entfernt werden, um so tatsächlich eine optische Öffnung des Geländes zu den umgebenden Parkflächen zu erreichen. Lediglich der Bereich innerhalb dieses Gebäuderings zum Teich hin einschl. der Flächen zwischen den Gebäuden wäre gemäß dieser Planung allein den zukünftigen Bewohnern vorbehalten geblieben als gemeinschaftlicher Grünbereich mit einem um den Teich herumführenden „Uferweg“ und vom „öffentlichen Grünbereich lediglich durch einen lediglich 1,2 Meter hohen, bewachsenen Maschendrahtzaun getrennt. Zudem waren die kompletten Grünbereiche in der Siedlung, der geplanten Nutzung mit altengerechten Wohnungen, als offene, gemeinschaftliche parkartige Grünfläche ohne Ausweisung von parzellierten Hausgärten konzipiert. Der Kraftfahrzeugverkehr sollte durch Anordnung eines zentralen Parkplatzes auf der Südseite der Kastanienallee vollkommen aus der parkartig angelegten Siedlungsfläche herausgehalten und so bereits in diesem Bereich der Kastanienallee aufgefangen werden. Zu einer Mitbenutzung des Elfeicher Weges durch den Anliegerverkehr hätte es so überhaupt nicht kommen sollen.

Zumindest war dieser Planung also zu attestieren, dass sie sich wenigstens ansatzweise in die Parklandschaft integriert und angesichts der auch damals schon vorliegenden hermetischen Abschottung des Geländes durch eine übermannhohe blickdichte Einfriedung, tatsächlich nicht nur zu einer optischen Integration des Geländes in die Parklandschaft, sondern durch die um den Weg herum neu angelegten „Aussichts-Wege“ sogar zu einer gewissen Erhöhung des Erholungs- und Freizeitwertes für die Öffentlichkeit geführt hätte.



Abb. 1: Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf N 8.4.2 aus dem Jahr 2007 (unmaßstäbliche Verkleinerung)

Ganz im Gegensatz dazu die jetzt vorliegende Planung des Bebauungsplan-Vorentwurfes N 8.4.4, bei der, entgegen allen Verlautbarungen der Investoren, Architekten und städtischen „Entscheidungsträger“ von einer Integration und Öffnung in die umgebende Parklandschaft in keiner Weise die Rede sein kann (s. auch Punkte 2.5.1.12 und 2.5.2.2).

Wie sehr sich die beiden Planungen diesbezüglich unterscheiden, geht aus der folgenden Gegenüberstellung hervor:

Während die damalige Planung lediglich 10 Einzelgebäude aufwies, sind jetzt eine ca. 130 Meter langen Reihenhausezeile und zusätzlich 16 Einzelbaukörper (bei Wertung der Doppelhäuser als lediglich ein Baukörper) geplant.

Während bei der damaligen Planung die Höhenentwicklung der Gebäude max. 7 Meter begrenzt war, sieht die derzeitige Planung eine Gebäudehöhe von bis zu 11,5 Metern vor, die sich durch die zusätzlich vollflächig erlaubte Überbauung mit Solar- und anderen Dachaufbauten von der Fernwirkung sogar auf bis zu 13 Meter erhöht.

Während die damalige Planung mit einer „korrigierten GRZ“ von ca. 0,26 (s. gleicher Punkt weiter oben im 2. Abs.) tatsächlich eine geringe Bebauungsdichte ausweist, liegt diese bei der jetzt vorliegenden Planung, je nach Berechnungsmethode, bei 0,45 oder sogar bei 1,0 (s. Punkt 2.5.2.49)

Während sich bei der damaligen Planung von den allseitig umlaufenden öffentlichen Bereichen (Straßen und öffentliche Fußwege) mannigfaltige Blickachsen auf den Teich und durch den ganzen Siedlungsbereich hindurch ergeben hätten, gäbe es bei der derzeitigen Planung de facto höchstens einen einzigen, ziemlich genau fünf Meter langen Bereich der Kastanienallee, von dem aus man aus dem öffentlich zugänglichen Bereich heraus einen Blick auf den Teich erhaschen könnte – sofern

diese Lücke dann nicht in der Realität auch noch durch Anordnung von Gebüsch o.ä. verstellt würde. Tatsächlich ist bei genauem Hinsehen festzustellen, dass die vorliegende Planung offensichtlich ganz bewusst auf eine sichtmäßige Abschirmung dieses „zentralen Bereiches“ durch Gebäudestellungen, Gartenschuppen, Zäune etc. ausgerichtet ist.

Während die damalige Planung eine offene, tatsächlich parkartige Gestaltung der siedlungsinternen Grünflächen vorsah, sind diese Grünflächen in der jetzt vorliegenden Planung weitestgehend als private Hausgärten parzelliert.

5. Bezeichnenderweise ist die Fläche des gegenständlichen Planungsareals auch in der dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan beigefügten Anlage „Flächenpotenziale im besiedelten Bereich >0,5 ha zur Wiedernutzung/Umnutzung/Verdichtung für Wohnen/Gemischte Nutzung/Gewerbe/Sondernutzung“ noch nicht einmal erwähnt. Insofern ist nach Auffassung des Unterzeichners davon auszugehen, dass auch die Verfasser des Flächennutzungsplans nicht davon ausgingen, dass eine Bebauung dieser Fläche eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellen könnte.
6. Im „Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt“ heißt es auf Seite 14 unter der Überschrift „Landschaftsplan und Flächennutzungsplan“: „Der Landschaftsplan ist Abwägungsgrundlage für die Belange von Natur und Landschaftspflege im Flächennutzungsplan. Dieser ist in seinen Grundzügen in den Flächennutzungsplan einzuarbeiten und nimmt am Bauleitplanverfahren teil. Der Landschaftsplan kann in Kenntnis der sich durch vielfältige Belange ergebenden Nutzungskonkurrenzen mit Vorschlägen auf den Planungsprozess des Flächennutzungsplans Einfluss nehmen. Die Übernahme der Inhalte des Landschaftsplans unterliegen jedoch der gesamtplanerischen Abwägung im FNP.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan zwar mit dem einleitenden Satz dieses Absatzes durchaus der gesetzlichen Regelung des § 9 Absatz 5 BNatSchG folgt, dass er aber andererseits mit der Formulierung des vorletzten Satzes dieser Regelung doch grundlegend zuwider läuft.

Tatsächlich handelt es sich nämlich gemäß BNatSchG bei den „im Landschaftsplan konkretisierten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ nicht um bloße „Vorschläge“, sondern um „Inhalte der Landschaftsplanung“, die bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen zu berücksichtigen sind. Explizit heißt es hierzu im § 9 Absatz 5 BNatSchG: „Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen.“

Die hier geforderte Begründung der im Hinblick auf das gegenständliche Planungsareal vorliegenden Unvereinbarkeit des Flächennutzungsplans mit den grundlegenden Zielsetzungen des Landschaftsplans im Sinne eines „Nicht-Rechnung-tragen-Könnens“ fehlt aus Sicht des Unterzeichners. Unter den auf Seite 54 aufgelisteten, begründeten Abweichungen vom Landschaftsplan ist das gegenständliche Planungsareal bezeichnenderweise noch nicht einmal erwähnt (s. auch Punkt 2.3.3.5)

7. Auf Seite 19 des Erläuterungsberichts heißt es zur Wohnungssituation unter der Überschrift „Planungsziele (Leitsätze)“: „Der überwiegende Teil des dazu erforderlichen Flächenbedarfes soll im bereits bebauten Gebiet durch Umnutzung oder Verdichtung gedeckt werden. Darüber hinaus sollen Neuerschließungsgebiete an Standorten vorgesehen werden, die durch benachbarte vorhandene Infrastruktureinrichtungen von Stadtteilzentren gut versorgbar sind und durch die keine Flächen mit besonderen landschaftlichen oder ökologischen Werten verloren gehen. Dabei sind die stadtklimatischen Auswirkungen besonders zu berücksichtigen. In

Neuerschließungsgebieten ist eine Mischung aus familiengerechtem Einfamilienhausbau in verdichteter Bauweise und Geschosswohnungsbau anzustreben.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass

- es sich beim gegenständlichen Planungsareal weder um eine Umnutzung noch um eine Verdichtungsmaßnahme im bereits bebauten Gebiet handelt, sondern vielmehr zweifelsfrei um eine Bebauung im Außenbereich ohne Anschluss an einen bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteil (s. Punkt 2.1.3.4),
 - bei dem hier geplanten Neuerschließungsgebiet eine gute Versorgung durch in der Nachbarschaft vorhandene Infrastruktureinrichtungen nicht gegeben ist (s. auch Punkt 2.3.4.7),
 - auch wenn die im Planungsareal selbst und in dessen direkter Nachbarschaft vorhandenen, geschützten Biotop-Flächen zwar vorgeblich erhalten bleiben sollen, dass jedoch eine Beeinträchtigung oder sogar Gefährdung dieser Biotope nicht auszuschließen oder vielmehr sogar absehbar ist (s. auch Punkte 2.2.6.6-9 und 3.2),
 - die geplante Wohnbebauung absehbar nur negative klimatische Auswirkungen sowohl für den Bürgerpark selbst als auch für die benachbarten Stadtquartiere (und hier insbesondere das Martinsviertel) mit sich bringen wird (s. auch Punkte 2.2.5, 2.5.3.4 und 2.5.3.7-18).
 - hier die anzustrebende Mischung von Wohnformen nicht zur Anwendung kommen soll, sondern stattdessen eine reine Einfamilienhausbebauung ohne jede soziale oder funktionale Durchmischung geplant ist (s. auch Punkte 2.2.3.6, 2.2.3.18 und 4.5).
8. Auf Seite 37 des Erläuterungsberichts heißt es unter der Überschrift „Erholung und Grünversorgung“: „Die Ausstattung der Stadt mit Grünflächen soll erhalten und verbessert werden durch die Erweiterung, Vergrößerung und den Ausbau der vorhandenen Grün- und Erholungsflächen.“

Festzustellen ist diesbezüglich, dass schon die im Jahr 2009 eingefügte Teilbereichsänderung 1.2 des Flächennutzungsplans und noch mehr der jetzt vorliegende, durch diese Flächennutzungsplanänderung überhaupt erst ermöglichte Bebauungsplanentwurf dieser Forderung offenkundig grundlegend zuwider läuft.

9. Auf Seite 38 des Erläuterungsberichts heißt es unter der Überschrift „Stadt- und Landschaftsbild“: „Landschaftliche Kleinstrukturen und typische Landschaftselemente müssen bewahrt bzw. wieder hergestellt werden, ausgeräumte Feldfluren und verarmte Landschaftsteile sind durch gliedernde und gestaltende Landschaftselemente anzureichern. Unerwünschte Entwicklungen wie die Zersiedlung von Landschaftsteilen sollen verhindert bzw. in ihren Auswüchsen korrigiert werden.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass es sich bei dem gegenständlichen Planungsareal mit dem hier vorhandenen Teich als Teil eines ehemaligen, stadtgeschichtlich bedeutsamen Ziegeleiareals mit den zugehörigen Tongruben zweifelsfrei um ein derartiges, „typisches Landschaftselement“ und zudem aufgrund der durch den bisherigen Eigentümer angerichteten „Verwüstungen“ (s. auch Punkt 2.4.5) auch um einen „verarmten Landschaftsteil“ im Sinne dieser Formulierung handelt, der, statt ihn zu bebauen, im Sinne der hier formulierten Zielsetzung vielmehr durch „gliedernde und gestaltende Landschaftselemente“ anzureichern wäre. Erschwerend kommt hinzu, dass die hier geplante Wohnbebauung entgegen den Behauptungen der städtischen Entscheidungsträger zweifelsfrei auch eine städtebaulich „unerwünschte Entwicklung wie die Zersiedlung von Landschaftsteilen“ im Sinne dieser Formulierung darstellt (s. hierzu auch Punkt 2.1.3.4), die gemäß den hier aufgestellten Forderungen „verhindert bzw. in ihren Auswüchsen korrigiert“ werden sollte.

Festzustellen ist von daher, dass die Teilbereichsänderung 1.2 des Flächennutzungsplans und der jetzt vorliegende, durch diese überhaupt erst ermöglichte Bebauungsplanentwurf auch diesen Zielsetzungen und Forderungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich zuwider laufen.

10. Ebenfalls auf Seite 38 des Erläuterungsberichts heißt es unter der Überschrift „Denkmalschutz“: „Die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und für die Zukunft zu erhalten. Denkmalpflege ist deshalb Kulturpflege.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass der im Planungsareal noch vorhandene, markante Backsteinbau mit großem Schornstein als einzig noch erkennbares bauliches Zeugnis der hier ehemals vorhandenen, stadtgeschichtlich bedeutsamen Ziegeleiareals (s. auch Punkt 2.2.3.16) aus Sicht des Unterzeichners durchaus Denkmal-Potential hätte. Nicht von ungefähr war gemäß der Begründung des ursprünglichen „Bürgerpark-Bebauungsplans“ N 8 sowohl die Erhaltung dieses Gebäudes als auch der zumindest erhaltenswerten Villa im nordöstlichen Teil des Planungsareals sogar explizit vorgesehen (s. auch Punkt 2.2.3.16).

11. Auf Seite 40 des Erläuterungsberichts heißt es unter der Überschrift „Übernahme landschaftsplanerischer Inhalte in den Flächennutzungsplan“ in der Vorbemerkung: „Wesentliche Abweichungen vom Landschaftsplan sind in den betreffenden Kapiteln dieses Erläuterungsberichts begründet.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass im Hinblick auf die im Flächennutzungsplan gänzlich fehlende Begründung für die hinsichtlich des gegenständlichen Planungsareals zweifelsfrei vorliegenden Abweichungen in keinem Falle um „unwesentliche Abweichungen“ handelt, nachdem diese tatsächlich grundlegende Zielsetzungen des Landschaftsplans betreffen.

12. Auf Seite 51 des Erläuterungsberichts heißt es unter der Überschrift „Grünsystem“: „Unter der Zielsetzung eines zusammenhängenden Grünsystems wird die Sicherung und Entwicklung von Grünzügen und -verbindungen als maßgebliche grünplanerische Maßnahme aus dem Landschaftsplan übernommen. Im Außenbereich soll durch Nutzungsaufgabe oder Extensivierung von Garten- und Freizeitnutzungen einer Zersiedlung bzw. Beeinträchtigung von Naherholungsgebieten Einhalt geboten werden. Dies dient der landschaftsgebundenen Erholung und dem Erhalt von wertvollen Biotopen.“

Anzumerken ist hierzu, dass es sich gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Darmstadt beim Bürgerpark einschl. der Flächen des gegenständlichen Planungsareals um einen wesentlichen Teil dieses „Grünsystems“ handelt. Dennoch wurde dieser, entgegen dieser Aussage, lediglich „bruchstückhaft“ aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan übernommen oder besser gesagt, nach der ursprünglich vollständigen Übernahme durch die Einfügung der Teilbereichsänderung 1.2 des Flächennutzungsplans nachträglich „auseinandergerissen und verstümmelt“. Statt, wie hier gefordert, einer „Zersiedelung bzw. Beeinträchtigung“ dieses Naherholungsgebietes im Hinblick auf die „landschaftsgebundene Erholung und des Erhalts von wertvollen Biotopen“ durch „Nutzungsaufgabe oder Extensivierung von Garten- und Freizeitnutzungen“ vorzubeugen, wurden im gegenständlichen Planungsareal ohnehin schon vorliegenden Missstände (s. auch Punkt 2.4.3-5) durch die Flächennutzungsplan-änderung sogar noch forciert und verstetigt.

13. Auf Seite 52 des Erläuterungsberichts heißt es unter der Überschrift „Park- und Grünanlagen“: „Die Versorgungssituation ist in der Gesamtbilanz ausgeglichen, jedoch nach Stadtteilen bzw. Stadtbereichen sehr unterschiedlich. Versorgungsdefizite bestehen vor allem in:

- Stadtzentrum mit Johannes-, Martins- und Hochschulviertel
- Bereich Woog, Eichberg und Kapellplatzviertel
- in der Waldkolonie

Ein Defizitabbau ist in den meisten Stadtgebieten auf Grund der städtebaulichen Situation nur bedingt möglich. Vielmehr sind dort die Wohnumweltverbesserung, der Ausbau von Grünverbindungen und Erschließungswegen sowie die Sicherung und Entwicklung der Naherholungsräume im Außenbereich anzustreben.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass es sich beim Bürgerpark ausgerechnet um den wichtigsten Grün- und Erholungsraum des Martinsviertels als dichtest besiedeltem Stadtteil Darmstadts überhaupt handelt, für das hier im Rahmen der Erläuterungen zum Flächennutzungsplan auch noch explizit Defizite hinsichtlich der Versorgungssituation mit „Park- und Grünflächen“ eingeräumt werden. Gerade in der Nachbarschaft dieses Stadtteils ist von daher die Sicherung und Entwicklung des Bürgerparks als Naherholungsfläche im Außenbereich von wirklich überragender Wichtigkeit! Insbesondere ist dabei auch darauf hinzuweisen, dass der Nutzungsdruck auf diese Naherholungsfläche durch Bevölkerungswachstum und Beschneidung der hier vorhandenen Grünflächen im Rahmen von Schulerweiterungen und weiteren Flächenversiegelungen (z. B. durch Verlegung des bislang andernorts positionierten Skaterparks), durch die Erweiterung des Nordbades etc. bereits in den vergangenen Jahren stetig zugenommen hat. Hinzu kommt in absehbarer Zeit dann auch noch das neue Wohngebiet auf dem bisherigen Messplatz direkt westlich neben dem Bürgerpark mit geplant 560 neuen Wohnungen und somit wohl über tausend Bewohnern, das absehbar zur weiteren Erhöhung des Nutzungsdrucks auf den Bürgerpark führen wird.

Festzustellen ist von daher, dass es dem Unterzeichner vor diesem Hintergrund vollkommen unverantwortlich erscheint, die bisher geplanten Flächen dieses Parks noch durch ein zusätzliches neues Wohngebiet zu belasten und zu beschneiden.

14. Zwischenfazit:

Der vorliegende Bebauungsplan steht wie auch die für seine Rechtfertigung maßgeblich herangezogene Teilbereichsänderung 1.2 des Flächennutzungsplans hinsichtlich zahlreicher Punkte im klaren Widerspruch zu den in den Erläuterungen zum Flächennutzungsplan formulierten Zielsetzungen. Insofern ergibt sich aus dieser im Jahr 2009 eingefügten Flächennutzungsplanänderung eine Widersprüchlichkeit des Flächennutzungsplans in sich.

Im Hinblick auf die Flächennutzungsplanänderung (Teilbereich 1.2) aus dem Jahr 2009 ist festzustellen, dass vorliegende Bebauungsplanentwurf mit den Zielsetzungen der zu dieser Flächennutzungsplanänderung vorliegenden Begründung und damit auch mit dem Flächennutzungsplan insgesamt in weiten Bereichen unvereinbar ist. Daraus ergibt sich zwangsläufig auch, dass es sich bei der Aussage, der Bebauungsplanentwurf N 8.4.4 sei „aus den Zielen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt“, um eine klare Falschbehauptung handelt. Zum gleichen Schluss kam übrigens auch die Januar 2019 verfasste, erste Stellungnahme des Naturschutzbeirates zu diesem Projekt.

2.3.4 Einwendungen im Hinblick auf den „Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010“ (im Folgenden kurz als Regionalplan bezeichnet)

Punkt 3.4 des Regionalplans formuliert unter der Überschrift „Siedlungsstruktur“ folgende Grundsätze:

1. Grundsatz G3.4-2: „Die Siedlungsstruktur soll im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung so gestaltet werden, dass
 - durch Orientierung der Wohnsiedlungsentwicklung an den Achsen des Schienenverkehrs eine verstärkte Inanspruchnahme des ÖPNV unterstützt wird,
 - durch räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen und Gemeinbedarf längerfristig günstige Voraussetzungen für eine verkehrsvermeidende und energiesparende Siedlungsstruktur geschaffen werden,
 - durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf Schwerpunkte einer Zersiedlung der Landschaft vorgebeugt wird und
 - durch Sicherung einer sozial ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und Verhinderung von Ghettobildung die Nachhaltigkeit der Siedlungsstruktur gewährleistet wird.“

Anzumerken ist diesbezüglich Folgendes:

Aufgrund des wenigstens 10-minütigen Fußweges zur nächsten Straßenbahnhaltestelle ist das Planungsareal hinsichtlich seiner Lage zum schienenengebundenen ÖPNV für eine innerstädtische Siedlung als schlecht einzustufen (s. hierzu auch Punkt 2.5.1.2). Zu berücksichtigen ist hierbei erschwerend, dass der hier zu bewältigende Fußweg auch noch durch zumindest nach Einbruch der Dunkelheit eher einsames Gelände führt. Vor allem auch in Anbetracht der hier angepeilten, außer Zweifel bestens mit individuellen KFZ versorgten Käuferklientel wäre bei der hier geplanten Siedlung von daher absehbar von einer kaum nennenswerten Nutzung des ÖPNV auszugehen.

Die im Regionalplan geforderte räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen und Gemeinbedarf ist im Fall der hier geplanten Wohnsiedlung lediglich hinsichtlich der Funktionen Wohnen und Erholen gegeben. Arbeiten, Versorgen und Gemeinbedarf als weitere zu integrierende Funktionen wurden bei der Planung der Siedlung einfach ausgeblendet, womit die hier geplante Siedlungsform unweigerlich als verkehrsintensive Siedlungsform einzustufen wäre.

Als Kleinsiedlung im Außenbereich mit sehr geringer Wohndichte stellt die geplante Siedlung einen klassischen Fall von Zersiedelung dar (s. auch Punkte 2.1.3.7 und 2.2.3.7, 2.2.3.20 und 2.3.3.9).

Durch die hier anvisierte, ausschließlich aus „Besserverdienenden“ bestehende Käuferklientel ist bei der geplanten Siedlung von einer sehr homogenen Einwohnerstruktur auszugehen. Im Zusammenwirken mit der hier geplanten, vollständigen Negation der gem. den „Grundsätzen sozialgerechten Bodenordnung“ bei Schaffung neuen Baurechts grundsätzlich zu realisierenden Quoten an gefördertem, kostengünstigem Wohnraum und der Gestaltung der Siedlung als „gated community“ (s. auch Punkt 2.5.1.7) sowie der durch den Darmstädter Magistrat offenkundig forcierten Konzentration geförderter Wohnungen in weniger hochwertigen Wohnlagen (s. auch Punkt 2.2.4 und 3.4), fördert die hier geplante Siedlung unbestreitbar die nicht nur den Zielen des Regionalplans, sondern auch den Zielen des „Masterplans Darmstadt 2030+“ (s. auch Punkt 2.2.3) und den „Grundsätzen der sozialgerechten Bodenordnung in Darmstadt“ (s. auch Punkt 2.2.4) widersprechende Ghettobildung dar.

Festzustellen ist somit, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit dem Grundsatz G3.4-2 des Regionalplans in jeder Hinsicht unvereinbar ist.

2. Grundsatz G3.4-4: „Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Siedlungsentwicklung ist am Landschafts- und Umweltschutz zu orientieren.“

Die hier geplante Siedlungsform eines reinen Ein- und Zweifamilienhauses weist verglichen mit anderen Siedlungsformen einen enorm hohen Flächenverbrauch auf (s. hierzu auch Punkte 2.1.3.7, 3.3 und 3.5) und steht den Zielsetzungen des Landschaftsplans Darmstadt diametral gegenüber (s. Punkte 2.3.1.1-2).

Festzustellen ist somit, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit dem Grundsatz G3.4-4 des Regionalplans unvereinbar ist.

3. Grundsatz G3.4-6: „Eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste hohe bauliche Dichte ist anzustreben. Eine Verdichtung der Wohnbebauung sollten insbesondere im fußläufigen Bereich attraktiver Haltestellen des ÖPNV erfolgen.“

Die hier geforderte hohe bauliche Dichte ist jedoch, wie auch in der Begründung des Bebauungsplans eingeräumt (s. Punkt 2.5.2.5), in dem hier beplanten Bereich sowohl aufgrund der Lage mitten im „Bürgerpark“ als auch aufgrund der topografischen Situation im direkten Umfeld eines Gewässers in keiner Weise vertretbar. Dargestellt ist deshalb im vorliegenden Bebauungsplanentwurf eine bauliche Dichte von lediglich 38 Wohneinheiten je ha und somit noch nicht einmal 2/3 der gem. Regionalplan im Großstadtbereich wenigstens geforderten Dichte von 60 Wohneinheiten je ha (s. Punkte 2.5.2.5 und 2.3.4.12).

Dennoch ist selbst die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf dargestellte bauliche Dichte gemessen an der vorliegenden landschaftlichen Situation eigentlich immer noch viel zu hoch. Dies belegt sehr anschaulich auch eine durch das beauftragte Architekturbüro in der lokalen Presse veröffentlichte Visualisierung des Projektes¹⁴, aus der klar hervorgeht, dass bei der geplanten Wohnsiedlung beim besten Willen nicht von einer behutsam in die Parklandschaft eingebetteten, lockeren Bebauung die Rede sein kann, sondern dass diese eher die Anmutung eines dicht bebauten innerstädtischen Wohnviertels hat. Bezeichnenderweise wurde eine Weiterveröffentlichung dieser Visualisierung durch Dritte anschließend durch das Architekturbüro ausdrücklich untersagt.

Festzustellen ist jedenfalls auch im Hinblick auf den im Regionalplan formulierten Grundsatz G3.4-4, dass das hier beplante Gelände für eine den Zielen des Regionalplans entsprechende Bebauung schlicht ungeeignet ist.

4. Grundsatz G3.4-7: „Vor der Ausweisung neuer Flächen sollen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert sowie brachliegende Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen, erforderlichenfalls nach vorheriger Sanierung, wieder verwendet werden.“

De facto wurden die vorhandenen Reserveflächen in den bereits bebauten Ortsteilen der Stadt Darmstadt bislang wohl noch nicht einmal eingehend untersucht und systematisch erfasst. Eine entsprechende systematische Erfassung der vorhandenen Innenverdichtungspotentiale wurde zwar in dem im Jahr 2021 zwischen Grünen, CDU und Volt geschlossenen Koalitionsvertrag angekündigt, aber nach dem Kenntnisstand des Unterzeichners bislang noch nicht verwirklicht. Tatsächlich sind aber dem Unterzeichner, obwohl erst seit wenigen Jahren in Darmstadt wohnhaft, selbst ohne explizit danach zu suchen, bereits zahlreiche, teils seit Jahren existierende Leerstände sowie unbebaute Baugrundstücke und weitere Potentialflächen für Nachverdichtungsmaßnahmen aufgefallen, deren Nutzbarmachung für den Darmstädter Magistrat offensichtlich keine Priorität zu haben scheint.

¹⁴ Artikel im Darmstädter Echo vom 03.12.2021: „Die ersten wollen schon kaufen“

Festzustellen ist insofern, dass die Ausweisung des hier gegenständlichen Wohngebietes „auf der grünen Wiese“ vor diesem Hintergrund klar gegen den im Regionalplan formulierten Grundsatz G3.4-7 verstößt.

5. Grundsatz G3.4-8: „Neubaugebiete sollen im Anschluss an die bestehende Ortslage ausgewiesen werden.

Tatsächlich ist der hier für die Neuausweisung von Siedlungsflächen geforderte Anschluss an eine bestehende Ortslage beim vorliegenden Bebauungsplanentwurf überhaupt nicht gegeben, da es sich bei der Anschlussbebauung nördlich der Kastanienallee definitionsgemäß nicht um einen Ortsteil, sondern lediglich um eine städtebaulich unerwünschte Splittersiedlung handelt (s. auch Punkte 2.1.3.4, Bezeichnenderweise und folgerichtig ist diese Bebauung deshalb auch weder im zeichnerischen Teil des Regionalplans noch im Masterplan DA 2030+ als Ortsteil dargestellt. Im zeichnerischen Teil des Regionalplans ist nicht nur die Fläche des Planungsareals selbst, sondern eben auch alle umgebenden Flächen unmissverständlich als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Im Masterplan DA 2030+ sind diese Flächen als innerstädtische Grünfläche gekennzeichnet. Die von den Verfassern des Bebauungsplanentwurfs behauptete Ortsrandlage ist von daher klar zu verneinen.

Festzustellen ist insofern, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf auch hinsichtlich des Grundsatzes G3.4-8 mit dem Regionalplan unvereinbar ist.

6. Grundsatz G3.4-10: „In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeld-Qualität aufweisen, Verbindungsfunktionen im Rahmen eines größeren Grünsystems erfüllen oder für den Zugang zur freien Landschaft von Bedeutung sind.“

Der Bürgerpark einschl. des durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf beplanten Bereiches war von Beginn an als durchgängiger, vom Nordrand der Kernstadt (Martinsviertel) bis zur Nordumgehung (Martin-Luther-King-Ring) reichender Landschaftspark geplant (s. Punkt 2.3.1.9). Ziel dieser Planung war explizit die „Sicherung, Neuordnung und landschaftsgerechte Entwicklung des unbebauten Grünkorridors zwischen Darmstadt und Arheilgen“ (s. Punkt 2.3.1.6) mit „überragender Bedeutung für das städtebauliche und ökologische Gefüge der Stadt“ (s. Punkt 2.3.1.7) und „wesentlicher klimatischer Ausgleichsfunktion“ (s. Punkt 2.3.1.8). Zudem erfüllt der Park auch als Erholungs- und Bewegungsfläche eine zentrale Funktion für den dichtest besiedelten Bereich der Darmstädter Kernstadt. Insofern ist der Bürgerpark einschl. der Fläche des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes auch gemessen an den Zielsetzungen des Regionalplans zweifelsfrei als zu erhaltender Landschaftsteil von besonderer Bedeutung einzustufen.

Festzustellen ist von daher, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf auch mit Grundsatz G3.4-10 des Regionalplans unvereinbar ist.

7. Grundsatz G3.4-10: „Unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, insbesondere durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr) und der Auslastung von Versorgungseinrichtungen ist eine optimierte räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten Erholen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Versorgung mit Dienstleistungen anzustreben.“

De facto hat die Lage des geplanten Wohngebietes mitten im Bürgerpark eine vergleichsweise schlechte Anbindung an den ÖPNV (s. Punkt 2.5.1.2) und auch vergleichsweise große Entfernungen zu den nächsten Versorgungseinrichtungen zur Folge. Beispielsweise betragen die fußläufigen Entfernungen zum nächsten Kindergarten, zum Bäcker oder zum nächsten Lebensmittelladen jeweils ca. 15

Minuten oder sogar noch mehr. Zudem ist die Siedlung als reine Wohnsiedlung ohne jegliche Funktionsdurchmischung konzipiert.

Festzustellen ist von daher, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf auch hinsichtlich des Grundsatzes G3.4-10 nicht mit den Zielsetzungen des Regionalplans übereingeht.

Punkt 3.4.1 des Regionalplans formuliert unter der Überschrift „Siedlungsgebiete“ folgende Ziele und Grundsätze:

8. Unter Ziel Z3.4.1-4 heißt es: „Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.“

Die geplante Bebauung stellt nachweislich keine Maßnahme der Innenentwicklung dar (s. Punkt 2.1.3.4). Im Stadtbereich von Darmstadt existieren zahlreiche kleinere Flächenreserven in Form von Leerständen, unbebauten Baugrundstücken und weitere Nachverdichtungspotentialflächen, deren Nutzbarmachung offenkundig seit teilweise vielen Jahren unterlassen wird. Hinzuweisen ist diesbezüglich auch darauf, dass das gegenständliche Planungsareal in der dem Flächennutzungsplan beigefügten Anlage „Flächenpotenziale im besiedelten Bereich >0,5 ha zur Wiedernutzung/Umnutzung/Verdichtung für Wohnen/Gemischte Nutzung/Gewerbe/Sondernutzung“ noch nicht einmal erwähnt wird.

Festzustellen ist von daher dass die Ausweisung eines neuen Wohngebietes „auf der grünen Wiese“ dem Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans widerspricht.

9. Unter Ziel Z3.4.1-8 heißt es: „Sofern keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden.“

Einzig auf diese Zielformulierung des Regionalplans scheint sich die Begründung des vorliegenden Bebauungsplans zu stützen – dies jedoch unter Missachtung der Tatsache, dass es sich bei der hier beplanten Fläche überhaupt nicht um eine gem. Regionalplan für derartige Ausweisung neuer Siedlungsflächen geforderte Ortsrandlage handelt (s. hierzu Punkte 2.1.3.4 und 2.3.4.5).

10. Unter Ziel Z3.4.1-9 heißt es: „Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedelung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur in Ausnahmefällen unterschritten werden.

Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.“

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet von Darmstadt gilt für das Planungsareal grundsätzlich die für den Großstadtbereich festgelegte Dichtevorgabe von wenigstens

60 Wohneinheiten je ha. Tatsächlich weist der vorliegende Bebauungsplanentwurf jedoch nur eine Dichte von 38 Wohneinheiten je ha aus.

Hinsichtlich der Unterschreitung der Dichtevorgabe beruft sich der Bebauungsplanentwurf auf den Ausnahmetatbestand der topografischen, ökologischen und klimatologischen Besonderheiten (s. auch Punkt 2.3.4.3).

Dies ist jedoch nach Auffassung des Unterzeichners widersinnig, da davon auszugehen ist, dass diese Ausnahmeregelung mutmaßlich vor allem im Hinblick auf Teile ohnehin als Siedlungsfläche vorgesehener Bereiche formuliert wurde und nicht zur Rechtfertigung der Ausweisung einer eigenständigen Wohnsiedlung auf einer Fläche, die außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereiches liegt und auch unter diversen anderen Gesichtspunkten einfach nicht für eine den Zielen des Regionalplans entsprechende Bebauung geeignet ist. (s. auch Punkt 2.5.2.5).

11. Zwischenfazit: Der vorliegende Bebauungsplanentwurf widerspricht in zahlreichen Punkten den im Regionalplan formulierten Grundsätzen und Zielen und ist von daher nach Auffassung des Unterzeichners mit diesem nicht vereinbar. Bezeichnend ist nach dem Dafürhalten des Unterzeichners in dieser Hinsicht übrigens auch die Art und Weise, in der ein Großteil der hier erörterten Unvereinbarkeiten zwischen dem vorliegenden Bebauungsplan und den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans mutmaßlich gezielt „unterschlagen“ wurden.

2.4. Einwendungen im Hinblick auf die Historie und Zukunft des Bürgerparks

2.4.1. Einwendungen im Hinblick auf das seinerzeitige Versprechen an die Darmstädter Bürgerschaft

1. Daran, dass es dieses Versprechen tatsächlich gab, kann sich nicht nur das ehemalige grüne Magistratsmitglied Peter Schmidt, sondern dem Vernehmen nach auch so mancher andere alte „Heiner“ gut erinnern. Abgesehen davon geht das aber auch aus der städtischen Broschüre „Unser Bürgerpark“¹⁵ aus dem Jahr 1990 klar hervor, in der es heißt: „Als Ersatz für das Lichtwiesengelände erwarb die Stadt das Areal des Karlshofs westlich der Kranichsteiner Straße. 1974 schlug die Geburtsstunde des Bürgerparks mit einem Bebauungsplan für das Gelände.“

Hintergrund war die Bebauung der damals wohl sehr stark frequentierten innenstadtnahen Grünbereiches der Lichtwiese durch die Technische Universität. Diese Nutzung war zuvor durch die Stadt im Bereich des heutigen Bürgerparks geplant, der dem Vernehmen nach auch über den damals geltenden Flächennutzungsplan als schon als Bauerwartungsland ausgewiesen war.

Nachdem es jedoch gegen die Bebauung der Lichtwiese damals wohl erheblichen Widerstand seitens der Darmstädter Bevölkerung gab, wurde den Bürgern durch den Magistrat die Entwicklung des Bürgerparks als Ausgleich für den auf der Lichtwiese verloren gegangenen Erholungsraum versprochen.

Dass dieses Versprechen sich auch auf das derzeit geplante Areal bezog ergibt sich schon allein daraus, dass dieser Bebauungsplan (N 8) sich bei der rechtsverbindlichen Festlegung der Flächen des zukünftigen Bürgerparks eben ganz bewusst nicht nur auf die damals von der Stadt erworbenen Grundstücksflächen beschränkte, sondern unmissverständlich auch das jetzt geplante Areal mit einschloss. Auch bei der für diesen Bereich im Jahr 1986 erfolgten Überarbeitung des

¹⁵ „Bürger unser Park“ in Umweltkalender 2/90, Umweltamt der Stadt Darmstadt

Bebauungsplans durch den Bebauungsplan N 8.4 änderte sich hieran überhaupt nichts.

2.4.2. **Einwendungen im Hinblick auf die vertragliche Absicherung der bauleitplanerischen Ziele im Jahr 1989**

1. Als 1989 der Verkauf des damals noch grundstücksmäßig zusammenhängenden, aus den Flächen des heutigen „Bayerischen Biergarten“ und dem heutigen Planungsareal bestehende ehemalige Ziegeleigelände (ohne das mittlerweile zugeschlagene nordöstlich angelagerte, mit einer alten Villa bebaute Grundstück) zum Verkauf anstand, war die Stadt dem Vernehmen nach in dem Dilemma, dass für einen städtischen Ankauf wohl schlicht die Mittel fehlten. Im Sinne der bestehenden Bauleitplanungen für den Bürgerpark ging die Stadt deshalb einen „Deal“ mit dem damaligen Käufer ein, der auch heute noch Eigentümer des Grundstücks ist.

In diesem Sinne wurde im Jahr 1989 ein dem Unterzeichner mittlerweile in Kopie vorliegender Vertrag zwischen der Stadt und dem damaligen Käufer geschlossen, mit dem die Stadt auf der einen Seite auf das ihr zustehende Vorkaufsrecht verzichtete und dem Käufer darüber hinaus gestattete, das Grundstück zu teilen und auf dem westlichen Grundstücksteil den heute noch bestehenden Biergartenbetrieb zu errichten und zu betreiben.

Im Gegenzug verpflichtete sich der Käufer dazu, das verbleibende Restgrundstück, das dem heutigen Planungsareal (ohne das im ersten Absatz dieses Punktes genannten Villengrundstück) entsprach, in Abstimmung mit dem städtischen Grünflächenamt als Parkgelände im Charakter des umliegenden Bürgerparks herzurichten und als solches zu nutzen.

Als verbleibender Gebäudebestand wurden dabei lediglich einige zuvor schon vorhandene Wochenendhäuser zugestanden, was dem Verbot einer Nutzung zum dauerhaften Wohnen gleichkam. Die in diesem Zuge abzureißenden Gebäude wurden dabei in einem dem Vertrag als Anlage beigefügten Lageplan bezeichnet und gekennzeichnet.

2. De facto ist jedoch die hier festgeschriebene Parkgestaltung in Abstimmung mit dem städtischen Gartenbauamt wohl nie, oder wenn, dann höchstens rudimentär erfolgt. Dies belegt sowohl der nachweisbare Abgang einer großen Zahl geschützter Bäume als auch der dennoch nach wie vor große Anteil nicht standortgerechter Bäume und Gehölze. Bei vertragsgemäßer, tatsächlich in Abstimmung mit dem städtischen Gartenbauamt wäre dies nicht vorstellbar.

Fest steht dabei allerdings auch, dass der beklagenswerte Zustand der Vegetation nicht allein dem Eigentümer anzulasten ist, sondern dass hier auch das städtische Gartenbauamt der ihm aus diesem Vertrag erwachsenen Verantwortung ganz offensichtlich nicht gerecht geworden ist. Hätte es diese ernst genommen, wäre ein Einschreiten zweifelsfrei erforderlich gewesen. Dieses ist aber offenkundig nie erfolgt.

In jedem Fall ist jedoch festzustellen, dass der Eigentümer die ihm in dieser Hinsicht aus dem Vertrag erwachsenen Pflichten nie erfüllt hat.

3. Auch der vertragsgemäß vereinbarte Abriss alter Bestandsgebäude erfolgte nie vollständig, so dass auch diesbezüglich eine Nichterfüllung des Vertrages und eine nachlässigen Kontrolle der Vertragserfüllung durch die städtischen Behörden festzustellen ist.

Als verbleibender Gebäudebestand wurden im Rahmen des Vertrages lediglich einige zuvor schon vorhandene Wochenendhäuser zugestanden. Dauerhaft bewohnte Einfamilienhäuser waren gemäß dem Vertrag definitiv nicht zugestanden. Die Unzulässigkeit einer dauerhaften Wohnnutzung ergab sich darüber hinaus auch schon allein durch die Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

4. Besonders schwer wiegt von daher die mutmaßlich ebenfalls vorliegende Vertragsverletzung durch die Aufnahme einer vertraglich eigentlich klar untersagten dauerhaften Wohnnutzung in Verbindung mit der mutmaßlichen Errichtung eines Schwarzbauvorhabens. (s. hierzu auch 2.4.4)
5. Dass im Rahmen der Vertragsgestaltung kein Rückbau des wohl noch aus der vorherigen Gewerbenutzung herrührenden und somit auch damals schon bestehenden, übermannhohen, blickdichten Zaunes festgeschrieben wurde, ist wohl nicht dem Eigentümer, sondern eher einer in diesem Punkt nachlässigen Vertragsgestaltung durch die Stadt zuzuschreiben. Dabei ist meines Erachtens durchaus davon auszugehen, dass dies im Rahmen des hier abgeschlossenen Vertrages im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplans ohne weiteres realisierbar gewesen wäre. (s. hierzu auch Punkt 2.4.3)
6. **Zwischenfazit: Außer Frage steht aus Sicht des Unterzeichners, dass die Verabschiedung dieses Bebauungsplans durch die Missachtung eines an sie gegebenen Versprechens einen schwerwiegenden Vertrauensbruch der Stadt gegenüber ihrer Bürgerschaft darstellt. Ein derartiges Verhalten ist nach Auffassung des Unterzeichners sowohl eines gewählten Stadtoberhauptes als auch gewählter Stadtverordneter unwürdig, da es absehbar einen Schaden im Hinblick auf die Glaubwürdigkeit der städtischen Organe insgesamt anrichtet, der weit über das zeitlich begrenzte Wirken eines einzelnen Oberbürgermeisters oder einer politischen Koalition hinausreicht.**

2.4.3. **Einwendungen im Hinblick auf die hermetische Abriegelung des Geländes durch übermannhohe Einfriedung**

1. Bis heute ist das Areal durch eine übermannhohe, blickdichte, um das ganze Gelände herumlaufende Zuananlage hermetisch gegen die umgebenden Parkflächen und Straßenräume abgeschirmt, die sowohl dem Sinn und Zweck des im Jahr 1989 geschlossenen Vertrages (s. Punkt 2.4.2) als auch den städtebaulichen Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplans und damit dem Gemeinwohl klar zuwiderläuft.
2. Auf einem Luftbild aus dem Jahr 1959, das, unabhängig davon, ob diese damals tatsächlich noch in Betrieb waren, von der Gebäudekonfiguration her noch die alten Ziegeleibetriebe zeigt, ist eine Einfriedung in der heute vorhandenen Höhe jedoch noch nicht erkennbar, so dass davon auszugehen ist, dass dieser nicht im Rahmen der Ziegeleinutzung, sondern vielmehr erst später im Rahmen der nachfolgenden gewerblichen Nutzung des Geländes als Lagerfläche der Fa. Preussag erstellt wurde.
3. Diese Vermutung bestätigt auch der dem Vertrag aus dem Jahr 1989 beigelegte Lageplan mit Einzeichnung und Bezeichnung der einzelnen Gebäude. Hierbei wurde unterschieden zwischen Altbauten vor 1945 (bezeichnet mit A), Neubauten nach 1945 mit genehmigtem Bauantrag (bezeichnet mit G), Neubauten nach 1945 mit nicht genehmigtem Bauantrag aber ausgesprochener Duldung (bezeichnet mit D), Neubauten nach 1945 mit abgelehntem Bauantrag (bezeichnet mit S) und Neubauten nach 1945 für die überhaupt kein Bauantrag vorliegt (mit N bezeichnet). Unter den Baulichkeiten, für die kein Bauantrag vorliegt, ist explizit auch die vorhandene Einfriedung mit der Bezeichnung N 35 „Einfriedung Elfeicher Weg / Kastanienallee“ aufgeführt. Damit ist nach Auffassung des Unterzeichners tatsächlich davon auszugehen, dass die Einfriedung tatsächlich erst nach 1945 ohne Baugenehmigung errichtet wurde.



Abb. 2: Luftbild aus dem Jahr 1959 ohne den heute existierenden, übermannhohen Zaun

Im Textteil des Vertrages ist für alle damals auf dem Gelände vorhandenen Baulichkeiten mit Ausnahme zweier wohl mobiler Container (N8), der Einfriedung des ehemals vorhandenen Tennisplatzes (N14), eines Gastanks (N18), einer Einfriedung um das seinerzeit vorhandene Schaustellergelände (N28) und die hier gegenständliche Einfriedung zu den Grundstücksgrenzen hin (N35) Klare Regelungen im Hinblick auf den Erhalt oder den anstehenden Abriss der Baulichkeiten getroffen. Tatsächlich wurde mit Ausnahme der hier gegenständlichen Einfriedung auch alle Baulichkeiten, für die im Vertrag keine explizite Regelung getroffen war, anschließend beseitigt.

4. Zudem widerspricht ein Erhalt der Einfriedung auch klar dem Sinn und Zweck des Vertrages, in dem es explizit heißt: „Im Gegenzug verpflichtet sich Herr Scheitterer zur Umsetzung der im beiderseitigen Einvernehmen erfolgten städtebaulichen Entwicklung des Grundstückes nach den Festsetzungen des Bebauungsplans N 8.4 die nachstehenden Punkte bis spätestens 31.12.1994 durchzuführen: ...“, nachdem ein Erhalt dieser Einfriedung mit der hier einvernehmlich als Zielsetzung formulierten städtebaulichen Entwicklung des Grundstückes nach den Festsetzungen des Bebauungsplans N 8.4 ganz offenkundig überhaupt nicht vereinbar war. Dass deren Abbau im Vertrag nicht explizit geregelt war, ist von daher aus Sicht des Unterzeichners lediglich als kleine „Nachlässigkeit im Rahmen der Vertragsformulierung“ anzusehen, die aber letztlich hinsichtlich der Zulässigkeit des Erhalts dieser ungenehmigten baulichen Anlage überhaupt keine Auswirkungen hatte.
5. Auch ein Bestandsschutz ist für die vorhandene Einfriedung aus Sicht des Unterzeichners klar zu verneinen, nachdem es für ungenehmigte Schwarzbauten einfach keinen Bestandsschutz gibt. Der Rückbau der Einfriedung wäre somit durch die Stadt jederzeit einzufordern gewesen und wäre auch heute noch ohne weiteres einforderbar. Wäre die Stadt dieser Verantwortung im Sinne des Gemeinwohls nachgekommen, hätte selbst bei Verbleib des Geländes in Privatbesitz seitens der Stadt immer die Möglichkeit bestanden, das Gelände ohne eigene Kosten zumindest

optisch in den Bürgerpark einzubeziehen und unter Einforderung der vertraglichen Pflichten des Eigentümers (s. Punkt 2.4.2.1) dem Charakter des Bürgerparks entsprechend als Grünfläche herrichten zu lassen oder aber, falls unter Übernahme dieser Verpflichtung das Gelände zum Gartenlandpreis vom Eigentümer zu erwerben.

6. Insofern erscheint es geradezu widersinnig, wenn jetzt sogar von städtischen Entscheidungsträgern immer wieder damit argumentiert wird, dass das Gelände ja überhaupt nie öffentlich zugänglich oder auch nur optisch erlebbar war und somit die Bebauung eine Verbesserung der Situation im Sinne der Öffentlichkeit bewirken würde.
7. **Zwischenfazit: Die Aufrechterhaltung der seit Jahrzehnten existierenden, übermannhohe und blickdichte Einfriedung des Planungsareals lief dem Gemeinwohl spätestens seit Verabschiedung des Bebauungsplans N 8 im Jahr 1974 klar zuwider. Aus dem vorliegenden Vertrag aus dem Jahr 1989 geht hervor, dass es diese Einfriedung erst nach 1945 ohne Baugenehmigung errichtet wurde und dass in diesem Vertrag keine Vereinbarung hinsichtlich der Zulässigkeit des Erhalts dieser ungenehmigten baulichen Anlage getroffen wurde und dass deren Erhalt zudem auch dem Sinn und Zweck dieses Vertrages grundsätzlich zuwider gelaufen wäre. Eine Entfernung der Einfriedung hätte von daher durch die Stadt jederzeit eingefordert werden können und könnte auch heute noch ohne weiteres eingefordert werden.**

2.4.4. **Einwendungen im Hinblick auf vorliegende Schwarzbaumaßnahmen und eine ebenfalls mutmaßlich vorliegende, illegale Wohn- und Gewerbenutzungen**

1. Der Abgleich des Gebäudebestandes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Jahr 1989 mit dem heute über GoogleEarth nachvollziehbaren Baubestand ergibt unter anderem, dass ein damals nördlich des Teiches vorhandenes, längliches, mit Schmalseite zu Teich hin orientiertes Gebäude, das in dem o. g. Lageplan als zu erhaltendes Wochenendhaus gekennzeichnet wurde, mittlerweile durch ein wesentlich größeres Gebäude mit einer Grundfläche von über 320 m² ersetzt wurde, das ebenfalls mit länglicher Grundfläche, jetzt mit der Längsseite zum Teich hin orientiert ist (s. Abbildungen 3 und 4).

Hierbei handelt es sich dem Vernehmen nach um das mittlerweile seit vielen Jahren dauerhaft bewohnte, mutmaßlich ohne Baugenehmigung als Schwarzbau errichtete Einfamilienhaus des bisherigen Eigentümers.
2. Darüber hinaus gibt es im südlichen Bereich des Grundstückes noch ein weiteres, nachweislich erst nach dem Vertragsabschluss im Jahr 1989 und mutmaßlich ebenfalls ohne Baugenehmigung als Schwarzbau errichtetes Gebäude mit gut 150 m² Grundfläche, in dem über die vermutlich auch hier vorliegenden Dauer-Wohnnutzung hinaus auch noch eine physiotherapeutische Praxis untergebracht ist.
3. Sowohl die Errichtung dieser Gebäude und als auch die hierin etablierten Nutzungen widersprechen nicht nur zweifelsfrei dem im Jahr 1989 geschlossenen Vertrag (s. Punkt 2.4.2.1), sondern vor allem auch unzweifelhaft der vorliegenden, bauleitplanerischen Nutzungsfestlegung als Parkgelände durch den rechtskräftigen Bebauungsplan (s. Punkt 2.3.1.2).

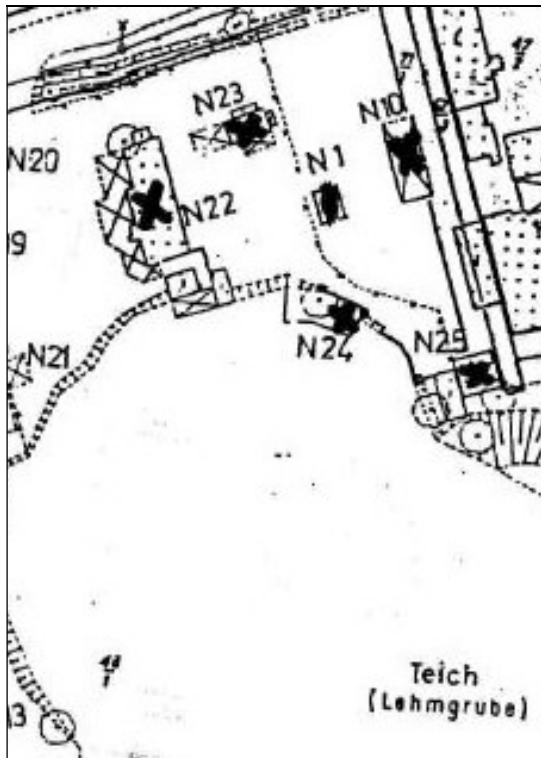


Abb. 3: Lageplanausschnitt Anlage zum Vertrag aus dem Jahr 1989

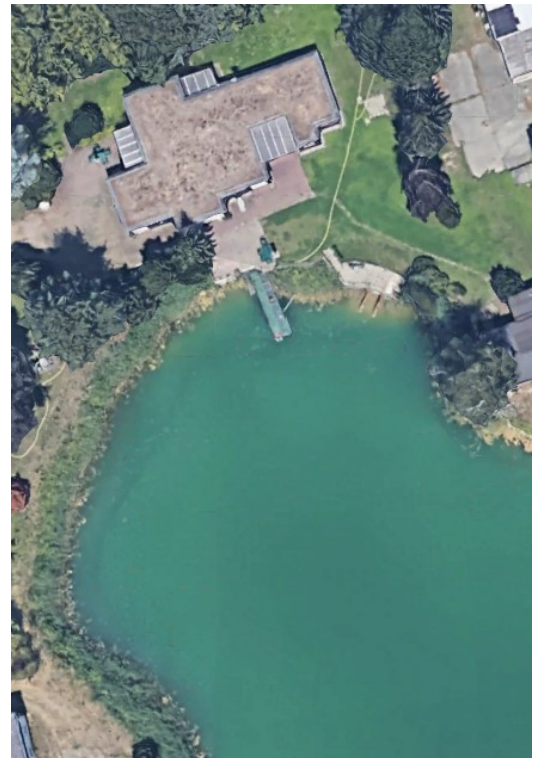


Abb. 4: GoogleEarth-Luftbildausschnitt aktuell

4. Sollte es sich bei diesen Gebäuden, wie vermutet, tatsächlich um baurechtswidrig errichtete Schwarzbauten handeln, hätten damit schon seit vielen Jahren weitere triftige Gründe ein Einschreiten der Baubehörden vorgelegen. Dass dies nicht geschehen ist, würde dann sowohl im Hinblick auf die Wahrung der Rechte (der Bürgerschaft) der Stadt Darmstadt aus dem Vertrag von 1989 als auch im Hinblick auf die Durchsetzung der zweifelsfrei dem Gemeinwohl dienenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans eine vollkommen unverantwortliche Unterlassung der städtischen Behörden darstellen – dies umso mehr angesichts der weiteren eklatanten Verletzungen der durch den Eigentümer übernommenen vertraglichen Verpflichtungen (s. Punkte 2.4.2 und 2.4.5), die ebenfalls zweifelsfrei dem Gemeinwohl zuwider liefen.
5. **Zwischenfazit: Die auf dem Gelände, teils zweifelsfrei bereits seit Jahrzehnten vorliegenden illegalen Nutzungen und die zu diesem Zweck mutmaßlich illegal errichteten Schwarzbauten widersprachen von Beginn an und widersprechen auch heute noch sowohl den Regelungen des im Jahr 1989 zwischen der Stadt und dem bisherigen Eigentümer getroffenen Vertrages als auch dem im rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Bereich ausgewiesenen Gebietscharakter. Die Einstellung dieser Nutzungen und der Rückbau der illegal errichteten Schwarzbauten hätte durch die Stadt jederzeit eingefordert werden können und im Hinblick auf das Gemeinwohl auch eingefordert werden müssen.**

Dass dieser Rückbau dennoch durch die Stadt nie eingefordert wurde, stellt nach Auffassung des Unterzeichners eine dem Gemeinwohl zuwider laufende Unterlassung der zuständigen städtischen Behörden dar.

2.4.5. **Einwendungen im Hinblick auf die illegale Fällung von Bäumen und Gehölzen durch den bisherigen Eigentümer:**

1. Das derzeit geplante Teichgrundstück wurde dem Vernehmen nach durch den bisherigen Eigentümer über Jahre weg durch die illegale Fällung von geschützten

Bäumen und eigentlich ebenfalls schützenswerten Gehölzen (die von der Darmstädter „Baumschutzsatzung“ überhaupt nicht erfasst werden) systematisch auf die von ihm geplante Verwertung als Baugrundstück vorbereitet, ohne dass die Stadt hiergegen in irgendeiner Weise eingeschritten wäre.

Anzumerken ist hierzu, dass der Umfang dieser illegalen Baumfällungen nur begrenzt nachvollziehbar und belegbar ist, da nach dem Kenntnisstand des Unterzeichners die veröffentlichten Unterlagen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf, mutmaßlich sehr bewusst, keine Kartierung des derzeit vorhandenen Baumbestandes enthalten, aus denen Art, Größe und Zustand des derzeit noch vorhandenen Baumbestandes ersichtlich wären.

2. Zumindest teilweise lassen sich diese illegalen Fällungen jedoch über einen Vergleich der in der Begründung des seinerzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes N 8.4.2 enthaltenen Vegetationskartierung aus dem Jahr 2006 mit dem über das Solarkataster der Stadt Darmstadt verfügbaren, hochauflösenden Luftbildes aus dem Jahr 2010 (Abb. 5) und dem Luftbild aus der Begründung des derzeit gegenständlichen Bebauungsplans N 8.4.4 aus dem Jahr 2021 nachvollziehen. Hieraus geht hervor, dass schon im Zeitraum von 2006 bis 2010 durch den Grundstückseigentümer mutmaßlich gezielt im Hinblick auf die geplante Vermarktung als Baugrundstück zahlreiche Bäume und Gehölze gefällt bzw. beseitigt wurden. Zahlreiche weitere, geschützte Bestandsbäume und Gehölze wurden durch ihn im Zeitraum nach 2010 gefällt bzw. beseitigt – hierunter zum Beispiel auch diverse, damals noch vorhandene Uferbepflanzungen um den Teich herum (s. hierzu auch Punkte 2.2.2.4-6).
4. Im Rahmen der Vegetationskartierung aus dem Jahr 2006 wurden insgesamt 118 Bäume erfasst, von denen jedoch 16 im städtischen Verkehrsbereich der Kastanienallee bzw. dem damals mit einer Tiefgarage beplanten, südlich an diese anschließenden Grundstück und weitere 12 auf dem Grundstück der mittlerweile ebenfalls im städtischen Besitz befindlichen Fußwegverbindung östlich des heutigen Planungsareals standen. Somit verbleiben 90 damals kartierte Bäume auf dem damals schon beplanten Teil des heutigen „Vorhabenbereiches“. Von diesen 90 Bäumen waren in der damaligen Vegetationskartierung 23 als erhaltenswert und weitere 65 als bedingt erhaltenswert eingestuft. 43 dieser als erhaltenswert oder bedingt erhaltenswert eingestuften Bäume waren überdies schon damals von ihren Stammumfängen her durch die städtische „Satzung zum Schutze des Baumbestandes“ geschützt. Hinzu kommen wenigstens weitere 4 Bäume, die zum Zeitpunkt der Kartierung einen gerade eben noch nicht schützenswerten Stammumfang aufwiesen und diesen aber somit zum Zeitpunkt der Fällungskampagne in den darauf folgenden Jahren mit Sicherheit ebenfalls schon unter Schutz standen. Damit erhöht sich die Zahl der anhand der damaligen Vegetationskartierung nachweisbar geschützten Bäume auf dem damals beplanten Teil der jetzt beplanten Baugrundstücke auf zumindest 47. Weitere auch damals schon vorhandene, geschützte Bestandsbäume auf dem jetzt zusätzlich hinzugekommenen Villengrundstück in der Nordostecke des Planungsareals waren hierbei natürlich noch überhaupt nicht berücksichtigt.
5. Nachdem 37 der damals 47 geschützten Bäume mittlerweile nicht mehr existieren, steht fest, dass lediglich 10 der damals schützenswerten Bestandsbäume den illegalen Kahlschlag durch den bisherigen Eigentümer überlebt haben.



Abb. 5: Kartierung der vorhandenen Bestandsbäume im Umweltbericht zum zurückgezogenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.2 aus dem Jahr 2006



Abb. 6: Solarkataster Darmstadt aus dem Jahr 2010



Abb. 7: Begründung B-Plan N 8.4.4 aus dem Jahr 2021

4. Nach Erstattung einer Anzeige durch den Betreiber des benachbarten Biergartens wurde diesem durch die städtischen Behörden nur mitgeteilt, dass es sich hierbei zwar tatsächlich um illegale Baumfällungen und somit auch zweifelsfrei um Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Darmstädter Baumschutzsatzung gehandelt habe, dass diese aber mittlerweile „leider“ verjährt seien und Stadt von daher keinerlei Handhabe mehr für ein Einschreiten hätte.

Inwieweit die für derartige Ordnungswidrigkeiten bestehende 3-jährige Verjährungsfrist zum Zeitpunkt der Anzeige tatsächlich schon überschritten war, entzieht sich der Kenntnis des Unterzeichners und ist heute wohl auch kaum noch zu klären.

Fraglich ist jedoch, wie es überhaupt zu illegalen Baumfällungen in diesem Ausmaß kommen konnte, ohne dass die Stadt hiervon irgendetwas mitbekommen „haben will“. (s. hierzu auch Punkt 2.2.2.5)

5. Im Übrigen ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass in der Darmstädter „Satzung zum Schutze des Baumbestandes“ die sich aus illegalen Baumfällungen ergebende Verpflichtung zur Vornahme von Ersatzpflanzungen in § 7 vollkommen unabhängig von dem in § 8 der Satzung geregelten Ordnungswidrigkeitstatbestand geregelt ist. Der Unterzeichner geht deshalb davon aus, dass Erstere von der im Hinblick auf Ordnungswidrigkeiten geltenden Verjährungsfrist nicht berührt ist.

Zutreffend ist seines Dafürhaltens aufgrund der in § 7 der Satzung gewählten Formulierung vielmehr, dass nach einer derartigen, illegalen Baumfällung der Verursacher hinsichtlich der dafür festgelegten Ersatzpflanzung automatisch in der Pflicht steht – dies sogar vollkommen unabhängig von einer Einforderung durch die Stadt. Insofern geht der Unterzeichner davon aus, dass die Stadt, vollkommen unabhängig von der Frage der sich auf die Ordnungswidrigkeit beziehenden Verjährungsfrist, die Ersatzpflanzung durchaus auch noch hätte einfordern können, nachdem sie von der illegalen Handlung des Verursachers Kenntnis erlangte oder sogar möglicherweise heute noch.

6. **Zwischenfazit: Durch den bisherigen Eigentümer wurden, mutmaßlich in Vorbereitung der Vermarktung des gegenständlichen Grundstückes in den**

vergangenen Jahren der größte Teil ehemals geschützte Bäume bereits illegal gefällt.

Anlässlich einer Anzeige dieser Ordnungswidrigkeit wurde dem Anzeigenden mitgeteilt, dass diese bereits verjährt sei und die Stadt von daher keine Handhabe mehr für ein Einschreiten hätte.

Diese Aussage ist jedoch nach Einschätzung des Unterzeichners irreführend, da seines Erachtens, wenn überhaupt, dann lediglich die Ordnungswidrigkeit verjährt war, nicht aber die getrennt vom Ordnungswidrigkeitstatbestand geregelte Verpflichtung zur Vornahme von Ersatzpflanzungen. Diese hätten durch die Stadt wohl auch nach Ablauf der Verjährungsfrist ohne weiteres noch einfordern können. Sollte dies zutreffen, läge hier nach Auffassung des Unterzeichners eine dem Gemeinwohl zuwider laufende Unterlassung der zuständigen städtischen Behörden dar.

Insbesondere auch im Hinblick auf diese Vorgeschichte sind die jetzt in großem Umfang geplanten, weiteren Baumfällungen im Hinblick auf das Gemeinwohl aus Sicht des Unterzeichners als vollkommen unverantwortbar zu bezeichnen.

2.4.6 Einwendungen im Hinblick auf die Rolle des Bürgerparks als „sozialer Pufferraum“.

1. Seit seiner „Grundsteinlegung“ durch die Verabschiedung des Bebauungsplans N 8 im Jahr 1974 und den folgenden sukzessiven Ausbau des Parks entsprechend den damals formulierten Zielsetzungen hat sich der Bürgerpark Nord zu der zentralen innerstädtischen Naherholungsfläche und zudem auch zu einem sehr gut funktionierenden sozialen Pufferraum entwickelt.
2. Bereits in der Überschrift des im Darmstädter Echo vom 01.09.2021 erschienenen Artikels „Der Bürgerpark Nord: eine Darmstädter Erfolgsgeschichte“ heißt es: „Mit ihren Sportstätten und weitläufigen Erholungsflächen ist die Grünanlage ein wichtiger sozialer Puffer.“

Weiter heißt es hier: „Wie gut das geht, merkt man gerade in der Pandemie. Während an anderen Grünflächen der Stadt von Lärmbelästigung und Vandalismus zu berichten ist, geht es hier ruhig zu, obwohl jede Menge los ist. Wenig Müll, selten Zerstörung, kaum einmal Ärger. Wer im Bürgerpark regelmäßig Spaß haben und Sport treiben will, geht offenbar eher pfleglich mit dem Ort und rücksichtsvoll mit den Mitmenschen um. Die Anlage ist offenbar ein sehr effektiver sozialer Puffer. Es ist eine Darmstädter Erfolgsgeschichte, die vielen Darmstädtern gar nicht so bewusst ist.“

Weiter wird hier Franz Bockrath, Professor für Sportpädagogik und Sportgeschichte an der TU Darmstadt zitiert mit den Worten: „Wir haben da eine gute Durchmischung von unterschiedlichen Gruppen, wie man sie selten findet. Da drängen nur wenige Probleme nach außen.“ Zurückzuführen ist dies seines Erachtens darauf, dass der Bürgerpark, anders als der abgezielte Barockpark Orangerie und der Englische Landschaftspark Herrengarten, weitläufiger und die Wohnbebauung zugleich weiter entfernt ist.

Sein TU-Kollege Jörg Dettmar, Professor für Freiraumplanung an der Architekturfakultät ergänzt diese Aussagen mit den ebenfalls in diesem Artikel zitierten Aussagen: „Wo es Nischen gibt, finden sich Gruppen leichter zusammen. Es ist ideal, wenn man nicht alles übersehen kann“ und „Je größer die Freiflächen sind, desto mehr kann da entstehen.“ Ergänzend merkt er an, dass dabei die Freiflächen genauso wichtig seien, wie die vielen bestehenden Funktionsflächen vom Skaterpark im Westen bis zum Leichtathletikstadion im Osten. In Städten, deren bebaute Fläche immer stärker verdichtet wird wachse auch die Nutzungsintensität bei den Grünflächen und die Grünflächenplanung werde damit immer komplexer. Man müsse dabei soziale Aspekte ebenso bedenken wie Regenwassermanagement und die

Frischluftfunktion einer Freifläche. Im Gegensatz zu Herrngarten und Orangerie bietet der Bürgerpark hier noch Spielräume.

3. Tatsächlich hat der schon in den 1960er-Jahren in den USA geprägte Begriff der „environmental justice“ in den letzten Jahren auch in Deutschland mit dem Begriff der „Umweltgerechtigkeit“ als lösungsorientiertes Leitbild der integrierten Stadtentwicklung in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen.¹⁶ Die „Umweltgerechtigkeit“ zielt darauf ab, die sozialräumliche Konzentration gesundheitsrelevanter Umweltbelastungen abzubauen beziehungsweise präventiv zu vermeiden und einen sozialräumlich gerechten Zugang zu Umweltressourcen (zum Beispiel Grün- und Freiflächen) zu gewährleisten. In dem Forschungsbericht heißt es hierzu unter anderem: „Auch in Deutschland weisen verschiedene Studien darauf hin, dass Umweltbelastungen wie Lärm, Luftverschmutzung und fehlende Versorgung mit Grün unverhältnismäßig stark in sozial benachteiligten Quartieren auftreten. Eines der zentralen Handlungsfelder zur Umweltgerechtigkeit ist deshalb die Neuanlage und Qualifizierung von Grün- und Freiflächen. Dabei geht es sowohl um eine angemessene Versorgung mit Grünflächen in der Stadt als auch um deren Nutzbarkeit durch sogenannte vulnerable Bevölkerungsgruppen.“ und weiter „Die Lebensqualität und Gesundheit vulnerabler Bevölkerungsgruppen verbessern zu wollen bedeutet, sich neue Fragen zu stellen: Welche Art von Grünfläche brauchen Kinder (Ergänzung des Unterzeichners: sowie auch Jugendliche und Erwachsene), die in beengten Wohnverhältnissen aufwachsen (bzw. leben).

Anzumerken ist diesbezüglich, dass der Bürgerpark als grüner Ausgleichs- und Erholungsbereich insbesondere für das Martinsviertel als bisher dichtest besiedeltem Stadtteil Darmstadts mit fast 12.000 Einwohnern und einer Wohnungsdichte von ca. 100 WE/ha als auch für die auf dem Messplatz in der direkten Nachbarschaft des Bürgerparks mit insgesamt 560 Wohneinheiten auf einer Fläche von 3,7 ha und somit einer Dichte von ca. 150 WE/ha sogar noch dichter geplante Wohnbebauung fungiert.

Sowohl aufgrund der geplanten Innenverdichtungsmaßnahmen in den Bestandsvierteln als auch aufgrund der neu hinzukommenden Messplatzbebauung ist ein weiterer Anstieg des Nutzungsdruckes auf den Bürgerpark unvermeidlich. Insofern wäre die gemäß dem bisher geltenden rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 geplante Komplettierung der Bürgerparkflächen durch Einbeziehung des gegenständlichen Planungsareals auch im Hinblick auf die Versorgung dieser dichtbebauten Stadtteile nicht nur sinnvoll, sondern sogar dringend erforderlich. Hierauf, einzig begründet durch damit angeblich zu erreichende Verbesserung der Wohnraumversorgung, zu verzichten um hier eine Luxus-Wohnsiedlung errichten zu können, die die dringend benötigten Grünflächen mit einer Bebauungsdichte von lediglich 38 WE/ha und damit gerade einmal 25-30 % der hierdurch „geschädigten“ Stadtviertel regelrecht „verschwendet“, ist außer Frage vollkommen verantwortungslos.

Hinzu käme, dass durch die direkte Nachbarschaft und das damit zwangsläufig verbundene hohe Maß an sozialer Kontrolle, die unter Punkt 2.4.6 thematisierten Freiräume mit der Möglichkeit einer Nischenbildung für vulnerable Bevölkerungsgruppen noch zusätzlich in erheblichem Maße einschränken würde.

4. Auch der Gastronomiebetrieb „Bayerischer Biergarten“ und die Grillhütte des Bezirksvereins Martinsviertel stellen in diesem Sinne niederschwellige Freizeitangebote für Tausende von Darmstädter Bürgern dar, die oft in sehr beengten innerstädtischen Verhältnissen leben. Auch diese Nutzungen jetzt zugunsten einer derartigen Luxus-Wohnbebauung einzuschränken, wäre von daher eine klare

¹⁶ Dr. Annika Levels, Dr. Gregor Langenbrinck und Phil von Lueder: „Green Urban Labs – Strategien und Ansätze für die kommunale Grünentwicklung“ S. 16 f.; Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR); Bonn; 2021

Verletzung der hinsichtlich der Frage der „Umweltgerechtigkeit“ allgemein anerkannten Zielsetzungen.

5. **Zwischenfazit: Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist auch im Hinblick auf die damit verbundene Schwächung der sozialen Pufferfunktion des Bürgerparks und somit im Sinne der „Umweltgerechtigkeit“ klar abzulehnen.**

2.5 Einwendungen im Hinblick auf die vorliegenden Unterlagen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4

2.5.1 **Einwendungen im Hinblick auf den Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand April 2020**

1. Auf Seite 1 unter dem Punkt „Lage im Stadtgebiet“ heißt es: „Über die Kranichsteiner Straße ist der Kfz-Verkehr gut an das lokale und überörtliche Straßennetz angebunden.“

Hinsichtlich der „guten Anbindung an das Straßennetz“ ist anzumerken, dass die nicht mit einer Ampelanlage versehene Einmündung der Kastanienallee in die Kranichsteiner Straße zu Biergartenstoßzeiten nach den Erfahrungen des Unterzeichners schon jetzt oft an ihre Belastungsgrenze stößt. Die diesbezüglichen Aussagen des vorliegenden Verkehrsgutachtens sind von daher aus Sicht des Unterzeichners anzuzweifeln (s. auch Punkt 2.5.5) In der morgendlichen und nachmittäglichen Rushhour, also den Zeiten, in denen wohl auch ein Großteil der Fahrten der Anwohner des neuen Wohngebietes stattfinden werden, dürfte diese Belastungsgrenze ohne Ampelregelung an der Einmündung wohl sehr schnell überschritten sein. Die Kosten für eine dann vermutlich sehr bald folgende Ampelregelung an dieser Einmündung werden dann vermutlich Folgekosten sein, die die Darmstädter Steuerzahler übernehmen müssen, um ein reibungsloses, idyllisches Leben der Bewohner dieses neuen Wohnquartiers mitzufinanzieren.

Auch die Kastanienallee selbst ist nach den Erfahrungen des Unterzeichners zu Stoßzeiten des Biergartenbetriebs oft jetzt schon an der Belastungsgrenze – dies insbesondere auch aufgrund der Tatsache, dass es sich auf dieser Straße Autos, Radfahrer und Fußgänger den Platz auf einer lediglich ca. 5,40 Meter breiten Fahrbahn teilen müssen, da aufgrund des „Naturdenkmal-Status“ der Kastanienallee die Ausweisung eines gesonderten Rad- und Fußweges einfach nicht möglich ist. Die diesbezüglichen Aussagen des vorliegenden Verkehrsgutachtens sind von daher aus Sicht des Unterzeichners anzuzweifeln (s. auch Punkt 2.5.5) Selbst wenn sich für dieses Problem doch irgendwann eine akzeptable Lösung finden lassen sollte, nachdem der Nutzungsdruck aufgrund der neuen Wohnbebauung absehbar so zugenommen haben wird, dass die Situation einfach nicht mehr erträglich und verantwortlich ist, werden vermutlich auch die hierfür entstehenden Kosten, obwohl allein durch das neue Wohngebiet bedingt, ebenfalls durch die Gesamtheit der Darmstädter Steuerzahler zu tragen sein.

Zusammenfassend ist die hier behauptete, gute Anbindung an das Straßennetz aus Sicht des Unterzeichners klar zu verneinen.

2. Weiter heißt es unter dieser Überschrift: „Die ÖPNV-Haltestellen „Eissporthalle“ und Kastanienallee“ sind in fußläufiger Entfernung des Quartiers gut zu erreichen.“

Anzumerken ist hierzu, dass die Entfernung bis zur Bushaltestelle Kastanienallee von den Häusern der geplanten Siedlung aus bis zu ca. 550 Meter und bis zur Straßenbahnhaltestelle Eissporthalle bis zu ca. 750 Meter beträgt. Dies ergibt bei Anrechnung einer Gehgeschwindigkeit von 5 km/h (die sowohl für ältere Menschen als auch für Mütter mit Kindern etc. ohnehin unrealistisch hoch angesetzt ist) einer Gehzeit von 6,5 bis 10 Minuten. Die Fahrtzeiten von diesen Haltestellen zum

nächsten Fernbahnhof (Hbf Darmstadt) betragen im günstigsten Fall 15 Minuten ab der Straßenbahnhaltestelle Eissporthalle mit einer Taktfrequenz von unter 10 Minuten und 18 Minuten bei zwanzigminütiger Taktfrequenz ab der Bushaltestelle Kastanienallee und somit unter Zurechnung der Fußwege zu diesen Haltestellen eine Erreichbarkeit des Fernbahnhofs in 24,5 bzw. 25 Minuten. Dies führt gemäß dem durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit herausgegebenen Merkblatt BNB_BN 6.1.4 „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB)“, Version V 2011_1¹⁷ zu einer Bewertung mit lediglich 22 von 100 möglichen Punkten und somit zu einer Einstufung in die zweitschlechteste Kategorie G 10 von insgesamt 11 möglichen Kategorien. Selbst diese Einstufung ist jedoch nur auf die zumindest durchschnittliche Anbindung des Standortes an das Fuß- und Radwegenetz zurückzuführen, die allein 10 der 22 Punkte bringt. Ohne diese wäre der Standort mit der Kategorie G 0 klar der schlechtesten aller hier aufgeführten Kategorien einzustufen.

Festzustellen ist von daher, dass von der durch die Planer behaupteten „guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr“ hier überhaupt keine Rede sein kann. Im Gegenteil ist diese für eine Wohnsiedlung im innerstädtischen Kontext sogar als sehr schlecht zu bewerten. In Verbindung mit den mehr oder weniger direkt vor den Häusern angeordneten privaten Kfz-Stellplätzen und insbesondere auch im Hinblick auf die hier zu erwartenden Sozialstruktur der Bewohner würde dies absehbar zu einer Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel in kaum noch nennenswertem Umfang führen. Erwartungsgemäß würde sich diese, wenn überhaupt, wohl fast ausschließlich auf die in der Siedlung wohnhaften Schulkinder beschränken.

3. Unter dem Punkt „Städtebauliches Konzept“ heißt es auf den Seiten 1-2: „Die Höhe der Gebäude orientiert sich mit max. 11,5 Metern und zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss sowie bei fünf Reihenhäusern mit drei Vollgeschossen ohne zusätzliches Staffelgeschoss an der Wohnbebauung entlang der Kastanienallee und der dort, im Bebauungsplan N 8.4 festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.“

Anzumerken ist hierzu, dass der hier zitierte Bebauungsplan N 8.4 für die einzig benachbarte Wohnbebauung entlang der Kastanienallee verbindlich und unmissverständlich eine Begrenzung der Geschosszahl auf 2 Vollgeschosse vorgibt. Eine Genehmigungsfähigkeit von Gebäuden mit drei Vollgeschossen (wie im Bebauungsplan-Vorentwurf) für die Reihenhauszeile geplant, wäre somit gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 definitiv ausgeschlossen. (s. hierzu auch Punkt 2.5.2)

Zudem dürften selbst die Firsthöhen der entlang der Kastanienallee bestehenden Wohnbebauung deutlich unter dem hier angegebene Wert von 11,5 Metern liegen (s. hierzu auch Punkt 2.5.2). Verstärkt wird diese Diskrepanz noch zusätzlich durch die bei der geplanten Bebauung vollflächig zulässige, bis zu 1,5 Meter hohe Überbauung der Dachflächen durch Solarkollektoren, was dann zu einer wahrnehmbaren Gebäudehöhe von sogar 13 Metern führen würde.

Hinzu kommt, dass die hier geplanten Gebäude mit bis zu 11,5 Meter hohen Außenwänden auch weitaus größere Fassadenhöhen aufweisen würden als die entlang der Kastanienallee vorhandenen Bestandsbebauung, bei der die Traufhöhen in der Regel bei max. 7 Metern liegen dürften. Auch von daher würde die hier geplante Bebauung die durch die benachbarte Bestandsbebauung vorgegebenen Maße vollkommen sprengen.

Bezeichnenderweise werden hier übrigens die weiteren, im Hinblick auf die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung relevanten Werte für die zulässigen

¹⁷ Merkblatt BNB_BN 6.1.4 „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB)“, Version V 2011_1, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2011

Grundflächen und Geschossflächen überhaupt nicht thematisiert – dies mutmaßlich, weil die diesbezüglich durch die benachbarte Bestandsbebauung entlang der Kastanienallee vorgegebenen Vergleichswerte durch die hier geplante Bebauung derart eklatant überschritten würden, dass man dies im Hinblick auf die angebliche Orientierung an dieser Nachbarbebauung tunlichst „unter den Teppich kehren“ wollte. (im Detail wird hierauf unter den Punkten 2.5.2 eingegangen)

Festzuhalten ist somit, dass von der hier behaupteten Orientierung an dem durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Kastanienallee vorgegebenen Maß der baulichen Nutzung überhaupt keine Rede sein kann. Tatsächlich würden bei Errichtung dieser Wohnanlage die hier auch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan verbindlich vorgegebenen Werte in jeder Hinsicht und teilweise sogar eklatant überschritten.

4. Weiterhin heißt es unter der gleichen Überschrift auf Seite 2, Abs. 2: „Die schalltechnisch optimierte Reihenhausezeile stellt eine geeignete Maßnahme zur Minderung der Geräuschemissionen dar. Mit dieser architektonischen Lösung werden die Immissionen im Quartier maßgeblich reduziert und die lärmsensible Wohnnutzung vor der lärmintensiveren Biergartennutzung abgeschirmt. In den wesentlichen Bereichen des Plangebietes können somit tags und nachts die Zielwerte nach TA Lärm eingehalten werden.“

Anzumerken ist hierzu, dass die Wirksamkeit dieser Maßnahme in mehrerlei Hinsicht anzuzweifeln ist. Insbesondere ist diesbezüglich festzustellen, dass hier bezeichnenderweise nur eine Wirksamkeit im Hinblick auf die lärmintensivere Biergartennutzung, nicht jedoch auf die zeitweise sicher sogar noch lärmintensivere Nutzung der ebenfalls in direkter Nachbarschaft schräg gegenüber dem geplanten Wohnquartier auf der anderen Seite der Kastanienallee angesiedelten Grillhütte des Bezirksvereins Martinsviertel (BVM) thematisiert wird. (s. hierzu auch Punkt 2.5.4.2, 2.5.4.7, 2.5.4.10 und 2.5.4.12)

5. Weiterhin heißt es unter der gleichen Überschrift auf Seite 2, Abs. 3: „Ergänzt werden die Reihenhäuser durch Doppel- und Einfamilienhäuser, die rund um den See sowie im nordöstlichen Teil des Grundstücks errichtet werden. Diese erhalten ein begrüntes Dach in Flachdachbauweise und ein Kellergeschoss.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass angesichts der Höhenlage des Baugeländes in Relation zum Wasserspiegel der umgebenden Teiche bei Errichtung von Kellergeschossen vom Erfordernis umfangreicher Wasserhaltungsmaßnahmen ausgegangen werden muss. Diese sind in derart enger Nachbarschaft zu den hier vorliegenden, wertvollen Teich-Ökosystemen in jedem Falle sehr kritisch zu bewerten. (s. hierzu auch Punkte 2.2.6 und 3.2)

6. Weiterhin heißt es unter der gleichen Überschrift auf Seite 2, Abs. 4: „Dies dient auch dazu, den Bewohnern der Reihenhäuser einen Zugang zu See zu ermöglichen, da diese aufgrund des geschützten Schilfröhrichts am Westufer keine Möglichkeit erhalten, von ihren Grundstücken an den See zu gelangen. Die meisten Bewohner der Einfamilien- und Doppelhäuser erhalten hingegen auf ihren Grundstücken einen Zugang zum See, der jedoch gärtnerisch auf kleine Bereiche begrenzt wird.“

Anzumerken ist hierzu, dass der direkte Seezugang für alle Bewohner auf eine geplante Badenutzung schließen lässt, die auch bereits in der Presse thematisiert wurde. Diese ist jedoch im Hinblick auf die Gewässerlimnologie und das hier kleinräumig direkt anschließende geschützte Schilfröhrichtbiotop unter Naturschutzgesichtspunkten klar abzulehnen. (s. hierzu auch Punkte 2.2.6 und 3.2)

7. Unter dem Punkt „Grünflächen“ heißt es auf Seite 2: „Das Plangebiet öffnet sich durch die Entfernung der baulichen Einfriedung des sich in Privatbesitz befindlichen Grundstücks zu seiner Umgebung.“

Hierzu ist anzumerken, dass diese Behauptung unzutreffend und offensichtlich bewusst irreführend ist. Zutreffend ist vielmehr, dass aus dem auf Seite 5 dieser Unterlage beigefügten, unmaßstäblichen Lageplan klar ablesbar ist, dass die jetzt vorhandenen Zäune (s. hierzu auch Punkt 2.4.3) über weite Strecken lediglich durch blickdichte Hecken ersetzt werden sollen. Wenn man die Erschließungsstraße am Westrand des geplanten Baugebietes als tatsächlich für die Öffentlichkeit erlebbaren Teil des Areals außen vor lässt, würde das dazu führen, dass von den insgesamt ca. 660 Meter langen Außengrenzen des verbleibenden, nicht öffentlich zugänglichen Bereich des Wohngebietes 130 Meter durch eine geschlossene Reihenhausecke und weitere 510 Meter mit Hecken oder direkt an der Grenze angeordnete „Nebenanlagen“ (Bezeichnet mit GH/M und Räder) umschlossen würden, wobei die direkt an der Grenze errichtete Nebenanlagen gem. Hessischer Bauordnung (HBO) eine Höhe von bis zu 2,5 m aufweisen dürften und für die Hecken, soweit es sich um freiwachsende Hecken oder vorhandene Bestandshecken handelt, gemäß dem Textteil des Bebauungsplans überhaupt keine Höhenbegrenzung bestünde. Damit wurde die hermetische Abschottung des Geländes gegen unerwünschte Einblicke gegenüber dem bis zur Offenlage lediglich vorliegenden Entwurfsplan, auf dem Hecken lediglich über eine Länge von ca. 480 m erkennbar waren, im Rahmen des nun vorliegenden „qualifizierten Freiflächenplans“ sogar noch erheblich „perfektioniert“. Auch im Bereich der Wartungszufahrt zum Teich wurde im Rahmen des jetzt vorliegenden „qualifizierten Freiflächenplans“ nochmals erheblich „nachgeschärft“, indem das Technik- und Trafo-Gebäude mittlerweile soweit vor diese Zufahrt geschoben wurde, dass hier zum westlich angrenzenden, wiederum heckenbewehrten Privatgarten nur noch eine Lücke von 3,5 m Breite verbleibt, vor der straßenseitig auch noch eine, wenn auch hier sehr schmal dargestellte Hecke dargestellt ist, bei der von daher nicht sicher zu sagen ist, wie hoch und blickdicht sie letztlich wirklich sein wird. Nachdem zudem die Bewohner der Siedlung mit Sicherheit alles in ihrer Macht stehende tun werden, um ihre „Intimsphäre“ möglichst gut zu schützen, ist wohl grundsätzlich davon auszugehen, dass diese, wo immer möglich, auch tatsächlich dafür sorgen würden, dass die Hecken übermannhoch und blickdicht sein werden. Hieraus ergibt sich, dass absehbar nur Abschnitte dieser „Außengrenze“ mit einer Gesamtlänge von lediglich ca. 22 Metern im Bereich der beiden wohl schrankenbewehrten oder möglicherweise dann sogar mit Tor versehenen Kfz-Zufahrten verbleiben würden, in denen der nicht öffentlich zugängliche Bereich der Wohnanlage nicht direkt an dessen Außengrenze übermannhoch und blickdicht zum öffentlich zugänglichen Bereich hin abgeschirmt wäre. Hiervon entfielen gut 10 Meter auf die Breite der privaten Gartenflächen zwischen den Enden der Reihenhausecke und der jeweiligen Außengrenze der Siedlung, durch die ohnehin keinerlei Einblick in den zentralen Bereich möglich wäre und weitere 12 Meter im Bereich der Zufahrten, von denen aus ebenfalls keinerlei Einblickmöglichkeiten in den zentralen Bereich der Anlage mit dem Teich möglich wären. Und selbst wenn Teilbereiche der Hecken nicht übermannhoch oder wirklich blickdicht ausfallen würden, würde der Blick meist doch nur bis zur nächsten Hauswand reichen oder an einer zwischen den einzelnen Privatgärten bis zu 2 m Höhe erlaubten Hecke enden. (s. hierzu auch Punkt 2.5.1.12).

Tatsächlich stellt die vorliegende Planung eine klassische, für die Öffentlichkeit nicht zugängliche „gated community“ dar. In diesem Sinne ist die Planung, vollkommen entgegen dem Tenor des eher im Charakter eines „Werbetext“ verfassten Vorhaben- und Erschließungsplans, auch ganz gezielt darauf ausgerichtet, die Einblickmöglichkeiten für die Öffentlichkeit soweit irgend möglich zu verhindern. (s. hierzu auch Punkte 2.5.1.8, 2.5.1.11-12 und 2.5.1.16). Zudem ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass, soweit sich hinsichtlich der durch die Architekten ohnehin schon sehr geschickt unterbundenen öffentlichen Einsichtmöglichkeiten doch irgendwelche „Lücken“ auftun sollten, zusätzlich auch die einzelnen Hauseigentümer noch ihr Bestes geben werden, um die Abschirmung durch die überhaupt nicht zu

verhindernde, zusätzliche Anpflanzung von Büschen und Sträuchern in den privaten Gärten noch weiter zu perfektionieren.

Festzustellen ist somit, dass die Behauptung, das Gebiet würde sich durch die Entfernung der vorhandenen Zäune in das umgebende Parkgelände hinein öffnen, ist absolut irreführend und unzutreffend. Richtig ist vielmehr, dass hier lediglich die Abschirmung durch die derzeit noch vorhandenen übermannhohen Zäune durch eine Abschirmung aus Gebäuden und übermannhohen Hecken ersetzt werden soll und darüber hinaus ggf. doch noch verbleibende Blickachsen konsequent durch Gebäude und siedlungsinterne Hecken verstellt werden.

8. Weiter heißt es im Text: „Durch ergänzende Planungen mit freiwachsenden, standortgerechten Hecken an den nördlich und östlich angrenzenden vorhandenen Hecken und durch den Erhalt der bestehenden Hecke entlang der Kastanienallee wird das Quartier in die grüne Umgebung eingebunden.“

Hierzu ist anzumerken, dass die hier beschriebenen Hecken höchstens insoweit dazu beitragen werden, das neue Wohngebiet in die „grüne Umgebung“ einzubinden, als sie tatsächlich einen Beitrag dazu leisten werden, die optisch negative Wahrnehmbarkeit der hier geplanten, innerhalb eines derartigen Parkgeländes vollkommen unpassenden Baumassen zumindest beim Passieren von den direkt entlang dieser Hecken führenden Wege aus ein wenig abzumildern. Dennoch dürfte der Hauptsinn dieser Hecken, wie bereits unter Punkt 2.5.1.7 beschrieben, wohl vor allem darin bestehen, die Siedlung vor unerwünschten, neugierigen Blicken der Öffentlichkeit abzuschirmen.

9. Weiter heißt es hier: „Ebenso erfolgen Neupflanzungen von rund 50 mittel- bis großkronigen Bäumen (davon 23 innerhalb der Stellplatzanlagen) und der Erhalt von rund 15 Bestandsbäumen im Plangebiet, die insbesondere entlang der Grundstücksgrenze das geplante Quartier in die Umgebung einbinden.“

Anzumerken ist hierzu, dass die angekündigten Neuanpflanzungen auf absehbare Zeit lediglich einen verschwindend geringen Anteil des Schadens ausgleichen könnten, der durch die hier geplante Fällung alter Bestandsbäume angerichtet würde oder im Rahmen der bereits erfolgten illegalen durch den Eigentümer sogar schon angerichtet wurde – dies sowohl was deren Leistungsvermögen im Hinblick auf die mittlerweile unausweichlich zu erwartenden Klimawandelfolgen, als auch hinsichtlich ihres ökologischen Wertes im Hinblick auf die Biodiversität (s. hierzu auch Punkte 2.2.2.3 und 2.4.5).

10. Weiter heißt es unter dem gleichen Punkt auf Seite 3: „Auf dem Grundstück gibt es zahlreiche Bestandsbäume (ca. 45 Bäume). Für das Bauvorhaben müssen ca. 25-30 der vorhandenen Bestandsbäume auf dem Grundstück gefällt werden. Als Ausgleich werden neben den Großbäumen zahlreiche kleinkronige Bäume und Solitärsträucher gepflanzt.“

Hierzu ist anzumerken, dass es sich dabei um eine mutmaßlich bewusst irreführende Falschaussage handelt, da gemäß der Begründung des Bebauungsplans (bestätigt auch durch den „qualifizierten Freiflächenplan“), tatsächlich nicht nur die in diesem Text behaupteten 25 bis 30 geschützten Bestandsbäume gefällt werden sollen, sondern dass es um 33 derartige Fällungen geht und dass es zudem auch nicht um 45 vorhandene Bestandsbäume geht, sondern korrekt berechnet, nur um 40 (s. Punkt 2.5.2.20).

Zusammen mit den ehemals auf dem Grundstück vorhandenen, bereits durch den bisherigen Eigentümer illegal gefällten Bestandsbäumen, ergäbe sich somit die wahrhaft erschreckende Zahl von wenigstens 70 alten Bestandsbäumen, die im Hinblick auf dieses Bauvorhaben gefällt wurden oder noch gefällt werden sollen (s. auch Punkt 2.5.2.20).

Genauso falsch ist auch die hier aufgestellte Behauptung des geplanten Erhalts von vorgeblich 15 alten Bestandsbäumen. Tatsächlich ergibt nämlich die Verifizierung der mutmaßlich ebenfalls bewusst irreführenden Aussagen in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs zweifelsfrei (und wiederum bestätigt durch die Darstellung des „qualifizierten Freiflächenplans“, dass auf den Baugrundstücken selbst der Erhalt von lediglich 7 geschützten Bestandsbäume geplant ist (s. Punkt 2.5.2.19-20).

Dass diese „Baumvernichtungskampagne“ mit den durch die Stadt im Rahmen des Landschaftsplans, des Masterplans, der Satzung zum Schutze des Baumbestandes und des kommunales Maßnahmenprogramm „25 Schritte zur biologischen Vielfalt“ im Hinblick auf die Erhaltung und Stärkung der „Stadtnatur“ beschlossenen Zielsetzungen vollkommen unvereinbar ist, steht vollkommen außer Frage!

De facto ist jedoch der durch diese Satzung formulierte Schutz von größeren Bestandsbäumen durch die Verabschiedung eines Bebauungsplans allein im Hinblick auf diese Satzung ohne weiteres „auszuhebeln“, da alle Bäume, die der hierin vorgesehenen Bebauung „im Wege sind“ dann eben doch ohne weiteres gefällt werden dürfen.

Deshalb jedoch davon auszugehen, dass die Fällung einer derart großen Anzahl eigentlich geschützter Bäume auf diesem Wege kraft „kommunaler Willkür“ ohne weiteres zu legalisieren ist, geht nach Auffassung des Unterzeichners dennoch fehl, da der Erhalt dieser Bäume im Hinblick auf Naturschutz, Klimaschutz, Landschaftsschutz etc. eben auch über diese Satzung hinaus einen wesentlichen im gemeinwohlrelevanten Belang darstellt, der bei der Aufstellung des Bebauungsplans gebührend zu berücksichtigenden wäre. Insofern kann die Fällung einer derart großen Anzahl geschützter Bestandsbäume letztlich doch einen Abwägungsmangel im Hinblick auf § 1 Absatz 6 Punkt 7 in Verbindung mit § 1 Absatz 7 BauGB begründen, der ebenfalls zur rechtlichen Unzulässigkeit des Bebauungsplans führen würde – dies umso mehr, wenn wie im vorliegenden Fall auch noch weitere Abwägungsmängel im Hinblick auf andere wesentliche zu berücksichtigende Belange vorliegen.

Tatsächlich wären die Investoren und ihre Planer von daher gut beraten gewesen, im Rahmen der einer Realisierung des Projektes entgegenstehenden Belange auch die Zahl der hierdurch begründeten Baumfällungen auf ein absolut unverzichtbares Minimum zu begrenzen. In diesem Sinne hätten ggf. sogar erhebliche Einschränkungen hinsichtlich der erzielbaren Bebauungsdichte hingenommen werden müssen, nachdem das Interesse eines Eigentümers oder Investors an einer möglichst hohen Grundstücksausnutzung im Hinblick auf einen möglichst großen zu erwirtschaftenden Gewinn im Hinblick auf § 1 Absatz 7 BauGB keinen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Belang darstellt.

11. Weiter heißt es unter dem gleichen Punkt ebenfalls auf Seite 3: „Sträucher und Hecken aus standortgerechten heimischen Pflanzen entlang der privaten Grundstücksgrenze sollen die Privatheit der Gärten schützen, ohne sie abzuschotten.“

Anzumerken ist hierzu, dass, selbst wenn die hier zu pflanzenden Sträucher und Hecken gemäß dieser Formulierung nicht zur Abschottung der Gärten dienen „SOLLEN“, sie mutmaßlich natürlich dennoch absehbar genau diesem Zweck dienen und daher natürlich durch die Eigentümer bewusst zu diesem Zweck eingesetzt würden. (s. hierzu auch Punkt 2.5.1.7)

12. Weiter heißt es unter dem gleichen Punkt ebenfalls auf Seite 3: „Insgesamt öffnet sich das Areal erstmals für die Öffentlichkeit und ermöglicht neue Blickbeziehungen; insbesondere der See wird visuell erlebbar.“

Hierzu ist anzumerken, dass sich das Areal, wie bereits in Punkt 2.5.1.7 eingehend erörtert, abgesehen von der mit Gehrecht abzusichernden Durchgängigkeit der an

Westrand der Siedlung angeordneten Wohnstraße (s. hierzu auch Punkt 2.5.1.17), durch die Maßnahme in keiner Weise für die Öffentlichkeit öffnen würde, sondern vielmehr ganz bewusst gegen die Öffentlichkeit und den öffentlichen Raum abgeschirmt werden soll. Die hier behaupteten Blickbeziehungen würde es, wie bereits unter Punkt 2.5.1.7 eingehend erörtert, de facto einfach nicht geben.

Die Behauptung, dass insbesondere der See visuell erlebbar würde, kann sich also zweifelsfrei nicht auf die Erlebbarkeit durch die Öffentlichkeit beziehen, sondern lediglich auf die Erlebbarkeit des Sees von den Fensterfronten der zu diesem hin ausgerichteten Häuser und von deren Gärten aus.

Festzustellen ist insofern, dass die hier vollmundig verkündete Erlebbarkeit des Teichs ist angesichts der vorliegenden Planung klar hervorgehenden Fakten als regelrechte Verhöhnung des unbedarften Lesers zu interpretieren ist.

13. Weiter heißt es unter dem gleichen Punkt ebenfalls auf Seite 3: „Dazu wird der Uferbereich des Sees umgestaltet: die Pflanzungen rund um den See mit niedrigwüchsigen Weiden und die Erweiterung des Schilfgürtels erzeugen den Charakter eines natürlichen Ufers, was gegenwärtig nicht der Fall ist.“

Abgesehen von der Tatsache, dass diese „naturnahe“ Umgestaltung des Uferbereiches, wie im vorausgegangenen Punkt eingehend erörtert, zumindest optisch einzig den Bewohnern der Siedlung zugutekäme, ist diesbezüglich festzustellen, dass auch der derzeitige, tatsächlich sehr unbefriedigende Zustand der Teichufer, allein den bereits unter Punkt 2.4.5 beschriebenen, im Hinblick auf das jetzt geplante Bauvorhaben angerichteten „Verwüstungen“ durch den bisherigen Eigentümer zuzuschreiben ist. Tatsächlich hätten sich diese allein schon durch eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der dem Darmstädter Grünflächenamt aus dem Vertrag von 1989 erwachsenden Kontrollfunktion ohne weiteres verhindern lassen. Aber selbst danach hätte sich dieser Fehler unter Berufung auf die in diesem Vertrag festgelegten Pflichten des bisherigen Eigentümers ohne weiteres noch korrigieren lassen – dies bei Weigerung des Eigentümers sogar durch Verhängung empfindlicher Geldbußen und Ersatzvornahme.

Festzustellen ist diesbezüglich, dass den Darmstädter Bürgern hier „benefits“ vorgegaukelt werden, die sie jedoch gem. der vorliegenden Planung so überhaupt nie erhalten sollen. Besonders unlauter erscheint dies vor dem Hintergrund, dass all diese Vorteile ihnen gem. dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 und dem im Jahr 1989 geschlossenen Vertrag eigentlich ohnehin zustehen würden und dass deren Gewährung oder besser gesagt Realisierung bei wirklicher Vertretung ihrer Interessen durch die Stadtverwaltung durch die Stadt auch ohne weiteres hätte eingefordert und durchgesetzt werden können – dies obendrein sogar, ohne den daraus erwachsenden Nutzen der jetzt geplanten „Privatisierung unter Ausschluss der Öffentlichkeit“ zu opfern.

14. Abschließend heißt es unter dem gleichen Punkt ebenfalls auf Seite 3: „Die vorhandene Baumallee im ausgewiesenen Naturdenkmal Kastanienallee wird komplett erhalten und ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG) geschützt. Eine ökologische Baubegleitung während des Baubetriebs gewährleistet den bestmöglichen Schutz der Allee und der zu erhaltenden Bestandsbäume.“

Wenn hier behauptet werden soll, dass damit eine Schädigung des Naturdenkmals durch den bei Realisierung des Projektes unvermeidlichen, umfangreichen und schweren Baustellenverkehr, durch die absehbaren Wasserhaltungsmaßnahmen, durch letztendlich nicht wirklich auszuschließende Kollision mit Kranlasten, durch Staubentwicklung etc. automatisch vollständig ausgeschlossen wäre, widerspricht dies jeder Erfahrung. Tatsächlich ist dies jedoch bei genauer Betrachtung sogar der hier gewählten Formulierung eines „bestmöglichen Schutzes“ vorweg genommen.

Tatsache ist nach Auffassung des Unterzeichners, dass die unvermeidlichen Beeinträchtigungen des Naturdenkmals durch das geplante Bauvorhaben so bestenfalls auf ein eben noch vertretbares Maß reduziert werden können - mehr aber ganz sicher nicht!

15. Unter dem Punkt „Verkehrerschließung und Stellplätze“ heißt es auf Seite 3: „Über die Kranichsteiner Straße ist der Kfz-Verkehr gut an das lokale und überörtliche Straßennetz angebunden. Die ÖPNV-Haltestellen „Eissporthalle“ und „Kastanienallee“ sind in fußläufiger Entfernung des Quartiers gut zu erreichen.“ (Anmerkungen hierzu s. Punkte 2.5.1.1-2)
16. Weiter heißt es unter dem gleichen Punkt ebenfalls auf Seite 3: „Zudem befindet sich im Süden des Plangebiets über die dortige, von der Bewohnerschaft genutzte private Grünfläche, noch ein Zugang für Wartungszwecke am See, von welchem sich ein Blick auf den See bietet. Dieser Zugang wird für die Öffentlichkeit durch ein Tor begrenzt. Der See soll künftig grundsätzlich visuell und stadträumlich wahrnehmbar werden, ein öffentlicher Zugang zum privaten See ist aber aufgrund von rechtlichen Haftungsfragen nicht möglich.“

Tatsächlich ist dies, wie bereits unter Punkt 2.5.1.12 erörtert, auch wirklich der einzige Punkt, von dem aus die „normalen Bürger“ in Zukunft überhaupt noch die Möglichkeit hätten, wenigstens als „Zaungäste“ einen Blick auf diesen Teich und das umgebende Gelände zu erhaschen, das ihnen ehemals als zukünftiger Teil IHRES BÜRGERPARKS versprochen worden war.

Zudem geht aus dem auf Seite 5 dieser Unterlage beigefügten unmaßstäblichen Lageplan klar hervor, wieviel Mühe sich die Architekten gegeben haben, selbst diesen letzten verbleibenden, der Öffentlichkeit zugestandenen Blick auf den Teich noch „bestmöglich“ durch die ausgerechnet an diesem Punkt positioniertes Technikgebäude einzuschränken. Wenn dieser Plan darüber hinaus keinerlei Angaben zur Breite des in diesem Papier angekündigten Tores macht, ja dieses noch nicht einmal als Unterbrechung der auch hier geplanten Heckenabschirmung darstellt, ist der Verdacht, dass auch hier der arglose Leser wieder nur „für dumm verkauft“ werden soll, wohl durchaus angebracht.

17. Weiter heißt es im folgenden Absatz: „Das Quartier soll für die Öffentlichkeit fußläufig durchquerbar sein. Hierfür wird der westliche Weg zwischen dem Biergarten und den Reihenhäusern für die Öffentlichkeit über ein entsprechendes Gehrecht zugänglich gemacht und dauerhaft gesichert. Dadurch können bestehende Fußwegverbindungen aus dem Bürgerpark von Süden kommend sinnvoll nach Norden fortgeführt werden.“

Immerhin traut sich das aus Investoren, Architekten und Magistratsmitgliedern zusammengesetzte Marketingteam dieses Projektes jetzt zumindest nicht mehr, diese Wegverbindung, wie noch in früheren Werbeverlautbarungen, als Grünverbindung zu bezeichnen. Tatsächlich wird diese Wohnstraße, deren Begehung auch der Öffentlichkeit zugestanden werden soll, hier nur noch als „sinnvoll“ bezeichnet. Um sich die äußerst „parkgerechte Anmutung“ dieser Wegverbindung zu vergegenwärtigen, muss man sich einfach nur klar machen, dass die diese Straße auf voller Länge flankierende Reihenhausezeile mit einer der Straße zugewandten Wandhöhe von ca. 10 Metern (zulässig gemäß Bebauungsplanentwurf sogar bis zu 11,5 Meter) der Traufhöhe einer innerstädtischen, drei- viergeschossigen Häuserzeile entspricht. Hier würde man also tatsächlich von einem Teil des Parks durch eine städtische Wohnstraße zum anderen Teil des Parks gehen, womit der landschaftliche Zusammenhang dieses Parks zweifelsfrei nicht mehr erlebbar wäre.

18. Abschließend heißt es unter demselben Punkt auf den Seiten 3 und 4: „Die notwendigen Stellplätze der Wohnhäuser werden durch insgesamt 14 Besucherparkplätze im gesamten Plangebiet und vier Car-Sharing-Angebote (mit E-Anschluss) im südlichen Teil des Plangebiets ergänzt, um die als Naturdenkmal

ausgewiesene Kastanienallee nicht mit zusätzlichem ruhendem Besucherverkehr zu belasten.“

Hierzu ist anzumerken, dass in Anbetracht der Exklusivität der hier geplanten Einfamilienhausbebauung und der Höhe der somit zu erwartenden Verkaufspreise ganz klar eine Käuferklientel und somit Haushalte angepeilt sind, die erfahrungsgemäß über erheblich mehr Kraftfahrzeuge verfügen und somit auch erheblich mehr Stellplatzflächen benötigen als nach der Darmstädter Stellplatzsatzung zwingend nachgewiesen werden müssen. Erfahrungsgemäß ist bei derartigen Haushalten davon auszugehen, dass diese über wenigstens zwei und in vielen Fällen sogar über drei oder gar 4 Kraftfahrzeuge verfügen (Dienstwagen, Cabrio, Oldtimerleidenschaft, zusätzlich Motorräder etc.). Schon wenn man, was angesichts der hier zu erwartenden Käuferstruktur ganz bestimmt nicht zu hoch gegriffen ist, von real 2,5 Kfz je Einfamilienhaus und je einem weiteren je Einliegerwohnung ausgeht, führt dies zu einer zu erwartenden Anzahl von 97 Kfz ohne Besucherparkplätze. Dass diese Zahl durch das Angebot von 4 Car-Sharing-Stellplätze wirklich maßgeblich gesenkt werden kann, ist als fragwürdig zu betrachten. Tatsächlich stehen den somit knapp 100 absehbar benötigten Anwohnerparkplätze gemäß der vorliegenden Planung jedoch lediglich 72 im Planungsareal selbst vorgesehene Anwohnerparkplätze gegenüber.

Insofern ist davon auszugehen, dass auch die in der Planung ausgewiesenen 14 Besucherparkplätze letztlich durchgängig mit Fahrzeugen der Anwohner belegt sein werden und somit die als Naturdenkmal ausgewiesene Kastanienallee absehbar nicht nur voll umfänglich mit dem ruhenden Besucherverkehr der Siedlung, sondern darüber hinaus sogar noch mit auf den siedlungsintern ausgewiesenen Stellplätzen ausgewiesenen Anwohnerfahrzeugen belastet werden wird.

Verstärkt wird diese Tendenz übrigens auch durch die schlechte Anbindung der geplanten Siedlung an den öffentlichen Nahverkehr (s. hierzu auch Punkt 2.5.1.2).

Um sich zu vergegenwärtigen, wie realistisch diese Prognose ist, muss man sich nur ein durchschnittliches deutsches Einfamilienhausgebiet betrachten. Auch dort sind nämlich die öffentlichen Stellplätze in aller Regel zum größten Teil mit Anwohnerfahrzeugen belegt, die trotz der auf den Grundstücken selbst ausgewiesenen Pflichtstellplätze eben auf diesen einfach nicht unterzubringen sind.

- 19: **Zwischenfazit: Insgesamt ist hinsichtlich des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans festzuhalten, dass dieser nahezu durchgängig durch unzutreffende Tatsachenbehauptungen und Beschönigungen geprägt ist und von daher mutmaßlich sogar bewusst auf eine Irreführung des Lesers abzielt.**

2.5.2 **Einwendungen im Hinblick auf die Begründung des Bebauungsplanentwurfes vom 19.08.2021**

1. Auf Seite 1 unter dem Punkt „1. Erfordernis der Planung und Planungsziel“ heißt es: „In der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist die Nachfrage nach individuellem Wohnraum durch die Zunahme der Bevölkerung nach wie vor ungebrochen. Da nach Angaben des IWU-Instituts eine Bevölkerungszunahme von 6,5 % bis zum Jahr 2030 vorausgesagt wird, ist jährlich mit einem Bedarf von mindestens 500 bis 600 Wohnungen zu rechnen.“

Hinsichtlich der hier genannten Zahlen des IWU (Institut für Wohnen und Umwelt) als wohnungsbaupolitische Begründung des Bebauungsplans ist festzustellen, dass hier das IWU nach dem Kenntnisstand des Unterzeichners vollkommen falsch und letztlich vollkommen irreführend zitiert wird. Tatsächlich kann sich die hier behauptete Erfordernis von jährlich 500 bis 600 neuen Wohnungen nur auf das

„Konversionsgutachten“¹⁸ des IWU aus dem Jahr 2008 beziehen. Tatsächlich geht jedoch aus der IWU-Studie aus dem Jahr 2012¹⁹ klar hervor, dass dieser Wert aufgrund der damals aktuellen Entwicklungen bereits stark nach oben zu korrigieren wäre. Dies bestätigte dann auch eine im Jahr 2017 ebenfalls durch das IWU erstellte neue Wohnungsbedarfsprognose²⁰, in der der jährliche Bedarf an neuen Wohnungen für die Stadt Darmstadt mit 874 für den Zeitraum 2021-2025 und mit 941 für den Zeitraum 2026-2030 beziffert wird. Tatsache ist allerdings auch, dass das IWU bereits in der oben zitierten Sozialwohnungs-Bedarfsstudie aus dem Jahr 2012 klar darauf hinwies, dass der Wohnungsbau in Darmstadt bereits seit vielen Jahren nicht bedarfsgerecht erfolgt sei dahingehend, dass, gemessen an den tatsächlichen Bedarfszahlen, über die Jahre hinweg immer viel zu viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, dem gegenüber aber viel zu wenige Wohnungen im Geschosswohnungsbau und von diesen eklatant zu wenig im kostengünstigen Segment und hier insbesondere im Bereich der Sozialwohnungen gebaut worden waren. Die Studie ging von daher im Hinblick auf den zukünftigen Neubaubedarf von einem Anteil von lediglich 13,5 % in Ein- und Zweifamilienhäusern zu errichtenden neuen Wohnungen und von 86,5 % im Geschosswohnungsbau zu errichtenden Wohnungen aus (s. hierzu auch Punkte 2.2.3-4 und 4.5-7),

Festzustellen ist, dass der durch das IWU bezifferte Bedarf an neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auch ohne Schaffung neuen Baurechts und der damit verbundenen Ausweisung neuer Bauflächen absehbar auch von ganz allein und ohne jedes Zutun der Stadt im Rahmen der Nachverdichtung vorhandener Bebauungsstrukturen erfolgen würde – dies allein schon durch private Baumaßnahmen und darüber hinaus, weil dieses Segment für zahlreiche kleinere Bauträger zum Kerngeschäft gehört. Wenn also die Stadt in der Verantwortung ist hinsichtlich der Bereitstellung neuer Bauflächen, dann ganz bestimmt nicht im Hinblick auf dieses ohnehin „selbstversorgende Segment“, sondern einzig im Hinblick auf den über die Jahre sträflich vernachlässigten Geschosswohnungsbau und hier insbesondere auf den kostengünstigen, geförderten Wohnungsbau, der für die freie Bauwirtschaft eben nicht von derartigem Interesse ist.

2. Weiter heißt es unter dem Punkt „1. Erfordernis der Planung und Planungsziel“: „Mit der Erschließung des Areals zwischen Kastanienallee und Elfeicher Weg wird die von der Wissenschaftsstadt Darmstadt verfolgte Strategie zur Deckung des Wohnraumbedarfs durch die Umstrukturierung und Bebauung von bislang nicht für das Wohnen genutzten Flächen und durch die kleinteilige Arrondierung von Stadtteilen umgesetzt.“

Wie bereits im vorausgegangenen Punkt 1a. erörtert dient die hier geplante Wohnbebauung nicht der Deckung der in Darmstadt tatsächlich vorliegenden eklatanten Wohnungsdefizite im Bereich des kostengünstigen Geschosswohnungsbaus sondern vielmehr der bevorzugten Bedienung des ohnehin schon bestversorgten Segments des Darmstädter Wohnungsmarktes.

Soweit hier von der „Umstrukturierung und Bebauung von bislang nicht für das Wohnen genutzten Flächen“ die Rede ist, bezieht sich dies wohl auf die in Darmstadt bereits umgenutzten und auch noch weiterhin umzunutzenden, großflächigen Konversionsareale (insbesondere alte Kasernengelände) und die Umnutzung von bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Bestandsgebäude (bisherige Gewerbe- bzw. Büroflächen). Die Rechtfertigung der gegenständliche Planung soll hingegen

¹⁸ I. Behr, R. Greiff, H. Sautter; Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektiven der Konversionsareale in Darmstadt, Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt, Mai 2008

¹⁹ J. Kirchner; Der Bedarf an sozialem Wohnraum in Darmstadt, Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt, Februar 2012

²⁰ Dr. Joachim Kirchner, Markus Rodenfels; Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte, Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt, April 2017

offensichtlich über die Einordnung in der Rubrik „kleinteilige Arrondierung von Stadtteilen“ erfolgen.

Dies ist jedoch allein schon deshalb nicht zielführend, weil es sich bei der angrenzenden Wohnbebauung eben definitionsgemäß überhaupt nicht um einen „Stadtteil“, sondern lediglich um eine städtebaulich überhaupt unerwünschte „Splittersiedlung“ handelt.

3. Weiter heißt es unter dem Punkt „1. Erfordernis der Planung und Planungsziel“: „Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 ist erforderlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan N 8.4 aus dem Jahr 1986 in diesem Teilbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Wegen sowie Teiche festsetzt.“

Festzustellen ist aus Sicht des Unterzeichners, dass eine Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB hier eigentlich überhaupt nicht besteht, da die Stadt mit der Planung keine städtebauliche Ordnung im Sinne des BauGB anstrebt, sondern vielmehr nur die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 vorgegebene städtebauliche Ordnung unter Missachtung aller Abwägungserfordernisse einfach beseitigen möchte (s. hierzu auch Punkt 2.1.3.1). Dies ergibt sich allein schon daraus, dass sich die Begründung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans N 8.4 in vielen Punkten auf nach wie vor aktuelle und dringliche städtebauliche Erfordernisse bezieht, die vom gegenständlichen Bebauungsplanentwurf N 8.4.4 einfach negiert werden (s. hierzu auch Punkte 2.1.3.1-8, 2.4.6 und 3.3-4).

4. Unter dem Punkt „4. Geltungsbereich“ heißt es auf Seite 6: „Der laut Aufstellungsbeschluss vom 12.07.2019 ursprünglich vorgesehene Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird vorliegend zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert.“ „Im Planverfahren wird nun gemäß § 12 Abs. 4 BauGB eine Fläche außerhalb des Vorhabenbereichs, die der Erschließung des Vorhabens dient, in den Geltungsbereich einbezogen. Die entsprechende Fläche umfasst einen Teilabschnitt der Kastanienallee als öffentliche Erschließung des Vorhabens. Hieraus ergibt sich eine Erweiterung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan.“ „Die Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgt aufgrund der Feststellung, dass die Kastanienallee als geplante Erschließungsstraße im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan N 8.4 entlang des Vorhabenbereichs nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und die Erschließung damit rechtlich nicht gesichert ist. Zur Sicherstellung der Erschließung der neuen Bebauung „Kastanienallee / Elfeicher Weg“ muss der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 um den Bereich der Kastanienallee vom Ende der Verkehrsfläche bis zur westlichen Zufahrt des Baugebietes einbezogen werden.“

Anzumerken ist hierzu, dass tatsächlich derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 die Fläche des „Naturdenkmals Kastanienallee ab dem Ende der bisher bestehenden Wohnbebauung nördlich der Kastanienallee westwärts nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche, sondern offensichtlich bewusst als Teil des „Parkfläche mit Wegen“ und somit als Teil des Bürgerparks ausgewiesen ist (s. hierzu auch Punkt 2.3.1.5).

Anzumerken ist hierzu weiterhin, dass, abweichend von den hier gewählten Begrifflichkeiten in Abb. 1 auf Seite 7 der Begründung der „Erweiterte Vorhabenbereich einschl. Verkehrsfläche der Kastanienallee einmal lediglich als „Geltungsbereich“ und zum anderen aber auch mit „Geltungsbereich des Vorhabens“, der eigentliche Vorhabenbereich hingegen als „Vorhabenbereich“ oder auch „Geltungsbereich des Vorhabens bezeichnet werde. In Abb. 4 auf Seite 10 der Begründung wird der „Erweiterte Geltungsbereich“ dann wieder einfach nur als „Geltungsbereich“ bezeichnet. Fraglich ist für den Unterzeichner, inwieweit es sich bei dieser „Begriffsverwirrung“ lediglich um „Schlamperei“ handelt, oder ob auch diese

wieder als bewusste Maßnahme zur bewussten Verwirrung und Irreführung des „unbedarften Lesers“ gedacht ist (s. hierzu auch Punkt).

5. Unter dem Punkt 5.1 „Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010“ (im Folgenden nur noch kurz als Regionalplan bezeichnet) heißt es in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes: „Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ festgelegt. Im Textteil zum Regionalplan werden bezüglich Flächen für das „Vorranggebiet Siedlung (Begründung zu 3.4.1) folgende Aussagen gemacht: „Flächen für Wohnsiedlungszwecke sind die in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Planung“, freie Flächen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ (insbesondere Reserven in Bebauungsplänen und auf Konversionsflächen) sowie Flächen unter 5 ha in den Ortsrandlagen („Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“).“

Als scheinbare Schlussfolgerung hieraus heißt es hier weiter: „Da es sich bei dem Vorhaben um einen Wohnsiedlungszweck in Ortsrandlage unter 5 ha handelt, entspricht das Vorhaben auch den Zielen des Regionalplans.“

Festzustellen ist hierzu, dass diese scheinbare Schlussfolgerung schon vom Grunde her unzutreffend ist, da es sich bei der vorliegenden Situation definitionsgemäß überhaupt nicht um eine Ortsrandlage handelt. Diese würde nämlich den Anschluss an einen vorhandenen Orts- oder Stadtteil erfordern, der hier definitionsgemäß jedoch überhaupt nicht vorliegt (s. hierzu Punkt 2.1.3.4, drittletzter Absatz). Tatsächlich handelt es sich nämlich bei der hier vorliegenden Bebauung lediglich um eine städtebaulich unerwünschte Splittersiedlung, bezüglich derer es in der einschlägigen Kommentarliteratur heißt: „Wenn auch die Gebäude einer Splittersiedlung selbst durchaus Bestandsschutz genießen können, so ist doch auch die Verfestigung einer Splittersiedlung durch das Auffüllen der Lücken zu verhindern, soweit damit insgesamt eine „siedlungsstrukturell zu missbilligende Entwicklung“ zu befürchten ist.“²¹

Was schon für die Auffüllung einer Splittersiedlung gilt, muss natürlich sinngemäß umso mehr auch für die Erweiterung einer derartigen Splittersiedlung in den Außenbereich hinein gelten.

Die Aussage, das geplante Wohngebiet entspreche den Zielen des Regionalplans ist daher nach Auffassung des Unterzeichners klar zu verneinen.

6. Unter Punkt „5.2. Regionalplanerische Dichtevorgaben“ heißt es im Hinblick auf die gem. dem Regionalplan anzustrebende Mindestdichte von Wohnbauvorhaben: „So sind gemäß Ziel Z3.4.1-9 im Großstadtbereich, zu welchem die Wissenschaftsstadt Darmstadt zählt, mindestens 60 Wohneinheiten je ha vorgesehen. Dieser Wert darf nur ausnahmsweise unterschritten werden.“

Tatsächlich liegt die Dichte der vorgesehenen Bebauung bezogen auf das Buttowohnbauland von 1,93 ha (ohne Wasserfläche und die außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabens liegende Verkehrsfläche der Kastanienallee) jedoch bei lediglich 38 Wohneinheiten je ha.

Begründet wird diese Unterschreitung mit der im Regionalplan formulierten Ausnahmemöglichkeit im Falle des Vorliegens topografischer, ökologischer und städtebaulicher Gründe, die die Unterschreitung der vorgesehenen Mindest-Dichtewerte in diesem Fall ausnahmsweise zulässig machen würden.

Näher begründet wird diese Ausnahmesituation mit der topografischen und ökologischen Besonderheiten der Böschungsstrukturen, einem nicht überbaubaren Uferstrandstreifen der im Plangebietsinneren liegenden Wasserfläche sowie der Lage

²¹ vgl. Baurecht 8/2000, S. 1175 f.: Bauplanungsrecht. Auffüllung einer Splittersiedlung im Außenbereich zu einem Ortsteil

im Bürgerpark und im Übergangsbereich zum Landschaftsraum, die ein Bebauungskonzept erfordern würden, das sich in die stadträumlichen Strukturen einfügt und somit keine bauliche Dichte in der eigentlich geforderten Dichte von 60 Wohneinheiten je ha zuließe sondern lediglich eine moderate, dem Standort angemessene Anzahl von Wohneinheiten.

Abschließend wird hier behauptet, dass der Bebauungsplan damit den Zielvorgaben des Regionalplans entspreche.

Diese Begründung ist nach Auffassung des Unterzeichners aus folgenden Gründen als widersinnig und deshalb als unzutreffend zurückzuweisen (s. hierzu auch Punkt 2.3.4):

Sinn macht diese im Regionalplan formulierte Ausnahmeregelung nach Auffassung des Unterzeichners nur im Hinblick auf ohnehin bebaubare Flächen, soweit diese in Teilbereichen eine Erfüllung der Mindestdichtevorgaben aus den genannten Ausnahmegründen nicht zulassen oder nicht sinnvoll erscheinen lassen. Diese Ausnahmeregelung, die mutmaßlich vor allem im Hinblick auf Teile ohnehin als Siedlungsfläche vorgesehener Bereiche formuliert wurde, hier zur Rechtfertigung der Ausweisung einer eigenständigen Wohnsiedlung heranzuziehen auf einer Fläche, die außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereiches liegt und einfach nicht für eine den Zielen des Regionalplans entsprechende Bebauung geeignet ist, erscheint einfach nur widersinnig und entspricht von daher mutmaßlich auch nicht den Intentionen des Regionalplans.

Bezeichnenderweise ist übrigens im Regionalplan (wie auch im Masterplan 2030+) sowohl das Planungsareal als auch die Fläche der benachbarten Splittersiedlung nördlich der Kastanienallee explizit nicht als Siedlungsfläche dargestellt, obwohl auch damals die „unselige“ Flächennutzungsplanänderung (Teilbereich 1.2) aus dem Jahr 2009, die jetzt als einziges bauleitplanerisches Argument für die Planung herhalten könnte, längst vollzogen war. Dass in diesen Plänen eine Darstellung dieser Flächen als Siedlungsflächen unterlassen wurde, liegt mutmaßlich schlicht und einfach daran, dass auch die Verfasser des Regionalplans sich des Charakters dieser städtebaulich unerwünschten Bebauung bereits voll und ganz bewusst waren.

Insofern verbietet sich eigentlich schon aus der Darstellung des Regionalplans heraus, bei dem geplanten Wohngebiet von einer „Ortsrandlage“ zu sprechen. Von daher erscheint die auch im Rahmen dieser Ausnahmebegründung suggerierte Annahme, es handle sich beim gegenständlichen Planungsgebiet um eine ohnehin zu bebauende Siedlungsfläche, tatsächlich höchst fragwürdig. Vielmehr handelt es sich hier nach Auffassung des Unterzeichners um ein Gebiet, bei dem neben einer wirklich überwältigenden Anzahl weiterer Argumente eben auch die Zielsetzungen des Regionalplans klar gegen die Zulässigkeit und Sinnhaftigkeit einer Bebauung sprechen.

Festzustellen ist von daher, dass der vorliegende Bebauungsplan mit den durch die Regionalplanung geforderten und auch durch den Masterplan der Stadt bestätigten Anforderungen hinsichtlich der Wohndichte vollkommen unvereinbar ist, nachdem auch die Anwendung der diesbezüglich im Regionalplan formulierten Ausnahmeregelung, auf die sich die Begründung des Bebauungsplanentwurfes explizit beruft, in diesem Fall absolut sinnwidrig wäre.

7. Unter Punkt 5.3. „Flächennutzungsplan“ wird auf die im Jahr 2009 im Zusammenhang mit dem seinerzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.2 eingefügte „1. Änderung des FNP Teilbereich 1.2 (Bürgerpark-Nord)“ verwiesen, mit der zumindest der größte Teil des Planungsareals als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen wurde. Hinsichtlich der im Flächennutzungsplan bis heute noch als Grünfläche ausgewiesenen Teilfläche im nordöstlichen Bereich des Planungsareals wird darauf verwiesen, dass diese Abweichung aufgrund der geringen Größe dieser Teilfläche

keine erneute FNP-Änderung erforderlich mache. Hierauf aufbauend wird abschließend behauptet, der Bebauungsplan würde somit „aus den Zielen des FNP entwickelt“.

Während die von der Darstellung des FNP abweichende Nutzung der Teilfläche im nordöstlichen Bereich des Planungsareals wohl tatsächlich durch den vorbereitenden Charakter eines Flächennutzungsplans mit explizit nicht „parzellenscharfer“ Darstellungstiefe gedeckt sein dürfte, ist der hier abschließend behaupteten „Entwicklung aus den Zielen des FNP“ dennoch klar zu widersprechen. Tatsache ist nämlich, dass die jetzt geplante Wohnbebauung der Begründung der seinerzeitigen Flächennutzungsplanänderung (Teilbereich 1.2) aus dem Jahr 2009 in vielerlei Hinsicht klar zuwider läuft (s. hierzu auch Punkt 2.3.3). Dies wurde übrigens auch schon durch den Naturschutzbeirat der Stadt in der ersten seiner mittlerweile 3 Stellungnahmen vom 23.09.2019 angemerkt (s. auch Punkt 3.2).

8. Unter Punkt 6.1. „Lage im Stadtgebiet“ wird erneut die Behauptung aufgestellt, der Kfz-Verkehr sei über die Kranichsteiner Straße gut an das lokale und überörtliche Straßennetz angebunden.

Wohl bewusst unterbewertet wird hierbei allerdings sowohl die Problematik der als Grundstückserschließung vorgesehenen Kastanienallee selbst als auch der bereits heute oft an seine Belastungsgrenze kommenden Einmündung der Kastanienallee auf die Kranichsteiner Straße (s. auch Punkte 2.5.1.1 und 2.5.5).

Hinsichtlich der als Naturdenkmal ausgewiesenen Kastanienallee wird hier nochmals darauf hingewiesen, dass hier aufgrund der geringen Fahrbahnbreite und der nicht realisierbaren, gesonderten Rad- und Fußwege Konflikte im Hinblick auf das Miteinander des durch das geplante Wohngebiet unabwendbar zunehmenden Kfz-Verkehrs und die die gemäß dem Masterplan DA 2030+ eigentlich klar zu stärkenden nachhaltigen Mobilitätsarten (zu Fuß oder mit Fahrrad) unvermeidlich. Die Attraktivität des „Naturdenkmals Kastanienallee“ für Fußgänger und Radfahrer als Nutzer der nachhaltigen innerstädtischen Mobilitätsvarianten würde stattdessen unbestreitbar weiter geschwächt werden (s. auch Punkte 2.2.3.17, 2.2.3.21, 2.3.4.1 und 2.3.4.7).

Weiter wird hier erneut die Behauptung aufgestellt, die ÖPNV-Haltestellen „Eissporthalle“ und „Kastanienallee“ seien fußläufig gut zu erreichen.

Auch dieser Aussage ist im Hinblick auf die tatsächlichen Laufzeiten im Hinblick auf die diesbezüglich für neue innerstädtische Wohnbebauungen üblicherweise anzulegenden Bewertungsmaßstäbe klar zu verneinen (s. auch Punkte 2.3.4.1, 2.3.4.7, 2.5.1.2 und 2.5.5).

12. Unter Punkt 7. „Städtebauliches Konzept“ heißt es auf Seite 12 der Begründung wie auch schon im Vorhaben- und Erschließungsplan: „Die Höhe der Gebäude orientiert sich mit max. 11,5 Metern und zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss an der Wohnbebauung entlang der Kastanienallee und der dort, im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.“

Dass diese Aussage nicht zutreffend ist, wurde bereits im Hinblick auf den entsprechenden Punkt im Maßnahmen- und Erschließungsplan richtiggestellt (s. Punkt 2.5.1.3).

Festzustellen ist diesbezüglich wie auch im Hinblick auf zahlreiche weitere Aussagen in den vorliegenden Bebauungsplanunterlagen, dass falsche Tatsachenbehauptungen auch durch ständige Wiederholung nicht richtiger werden.

13. Ebenfalls unter Punkt 7. „Städtebauliches Konzept“ heißt es auf Seite 13 der Begründung: „Die geschlossene Reihenhauszeile im Westen dient als passiver Schallschutz gegenüber dem westlich angrenzenden Biergarten. Die schalltechnisch optimierte Reihenhauszeile stellt eine geeignete Maßnahme zur Minderung der Geräuschemissionen dar. Mit dieser architektonischen Lösung werden die

Immissionen im Quartier maßgeblich reduziert und die lärmsensible Wohnnutzung von der lärmintensiven Biergartennutzung abgeschirmt. In den wesentlichen Bereichen des Plangebiets können somit tags und nachts die Immissionsrichtwerte an TA Lärm eingehalten werden.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass die Eignung dieser Reihenhauszeile im Hinblick auf einen wirklich ausreichenden Schallschutz zumindest hinsichtlich der von der Grillhütte des „Bezirksvereins Martinsviertel“ (BVM) ausgehenden Schallemissionen anzuzweifeln ist. Eingehend erörtert werden die diesbezüglichen Bedenken im Rahmen der Einwendungen zum vorliegenden Schallgutachten (s. Punkt 2.5.4.7).

Anzumerken ist hinsichtlich dieses Reihenhausriegels außerdem, dass dieser, vollkommen unabhängig von der hier einzig thematisierten Schallschutzfunktion, in der geplanten Länge und Höhe genau die Art von Nord-Süd-gerichteter Riegelbebauung darstellt, die gemäß dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 im Hinblick auf die Sicherung lokaler Flurwinde in diesem Bereich unbedingt vermieden werden sollte (s. auch Punkte 2.3.1.8 und 2.5.3.9, 2.5.3.11 und 3.2).

14. Ebenfalls unter Punkt 7. „Städtebauliches Konzept“ heißt es auf Seite 14 der Begründung: „Der in der Wissenschaftsstadt Darmstadt durch die Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2017 getroffene Beschluss über die „Sicherung des sozial geförderten Wohnungsbaus“ (MV-Nr. 2017/0031) kommt im vorliegenden Vorhaben nicht zum Tragen. Der Vorhabenträger plant auf dem Vorhabengrundstück ausschließlich als Eigentum zu veräußernde Einfamilienhäuser in Einzel-, Doppel- und Reihenausführung, welche sich nicht zur Verwirklichung von sozial gefördertem Wohnraum eignen. Die standortbezogenen Eigenschaften des Plangebiets durch seine Lage und die naturräumlichen Gegebenheiten lassen beispielsweise die Errichtung von Mehrfamilienhäusern nicht zu.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass die hier aufgestellte Begründung für das „Nicht-zum-Tragen-Kommen“ der durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Quotenregelung für die Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum geradezu „an den Haaren herbeigezogen“ wirkt und im Hinblick auf die tatsächliche Dringlichkeit dieses Themas regelrecht grotesk anmutet (s. auch Punkte 4.5 und 4.6). Genausgut hätte man im Grunde auch kurz und bündig schreiben können: „... kommen nicht zum Tragen, weil die Investoren keine Lust dazu haben!“ Das hätte zwar nicht ganz so schön geklungen, hätte es aber wohl vom Kern her sogar noch weitaus besser getroffen.

Anzumerken ist diesbezüglich außerdem, dass diese Quotenregelung nicht nur im Rahmen des hier zitierten Beschlusses aus dem Jahr 2017, sondern überdies auch nochmals verstärkend im Rahmen der Verabschiedung der „Grundsätze zur sozialgerechten Bodenordnung ein Darmstadt“ (SoBoDA) im Jahr 2019 beschlossen wurden (s. auch Punkte 2.2.4), die OB Jochen Partsch zudem im gleichen Jahr auch noch im Rahmen der Vorstellung seines „Wohnungsbaupolitischen Programms mit umfassendem Maßnahmenportfolio“ als Meilenstein einer sozialgerechten Wohnungsbaupolitik gefeiert hat.

Tatsache ist, dass die Entscheidung der Investoren, hier ausschließlich als Eigentum zu veräußernde Einfamilienhäuser zu bauen, eine rein willkürliche Entscheidung, oder noch besser gesagt, eine wohl vor allem vermarktungstechnische Entscheidung darstellt, zu der sie niemand gezwungen hat.

Tatsache ist auch, dass im Rahmen der hier geplanten Kubaturen (insbesondere im Hinblick auf die geplante Reihenhauszeile) natürlich auch ohne weiteres die Errichtung von Sozialwohnungen und Wohnungen für mittlere Einkommen im Geschosswohnungsbau möglich gewesen wäre.

Festzustellen ist von daher, dass die Gründe für den „Verzicht“ auf die Erfüllung dieser durch die Stadtverordnetenversammlung bereits mehrfach beschlossenen und auch dringend erforderlichen Quotenregelung (s. auch Punkt 4.6) nicht im Bereich des „Nichtkönnens“, sondern vielmehr im Bereich des „Nichtwollens“ liegen. Auch hinsichtlich des „Warum“ braucht man wohl nicht allzu sehr rätseln, da einfach auf der Hand liegt, dass zum einen Einfamilienhäuser in derart hervorragender Lage eben einfach viel mehr Gewinn versprechen als „billige Geschosswohnungen“ oder gar „Sozialwohnungen“ und zum anderen natürlich vor allem auch, wenn man den Käufern derartiger Luxusimmobilien dann auch noch das Gefühl vermitteln kann, unter sich zu bleiben, ohne durch die Anwesenheit von „armseligen Sozialschmarotzern“ in der direkten Nachbarschaft belästigt zu werden, deren bloße Anwesenheit natürlich zudem auch noch den Wiederverkaufswert derartiger Immobilien maßgeblich mindern würde.

Dass sowohl die diesbezüglichen Forderungen des Baugesetzbuches (s. auch Punkte 2.1.3.2 und 2.1.3.5/2) als auch die Forderungen des Regionalplans (s. Punkt 2.3.4.1) und des Darmstädter Masterplans (s. Punkte 2.2.3.18-19) den wirtschaftlichen Interessen der Investoren klar zuwider laufen, ist offensichtlich. Dass sie deshalb versuchen, die Einhaltung dieser Vorgaben möglichst zu umgehen, ist, wenn auch nicht unbedingt anständig und gemeinwohlorientiert, so doch irgendwie verständlich.

Wenn jedoch der Darmstädter Oberbürgermeister samt seiner Entourage diese offensichtlich dem Gemeinwohl zuwider laufende Vermeidungsstrategie auch noch aktiv unterstützt und verteidigt, offenbart dies nicht nur bodenlose Verantwortungslosigkeit, sondern in diesem Fall überdies auch eine geradezu menschenverachtende Ignoranz gegenüber den Nöten und Bedürfnissen des Großteiles der Darmstädter Bevölkerung (s. auch Punkte 3.3-4)

15. Weiter heißt es ebenfalls auf Seite 14 der Begründung: „Zur Sicherung des durch die Stadt Darmstadt verfolgten Ziels, verpflichtet sich der Vorhabenträger der Stadt einen zweckgebundenen Betrag bei Erteilung der vollzugsfähigen Baugenehmigung gemäß des zwischen den Parteien abgestimmten Planungskonzepts zur Verfügung zu stellen. Dieser Betrag wird von der Stadt für den sozial geförderten Wohnungsbau zum Ankauf von Belegungsrechten oder zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen im Stadtgebiet zweckgebunden verwendet.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass aus diesem Passus in keiner Weise hervorgeht, wie hoch der hier erwähnte Betrag zur Sicherung des durch die Quotenregelung verfolgten Ziels der Stadt Darmstadt letztlich sein wird.

Fraglich ist von daher, ob es sich hier um einen eher symbolischen „Ablassbrief“ handelt, oder ob hier tatsächlich eine angemessene Ausgleichszahlung vereinbart ist, die sich, um das Ziel des Gemeinwohls wirklich angemessen zu berücksichtigen, nicht nur auf den durch die Investoren zusätzlich zu erwirtschaftenden Gewinn aus den so nicht mehr als geförderten Wohnraum zu errichtenden und somit teurer zu verkaufenden Baulichkeiten beschränken dürfte, sondern darüber hinaus eigentlich auch noch den daraus ebenfalls resultierenden, höher anzusetzenden Verkaufspreis für die restlichen Baulichkeiten berücksichtigen müsste. Wie beispielsweise auch bei einem Sanierungsvertrag nach dem Städtebauförderungsgesetz, müsste hier in Vertretung der Interessen der Darmstädter Bevölkerung eben auch der durch die Maßnahme insgesamt verursachte Immobilienmehrwert berücksichtigt werden.

Festzustellen ist somit, dass selbst bei Abschöpfung dieses tatsächlichen Mehrwertes die Entscheidung zum Verzicht auf die Realisierung der eigentlich fest beschlossenen Quotenregelung im Hinblick auf die klar formulierten Zielsetzungen des Baugesetzbuches, des Regionalplans und des städtischen Masterplans immer noch äußerst fragwürdig bliebe.

Hinzuweisen ist diesbezüglich außerdem auch darauf, dass der Verzicht auf die Erfüllung dieser eigentlich fest beschlossenen Quotenregelung bei diesem Projekt beileibe kein Einzelfall ist. Tatsache ist vielmehr, dass der Magistrat der Stadt bei der Bebauung wirklich guter Wohnlagen auch schon in anderen Fällen auf die Einhaltung dieser Quoten verzichtet hat verbunden mit der eher „wachsweichen“ Aussage, dass die an dieser Stelle nicht gebauten Wohnungen dann eben einfach anderswo gebaut würden. Ob und wo derartige Ersatzwohnungen tatsächlich gebaut wurden, ist nicht nur für den Unterzeichner kaum verifizierbar. Festzustellen ist aber, dass geförderter Wohnraum in Darmstadt in den letzten Jahren vorzugsweise in eher schlechten Wohnlagen erfolgt ist und dass dies auch deutlich wahrnehmbar allen politischen Proklamationen zum Trotz die Ghettobildung und soziale Segregation in Darmstadt befördert.

16. Unter Punkt 7.1 „Grünflächen“ heißt es auf Seite 14 der Begründung: „Das Grundstück ist von viel Grünfläche im Umfeld umgeben“.

Anzumerken ist hierzu aus Sicht des Unterzeichners, dass diese Formulierung dem „unbedarften Leser“ mutmaßlich das Gefühl vermitteln soll, dass es auf ein bisschen mehr oder weniger Grün auf dem Baugrundstück selbst von daher gar nicht ankommt.

17. Weiter heißt es hier wie auch schon im Vorhaben- und Erschließungsplan: „Das Planungsgebiet öffnet sich, durch die Entfernung der baulichen Einfriedung des sich in Privatbesitz befindlichen Grundstücks, zu seiner Umgebung.“

Dass es sich bei der hier behaupteten „Öffnung des Grundstücks“ lediglich um eine mutmaßlich gezielte Irreführung des Lesers handelt, wurde auch schon im Hinblick auf den entsprechenden Punkt im Maßnahmen- und Erschließungsplan erörtert (s. Punkt 2.5.1.7).

Dass das Gelände „in Privatbesitz befindlich“ ist, spielt – insbesondere auch im Hinblick auf die Festlegungen und Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans N 8.4 - in diesem Zusammenhang überhaupt keine Rolle. Mutmaßlich soll die fortwährende Wiederholung dieses Sachverhaltes dem „unbedarften Leser“ jedoch vermitteln, dass es die Öffentlichkeit eigentlich sowieso nichts angeht, was der Eigentümer auf seinem Grundstück anstellt. Wohl nicht von ungefähr wurden Anmerkungen „mit diesem Tenor“ auch bereits mehrfach von Michael Kolmer, dem erst im Jahr 2021 neu ernannten Darmstädter „Dezernent für alles“²² gemacht.

18. Weiter heißt es hier wie auch bereits im Maßnahmen- und Erschließungsplan: „Durch ergänzende Pflanzungen mit freiwachsenden, standortgerechten Hecken an den nördlich und östlich angrenzenden vorhandenen Hecken und durch den Erhalt der bestehenden Hecke entlang der Kastanienallee wird das Quartier in die grüne Umgebung eingebunden. Zudem sind Heckenpflanzungen an der westlichen Grenze zum Biergarten geplant.“

Dass auch diese Aussage aus Sicht des Unterzeichners wohl lediglich der mutmaßlich gezielten Irreführung des „unbedarften Lesers“ dienen soll, wurde bereits unter Punkt 2.5.1.8 eingehend erörtert.

19. Weiter heißt es hier: „Ebenso werden Neupflanzungen von rund ca. 26 großkronigen und ca. 179 mittel- bis kleinkronigen Bäumen und der Erhalt von rund 12 Bestandsbäumen im Plangebiet sowie weiteren Bäumen, die insbesondere entlang der Grundstücksgrenze das geplante Quartier in die Umgebung einbinden (diese

²² So „getauft“ durch den Darmstädter Kolumnisten Charly Landzettl, genannt „Breeweldibbe“ im Rahmen einer seiner Kolumne im Darmstädter Echo. Tatsächlich wurde der grüne Politiker Michael Kolmer als ehemaliger Leiter des Amtes für Wirtschaft und Stadtentwicklung trotz Fehlens jeglicher baufachlicher Berufsqualifikation im Juni 2021 zum neuen Dezernenten für Stadtplanung, Mobilität, Klima, Umwelt, Grünflächen, Bauaufsicht und Vermessung ernannt.

wurden lediglich informatorisch in den vorhandenen Bebauungsplan aufgenommen, da sich diese knapp außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden).“

Anzumerken ist hierzu, dass die hier erwähnte Pflanzung von 179 mittel-bis kleinkronigen Bäumen nach Auffassung des Unterzeichners ganz offensichtlich vor allem das Ziel verfolgt, den „unbedarften Leser“ hiermit über die mit der Planung verbundene, gravierende Reduzierung der auf dem Grundstück noch vorhandenen, gemäß der städtischen „Satzung zum Schutze des Baumbestandes“ eigentlich geschützter Bestandsbäume hinwegzutäuschen (s. auch Punkte 2.2.2.1-2).

Hinzuweisen ist im Zusammenhang auf diese Satzung insbesondere auch darauf, dass die geplante Pflanzung von mittel- bis kleinkronigen Bäumen hier zwar ausdrücklich erwähnt wird, dass aber auf der anderen Seite die zweifelsfrei ebenfalls geplante Fällung bzw. Entfernung von nicht unter den Schutz dieser Satzung fallendem Bestandsbewuchs mit keinem Wort thematisiert wird.

Hinzuweisen ist außerdem darauf, dass allein schon die Formulierungen „Neupflanzungen von rund ca. 26 großkronigen“ und „Erhalt von rund 12 Bestandsbäumen“ nach Auffassung des Unterzeichners mutmaßlich gezielt derart unscharf gewählt wurden, dass einer weiteren Reduzierung dieser Zahlen im Rahmen der Projektdurchführung „Tür und Tor geöffnet ist“. Aus Sicht des Unterzeichners würde beispielsweise auch die Neupflanzung von lediglich 23 großkronigen Bäumen und der Erhalt von lediglich 10 Bestandsbäumen dieser Formulierung durchaus noch gerecht werden.

Hinsichtlich der vorgeblich „lediglich informatorischen Aufnahme“ weiterer, außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindlicher Bestandsbäume, liegt aus Sicht des Unterzeichners außerdem der Verdacht nahe, dass diese eben doch nicht lediglich aus informatorischen Gründen, sondern vielmehr sogar ganz gezielt im Hinblick auf das Herunterspielen der Relevanz der tatsächlich geplanten Baumfällungen erfolgte.

20. Hinsichtlich dieser Satzung heißt es hier nämlich weiter: „Auf dem Vorhabengrundstück gibt es 45 Bestandsbäume. Darüber hinaus finden sich im direkten Grenzbereich des Grundstücks zum Elfreicher Weg 11 Bäume (insgesamt 56 Bäume). Für das Bauvorhaben müssen 33 bestehende Solitärbäume auf dem Grundstück gefällt werden, so dass 12 Bäume zum Erhalt im Vorhabengebiet verbleiben“.

Hinzuweisen ist diesbezüglich nochmals darauf, dass sich die hier genannten Zahlen lediglich auf die gemäß der Darmstädter „Satzung zum Schutze des Baumbestandes“ geschützten Bäume bezieht. Alle weiteren geplanten Fällungen und Rodungen von kleineren Bäumen und/oder anderem vorhandenem Bewuchs bleiben hier von daher ohnehin außer vor.

Hinzuweisen ist darüber hinaus darauf, dass auf die Veröffentlichung einer Vegetationskartierung, wie sie zum Beispiel dem seinerzeitigen Bebauungsplanentwurf N 8.4.2 beigelegt war, im Rahmen des jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurfes einfach „verzichtet“ wurde. Tatsächlich hält der Unterzeichner es aufgrund der in seinen Augen durchgängig sehr eingeschränkten Glaubwürdigkeit und Verlässlichkeit der im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes veröffentlichten Unterlagen sogar für wahrscheinlich, dass dies ganz bewusst geschah, um so die Verifizierbarkeit der hier gemachten Angaben so weit wie irgend möglich zu verhindern (s. auch Vorbemerkung zu Punkt 2.5.2).

Bestens ins Bild passt insofern auch die mutmaßlich bewusste Irreführung durch die hier erfolgte Verwendung des Begriffes „Vorhabengrundstück“, das sich in diesem Fall zweifelsfrei auch die öffentliche Erschließungsfläche des vor dem Baugrundstück befindlichen Teils der Kastanienallee bezieht. Tatsächlich widerspricht dieser

Gebrauch des Begriffes „Vorhabengrundstück“ aber klar der Einführung der entsprechenden Begrifflichkeiten im Rahmen des Punktes 4 der Begründung (s. Punkt 2.5.2.4). Hier wurde nämlich das Baugrundstück (bzw. die Baugrundstücke) selbst als „Vorhabensbereich“ oder auch „Geltungsbereich des Vorhabens“, der „erweiterte Geltungsbereich“ einschl. der öffentlichen Verkehrsfläche der Kastanienallee hingegen als „Geltungsbereich des Bebauungsplans“ bezeichnet.

Tatsache ist jedenfalls, dass es sich bei wenigstens 5 der hier erwähnten, vorgeblich auf dem „Vorhabengrundstück“ befindlichen Bestandsbäume um Bäume entlang der Kastanienallee handelt, die definitiv nicht auf dem Baugrundstück selbst, sondern auf städtischem Grund und Boden stehen. Somit ergibt sich, selbst wenn man die hier gemachten Aussagen ansonsten „für bare Münze nimmt“, eine Anzahl von lediglich 40 derzeit noch auf den Baugrundstücken selbst vorhandener, geschützter Bäume. Hiervon sollen nun erneut 33 gefällt und lediglich 7 erhalten bleiben, was so auch der zeichnerischen Darstellung im Rahmen des sogenannten „qualifizierten Freiflächenplans“ entspricht.

Soweit hier auch noch weitere 11, ebenfalls außerhalb der Baugrundstücke entlang des Elfeicher Weges vorhandene Bestandsbäume aufgelistet werden und unter deren Einbeziehung die Gesamtzahl der vorhandenen Bestandsbäumen auf 56 hochgerechnet wird, drängt sich dem Unterzeichner der Verdacht auf, dass diese Darstellung vor allem dazu dienen soll, zu verschleiern, dass für das Vorhaben de facto über 80 % der jetzt noch vorhandenen, geschützten Bestandsbäume geopfert werden sollen.

Unter Berücksichtigung der durch den bisherigen Eigentümer mutmaßlich ebenfalls im Hinblick auf die Vermarktung als Baugrundstück bereits im Vorfeld illegal gefällten 37 geschützten Bäume, führt dies zu folgender, wahrhaft erschreckender Bilanz: Nach Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes stünden dem jetzt geplanten Erhalt von insgesamt 7 auf dem Baugrundstück selbst verbleibenden, geschützten Bäumen dann insgesamt 70 Fällungen von geschützten Bäumen gegenüber. **Somit wären dann der Bebauung dieses Areals über 90 % des geschützten Baumbestandes zum Opfer gefallen.**

In Anbetracht der Öko- und Klimabilanz der so bereits geopfert oder perspektivisch zu opfernden alten Bäume kann man hier wohl tatsächlich von einer wahren „Schreckensbilanz der Naturverwüstung“ reden.

Festzustellen ist somit, dass dieses Projekt im Hinblick auf die vorliegenden wissenschaftlichen Erkenntnisse zu Klimawandelfolgen und Artensterben und des mittlerweile erreichten, hierauf aufbauenden gesellschaftlichen Konsens wirklich „vollkommen aus der Zeit gefallen“ ist.

Regelrecht skandalös ist das aus Sicht des Unterzeichners vor allem im Hinblick darauf, dass es ausgerechnet auch noch ein „Grüner Oberbürgermeister“ ist, der hier meint, ein derartiges Projekt mit aller Macht gegen den massiven Widerstand der letztendlich Betroffenen durchdrücken zu wollen.

21. Auf Seite 15 heißt es unter „7.2. Verkehrserschließung und Stellplätze“: „Zudem befindet sich im Süden des Plangebiets über die dortige, von der Bewohnerschaft genutzte private Grünfläche, noch ein Zugang für Wartungszwecke am See. Dieser Zugang wird für die Öffentlichkeit durch ein Tor begrenzt. Der See soll künftig grundsätzlich visuell wahrnehmbar werden, ein öffentlicher Zugang zum privaten See ist aber aufgrund von rechtlichen Haftungsfragen nicht möglich.“ Wartungszufahrt mit Tor, Der See soll grundsätzlich visuell wahrnehmbar werden, ein öffentlicher Zugang zum privaten See ist aber aufgrund von rechtlichen Haftungsfragen nicht möglich.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass aus den vorliegenden Plänen nach Auffassung des Unterzeichners hervorgeht, dass der Wartungszugang zum See nicht, wie man

aufgrund der hier gewählten Formulierung erst einmal annehmen könnte, von der Kastanienallee aus direkt erfolgen soll, sondern vielmehr über einen von der östlichen, privaten Erschließungsstraße aus über eine hinter der geschlossenen Hecke parallel zu dieser geführten Zufahrt, die dann erst nach der hier angeordneten Heizzentrale mit Trafostation nach Norden zum See abknickt. Hier erst und somit innerhalb des für die Öffentlichkeit unzugänglichen, privaten Erschließungsbereich ist im „qualifizierten Freilflächenplan“ das erwähnte Tor eingezeichnet (s. auch Abb. 8).



Abb. 8: Ausschnitt aus dem dem Maßnahmen- und Erschließungsplan beigefügten „qualifizierten Freilflächenplan“, aus dem die Lage des geplanten Tors zur Wartungszufahrt des Sees hervorgeht, das sich somit innerhalb des nichtöffentlichen privaten Erschließungsbereichs der Anlage befindet. Fraglich ist aus Sicht des Unterzeichners die Interpretation des in diesem Bereich entlang der Kastanienallee dargestellten, breitenreduzierte, dunkelgrünen Streifen in Fortführung der weiter östlich in größerer Breite dargestellten Bestandshecke.

Aufgrund dieser Darstellung geht der Unterzeichner davon aus, dass letztlich eben doch auch hier eine Abschirmung des Geländes ohne jede Einsehbarkeit für die Öffentlichkeit geplant ist. Die hier im Text der Begründung gewählte Formulierung „Der See soll grundsätzlich visuell wahrnehmbar werden“ beinhaltet streng genommen ja überhaupt keine Aussage dazu, ob diese visuelle Wahrnehmung auch für die Öffentlichkeit oder eben, wie vom Unterzeichner vermutet, nur für die Bewohner der Anlage gegeben sein soll.

22. Auf S. 15 unter „7.3. Energiekonzept“ ist von einer „innovativen und zukunftsweisenden Wärmeerzeugung mithilfe der Energiegewinnung aus dem Seewasser“ die Rede.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass das Konzept der Seewärmenutzung dann doch nicht ganz so neu und innovativ ist wie hier dargestellt.

Bereits seit 1938 wird beispielsweise das Züricher Rathaus mittels Wärmepumpe über das Wasser der Limmat beheizt. Auch Teilbereiche des Züricher Hallenbades City werden schon seit vielen Jahren mittels Wärmepumpe über das Wasser des Zürichsee beheizt.²³ In einem weiteren Artikel der NZZ heißt es schon in der Überschrift „Wärme aus dem See – Die Schweizer Seen kühlen auch im tiefsten Winter meist nicht unter 5 Grad ab. Mehrere Versorger wollen diese Wärme nutzen, um Stadtquartiere zu beheizen. Das Konzept ist klimafreundlich – aber teuer.“²⁴

Die Aussage von Michael Kolmer, dem Darmstädter Dezernenten für Stadtplanung, Mobilität, Grünflächen, Bauaufsicht und Vermessung „das innovative Energiekonzept, wäre in den 2000ern noch nicht möglich gewesen“, sei „hessenweit einmalig“, davon wird man bundesweit sprechen“ und es sei ein „Role Model für andere“ darf man vor diesem Hintergrund wohl gehörig relativieren.²⁵

Zudem dürfte die hier dargestellte Lösung nach Einschätzung des Unterzeichners auch erhebliche gewässerökologische Auswirkungen haben. nicht übertragbaren „Insellösung“

23. Auf Seite 16 werden unter „8. Gutachten“ einleitende Vorbemerkungen zu den vorliegenden projektbezogenen Fachgutachten gemacht.

Anzumerken ist zu den vorliegenden Fachgutachten aus Sicht des Unterzeichners grundsätzlich, dass eine Verifizierung der hierin gemachten Aussagen für ihn wegen fehlender Spezialkenntnisse in den entsprechenden Fachgebieten nur sehr eingeschränkt möglich und deshalb auf eine eingehende Kommentierung dieser Gutachten verzichtet wird. Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens könnte es jedoch durchaus von Interesse sein, die Richtigkeit und Stimmigkeit dieser Parteigutachten durch entsprechende neutrale Gegengutachten zu verifizieren.

Anzumerken ist hinsichtlich der vorliegenden projektbezogenen Gutachten aus Sicht des Unterzeichners aber generell, dass derartige „Parteigutachten“ grundsätzlich skeptisch zu bewerten sind. Aus seiner eigenen langjährigen Erfahrung als Gutachter weiß der Unterzeichner nur zu gut, in welchem Maße die Auftraggeber derartiger Parteigutachten oft auch Einfluss auf den Inhalt der von ihnen beauftragten Gutachten nehmen. Sie sind es, die den Gutachterauftrag formulieren und die letztlich auch für die Bezahlung dieser Leistungen zuständig sind. Schon von daher wird sich jedes Gutachterbüro als wirtschaftlich orientiertes Unternehmen sehr genau überlegen, inwieweit es dem Auftraggeber, der zudem auch immer einen potentiellen Auftraggeber für weitere gutachterliche Tätigkeiten darstellt, eine derartige Einflussnahme verweigert. Auch wenn seriöse Gutachter sowohl unter haftungsrechtlichen Gesichtspunkten als auch unter Wahrung ihrer gutachterlichen Integrität keinesfalls bereit sein dürften, im Rahmen ihrer Gutachten wissentlich Falschaussagen zu machen, werden sie dennoch immer bemüht sein, die Sachverhalte im Rahmen des Vertretbaren möglichst „freundlich“ im Sinne ihrer Auftraggeber zu formulieren. Allzu oft ist das Interessanteste an derartigen Gutachten deshalb auch nicht das, was darin geschrieben steht, sondern vielmehr das, was fehlt.

In den Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf teilweise enthaltene Formulierungen wie „aus gutachtlicher Sicht besteht kein akuter Handlungsbedarf“ oder „die Auswirkungen sind tolerabel“ sind jedoch aus Sicht des Unterzeichners in jedem Falle höchst kritisch zu bewerten. Tatsächlich wecken derartige Formulierungen aus Sicht des Unterzeichners zumindest den Verdacht, dass hier

²³ Artikel „Kanton und Stadt Zürich sind Pioniere der Wärmepumpe ...“ in der Neuen Zürcher Zeitung vom 26.11.2021

²⁴ Artikel „Wärme aus dem See“ in der Neuen Zürcher Zeitung vom 18.02.2020

²⁵ Artikel „Bauprojekt Elfeicher Weg: der Teich heizt die Häuser“ im Darmstädter Echo vom 03.12.2021

„der Hund begraben“ sein könnte. Zu finden sind die beiden hiergenannten Zitate zum einen wohl in dem zwar nicht vorliegenden, aber in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes besprochenen „Einzelfallrecherche Erkundung von Altflächen“ (s. S. 22 der Begründung im drittletzten Absatz) und zum anderen im projektbezogenen Klimagutachten auf S. 18. Dies sind im Einzelnen: ... Darüber hinaus weckt hinsichtlich des projektbezogenen Klimagutachtens zudem auch die Tatsache erhebliches Misstrauen beim Unterzeichner, dass das im Auftrag der Stadt im Jahr 2016 fertiggestellte Klimagutachten für die Gesamtstadt, das mutmaßlich auch wertvolle Rückschlüsse hinsichtlich der Richtigkeit und Stimmigkeit des projektbezogenen Fachgutachtens hätte liefern können, von der Stadt nach wie vor unter Verschluss gehalten wird.

24. Im letzten Absatz auf Seite 17 heißt es unter „8.1. Fachgutachten Verkehr“ unten: Vorschlag eines verkehrsberuhigten Bereichs und „Umstrukturierung der Parkplatzsituation“ – Verlagerung der Problematik auf bisherige Nutzer, Auswirkungen auf Betrieb der BVM-Grillhütte und Biergarten.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass dies aus Sicht des Unterzeichners bedeutet, dass sich die hier seit Jahrzehnten etablierten Nutzungen auch hinsichtlich der Verkehrs- und Parksituation an das neue Wohngebiet anpassen sollen.

Hierin sieht der Unterzeichner ein wunderbares Beispiel für den Umgang mit der im Masterplan DA 2030+ formulierten Zielsetzung im Hinblick auf den Mehrwert, den ein neues Quartier grundsätzlich für ihre Nachbarschaften darstellen sollten. Auf Seite 50 des Masterplans heißt es hierzu: „Die Quartiere werden in Bezug auf soziale, gesundheitliche, grüne, blaue, technische und verkehrliche Infrastrukturen so ausgestattet, dass sie einen Mehrwert für ihre Nachbarschaften bilden.“

25. Auf Seite 19 heißt es zu Punkt „8.2. Artenschutzfachbeitrag“ unter „V4 Verzicht auf Beleuchtung ...“: „Um Ablenkungswirkungen und Störwirkungen auf Insekten und Fledermäuse des Gewässers zu vermeiden, dürfen das Gewässer sowie dessen Uferzone nicht direkt beleuchtet werden. Zur Außenbeleuchtung dürfen nur Leuchtmittel verwendet werden, die Insekten, Vögel und Fledermäuse möglichst wenig irritieren bzw. die deren Orientierung nicht erschweren. Zu verwenden sind möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte Lampen (bspw. LED- Lampen mit einer Lichttemperatur von max. 2.700 K). Kaltweißes Licht darf nicht verwendet werden. Es dürfen nur Lampen verwendet werden, die keine Fallenwirkung auf Insekten ausüben. Die Abstrahlung ist so gering wie möglich zu halten.“

Hier stellt sich dem Unterzeichner einfach die Frage, wer das letztlich wirklich kontrollieren will und wird. Zu verweisen ist diesbezüglich aus seiner Sicht auf die durch den bisherigen Grundstückseigentümer über Jahre hinweg vorgenommenen illegalen Baumfällungen und Schwarzbauten nebst der Aufnahme ebenfalls illegaler Dauerwohnnutzungen. Nachdem selbst diese weitaus schwerwiegenden Verstöße durch die Stadt in keinsten Weise geahndet wurden, sind die hier angekündigten Vorschriften zur Wahl von Beleuchtungsmitteln in den privaten Hausgärten wohl mit Fug und Recht als reine „Papiertieger“ zu bezeichnen.

26. Auf Seite 19 heißt es zu Punkt „8.2. Artenschutzfachbeitrag“ unter „V6 Schaffung von Nistmöglichkeiten“: „Zum Ausgleich des Verlusts von Bäumen mit kleinen Höhlen oder ungenutzten Gebäudeteilen mit Nischen, die als Brutplatz für verschiedene Vogelarten dienen, sind Nisthilfen im Geltungsbereich anzubringen.
- Vogelnistkästen für Gebäudebrüter
- Fledermauskästen“

Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass 3 Nisthöhlen großer Durchmesser (32 mm), 3 Nisthöhlen kleiner Durchmesser (28 mm) und 3 Halbhöhlen anzubringen sind. Zudem sind 8 Fledermausflachkästen im Plangebiet vorzusehen.

Auch hier stellt sich dem Unterzeichner die Frage, wer das letztlich kontrollieren will und wird. Selbst wenn das hinsichtlich der Anbringung im Rahmen einer Bauabnahme theoretisch noch möglich sein sollte ... wer wird die Erhaltung dieser Einrichtungen letztlich überwachen? Auch diese Vorgaben sind von daher als reine „Papiertieger“ zu betrachten (s. auch Punkt 2.5.2.25).

27. Auf Seite 20-21 heißt es zum Punkt „8.3. Erschließung und Versorgung“ heißt es: „Aufgrund mangelnder Versickerungsmöglichkeiten kommt es zu einem Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet. Daher muss das Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen dezentral gereinigt und in den Bachwasserkanal im Elfeicher Weg geleitet werden. Das unbelastete der Dachflächen der Häuser rund um den See wird auf den Grundstücken zurückgehalten oder in den See geleitet. Das Niederschlagswasser der Häuser ohne direkten Seezugang oder von Dachflächen, die nicht dem See zugewandt sind (geneigte Dachflächen der RH 1 bis RH 20 entlang der Erschließungsstraße), wird ebenfalls in den Bachwasserkanal im Elfeicher Weg geleitet.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst im Sinne der Entlastung der öffentlichen Kanalsysteme zumindest bei Grundstückszuschnitten, die dies erlauben, mittlerweile eigentlich städtebaulicher Standard ist. Allein schon die Tatsache, dass dies hier wegen des versickerungsungeeigneten Untergrundes nicht möglich ist, zeigt nach Auffassung schon, dass die hier beplanten Flächen für eine Bebauung auch in dieser Hinsicht eigentlich ungeeignet sind.

Hinzu kommt die hier überhaupt nicht thematisierte Tatsache, dass aufgrund der mangelhaften Versickerung auf den Grundstücken bei stärkeren Regenereignissen unweigerlich in größerem Umfang Oberflächenabflüsse von den privaten Gartengrundstücken in den Teich erfolgen werden. Dies wird zwangsläufig zu den auch durch den Naturschutzbeirat bemängelten Nährstoffeinträge (Gartendünger, Hundekot etc.) in den Teich führen (s. auch Punkt 3.2.1y).

28. Auf Seite 24 heißt es zu Punkt „8.6. Orientierende umwelttechnische Boden- und Grundwasseruntersuchung“ unter „Ergebnis Grundwasseruntersuchung“: „Aus zwei bestehenden 1,5“-Pegeln wurden jeweils 3 Grundwasserproben entnommen und analysiert. Der Pegel 2 zeigt leicht erhöhte Antimon-, Blei- und Zink-Konzentrationen und der Pegel 1 erhöhte Arsen- und Phenol-Konzentrationen. PAK-Belastungen, die in den Feststoffuntersuchungen auffällig waren, konnten im Grundwasser nicht nachgewiesen werden.“ Weiter heißt es: „Gemäß gutachterlicher Aussage des Büros *Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH* ist von einer großflächigen Ausbreitung der nachgewiesenen Schadstoffe im Grundwasser auf dem Gelände aufgrund der aktuellen Untersuchungen nicht auszugehen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgehend vom Untersuchungs Gelände kann nicht ausgeschlossen werden“ und weiter „Insgesamt zeigen die Grundwasseranalysen kein einheitliches Schadensbild. Die Grundwasserbelastungen können anthropogenen Ursprungs sein und auf die Auffüllungen ehemaliger Tongruben im näheren und weiteren Umfeld zurückgeführt werden. Aber auch ein geogener Ursprung des Arsens aufgrund des Rotliegend-Gesteins wird seitens des Gutachters nicht ausgeschlossen. Die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen belegen erhöhte Schadstoffgehalte für die Parameter Blei, Zink und Arsen. Ähnlich hohe Schadstoffgehalte, die auf Verfüllmaterialien zurückzuführen sind und/oder geogenen Ursprungs sind, liegen auch in Bereichen des südlich angrenzenden Bürgerparks vor. Weitere Untersuchungen zur Identifizierung von potenziellen Eintragsbereichen sind nicht zielführend. Vielmehr ist von punktuellen Belastungen innerhalb der Auffüllungshorizonte auszugehen, die die leicht erhöhten Schadstoffgehalte im Grundwasser hervorrufen.“

Anzumerken ist diesbezüglich aus Sicht des Unterzeichners, dass er natürlich davon ausgeht, dass die Informationen über die hier vorgefundenen Grundwasserbelastungen mit Antimon, Blei, Zink, Arsen, Phenol und PAK auch in die Verkaufsprospekte der Investoren gebührend Eingang finden werden.

Fraglich ist für den Unterzeichner zudem, inwieweit sich durch Erdarbeiten im Rahmen der Baumaßnahme zusätzliche Schadstoffeinträge aus kontaminierten Auffüllungen in das Grundwasser ergeben könnten.

29. Auf Seite 25 wird unter Punkt „8.7. Schalluntersuchung“ auf den im § 50 BImSchG normierten Trennungsgrundsatz verwiesen, mit dem eine enge Beziehung zwischen dem Immissionsschutzrecht und der Bauleitplanung hergestellt und der kommunale Aspekt des Lärmschutzes hervorgehoben wird. In § 50 BImSchG heißt es dazu: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“

Weiter heißt es hier: „Die Bauleitplanung hat diesen Belangen Rechnung zu tragen. Gleichzeitig stellt die Neuplanung eines Wohnbauvorhabens auch eine heranrückende Wohnbebauung an bestehende Lärmquellen dar. Bestehende Betriebsgenehmigungen und zugelassene Lärmemissionen genehmigter Betriebe sind im Rahmen einer ganzheitlichen Abwägung ebenso zu berücksichtigen.“

Anzumerken ist hierzu, dass dies nicht nur, wie hier formuliert, für „genehmigte Betriebe“ sondern sinngemäß eben auch für Grundstücke mit anderweitigen, genehmigte Nutzungen wie in diesem Falle den Bezirksverein Martinsviertel mit seiner Grillhütte gilt, wenn deren Betrieb durch das Heranrücken einer Wohnbebauung bedroht wird.

Weiter heißt es in der Begründung: „Im Bebauungsplanverfahren gilt es, eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den umgebenden Lärmemissionen herzustellen.“

Anzumerken ist hierzu, diese Verträglichkeit bei dem geplanten Heranrücken trotz der im Gutachten beschriebenen Schallschutzmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf den Betrieb der Grillhütte des Bezirksvereins Martinsviertel nicht gegeben ist.

30. Auf S. 26 heißt es unter der Punkt „8.7. Schalluntersuchung“ bei „Ergebnis“: „Die vorliegende Planung verfügt mit ihrer geschlossenen, von Nord nach Süd verlaufenden, schalltechnisch optimierten Reihenhauszeile im Westteil über eine geeignete Maßnahme zur Minderung der Geräuschimmissionen der westlich des Plangebiets vorhandenen Gastro-Nutzung mit großem, bewirtschaftetem Außenbereich, einschließlich der für einen „begrenzt offenen Turnierbetrieb“ genehmigten Reithalle.

Anzumerken ist hierzu, dass sich die hier ausschließlich im Hinblick auf seine geplante Schallschutzfunktion ausgerichtete Reihenhauszeile hinsichtlich anderer wesentlicher Belange absolut kontraproduktiv auswirken wird und von daher eine derartige Gebäudeanordnung und -dimensionierung grundsätzlich abzulehnen ist. Dies gilt sowohl für die Belange des Naturschutzes im Hinblick auf die limnologische Stabilität des im Planungsareal vorhandenen Stillgewässers (s. auch Punkt 3.2), die Belange des Klimaschutzes im Hinblick auf die Behinderung der Durchlüftungsfunktion und der hierdurch unweigerlich zunehmenden Überhitzung dieses Bereiches (s. auch Punkte 2.3.1.8, 2.5.3.2 und 2.5.3.11), den Belangen der Landschaftsplanung unvermeidliche, durch die so im Hinblick auf die behauptete „Integration in die umgebende Parklandschaft“ viel zu massive Wirkung dieses Baukörpers – dies insbesondere auch in Anbetracht ihrer Fassadenhöhen, der teilweise geplanten Dreigeschossigkeit und sich so ergebenden Grundstücksüberbauung, die das im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4

festgesetzte Maß der baulichen Nutzung klar sprengen (s. auch Punkte 2.5.1.3 und 2.5.2.49).

Weiter heißt es hier hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen der Grillhütte des Bezirksvereins Martinsviertel: „Die zulässigen Geräuscheinwirkungen der Grillhütte des Bezirksvereins Martinsviertel (BVM) – südlich der Kastanienallee gelegen - überschreiten im Südwesten des Plangebiets nachts partiell den Zielwert nach der Freizeitlärm-Richtlinie.“ und weiter „Mit der ermittelten, maximal zulässigen Geräuschemission wird das Nutzungsprofil des BVM- Grundstücks - nach Baugenehmigung besteht die klassische Grillhüttennutzung – schalltechnisch etwas in Richtung Veranstaltungsort erweitert.“

In Klartext bedeutet dies, dass sich die Verfechter dieses Projektes (Planer, Schallgutachter, Investoren und beteiligte städtische Entscheidungsträger) vollkommen im klaren darüber sind, dass die geplante Positionierung dieses Wohngebietes mit der bisherigen Nutzung der Grillhütte des BVM keinesfalls vereinbar wäre.

Deshalb berufen sie sich, um die von ihnen in unmittelbarer Nachbarschaft dieser Grillhütte geplante Wohnbebauung im Hinblick auf das durch § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot doch irgendwie darstellen zu können, einfach darauf, dass die hier tatsächlich vorliegenden Geräuschemissionen gemäß Freizeitlärmrichtlinie für die durch die vorliegende Baugenehmigung festgelegte Nutzung der Hütte als „Klassische Grillhütte“ ohnehin einfach zu groß seien.

Tatsache ist jedoch, dass die Geräuschemissionen dieser mittlerweile seit Jahrzehnten existierenden Grillhütte, die jährlich Hunderten von Bürgern des Martinsviertel als dichtest besiedelten Stadtteil Darmstadts überhaupt, die oft in beengten Verhältnissen ohne eigenen Garten leben, als „Fluchtmöglichkeit“ gedient hat, um hier im Grünen mit ihren Freunden und Verwandten unbeschwert im Grünen feiern zu können, ohne damit irgendjemanden zu stören. Darüber hinaus finden hier, allein schon aufgrund der Trägerschaft durch den alteingesessenen, schon seit über 125 Jahren bestehenden Bezirksverein, im Gegensatz zu einer „klassischen Grillhütte“ eben traditionell auch öffentliche und halböffentliche Veranstaltungen teilweise sogar mit Livemusik im Freien statt.

Diese Nutzung, die auch im Hinblick auf die „soziale Pufferfunktion“ des Bürgerparks (s. auch Punkt 2.4.6) im Sinne der „Teilhabe“ weniger privilegierter Teile der Darmstädter Bürgerschaft absolut im öffentlichen Interesse liegen sollte, jetzt unter formalistischer Berufung auf eine vor über 30 Jahren erteilte Baugenehmigung und die im Hinblick auf diese Baugenehmigung vorgeblich geltenden Grenzwerte der Freizeitlärmrichtlinie einfach mir nichts dir nichts opfern zu wollen, kann man eigentlich nur als hochgradig zynisch und als bornierte Ignoranz der mutmaßlich ausschließlich von Profitgier getriebenen Verfechter dieses Projekts gegenüber den Bedürfnissen der betroffenen Menschen empfinden.

Fraglich ist für den Unterzeichner außerdem, inwieweit im Hinblick auf den geschilderten Betrieb der Grillhütte des Bezirksvereins Martinsviertel nicht sogar schon von einem „Gewohnheitsrecht“ auszugehen ist.

Zu bezweifeln ist im Übrigen aus Sicht des Unterzeichners auch, ob nicht selbst bei absolut regelkonformem Betrieb der Grillhütte Konflikte mit den zukünftigen Bewohnern der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf den Lärmschutz vorprogrammiert wären, die – Gutachten hin Gutachten her – letztlich den Bezirksverein doch zu einer kompletten Einstellung des Betriebes zwingen würden.

Zu verweisen ist diesbezüglich auch auf die ehemalige Grillhütte des Darmstädter Klinikums, zu der es in der Begründung heißt: „Nach Genehmigungslage des Grundstücks Kastanienallee 21 („Grillhütte des Klinikums“) liegt hier keine Genehmigung zur Nutzung des vorhandenen Gebäudes als Grillhütte vor. Nach

Rücksprache zwischen dem Stadtplanungsamt der Wissenschaftsstadt Darmstadt und dem Betreiber des Klinikums ist eine Nutzung der Grillhütte für entsprechende Zwecke zukünftig nicht mehr vorgesehen.

Anzumerken ist hierzu, dass, auch wenn wie hier ausgeführt „keine Genehmigung zur Nutzung des vorhandenen Gebäudes als Grillhütte vorlag“, diese Hütte über viele Jahre hinweg als solche genutzt wurde und dieser Betrieb gemäß den Aussagen mehrerer Zeitzeugen letztlich eingestellt wurde aufgrund von Beschwerden von Bewohnern des damals neu errichteten Mehrfamilienhauses Kastanienallee 18 (s. auch Punkt 2.3.3.2).

Tatsächlich ist diese Nutzungseinstellung im Hinblick auf das nun auch der BVM-Grillhütte drohende Schicksal gleich in mehrerlei Hinsicht beispielhaft.

- hier wie dort hatte bzw. hat die Hütte über lange Zeit vielen Darmstädter Bürgern, die nicht über das Privileg eines eigenen Gartens verfügen, als „Fluchtmöglichkeit aus der Enge der Großstadt“ gedient, um hier im Grünen unbeschwert mit Freunden und Familie feiern zu können,
- hier wie dort war bzw. ist es das Lärmschutzbedürfnis der Bewohner einer schräg gegenüber auf der anderen Straßenseite neu errichtete bzw. geplante Wohnbebauung die zur Aufgabe der langjährig bestehenden Nutzung der Hütte führte bzw. perspektivisch führen wird,
- hier wie dort widersprach bzw. widerspricht diese neue Wohnbebauung diversen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und nahezu allen erklärten städtebaulichen Zielsetzungen,
- hier wie dort wurden bzw. werden diese Wohnbebauungen dennoch durch die zuständigen Behörden einfach durchgewunken,
- hier wie dort wurde die „Teilhabe“ einer großen Anzahl eher unterprivilegierter Bürger dem „Wohntraum im Grünen“ einiger weniger Privilegierter geopfert.

Und das alles ganz offensichtlich einfach nur, weil auf der einen Seite „viel Geld im Spiel“ war bzw. ist und auf der anderen Seite eben nicht.

Darüber hinaus heißt es in der Begründung hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen des öffentlichen Verkehrs: „Der nächtliche Zielwert von 45 dB(A) wird im gesamten Plangebiet überschritten. Für die Aufenthaltsräume mit Zielwert-Überschreitungen sind schalltechnisch abgestimmte, mechanische Lüftungseinrichtungen als Minderungsmaßnahme geeignet“.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass somit die Bewohner der neuen Wohnbebauung, falls sie bei geöffnetem Fenster schlafen möchten (was wohl angesichts der idyllischen Lage im Grünen wohl sogar den Normalfall darstellen dürfte) dabei einen Verkehrsschallpegel ertragen müssen, der über den hierfür geltenden Zielwerten liegt. Konflikte wegen der nach Schließung des benachbarten großen Gastronomiebetriebes sind somit von vornherein vorprogrammiert.

Ganz abgesehen von alledem gibt es aber aus Sicht des Unterzeichners ohnehin noch diverse weitere Punkte, die zumindest erhebliche Zweifel an der Richtigkeit und Stimmigkeit des hier vorgelegten, projektbezogenen Schallschutzgutachtens gerechtfertigt erscheinen lassen (s. Punkt 2.5.4).

31. Ebenfalls auf S. 26 heißt es unter Punkt „8.8. Klimatische Untersuchung Kastanienallee Darmstadt“: „Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine klimatische Untersuchung durch das Büro INKEK GmbH erstellt.“

Anzumerken ist hierzu, dass auch das aus dem Jahr 2016 stammende Klima-Gutachten für die Gesamtstadt Darmstadt, seinerzeit vom selben Büro erstellt wurde.

Äußerst fragwürdig erscheint hinsichtlich dieses gesamtstädtischen Klimagutachtes vor allem, dass dieses zwar seit mittlerweile über 5 Jahren existiert, dass es aber durch die Stadtverwaltung nie öffentlich gemacht wurde (s. auch Punkt 2.1.5.3, 2.2.5.4, 2.5.2.31 und Vorbemerkungen zu 2.5.3).

In der Begründung heißt es zu diesem Gutachten: „Da das Plangebiet laut Planungshinweiskarte (Klimagutachten für die Wissenschaftsstadt Darmstadt, 2016) im stadtklimatischen Empfehlungsbereich „Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung“ gelegen ist ...“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass schon allein diese Tatsache einen erheblichen Zielkonflikt zwischen diesem gesamtstädtischen Klimagutachten und dem jetzt im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans erstellten, projektbezogenen Klimagutachten vermuten lässt.

Vor dem Hintergrund diverser weiterer, durch den derzeitigen Magistrat derzeit verfolgter Projekte, die mutmaßlich ebenfalls im Widerspruch zu dem gesamtstädtischen Klimagutachten stehen dürften (hier insbesondere zu nennen, die großen geplanten Gewerbegebiete im Darmstädter Norden bei Arheilgen und Wixhausen), drängt sich sogar der Verdacht auf, dass die Nichtveröffentlichung des gesamtstädtischen Klimagutachten gezielt im Hinblick darauf erfolgte, den Gegnern dieser Projekte keinen Abgleich mit diesem Gutachten zu ermöglichen.

32. Auf Seite 27 heißt es zum Ergebnis des projektbezogenen Klimagutachtens unter „Fazit“: „Die klimatischen Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind unproblematisch, einzelne gering einzustufende Auswirkungen sind tolerabel“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass diese Bewertung nach Einschätzung des Unterzeichners vor allem darauf beruht, dass das Gutachten von vornherein auf einer eigentlich unsinnigen Vergleichsgrundlage aufbaut. Tatsächlich hätten nämlich die Auswirkungen der geplanten Bebauung nicht an dem derzeitigen, durch den bisherigen Eigentümer illegal herbeigeführten und hierdurch erheblich vorbelasteten Zustand des Planungsareals, sondern vielmehr an dessen Sollzustand gemäß den Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans N 8.4 und des Vertrages aus dem Jahr 1989 gemessen werden müssen (s. Punkte 2.3.1 und 2.4.2-5). Dies nämlich würde mutmaßlich zu einer vollkommen anderen Bewertung der Auswirkungen der geplanten Bebauung führen (s. auch Punkte 2.5.3.5, 2.5.3.9-11, 2.5.3.14 und 2.5.3.16).

33. Weiter heißt es auf Seite 28 ebenfalls noch unter „Fazit“: „Das Klimagutachten zeigt mit den beiden Karten zum Windfeld, dass dieses durch geplante Bebauung im Bereich des Sees nahezu unverändert bleibt und somit weiterhin eine Umwälzung stattfinden kann. Auch Starkwindereignisse im Frühjahr und Herbst werden durch die Bebauung im Bereich des Sees nicht eingeschränkt ...“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass, wie auch bereits durch die letzten beiden Stellungnahmen des städtischen Naturschutzbeirates bemängelt, eine Überprüfung des Windfeldes hinsichtlich der für die Umwälzung eines dimiktischen Stillgewässers relevanten frühjährlichen und herbstlichen Starkwindsituationen definitiv nicht vorliegt, sondern lediglich die Simulation einer sommerlichen Schwachwindsituation vorliegt.

Hinsichtlich der hier bestrittenen Einschränkung des Windfeldes bei frühjährlichen und herbstlichen Starkwindereignissen ist vor allem auch darauf hinzuweisen, dass diese größtenteils im Rahmen von Westwindlagen auftreten und somit genau der Windrichtung, hinsichtlich derer der gemäß den vorliegenden Plänen bis zu 12 Meter hohe Reihenhauseriegel (ab Bestands-Geländehöhe einschl. flächendeckend erlaubter Überbauung mit Solar- und Nebenanlagen) die mit Abstand größte Sperrwirkung entfaltet. Die im Gutachten simulierte sommerliche Schwachwindsituation hingegen bezieht sich auf eine Ostsüdostwindlage, hinsichtlich derer sich der Reihenhauseriegel weitaus schwächer auswirken dürfte.

Insofern ist den Stellungnahmen hinsichtlich der bemängelten Unvollständigkeit des Gutachters aus Sicht des Unterzeichners voll und ganz zuzustimmen (s. auch Punkt 3.2).

34. Ebenfalls auf Seite 28 heißt es unter der Überschrift „Ergänzende qualitative Stellungnahme zum aktualisierten Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand Februar 2020“: „Die weiterentwickelte Planung sieht am östlichen Ufer zwischen den Gebäuden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vor. Der Standort zwischen den Gebäuden, welcher sich in den vorausgegangenen Berechnungen als winddurchlässig herausgestellt hat, könnte durch die zusätzlichen Barrieren an Porosität und damit verbunden an Durchlüftungspotential abnehmen. Das tatsächliche Volumen kann nicht abgeleitet werden ...“ und weiter „Die zusätzliche Vegetation am östlichen Seeufer führt zur Reduzierung der thermischen Belastung, die sich bei der Simulation des Plans aus dem Jahr 2020 ergeben hat.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass sowohl durch die hier beschriebene Barrierewirkung der Fahrradunterstände zwischen den Häusern als auch durch die geplante Vegetation am östlichen Ufer des Teichs das Windfeld über dem See noch weiter beeinträchtigt wird. Die zusätzliche Beeinträchtigung des Windfeldes über dem See durch die geplante Vegetation am Ostufer des Teichs, die hier einfach „unterschlagen“ wird, wurde übrigens auch schon im Rahmen der Stellungnahmen des städtischen Naturschutzbeirates bemängelt (s. Punkt 3.2). Wenn in der Begründung des Bebauungsplans einfach davon ausgegangen wird, dass diese Beeinträchtigung unerheblich sei, handelt es sich dabei um reine Spekulation.

Weitere Einwendungen hinsichtlich der Richtigkeit, Stimmigkeit und Vollständigkeit des projektbezogenen Klimagutachtens folgen unter Punkt 2.5.3.

35. Auf Seite 29 der Begründung heißt es unter Punkt „8.9. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung“ hinsichtlich der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (Eingriffe) in Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, dass der Biotopwert des Plangebietes für seine Flächengröße nicht besonders hoch sei und dass im Übrigen durch die geplante Grüngestaltung und Durchgrünung des Quartiers alle Möglichkeiten genutzt würden, um den Eingriff der geplanten Bebauung auch im Sinne der Biotopwertbilanzierung soweit wie möglich zu minimieren.

Auch wenn der Unterzeichner nicht über das Fachwissen verfügt, um die naturschutzrechtliche Bewertung der geplanten Eingriffe und den hieraus gefolgerten Umfang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen eingehend beurteilen zu können, ist aus seiner Sicht doch zumindest anzumerken, dass die hier erwähnte „Grüngestaltung und Durchgrünung“ des geplanten Quartiers mutmaßlich noch nicht einmal ansatzweise ausreichen wird, um den durch die umfangreichen Fällungen alter Bestandsbäume auszugleichen – dies umso mehr, wenn man hierbei nicht den durch den bisherigen Eigentümer illegal herbeigeführten, stark vorbelasteten Ist-Zustand, sondern vielmehr den aus den Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans N 8.4 und des im Jahr 1989 zwischen dem Eigentümer und der Stadt geschlossenen Vertrages herleitbaren „Soll-Zustand“ zugrunde legt (s. Punkte 2.3.1 und 2.4.2-5). Der hier behauptete Ausgleich im Hinblick auf die Beeinträchtigung der vorhandenen, geschützten Biotope erscheint dem Unterzeichner von daher absolut widersinnig und regelrecht irreführend.

36. Weiter heißt es auf Seite 29 der Begründung zum gleichen Punkt: „Die Differenz zwischen dem Ist- und dem Plan-Zustand beläuft sich für das Vorhaben auf 42.281 Biotopwertpunkte. Das verbleibende Defizit wird durch Kompensation außerhalb des Plangebiets ausgeglichen; dafür sind geeignete Parkwiesen in unmittelbarer Umgebung innerhalb des Bürgerparks vorgesehen.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass der letzten Stellungnahme des städtischen Naturschutzbeirats zufolge die geplante Kompensation fehlender Ökopunkte nicht, wie hier geplant, auf den Flächen des Bürgerparks geleistet werden kann, da dort bereits eine Aufwertung der Flächen stattgefunden hat.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass hier lediglich die Differenz zwischen Ist- und Planzustand bewertet wird, nicht aber die zwischen Plan- und Sollzustand, der hier nach Auffassung des Unterzeichners eigentlich den Maßstab für kommunale Entscheidungen im Hinblick auf das Gemeinwohl darstellen sollte. Letzterer ergibt sich klar aus den im Jahr 1989 vertraglich getroffenen Vereinbarungen (s. Punkt 2.4.2) sowie den Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (s. Punkt 2.3.1) unter Einbeziehung der illegal durch den bisherigen Eigentümer herbeigeführten Beeinträchtigungen der diesbezüglichen Handlungsversäumnisse der städtischen Behörden (s. Punkte 2.4.3-5).

37. Auf Seite 30 unter Punkt "9.4. Maß der baulichen Nutzung" heißt es: „Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit der Bestimmung der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR und GR II) als Höchstmaß, der Größe der Geschossflächen (GF) als Höchstmaß, der Anzahl der Vollgeschosse (zwingend) und der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufeld) festgesetzt.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass insbesondere bei nicht durch die kommunalen Planungsämter, sondern im Auftrag von Investoren ausgearbeiteten „Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen“ das Maß der Flächenausnutzung nicht über die Ausweisung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), sondern über die Festlegung absolut festgelegter Werte für die zulässigen Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) bezogen auf festgelegte Baufelder erfolgt. Tatsächlich ist diese Vorgehensweise gemäß dem hier zitierten Paragraphen der BauNVO auch tatsächlich möglich.

Hinzuweisen ist diesbezüglich allerdings darauf, dass in § 17 BauNVO hinsichtlich der so festgelegten maximalen Ausnutzungswerte explizit auch im Hinblick auf Bebauungspläne, in denen keine GFZ-Werte festgelegt sind, „Orientierungswerte für Obergrenzen“ definiert sind. Für „Allgemeine Wohngebiete“ (gem. Bebauungsplanentwurf vorgesehene Nutzungsartfestlegung für die hier geplante Wohnbebauung) betragen diese 0,4 für die GRZ und 0,7 für die GFZ.

38. Weiter heißt es hier: „Dabei wird ein verantwortungsvolles Maß definiert, das dem Standort in Umgebung des Bürgerparks und der benachbarten Gastronomie (Bayerischer Biergarten) sowie den kleinteiligen Gebäudetypologien der Nachbarbebauung entlang der Kastanienallee angemessen Rechnung trägt. Die vorgesehenen Festsetzungen stellen eine Weiter- und Fortführung der dortigen bestehenden Bebauungsstrukturen dar.“

Anzumerken ist diesbezüglich zum einen, dass es sich bei der Nachbarbebauung entlang der Kastanienallee um eine städtebaulich unerwünschte Splittersiedlung handelt, deren Fortführung sich allein schon von daher unter städtebaulichen Gesichtspunkten eigentlich verbieten sollte (s. auch Punkt 2.1.3.4, 2.2.3.5 und 2.3.4.8-9).

Zudem ist die Behauptung einer bloßen Weiter- und Fortführung dieser Nachbarbebauung klar zurückzuweisen, nachdem die hier geplante Bebauung den durch diese Nachbarbebauung vorgegebenen Rahmen tatsächlich in vielerlei Hinsicht sprengt (Zahl der Vollgeschosse, geschlossene Bauweise der Reihenhausszeile, Gebäudehöhen, Fassadenhöhen etc.). Zudem ist festzustellen, dass das Planungsareal nicht „in der Umgebung des Bürgerparks“ sondern vielmehr „mitten im Bürgerpark“ liegt.

Insgesamt ist die geplante Bebauung damit auch vom geplanten Maß der baulichen Nutzung her keinesfalls als „verantwortungsvoll“, sondern vielmehr als „vollkommen verantwortungslos“ zu bezeichnen, was übrigens nach Auffassung des Unterzeichners ganz klar für jede Form der kommerziellen Verwertung dieser eigentlich dem Gemeinwohl gewidmeten Flächen als Bauland zutrifft.

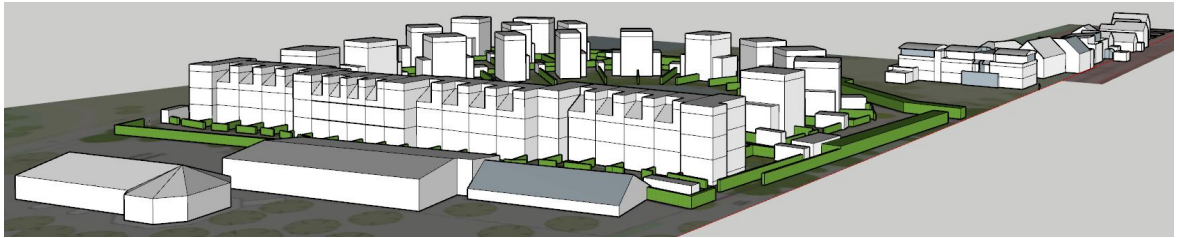


Abb. 9: Auszug aus dem durch den Unterzeichner erstellten maßstäblichen 3D-Volumenmodell mit Darstellung der gemäß Bebauungsplanentwurf zulässigen Gebäudehöhen einschl. der vollflächig zulässigen Dachüberbauung durch Solar- und andere Dachaufbauten und der Überhöhung durch die geplante Geländeanhebung im Bereich der vor dem Reihenhausriegel verlaufenden Verbindungsstraße. Blick von Südwesten auf die geplante Wohnsiedlung und die in der Nachbarschaft vorhandene Bestandsbebauung (im Vordergrund die Baulichkeiten des Gastronomiebetriebes „Bayerischer Biergarten“ und im Hintergrund die Splittersiedlungsbebauung nördlich der Kastanienallee).

39. Auf Seite 31 unter Punkt „9.4.3. Zahl der Vollgeschosse“ heißt es: „Die vorgesehene Geschossigkeit in den Baufeldern RH 1 bis RH 20 (zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss und vereinzelt drei Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung (zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss) und ist städtebaulich angemessen.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass gemäß dem derzeit geltenden, rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4.4, für die nördlich der Kastanienallee vorhandene Splittersiedlungs-Bebauung eine Begrenzung auf max. 2 Vollgeschosse vorgibt. Die gegenständlich geplante Reihenhausszeile soll jedoch teilweise 3 Vollgeschosse aufweisen und präsentiert sich darüber hinaus auch dort, wo lediglich 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss vorgesehen sind, optisch klar als dreigeschossiges Gebäude. Erschwerend kommt hinzu, dass die gemäß Bebauungsplanentwurf zulässige Gebäudehöhe mit 11,5 Metern für eine dreigeschossige Bauweise sehr üppig bemessen ist und zudem auch noch eine Überhöhung der Gebäude durch eine Geländeanschlüpfung von ca. 0,5 m und eine vollflächige Dachüberbauung mit Solar- und sonstigen Dachaufbauten zugestanden werden soll. Alles in allem ergibt sich so eine aus der Umgebung wahrnehmbare Gebäudehöhe von insgesamt bis zu 13,5 m (einschl. der flächendeckend zulässigen Überbauung mit Solar- und anderweitigen Dachaufbauten) (s. auch Punkt 2.5.2.45). Die Behauptung, dass sich die geplante Reihenhausszeile von der Höhe her an der Umgebungsbebauung orientiere, ist von daher klar zurückzuweisen. Sehr deutlich zeigen dies vor allem die hieraus resultierenden Fassadenhöhen von Straßenseitig bis zu 11,5 m und seeseitig teils sogar noch erheblich mehr, die das Maß der Bebauung in der Nachbarschaft vollkommen sprengen. Hinzuweisen ist diesbezüglich auch darauf, dass die gem. Bebauungsplanentwurf zulässige, vollflächige Überbauung mit Solar- und anderen Dachaufbauten in den vorliegenden Plänen mutmaßlich sehr bewusst überhaupt nicht dargestellt wurde (s. auch Punkt 2.5.2.45). Insbesondere für die westseitige, auch als Fußgängerverbindung für die Öffentlichkeit ausgewiesene Erschließungsstraße ergibt sich so in Verbindung mit der über ca. 130 Meter Länge vollkommen geschlossenen Bauweise des Reihenhausriegels das Bild einer innerstädtischen Wohnstraße mit Fassadenhöhen, die mit den gründerzeitlichen Blockrandbebauungen des Martins- oder Johannesviertels vergleichbar sind. Dies ist in dem hier vorliegenden Park-Zusammenhang gestalterisch vollkommen unangemessen und unverantwortbar. Aber sogar die um den See herum gruppierten Häuser sprengen mit Fassadenhöhen von straßenseitig ca. 13 m und seeseitig bis über 14 (jeweils gem. Bebauungsplanentwurf

zulässige Höhe einschl. der flächendeckend zulässigen Überbauung mit Solar- und anderweitigen Dachaufbauten) vom Erscheinungsbild her zweifelsfrei das Maß der Bebauung in der Nachbarschaft (s. auch Abb. 9 auf S. 101).



Abb. 10: Blick von Süden in die als fußläufige Verbindung für die Öffentlichkeit zugängliche westliche Erschließungsstraße mit Biergartenbebauung links und Reihenhauszeile rechts als Auszug aus dem durch den Unterzeichner erstellten maßstäblichen 3D-Volumenmodell (Darstellung der gemäß Bebauungsplanentwurf zulässigen Gebäudehöhen einschl. der vollflächig zulässigen Dachüberbauung durch Solar- und andere Dachaufbauten und der Überhöhung durch die geplante Geländeanhebung im Bereich dieser Verbindungsstraße)

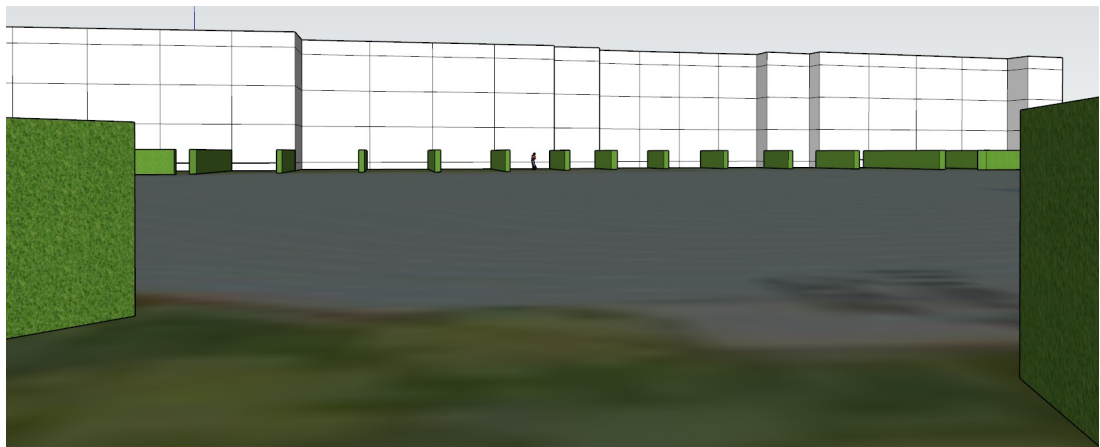


Abb. 11: Blick von Osten über den Teich auf die Reihenhauszeile mit 1,75 m großer Person in mittleren Garten (Darstellung der gemäß Bebauungsplanentwurf zulässigen Gebäudehöhen einschl. der vollflächig zulässigen Dachüberbauung durch Solar- und andere Dachaufbauten und der Überhöhung durch die geplante Geländeanhebung im Bereich dieser Verbindungsstraße)

40. Ebenfalls auf Seite 31 unter dem gleichen Punkt heißt es weiter: „Die Bebauung in den Baufeldern RH 1 bis RH 20 weist zudem eine schallschützende Funktion für die östlich dahinter liegenden Baufelder des Plangebietes auf. Um Lärmeinträge aus der westlich angrenzenden Gastronomie (Bayerischer Biergarten) in das Plangebiet zu unterbinden, wird eine Bebauung mit schallabschirmender Wirkung errichtet, die gemäß Schallgutachten eine gewisse Mindesthöhe aufweisen muss.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass allein schon die zwingende Erfordernis der Errichtung eines von den Abmessungen her gestalterischen in dem hier vorliegenden Park-Zusammenhang vollkommen unangemessenen Baukörpers allein aus

Schallschutzgründen in aller Deutlichkeit zeigt, dass die Errichtung einer Wohnbebauung in dieser Lage schlicht abwegig ist.

41. Auf Seite 32 unter dem gleichen Punkt heißt es: „Durch die zwingende Festsetzung der Vollgeschosse wird zudem ein harmonisches städtebauliches Bild hinsichtlich der geplanten Höhenentwicklung die auch schallschützende Wirkung besitzt, erreicht.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass die Behauptung eines harmonischen, städtebaulichen Bildes im Hinblick auf die beiden Vorpunkte schon geradezu eine „Verhöhnung“ der vermeintlich offensichtlich „vollkommen unbedarften Leserschaft“ darstellt.

42. Weiter heißt es hier: „Durch die zwingende Festsetzung der Vollgeschosse wird zudem ein harmonisches städtebauliches Bild hinsichtlich der geplanten Höhenentwicklung, die auch schallschützende Wirkung besitzt, erreicht.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass hier von dem behaupteten „harmonischen städtebaulichen Bild“ beim besten Willen nicht die Rede sein kann.

43. Auf Seite 32 unter Punkt „9.4.4. Höhe der baulichen Anlagen“ heißt es: „So wird die Höhenentwicklung der Gebäude auf ein regelmäßiges Höhenmaß beschränkt, das sich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan in das Plangebiet zwischen angrenzender Gastronomienutzung (Bayerischer Biergarten) und Bestandsbebauung an der Kastanienallee angemessen einfügt. Das vorgesehene Höhenmaß ergibt sich zudem aus dem Schallschutzgutachten.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass von der hier behaupteten „angemessenen Einfügung“ beim besten Willen nicht die Rede sein kann. Vielmehr zeigt das vom Unterzeichner angefertigte, maßstäbliche Volumenmodell wohl zweifelsfrei, dass die Frage der städtebaulichen Angemessenheit bei der Festlegung der geplanten Gebäudehöhen wohl keine Rolle gespielt haben kann, sondern dass diese einzig im Hinblick auf die schallschutztechnischen Erfordernisse erfolgte (s. Abb. 9 auf Seite 101 und Abb. 10+11 auf Seite 102).

44. Weiter heißt es im folgenden Absatz: „Die Höhe und der Umfang für notwendigen Dachaufbauten sollen nur in sehr geringfügigem Maß errichtet werden, damit das städtebauliche Bild durch derartige Anlagen nicht dominiert wird. Sie dürfen daher die max. Gebäudehöhe nur um 1,5 m überschreiten und sind nur auf 20 % der Dachfläche je Gebäude begrenzt“

Im folgenden Absatz heißt es jedoch: „Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen ebenfalls die max. Gebäudehöhe nur um 1,5 m überschreiten. Eine Flächenbeschränkung ist für diese Anlagen nicht festgesetzt.“

Im Klartext bedeutet dies, dass eine flächendeckende Überbauung der gesamten Dachflächen mit 1,5 m Höhe zulässig ist. Um welche Art der Überbauung es sich hierbei handelt, ist, nachdem diese vollflächig zugelassen werden soll, unter städtebaulichen Gesichtspunkten hinsichtlich der wahrnehmbaren Höhe der Gebäude letztlich vollkommen unerheblich.

Hinzu kommt im Bereich der westlich des Reihenhausriegels angeordneten Erschließungsstraße auch noch eine geplante Geländeaufschüttung von ca. 0,5 m, die die Gebäude hinsichtlich ihrer Fernwirkung noch weiter aus dem umgebenden Parkgelände und den dort vorhandenen Nachbarbebauungen heraushebt.

Die Gebäudehöhe vergrößert sich damit hinsichtlich der Fernwirkung auf wenigstens ca. 12 m. Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll aber sogar eine Gebäudehöhe (Straßenoberkante in Hausmitte bis Oberkante Attika) von max. 11,5 Meter zulässig sein, was dann einschl. geplanten Geländeaufschüttungen und der vollflächig zulässigen Dachüberbauungen zu wahrnehmbaren Gesamthöhen von bis zu 13,5 m führen würde.

45. Abschließend heißt es ebenfalls noch auf Seite 32 zu dem gleichen Punkt: „Die bestehende Topografie in Form des natürlichen Geländes wird für das Planvorhaben geringfügig geändert und eine neue Höhenlage des Geländes festgelegt.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass gem. der im Maßnahmen- und Erschließungsplan auf Seite 9 dargestellten Schnittzeichnungen insbesondere im Bereich der westlich der Reihenhausszeile angeordneten Erschließungsstraße das Gelände um ca. 0,5 m aufgeschüttet werden soll, was dazu führt, dass insbesondere die als Schallschutzriegel vorgesehene Reihenhausszeile gegenüber dem umgebenen Parkgelände und der benachbarten Gastronomiebebauung noch weiter überhöht wird. Einschl. der vollflächig zulässigen Dachüberbauung mit Solar- und anderen Dachaufbauten ergibt sich so aus dem Umfeld des Planungsareals eine wahrnehmbare Gebäudegesamthöhe von zulässig bis zu 13,5 Metern.

46. Auf Seite 42 heißt es zum Punkt „9.14. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“: „Die Entwicklung des neuen Wohnstandort im Plangebiet folgt der Strategie der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur Deckung des Wohnraumbedarfs durch die Umstrukturierung und Bebauung von bislang nicht oder nur begrenzt für das Wohnen genutzten Flächen. Mittels der Neuplanung wird der Entwicklungsstrategie zur kleinteiligen Arrondierung von Stadtteilen gefolgt.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass hier nicht um eine Maßnahme zur Deckung des tatsächlich vorhandenen Wohnraumbedarfs ungeeignet, da sie zum einen als reines Einfamilienhausgebiet von der Flächenausnutzung her vollkommen ineffizient ist (s. auch Punkte 2.2.3.7, 2.2.3.9, 2.3.3.7, 2.3.4.1, 2.3.4.3 und 2.3.4.10) und zum anderen ein Segment des Wohnungsmarktes bedient, in dem überhaupt kein vordringlich zu beseitigender Mangel vorliegt (s. auch Punkte 4.5 und 4.6). Außerdem liegt die hier beplante Fläche nicht innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen, sondern klar außerhalb dieser in einem ausgewiesenen Grünkorridor von großer städtebaulicher Bedeutung (s. auch Punkte 2.1.4.3, 2.3.1.6-7). Zudem handelt es sich auch nicht, wie hier behauptet, um eine „kleinteilige Arrondierung von Stadtteilen“, sondern vielmehr um die Erweiterung und Verstetigung einer städtebaulich unerwünschten Splittersiedlung (s. auch Punkt 2.1.3.4).

47. In den folgenden beiden Absätzen heißt es: „Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan „1. Änderung des FNP Teilbereich 1.2 (Bürgerpark Nord)“ stellt für einen Großteil der Flächen des Plangebietes eine „Wohnbaufläche“ dar.“ und „Die Darstellungen des Flächennutzungsplans zeigen somit den planerischen Willen der Wissenschaftsstadt Darmstadt, am Standort Wohnnutzungen zu realisieren. Der Bebauungsplan ist hiernach aus den Zielen des Flächennutzungsplans entwickelt.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass es sich bei dem hier zitierten Flächennutzungsplan de facto um das einzige Bauleitplanungsinstrument handelt, das diese Fläche als Wohnbaufläche ausweist. Sowohl die Festlegungen des Regionalplans als auch des rechtskräftigen Bebauungsplans und des Landschaftsplans Darmstadt widersprechen dem grundlegend. Im Regionalplan ist die beplante Fläche genauso wie auch die benachbarte, städtebaulich unerwünschte Splittersiedlung nördlich der Kastanienallee als innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft ohne jeden Anschluss an benachbarte Siedlungsflächen gelegen dargestellt (s. Punkt 2.3.4.5). Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als „Parkfläche mit Wegen“ ausgewiesen (s. Punkt 2.3.1.5). Im Landschaftsplan ist die Fläche als Teil einer „Freifläche im Siedlungsbereich“ und als Fläche für den „Erhalt/Ausbau von Grünflächen“ ausgewiesen (s. Punkt). Hinsichtlich der Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsplans bei der Erstellung der zitierten Flächennutzungsplanänderung geht der Unterzeichner zudem einer Mangelhaftigkeit der Abwägung aus (s. Punkt 2.3.2.3). Selbst in dem erst im Jahr 2020 verabschiedeten städtischen Masterplan DA 2030+ ist das Planungsareal wie auch die Nachbarbebauung nördlich der

Kastanienallee bezeichnenderweise nicht als Wohnbaufläche, sondern vielmehr als Teil einer „Innerstädtische Grünfläche“ dargestellt (s. Punkt 2.3.4.5).

Hinsichtlich der hier zitierten Flächennutzungsplanänderung ist darüber hinaus insgesamt anzumerken, dass schon deren Zustandekommen im Hinblick auf die offensichtlichen Widersprüche zu allen anderen öffentlichen Planungen äußerst fragwürdig erscheint (s. auch Punkte 2.3.3.2-4). Tatsächlich steht diese Flächennutzungsplanänderung auch im klaren Widerspruch zu diversen im Erläuterungsbericht zum Gesamtflächennutzungsplan formulierten Zielsetzungen (s. Punkte 2.3.3.5-14). Der Behaupteten Entwicklung des Bebauungsplans aus den Zielen des FNP ist von daher klar zu widersprechen.

Zudem besteht eben auch die hier zitierte Flächennutzungsplanänderung nicht nur aus der Plankarte, die das Areal in der Tat als „Wohnbaufläche“ ausweist, sondern eben auch aus einer Begründung, mit der die jetzt geplante Bebauung schlicht vollkommen unvereinbar ist (s. auch Punkt 2.3.3.4).

48. Auf Seite 43 zum Punkt „9.14.1. Maßnahmen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen des Verkehrs“ heißt es: „In manchen der geplanten Außenwohnbereiche wird der Zielwert von 55 dB(A) um wenige dB überschritten. Da es sich bei diesem Zielwert um einen sog. Orientierungswert handelt, kann im begründeten Einzelfall auch eine angemessene Überschreitung hingenommen werden.“ und weiter: „Das städtebauliche Entwicklungskonzept für das Plangebiet weckt durch seine räumliche Lage Erwartungen an gehobene Wohnqualität. Daher erscheint es im vorliegenden Einzelfall als angemessen, die genannten Außenwohnbereiche zugunsten höherwertiger Gestaltungsoptionen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Geräuschkürzung zu realisieren. Zudem ist die Überschreitung in einer gesamtstädtischen Betrachtung zu begründen: die Wohnlage stellt eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstrukturen dar; die Fläche ist bereits im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Die Überschreitung ist sehr geringfügig und nur in den Außenwohnbereichen hinzunehmen. Vor diesem Hintergrund kann die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte in der Abwägung überwunden werden.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass die Behauptung, dass die hier beplante Fläche eine Fläche eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstrukturen darstelle, klar zurückzuweisen ist (s. auch Punkte 2.1.3, 2.2.3, 2.2.6, 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3.5-14 und 2.3.4). Hierdurch die Hinnehmbarkeit dieses Mangels im Rahmen der Abwägung begründen zu wollen, ist von daher vollkommen abwegig. Auch die Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche durch den Flächennutzungsplan als weitere Begründung ist klar zurückzuweisen vor dem Hintergrund der Fragwürdigkeit des Zustandekommens der bezogenen Flächennutzungsplanänderung und der obendrein auch noch offensichtlichen Unvereinbarkeit des Projektes mit den in der Begründung dieser Flächennutzungsplanänderung formulierten Zielsetzungen (s. auch Punkt 2.5.2.47).

49. Auf Seite 55 der Begründung ist zum Punkt „Planungsstatistik“ folgende Tabelle mit Planungskennzahlen des Projektes abgebildet:

Geltungsbereich	26.384 m ²
Vorhabenbereich	25.017 m ²
Baugrundstücke (überbaubare Grundstücksfläche + nicht überbaubare Grundstücksfläche)	13.851 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	5.489 m ²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (einschl. Vorgarten, entsprechende Teile des Gewässerrandstreifens)	8.362 m ²
GR	5.630 m ² *
GR II	7.965 m ²
Geschossfläche	10.175 m ²
Gemeinschaftliche Grünfläche	1.398 m ²
Private Verkehrsfläche	2.732 m ²
Stellplätze und Carports (ohne die 4 StPl auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche)	1.215 m ²
M+F-Flächen	58 m ²
Heiztechnikzentrale	60 m ²
Private Wasserfläche	5.703 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.367 m ²

* Gemäß Ziff. I. 5.2 dürfen Terrassen die festgesetzte Baugrenze um max. 2,5 m überschreiten. Terrassen sind GR I Flächen. Dadurch ist die GR geringfügig größer als die Überbaubare Grundstücksfläche (durch Baugrenzen definiert).

Anzumerken ist diesbezüglich, dass sich die überbaubare Grundstücksfläche bei voller Ausnutzung der gem. Festsetzung I.5.2. des Bebauungsplanentwurfes zulässigen Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und gleichzeitig voller Ausnutzung der gem. Festsetzung I.5.3. ebenfalls zulässigen Überschreitung der Baugrenzen bei der Reihenhausezeile um insgesamt gut 730 m² und somit auf insgesamt ca. 6.220 m² erhöhen würde.

Bezogen auf die Gesamtfläche aller Baugrundstücke in Höhe von 13.851 ergäbe sich hieraus eine durchschnittliche GRZ (Grundflächenzahl) von 0,45 und bezogen auf die Summe der Geschossflächen aller Häuser in Höhe von 10.175 m² eine durchschnittliche GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,74.

Bezogen auf die 18 Mittel-Reihenhäuser (also ohne die begünstigten Endhäuser) würde sich die GRZ schon auf 0,69 und die GFZ auf 1,14 erhöhen.

Für das kleinste Reihenhausgrundstück (RH 15 mit 128,88 m² Grundstücksfläche) ergäbe sich sogar ein GRZ-Wert von 1,0 und ein GFZ-Wert von sage und schreibe 2,0.

Durch § 17 BauNVO sind jedoch als Orientierungswerte Obergrenzen festgelegt, die für „Allgemeine Wohngebiete“ bei 0,4 für die GRZ und 1,2 für die GFZ liegen.

Festzustellen ist insofern, dass zwar die ergebenden GFZ-Werte unterhalb, die GRZ-Werte jedoch klar oberhalb der durch die BauNVO definierten Obergrenze lägen und somit die Verabschiedung des Bebauungsplans nach Auffassung des Unterzeichners schon allein von daher nicht rechtmäßig wäre (s. auch Punkt 2.1.6).

50. Auf eine eingehende Kommentierung des der Begründung des Bebauungsplanentwurfes beigefügten Umweltberichtes wird durch den Unterzeichner verzichtet, da

dieser in weiten Bereichen Fragestellungen behandelt, hinsichtlich derer der Unterzeichner fachlich nur begrenzt qualifiziert ist. Die Bewertung der hier getätigten Aussagen sollte von daher einem ggf. gesondert zu erstellenden Fachgutachten vorbehalten bleiben.

51. **Zwischenfazit: Die Begründung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes weist nach Auffassung des Unterzeichners neben unzähligen Halbwahrheiten, „alternativen Wahrheiten“, Weglassungen und manipulativ irreführenden Formulierungen auch zahlreiche offenkundige Falschbehauptungen auf und ist von daher als Begründung eines Bebauungsplans vollkommen inakzeptabel.**

2.5.3 **Einwendungen im Hinblick auf das im März 2021 nochmals ergänzte, projektbezogene Klimagutachten vom 14.02.2020**

Vorbemerkung:

Das vorliegende, im März 2021 nochmals ergänzte, projektbezogene Klimagutachten vom 14.02.2020 wurde durch das Büro INKEK GmbH aus 34253 Lohfelden erstellt, durch das im Jahr 2016 auch das Klimagutachten für die Gesamtstadt erstellt wurde. Sehr fragwürdig erscheint vor diesem Hintergrund, dass das für die Gutachten für die Gesamtstadt durch den Magistrat der Stadt Darmstadt bis zum heutigen Tage unter Verschluss gehalten bzw. nicht veröffentlicht wurde, obwohl dies im klaren Widerspruch zu der durch den Magistrat erst jüngst angekündigten „Informationsfreiheitsatzung“ steht, mit der die Stadt vorgeblich alle wesentlichen, der Stadt zur Verfügung stehenden Informationen auch für die Bevölkerung einsehbar und nutzbar machen will. Hinsichtlich dieses angekündigten Vorhabens wirkt die Verheimlichung eines derart wichtigen, mit Steuermitteln finanzierten Gutachtens nach Auffassung des Unterzeichners doch sehr befremdlich und weckt erhebliche Zweifel an der Aufrichtigkeit der diesbezüglichen Ankündigungen des Magistrats. Tatsächlich geht der Unterzeichner davon aus, dass das für die Gesamtstadt Darmstadt erstellte Klimagutachten diverse Widersprüche aufzeigen könnte hinsichtlich diverser durch den Magistrat betriebener Projekte. Zu nennen sind hier neben dem eher kleinen gegenständlichen Projekt vor allem auch die großen geplanten neuen Gewerbegebiete im Norden der Stadt bei Arheilgen und Wixhausen.

Hinzuweisen ist im Hinblick auf die klimatische Situation der Stadt insbesondere auch darauf, dass es sich bei der Stadt Darmstadt nach Aussagen des Deutschen Wetterdienstes um „die heißeste Stadt Hessens“ handelt.²⁶

1. Auf Seite 5 des Gutachtens heißt es unter Punkt „2.1. Aufbau der Analyse“: „Laut Planungshinweiskarte der Wissenschaftsstadt Darmstadt (Klimagutachten für die Wissenschaftsstadt Darmstadt, 2016) befindet sich das Plangebiet in einem Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung für das Stadtklima Darmstadts.“

Anzumerken ist hierzu, dass allein schon die hier zitierte Aussage aus dieser „Planungshinweiskarte“ nach Auffassung des Unterzeichners ein klares Indiz für die bereits in der Vorbemerkung zu Punkt 2.5.3 vermutete Unvereinbarkeit auch des gegenständlichen Projektes mit dem gesamtstädtischen Klimagutachten zu werten ist. Tatsächlich rechtfertigt nach Auffassung des Unterzeichners schon allein die durch die Unterverschlusshaltung dieses Gutachtens erzeugte Beschränkung der Deutungshoheit dieses gesamtstädtischen Gutachtens auf den Magistrat der Stadt Darmstadt und das Büro INKEK als Verfasser dieses Gutachtens erhebliche Zweifel an der Richtigkeit und Stimmigkeit des hier gegenständlichen, projektbezogenen Gutachtens.

²⁶ „Darmstadt ist die heißeste Stadt Hessens“, Zeitungsartikel im Darmstädter Echo vom 02.11.2021

2. Auf S. 6 oben heißt es immer noch zu Punkt „2.1. Aufbau der Analyse“: Für den Simulationsverlauf wurde ein durchschnittlicher mitteleuropäischer Sommertag mit einer abgeleiteten Lufttemperatur aus der oben genannten Klimafunktionskarte angesetzt. Windrichtung und -geschwindigkeit wurden für eine charakteristische Sommerlage mit schwachen Winden festgelegt (Anströmung aus 115°)“

Auf Seite 8 des Gutachtens heißt es jedoch unter Punkt „3.1. Belüftung“: „Die Freiflächen des Bürgerparks Nord zwischen dem Martin-Luther-King-Ring im Norden und den Sportanlagen im Süden sind aufgrund der geringen Bodenrauigkeit und der naturnahen Böden geeignete Areale, die als Luftleitbahnen wichtige Ausgleichsleistungen für die belasteten Innenstadtgebiete erbringen können. ... Entscheidend ist die Anströmung aus südwestlichen und nordöstlichen Richtungen.“

Anzumerken ist insofern, dass eine Simulation des Windfeldes im Rahmen dieses Gutachtens nicht für die hier als besonders wichtig erachteten südwestlichen und nordöstlichen Windrichtungen, sondern lediglich für eine Schwachwindsituation aus südöstlicher Richtung erfolgte. Dies wurde auch im Rahmen der Stellungnahmen des städtischen Naturschutzbeirates im Hinblick auf herbstliche und frühjährliche Starkwindsituationen und die diesbezügliche Barrierewirkung des geschlossenen Reihenhausriegels im Hinblick auf die Umwälzung des Teiches als dimiktischem Stillgewässers bemängelt. (s. auch Punkt 3.2)

3. Weiter heißt es auf Seite 8 unter Punkt „3.1. Mesoklima - Belüftung“: „Im nördlichen Bereich der Kastanienallee wird durch die Entwicklung die Barrierewirkung erhöht. Dies führt zu einer Steigerung der Bodenrauigkeit, die eine Reduzierung der Durchlässigkeit der Winde mit sich bringt.“ und weiter hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung: „Die Anzahl der neu geplanten Gebäude und deren Gebäudevolumen (Grundfläche x Höhe), sowie die geplante Anordnung (Gebäudestellung/ -struktur) wird lediglich als geringfügige Barriere bei den entscheidenden Anströmungsszenarien eingestuft. Es sind keine signifikanten Verschlechterungen der Belüftungsqualität in den bebauten Nachbarschaften des Untersuchungsgebietes zu erwarten.“

Die hier gemachten Aussagen sind im Hinblick auf die gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf hier tatsächlich zulässigen Bauvolumen, die sehr anschaulich auch aus der folgenden Abb. 12 erfassbar sind, anzuzweifeln. Dass diese eine lediglich geringfügige und damit zu vernachlässigende Barrierewirkung entfalten sollen, hält der Unterzeichner in Anbetracht der zulässigen Gebäudehöhe von 13 Metern (einschl. der vollflächigen Dachüberbauung mit Solar- und anderen Dachaufbauten) für unglaublich.

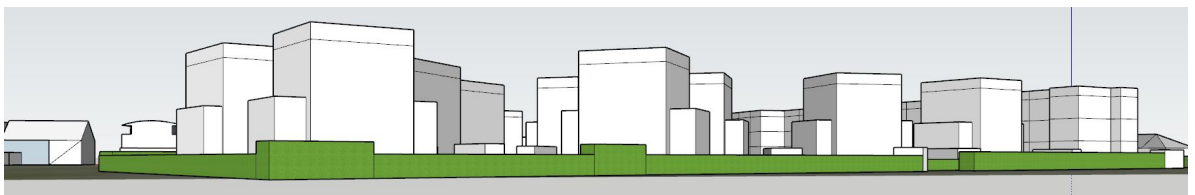


Abb. 12: Auszug aus dem durch den Unterzeichner erstellten maßstäblichen 3D-Volumenmodell mit Darstellung der gemäß Bebauungsplanentwurf zulässigen Gebäudehöhen einschl. der vollflächig zulässigen Dachüberbauung durch Solar- und andere Dachaufbauten und der Überhöhung durch die geplante Geländeanhebung im Bereich der vor dem Reihenhausriegel verlaufenden Verbindungsstraße. Blick von Nordosten auf die geplante Wohnsiedlung und die in der Nachbarschaft vorhandene Bestandsbebauung (rechts Hintergrund die Baulichkeiten des Gastronomiebetriebes „Bayerischer Biergarten“ und links im Hintergrund die Splittersiedlungsbebauung nördlich der Kastanienallee).

4. Auf Seite 9 heißt es unter Punkt „3.2. Mesoklima - Kaltluftabfluss“: „Vor allem die landwirtschaftlichen Flächen der östlichen Rosenhöhe produzieren kalte Luft nach Sonnenuntergang, die dann dem Hang folgend hinabfließen. Durch die bestehende Bebauung des Komponistenviertels wird der Abfluss aufgehalten, bzw. große

Bereiche werden überströmt. Im Bereich Bürgerpark Nord kann die Kaltluft wieder bis in Bodennähe durchgreifen.“ und weiter: „Für das Plangebiet Kastanienallee hat sich bei den beiden Berechnungsszenarien im mesoklimatischen Maßstab keine Veränderung der Kaltluftgeschehnisse ergeben, da diese Berechnungen flächenbasiert stattfinden. Details sind den Mikroklimakarten zu entnehmen.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass, auch wenn sich aus der „flächenbasierten Berechnung“ im Rahmen der mesoklimatischen Betrachtung durch die geplante Bebauung keine Veränderung der Kaltluftgeschehnisse ergeben, dass aus Sicht des Unterzeichners aus den Mikroklimakarten sehr wohl Auswirkungen im Hinblick auf die bodennah erfolgende Kaltluftausbreitung ergeben, die aus Sicht des Unterzeichners durchaus auch Auswirkungen auf die klimatische Situation des Bürgerparks insgesamt und somit auch zumindest auf die geplante Neubebauung auf dem Messplatz und das Martinsviertel als dichtest besiedeltem Stadtteil Darmstadts überhaupt haben dürften (s. Punkt 2.5.3.11).

5. Auf Seite 10 heißt es unter Punkt „3.3. Mesoklima – Stadtklimatische Wechselwirkungen“ erläuternd zu der folgend wiedergegebenen Karte mit Darstellung der in diesem Bereich vorliegenden „klimaökologischen Wechselwirkungen“ (Abb. 13, im Gutachten Abb. 6): „Die Barrierewirkung der Bebauung Kastanienallee nimmt nicht in so erheblichem Maße zu, dass eine signifikante Reduzierung der Luftleitbahnen stattfinden würde. Die aktuelle Rauigkeit in dem Bereich der Kastanienallee ist schon im Bestand erhöht, die Veränderungen führen demnach zu keiner nennenswerten Verschlechterung der Belüftungssituation, maßgeblich durch die offenen Strukturen entlang der Anströmachse.“

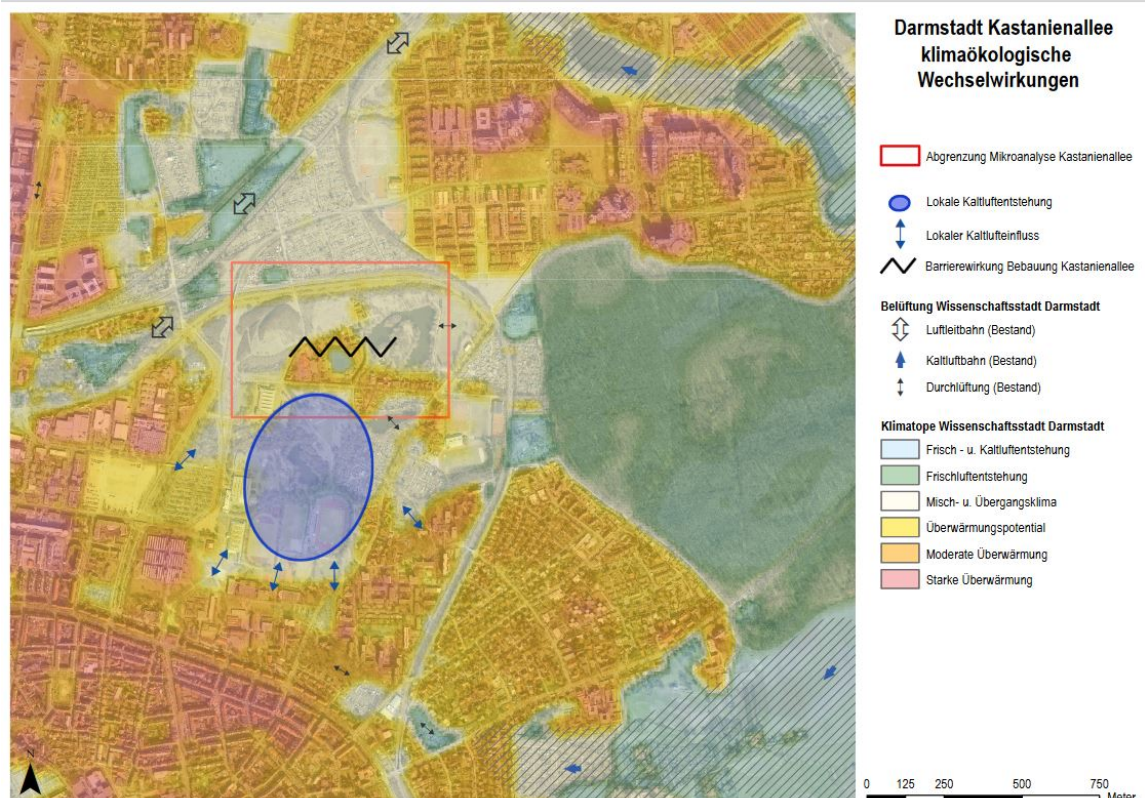


Abb. 13: Kartenauszug aus projektbezogenem Klimagutachten mit der für das gegenständliche Projekt relevanten klimaökologischen Wechselwirkungen (Abb. 6 auf Seite 10 des Gutachtens)

Anzumerken ist diesbezüglich aus Sicht des Unerzeichners, dass die Verneinung einer „Verschlechterung der Belüftungssituation“ durch die geplante Bebauung unter Berufung auf die „aktuell schon im Bestand erhöhte Rauigkeit im Bereich der Kastanienallee“ in Anbetracht der vergleichsweise niedrigen und lediglich einreihigen

und somit sehr durchlässigen Bestandsbebauungen im Vergleich zu der wesentlich höheren und massiveren, mehrreihigen Gebäudeanordnung der geplanten Neubebauung aus Sicht des Unterzeichners anzuzweifeln ist (s. auch Abb. 12 auf der vorhergehenden Seite)

Anzumerken ist außerdem, dass der Vergleich des Planungszustandes mit dem gegenwärtigen Ist-Zustand nach Auffassung des Unterzeichners überhaupt nicht sachgerecht ist. Vielmehr müsste hier als Alternative zu dem in weiten Bereichen illegal herbeigeführten und dadurch stark vorbelasteten Ist-Zustand eigentlich der aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 und dem im Jahr 1989 zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer geschlossenen Vertrag herleitbare Soll-Zustand herangezogen werden. Dies würde angesichts der hiermit einhergehenden, erheblichen Reduzierung der heute vorhandenen Bebauung einschl. der vorhandenen übermannhohen Einfriedung mutmaßlich zu anderen Ergebnissen führen (s. auch Punkte 2.3.1, 2.4.2-5 und 2.5.3.9-11).

6. Auffallend ist im Übrigen, dass eine relevante „Luftleitbahn“ sowohl gemäß der Karte mit Darstellung der „klimaökologischen Wechselwirkungen“ (s. Abb. 14 auf Seite 110) als auch gemäß der ausschnittsweise aus dem ansonsten unter Verschluss gehaltenen gesamtstädtischen Klimagutachten veröffentlichten Klimafunktionskarte (Abb. 15 auf Seite 111) lediglich im Bereich der nordöstlich des Planungsareals gelegenen Bahnstrecke mit westseitiger Verlängerung über den Martin-Luther-King-Ring verzeichnet ist.

Dem widersprechend ist jedoch das vom Büro INKEK für so genannte „Luftleitbahnen“ verwendete Symbol in der im gegenständlichen Gutachten enthaltenen Karte „Mesoklimatische Untersuchung städtischer Rauigkeit, Frischluftversorgung“ (Abb. 14, im Gutachten Abb. 4 auf Seite 8) auch im Zentrum des Bürgerparks südlich des Planungsareals zu finden. Bestätigt wird die Existenz der hier eingezeichneten, in Nord-Süd-Richtung durch den Bürgerpark verlaufenden Luftleitbahn auch durch die folgenden im Gutachten enthaltenen Textpassagen: „... die Freiflächen des Bürgerparks Nord zwischen dem Martin-Luther-King-Ring im Norden und den Sportanlagen im Süden aufgrund der geringen Bodenrauigkeit und der naturnahen Böden geeignete Areale sind, die als Luftleitbahnen wichtige Ausgleichsleistungen für die belasteten Innenstadtgebiete erbringen können.“ (s. auch Punkt 2.5.3.2), „Die Barrierewirkung der Bebauung Kastanienallee nimmt nicht in so erheblichem Maße zu, dass eine signifikante Reduzierung der Luftleitbahnen stattfinden würde“ (s. Punkt 2.5.3.5) und „...liegt das Gebiet im Einflussbereich einer übergeordneten Luftleitbahn, die tendenziell bei höheren Anströmverhältnissen wirkt.“ (s. Punkt 2.5.3.13 bei Ergebnisse).

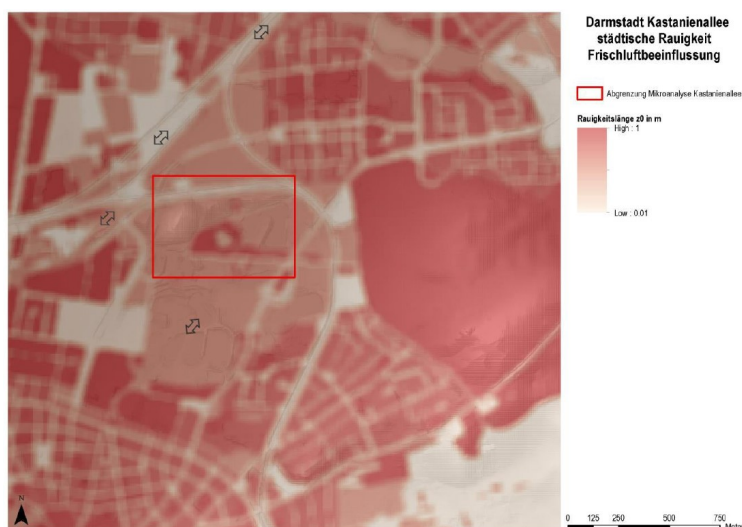


Abb. 14: Kartenauszug aus projektbezogenem Klimagutachten mit der für das gegenständliche Projekt relevanten klimaökologischen Wechselwirkungen (Abb. 6 auf Seite 10 des Gutachtens)

Klimafunktionskarte Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt

INKEK Institut für Klima- und Energiekonzepte

Klimafunktionskarte 2016

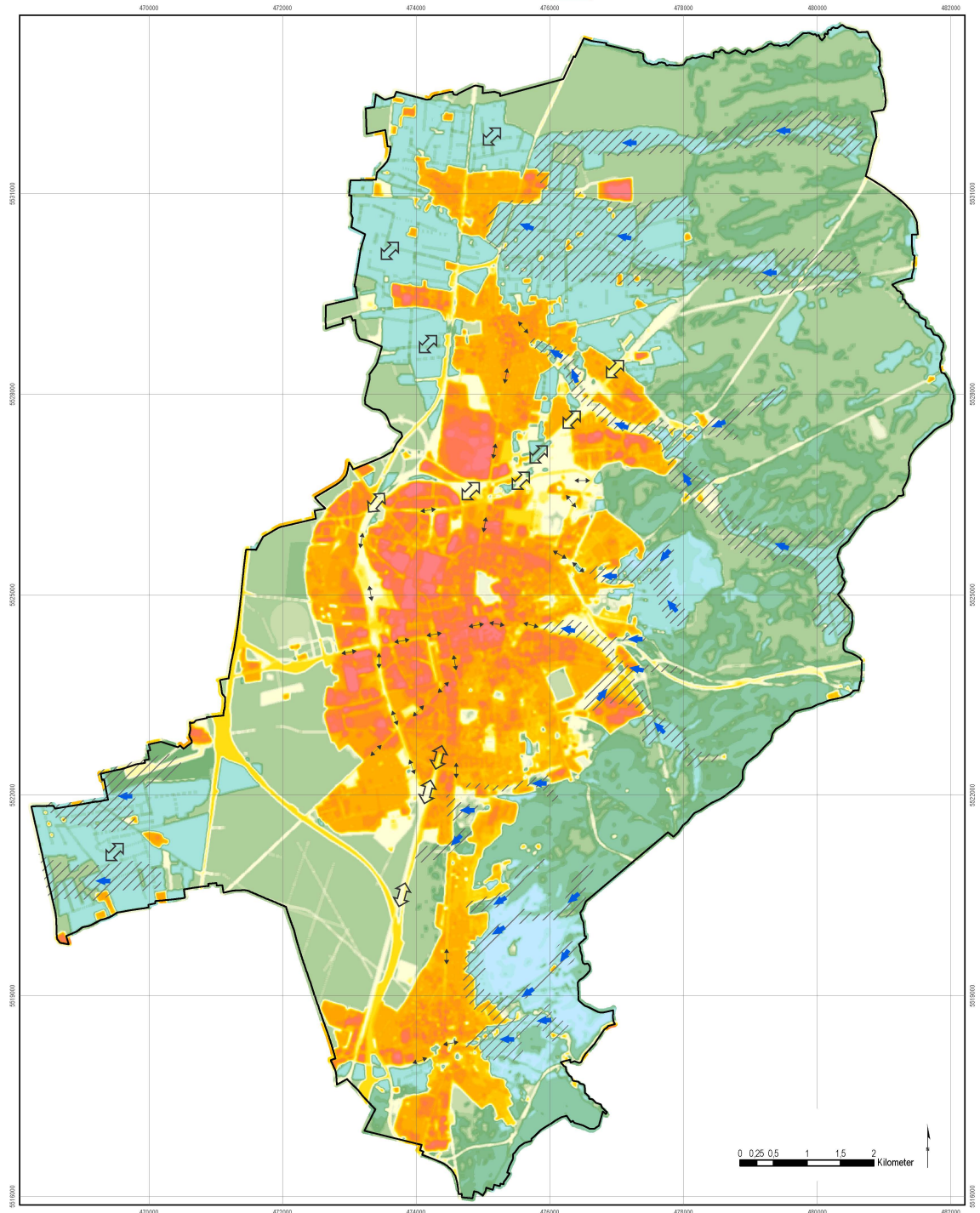
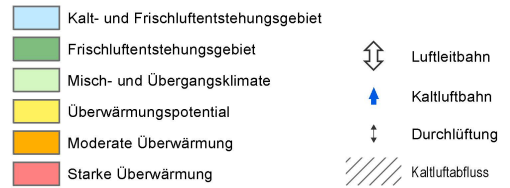


Abb. 15: Klimafunktionskarte als einzig veröffentlichter Auszug aus dem im Jahr 2016 durch das Büro INKEK erstellten Klimagutachten für die Gesamtstadt Darmstadt

7. Tatsächlich widerspricht die Darstellung von sogenannten Luftleitbahnen durch das Büro INKEK nach dem Kenntnisstand des Unterzeichners auch der allgemein üblichen Definition dieses Begriffes, nach der diese als Oberbegriff die drei Unterbegriffe „Frischluftbahnen“, „Kaltluftbahnen“ und „Ventilationsbahnen“

zusammenfasst.²⁷ Auch bei Sachsen²⁸ heißt es diesbezüglich: „Die Durchlüftung einer Stadt wird durch das Vorhandensein sogenannter Luftleitbahnen begünstigt. Dabei sind Ventilationsbahnen (Luftleitbahn mit unterschiedlich thermischem und lufthygienischem Niveau), Frischluftbahnen (Luftleitbahn mit unterschiedlich thermischem Niveau und lufthygienisch unbelasteter Luft) und Kaltluftbahnen (Luftleitbahn mit unterschiedlich lufthygienischem Niveau und mit kühlerer Luft als im Stadtgebiet) zu unterscheiden.“ Weiter heißt es dort: „Der Idealverlauf einer Luftleitbahn ist geradlinig vom Stadtrand in den städtischen Baukörper reichend, mit einer Länge von ca. 1000 m und einer Mindestbreite von 50 m.“ Ebenfalls bei Sachsen findet sich die folgend abgebildete Tabelle mit Bewertung der verschiedenen Luftleitbahnvarianten hinsichtlich ihrer Eignung für den Kaltlufttransport.

Von daher wäre die in der folgend abgebildeten Karte zu klimaökologischen Wechselwirkungen (Abb. 14 auf Seite 110) einzig als „Luftleitbahn“ ausgewiesene Bahntrasse für die Belüftung innerstädtischer Wohngebiete ohne jeden Belang, da sie diese überhaupt nicht tangiert, sondern vielmehr nur zu den westwärts gelegenen Industrie- und Gewerbegebieten führt. Die unter Punkt 2.5.3.6 beschriebene Luftleitbahn durch den Bürgerpark hingegen wäre als durchgängig offene Grünfläche mit Wasserflächen für die Kaltluftversorgung der Innenstadt und hier insbesondere des Martinsviertels von wirklich essentieller Bedeutung.

	Straße	Bahntrasse	Grünfläche	Gewässer
Rauigkeit	+++	++	+ vegetations- abhängig	+++
Kühleffekt	--- sehr hohe Wärme- speicherfähigkeit	+	+++ bei ausreichendem Wasserangebot	- hohe Wärme- speicherfähigkeit
Schadstoffeintrag	--- emissionsabhängig	+ beim Betrieb von E-Loks	++ natürliche Noxen	+++
Gesamturteil	-	++	++	++

+	Positive Eigenschaften	-	Negative Eigenschaften
---	------------------------	---	------------------------

8. Weiter heißt es auf Seite 10 des projektbezogenen Klimagutachtens ebenfalls unter dem Punkt „3.3 Stadtklimatische Wechselwirkungen“: Neben dem Kaltluftgeschehen aus Kapitel 3.2 gibt es kleinräumige lokale Kaltlufteinflüsse, die weiterhin durch die lokale Kaltluftentstehung und den Überwärmungsgebieten im Süden wirken und entgegen des übergeordneten Kaltluftabflusses in westliche Richtungen, unbeeinflusst von den Baumaßnahmen Kastanienallee, Hitze abmildern können.“

Anzumerken ist hierzu aus Sicht des Unterzeichners, dass das in der Karte zu klimaökologischen Wechselwirkungen (Abb. 14 auf Seite 110) dargestellte lokale Kaltluftentstehungsgebiet im Bereich des zentralen Bürgerparks südlich des Planungsareal bei Verzicht auf die geplante Bebauung und Realisierung der Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplans und des Landschaftsplans Darmstadt eine

²⁷ Bestimmung von stadtklimarelevanten Luftleitbahnen; Helmut Mayer, Wolfgang Beckröge, Andreas Matzarakis; UVP-Report 5/94; Internet-Link: https://www.researchgate.net/profile/Andreas-Matzarakis/publication/233758609_Bestimmung_von_stadtklimarelevanten_Luftleitbahnen/links/0912f50b48bf562309000000/Bestimmung-von-stadtklimarelevanten-Luftleitbahnen.pdf

²⁸ Die Wirkung von Vegetation in Randstädtischen Luftleitbahnen – Studien zur Kaltluft in Aachen; Timo Gerhard Sachsen; Dissertation an der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen; 2013

Erweiterung und Verbindung dieses klimatisch für das Martinsviertels sehr bedeutsamen Kaltluftentstehungsbereiches durch das derzeitige Planungsareal hindurch zu den nächtlichen Kaltluftsammelbereichen über und nördlich des „Müllersteichs“ führen würde (s. auch Punkt 2.5.3.11).

9. Auf Seite 10 unter dem Punkt „4.1 Mikroklimakarten – Windfeld“ heißt es hinsichtlich der sichtbaren Unterschiede zwischen den beiden für den Ist-Zustand und den Planungs-Zustand berechneten Windfeld-Modelle: „Im Vergleich der beiden Berechnungen tritt der bremsende und ablenkende Effekt der neuen Bebauung hervor. Vor allem der geschlossene Riegel im Westen des Teichs führt zu einer starken Reduzierung der Kaltluftbewegung in Richtung Westen. Diese Tatsache hat allerdings keine Auswirkung auf sensible Nutzungen, wie z.B. Wohnbebauung.“

Fraglich ist für den Unterzeichner, inwieweit die hierdurch verursachte deutliche Reduzierung der Kaltluftbewegung hin zu den Flächen des benachbarten Gastronomiebetriebes „Bayerischer Biergarten“ und die hierdurch unvermeidliche weitere Überhitzung dieses Bereiches durch dessen Betreiber hingenommen werden muss.

Zudem ist anzumerken, dass nach Auffassung des Unterzeichners als Alternative zum Planungs-Zustand eigentlich nicht der gegenwärtige Ist-Zustand, sondern vielmehr der aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 und dem im Jahr 1989 zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer geschlossenen Vertrag klar herleitbare Soll-Zustand hätte herangezogen werden müssen. Dieser Vergleich hätte unter Berücksichtigung der im Rahmen der Komplettierung des Bürgerparks eigentlich vorgesehenen Reduzierung der vorhandenen Baulichkeiten (vorhandene Wohngebäude auf dem Hauptgrundstück, Nebengebäude auf dem Villengrundstück im Nordostbereich des Planungsareals und Entfernung der übermannhohen Einfriedung) sowie der parkgerechten Ergänzung der Vegetation mit Sicherheit zu weitaus größeren Unterschieden zwischen den berechneten Alternativszenarien geführt (s. auch Punkte 2.3.1, 2.4.2-5 und 2.5.3.5 und 2.5.3.10-11).

10. Auf Seite 13 unter dem Punkt „4.2 PET“ heißt es hinsichtlich der sichtbaren Unterschiede zwischen den beiden für den Ist-Zustand und den Planungs-Zustand berechneten PET-Szenarien (PET = physiologisch äquivalente Temperatur): „Im Vergleich zwischen Bestand und Planung tritt auffällig hervor, dass es durch die Neuplanung zu mehr schattenspendenden Bereichen kommt. Sowohl die natürliche Beschattung durch die neu geplanten Bäume, als auch die Gebäudeschatten führen zu mehr Bereichen mit geringerer thermischer Belastung. Vor allem die Freiflächen im Bestand südlich und westlich an den Teich angrenzend erzeugen schon heute hohe PET-Werte durch den Eintrag der kurzweiligen Sonnenstrahlung. Diese Situation führt dazu, dass trotz leichter Reduzierung der Belüftung thermisch angenehmere Räume durch die bessere Verschattung entstehen. Aus human-bioklimatischer Sicht ist dabei natürlicher Schatten stets zu bevorzugen. „ und weiter: „Veränderungen der thermischen Verhältnisse durch die Neuplanung sind nur lokal im direkten Bereich des Plangebietes zu erwarten. Hier spielt die Verschattung in den Tagstunden eine entscheidende Rolle und kann auf Grundlage der Modellergebnisse angepasst werden.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass hier wieder lediglich ein Vergleich zwischen dem Plan-Zustand und dem illegal herbeigeführten und dadurch stark vorbelasteten Ist-Zustand statt mit dem aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 und dem im Jahr 1989 zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer geschlossenen Vertrag klar herleitbare Soll-Zustand erfolgt. Tatsächlich hätte sich hier ohne die durch den bisherigen Eigentümer vorgenommenen umfangreichen Baumfällungen und unter Einbeziehung der im Rahmen der Komplettierung geplanten erheblichen Reduzierung der Bestandsbebauung im Planungsareal ein vollkommen anderes Bild mit (abgesehen von der Fläche über dem Teich) nahezu durchgängig neutralen PET-

Werten für das komplette Planungsareal ergeben (s. auch Punkte 2.3.1, 2.4.2-5, 2.5.3.5, 2.5.3.9 und 2.5.3.11).

11. Auf Seite 16 unter dem Punkt „4.3 Abendliche Lufttemperatur“ heißt es: „Ein negativer Einfluss der Neubauten in Form einer langsameren Abkühlung der Flächen ist nur in wenigen Bereichen erkennbar. Dies zeigt sich z.B. im Inneren der ovalen Bebauungsstruktur der Neuplanung. Allerdings finden diese Wechselwirkungen auf relativ niedrigem Niveau statt.“ und weiter: „Negative Auswirkungen auf angrenzende Siedlungsräume sind auch bei der Betrachtung der nächtlichen Abkühlung somit nicht zu erwarten.“

Hierzu sind im Gutachten mit den Abbildungen 13 u. 14 vergleichend die folgend in Abb. 16 wiedergegebenen Kartenausschnitte mit Darstellung der abendlichen Lufttemperatur in 1,5 m Höhe für die Ist-Situation und für die Plan-Situation dargestellt:

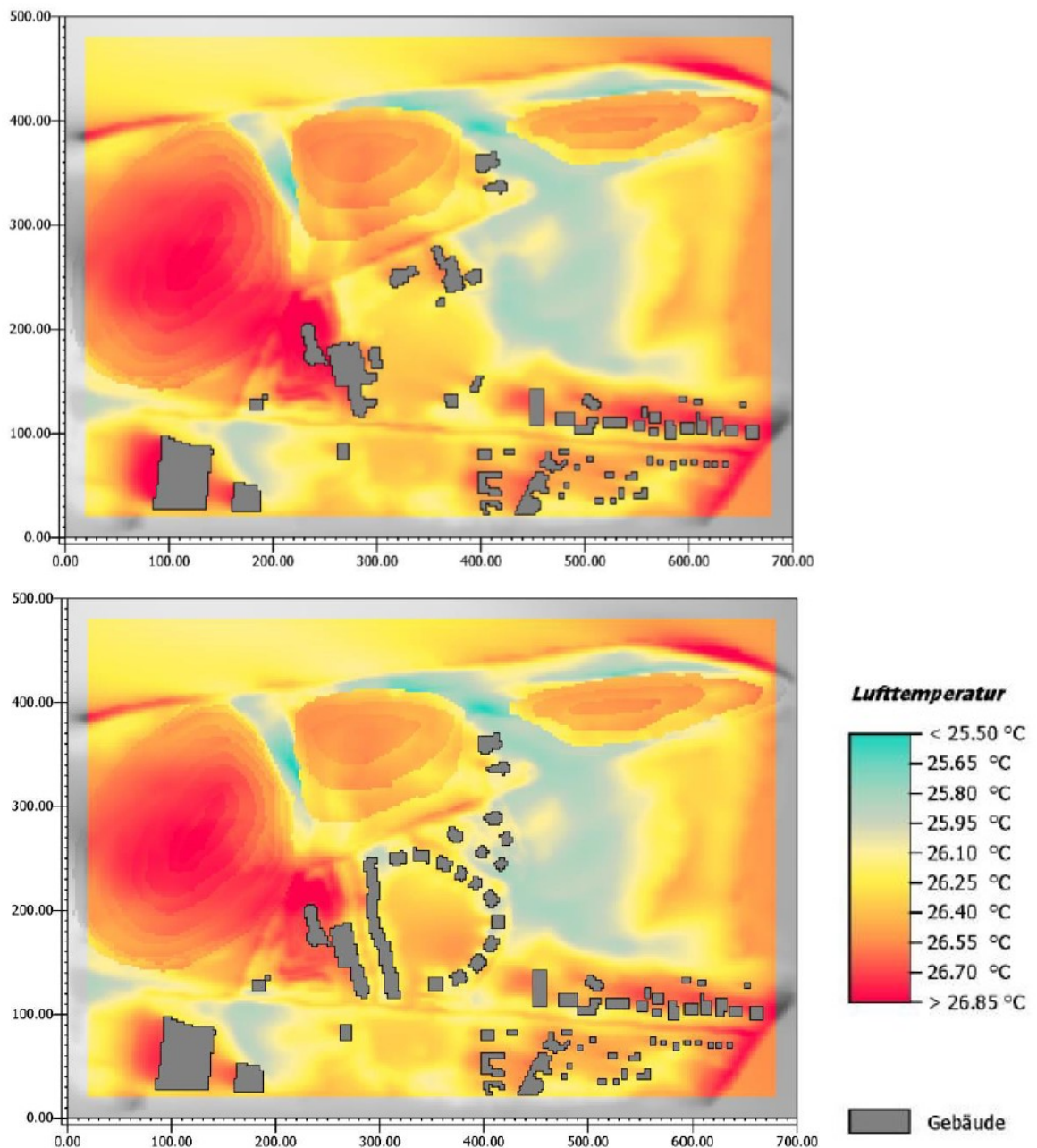


Abb. 16: Kartenausschnitte aus projektbezogenem Klimagutachten mit Darstellung der abendlichen Temperaturen in 1,5 m. Höhe am 22.06 um 21:00 Uhr sowohl für den Ist-als auch für den Plan-Zustand.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass die im Gutachtentext erwähnte, geringfügige planungsbedingte Erhöhung der Lufttemperatur im Inneren der ovalen Bebauungsstruktur mit Sicherheit erheblich größer ausgefallen wäre, wenn die Plan-Situation statt mit der aufgrund illegaler Veränderungen durch den Grundstückseigentümer stark vorbelasteten Ist-Situation mit der Soll-Situation verglichen worden wäre, die sich aus den Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans N 8.4 und dem im Jahr 1989 zwischen der Stadt und dem bisherigen Eigentümer geschlossen Vertrag herleiten lässt (s. auch Punkte 2.3.1, 2.4.2-5 und 2.5.3.5 und 2.5.3.9-10).

Auffallend ist in den Kartendarstellungen der Abb. 16 vor allem das durch die türkisfärbung dargestellte niedrige Temperaturniveau über den östlich anschließenden Flächen des „Müllersteichs“ dessen westliche Grenze in der Darstellung der Ist-Situation tatsächlich ziemlich genau dem Verlauf der hier derzeit vorhandenen, übermannhohen, geschlossenen Einfriedung entspricht. Ohne diese Barriere wäre aus Sicht des Unterzeichners wohl davon auszugehen, dass die kältere Luft, die sich offensichtlich in der Teichsenke des „Müllersteichs“ sammelt, sich auch weiter auf das gegenständliche Planungsareal mit dem hier befindlichen „Bürgerteich“ ausbreiten würde. Überhaupt ist wohl davon auszugehen, dass sich das Planungsareal bei Umsetzung der Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplans N 8.4, deren Umsetzung über den im Jahr 1989 zwischen hinsichtlich der Stadt und dem bisherigen Eigentümer sogar weitgehend rechtlich abgesichert war, auch von den Temperaturverhältnissen her der Situation des „Müllersteichs“ angeglichen hätte. So wäre durch die diesen Zielsetzungen entsprechende Reduzierung der Bestandsbebauung (illegal errichtete Wohnhäuser auf dem Hauptgrundstück und Nebengebäude auf dem Villengrundstück im nordöstlichen Bereich des Planungsareals) in Verbindung mit dem Rückbau der mutmaßlich ebenfalls baurechtlich unzulässigen Einfriedung nicht nur die Überhitzungstendenzen dieses Bereiches erheblich zurückgegangen, sondern es hätte sich sogar ein regelrechter „Kühlkorridor“ zwischen den vorhandenen Bestandsbebauungen des Gastronomiebetriebes „Bayerischer Biergarten“ und der nördlich der Kastanienallee vorhandenen Splittersiedlungsbebauung hindurch in Richtung des lokalen Kaltluftentstehungsgebietes im zentralen Bürgerparkt ergeben können.

Hinweise auf die Barrierewirkung der geschlossenen, übermannhohen Einfriedung bzw. über die Auswirkungen, die in der vorliegenden Situation ganz offensichtlich auch schon Hindernisse von nur wenigen Metern Höhe auf die Kaltluftausbreitung haben können, ergeben sich übrigens auch aus der Abb. 16. Dies zeigt zum Beispiel sehr deutlich der hier ablesbare Hitzestau auf der dem Kaltluftbereich des „Müllersteichs“ abgewandten, westlichen Seite des größtenteils lediglich eingeschossigen und flach überdachten, nord-süd-gerichteten Nebengebäuderiegels auf dem Villengrundstück im nordöstlichen Bereich des Planungsareals. In einem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (LfU)²⁹ heißt es zu dieser Thematik: „Da sich Kaltluft nur bodennah ausbreitet, kann der Luftaustausch schon durch kleine Barrieren wie einen vergleichsweise niedrigen Straßendamm, Hecken, Lärmschutzwände oder quer zum Talraum stehende Gebäude behindert werden. Durch Veränderung abflusshemmender Bauwerke, z. B. durch einen breiteren Durchlass in einem Damm oder durch Beseitigung von störendem Gehölzaufwuchs in einer Kaltluftbahn, kann der Zustrom bodennaher Kaltluft wieder ermöglicht werden.“

Insofern sind aus Sicht des Unterzeichners auch erhebliche Zweifel an der im projektbezogenen Gutachten gemachten Aussage angebracht „Veränderungen der thermischen Verhältnisse durch die Neuplanung sind nur lokal im direkten Bereich des Plangebietes zu erwarten“.

²⁹ Klima und Immissionsschutz im Landschaftsplan; Merkblatt 3.7 zur Landschaftspflege und zum Naturschutz; Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU); Augsburg; 2004

12. Dem widersprechen aus Sicht des Unterzeichners auch die mit Abb. 17 wiedergegebenen Kartendarstellungen aus einer landesweiten Klimaanalyse des Fachzentrums für Klimawandel und Klimaanpassung³⁰, in denen die erheblichen nächtlichen Kaltluftvolumenströme im Bereich des Bürgerparks ablesbar sind.

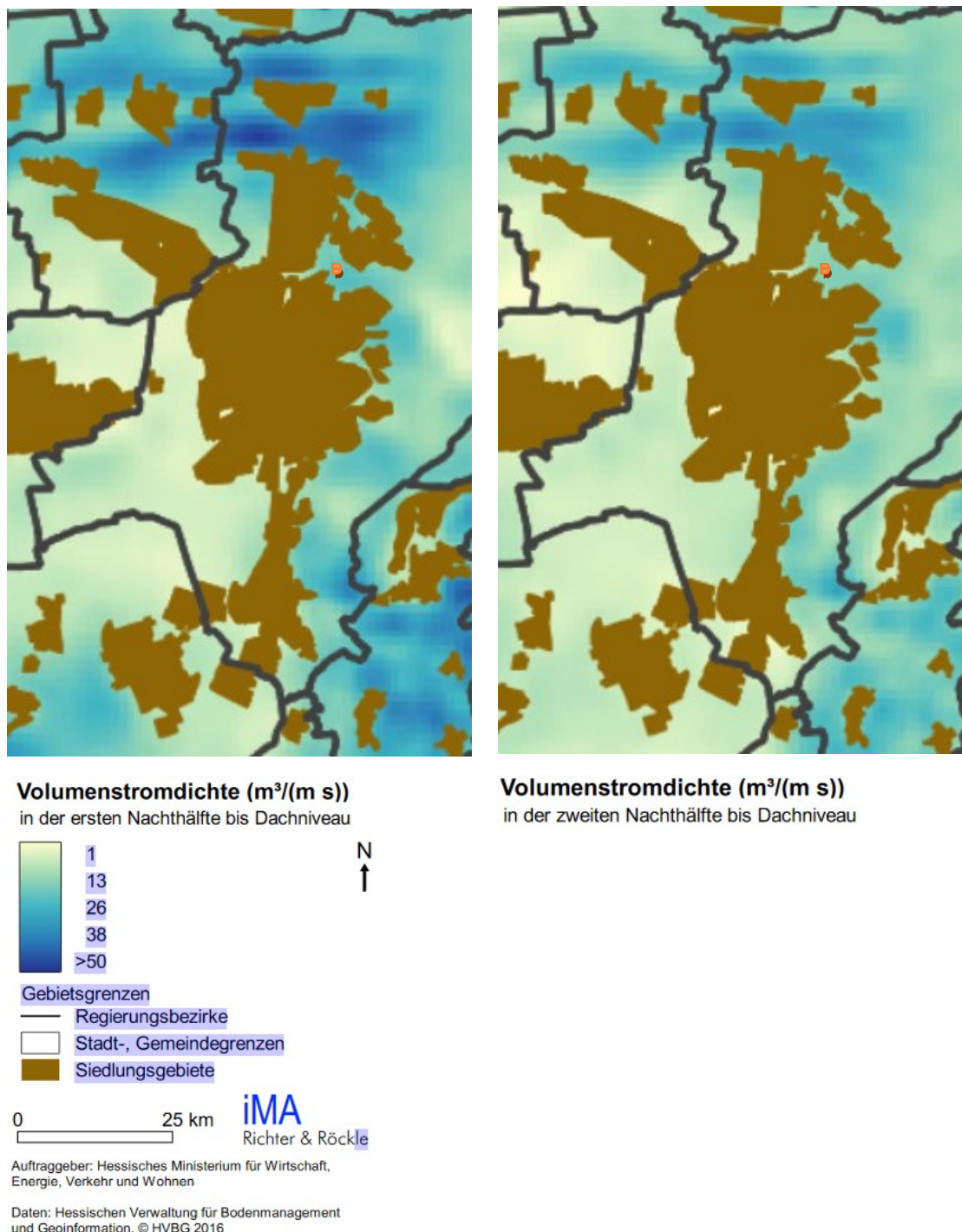


Abb. 17: Kartenausschnitte aus der Landesweiten Klimaanalyse des Fachzentrums für Klimawandel und -Anpassung im Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit Darstellung der (Kalt)Luftvolumen-stromdichte zum einen in der ersten und zum anderen in der zweiten Nachthälfte für den Bereich Darmstadt, jeweils mit Markierung der ungefähren **Lage des Baufeldes

³⁰ Kartenwerk als Datengrundlage für die „Landesweite Klimaanalyse“ des Fachzentrums Klimawandel und -Anpassung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen; erstellt im Jahr 2016 durch Büro iMA Richter & Röckle, Freiburg, Internet-Link: <https://landesplanung.hessen.de/informationen/anpassung-an-den-klimawandel/landesweite-klimaanalyse-gutachten>

Außer Zweifel handelt es sich beim Bürgerpark insgesamt um den zentralen Grünkorridor innerhalb des Stadtgebietes, der durch seine nächtliche Abkühlung insgesamt als klimatischer Ausgleichsraum für die umliegenden Stadtteile fungiert. Je größer die nächtlichen Abkühlungsflächen bzw. je kleiner die in ihm liegenden Hitzeinseln ausfallen, desto besser kann er diese Rolle erfüllen. Insofern ist die Verstärkung der Überhitzung eines Bereiches, der gemäß der Klimafunktionskarte ohnehin schon eine wenn auch bisher nur moderate Überwärmung aufweist, im Hinblick auf die absehbar verstärkten Auswirkungen des Klimawandels auch im gesamtstädtischen Kontext in keinem Falle als unerheblich zu bezeichnen (s. auch Abb.14) – dies insbesondere, wenn sich als Alternative zu der so unvermeidlichen Verschlechterung eine erhebliche klimatische Verbesserung für diesen Bereich durch die bisher geplante Eingliederung der Flächen in die Parklandschaft des Bürgerparks anbietet.

13. Auf Seite 18 heißt es unter Punkt „5. Ergebnis“ hinsichtlich des „Mesoklimas“: „Im Untersuchungsraum findet man zwei unterschiedliche Belüftungssituationen vor, die entscheidend für das Stadtklima sind. Zum einen liegt das Gebiet im Einflussbereich einer übergeordneten Luftleitbahn, die tendenziell bei höheren Anströmverhältnissen wirkt. Durch die offene Baustruktur in Ausrichtung der Luftleitbahn, die geringe überströmbare Gebäudehöhe und der ausreichenden Freiflächen in der direkten Umgebung, kommt es zu keiner Beeinträchtigung.“ und weiter „Ähnlich verhält sich der Einfluss auf den Kaltluftabfluss aus östlichen Richtungen (Rosenhöhe) in Richtung Westen (Industriegebiet). Das Areal hindert zwar leicht diesen Kaltluftabfluss, der durch deutlich geringere Windgeschwindigkeiten gekennzeichnet ist, führt allerdings zu keiner Verschlechterung der Abkühlungsverhältnisse in benachbarten Siedlungsräumen und ist demnach tolerabel.“

Dass die geplante Bebauung zu keinerlei negativen Auswirkungen hinsichtlich des Mesoklimas führen soll hält der Unterzeichner auch in Anbetracht der zahlreichen in den vorausgegangenen Anmerkungen aufgedeckten Unstimmigkeiten für vollkommen unglaublich. Zu klären wäre diese Frage ggf. durch Überprüfung des gegenständlichen Parteigutachtens durch ein neutrales Gegengutachten.

14. Ebenfalls auf Seite 18 unter der Überschrift „Ergebnisse“ heißt es hier weiter hinsichtlich des „Mikroklimas“: Die mikroklimatische Untersuchung hat ergeben, dass im Gebiet der Neuplanung mit geringfügiger Verschlechterung in bestimmten Bereichen zu rechnen ist. Dies betrifft sowohl das Windfeld, als auch die thermische Belastung. Auf Grundlage dieser Untersuchung kann darauf direkt reagiert werden, was zu einer Optimierung der Entwürfe hinsichtlich des Stadtklimas führen kann.“

Hinzuweisen ist diesbezüglich nochmals auf die aus Sicht des Unterzeichners durch die fehlende Einbeziehung des eigentlich relevanten Soll-Zustandes anstelle des im Rahmen des Gutachtens immer wieder thematisierten Ist-Zustandes, da letzterer durch mutmaßlich gezielte und zudem illegale Beeinträchtigungen des Zustandes durch den bisherigen Grundstückseigentümer gekennzeichnet ist.

Vergleichsgrundlage muss hier von daher der unbelastete Zustand der Flächen gemäß den Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans N 8.4 sein, zu dessen Herstellung der Grundstückseigentümer aufgrund des im Jahr 1989 zwischen ihm und der Stadt geschlossenen Vertrages auch zweifelsfrei verpflichtet gewesen wäre und der sich auch heute noch ohne weiteres durch die bislang geplante Eingliederung der Flächen in den Bürgerpark herstellen ließe.

15. Ebenfalls auf Seite 18 unter der Überschrift „Ergebnisse“ heißt weiter es zum Punkt „Empfehlung Windfeld“: „Die geschlossene Baureihe (Reihenhäuser) im westlichen Bereich stellt eine tolerable Barriere für die nächtliche Kaltluft dar. Die weiteren Baukörper sollten porös (wie in der Simulation berechnet) angeordnet sein, so dass sowohl der Kaltluftabfluss als auch die Luftleitbahn in ihren Funktionen nicht eingeschränkt werden.“

Anzumerken ist hierzu, dass sich diese Betrachtung hinsichtlich des Windfeldes ausschließlich auf die im Gutachten dargestellte Schwachwindsituation mit Anströmung aus ostnordöstlicher Richtung bezieht. Eine Starkwindsituation, insbesondere mit Anströmung von Südwesten wird hier, wie auch in den Stellungnahmen des städtischen Naturschutzbeirates überhaupt nicht berücksichtigt. Das Gutachten ist insofern, wie auch durch den Naturschutzbeirat angemerkt, unvollständig.

16. Ebenfalls auf Seite 18 unter „Ergebnisse“ heißt es zum Punkt „Empfehlung Hitze“: „Großflächig unbeschattete Freiflächen führen in den Tagstunden zu thermischen Belastungssituationen und sollten durch Baumschatten abgemildert werden. Es sollte darauf geachtet werden, ausreichende Baumstandorte in diesem Bereich zu realisieren.

Hinzuweisen ist diesbezüglich nochmals darauf, dass durch den bisherigen Eigentümer bereits über Jahre hinweg mutmaßlich gezielt als Vorbereitung der Vermarktung des Geländes illegal und vertragswidrig zahlreiche schattenspendende, alte Bestandsbäume (nach dem Kenntnisstand des Unterzeichners 37 Stück) gefällt wurden. Weitere 33 schattenspendende alte Bestandsbäume sollen jetzt gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf gefällt werden. Auch hier wäre von daher der Hinweis auf den Soll-Zustand des Geländes und die negativen Folgen der gemäß der vorliegenden weiteren Baumfällungen zweifelsfrei sachgerecht gewesen. Statt dessen wird hier nur auf den beklagenswerten, illegal herbeigeführten Ist-Zustand Bezug genommen.

Festzustellen ist von daher, dass es die hier thematisierten Überhitzungsprobleme ohne die Perspektive einer Bebauung dieser bisher eigentlich als Bestandteil des Bürgerparks vorgesehenen überhaupt nicht gegeben hätte und dass diese Eingliederung in den Bürgerpark auch weiterhin die einzig verantwortungsvolle Lösung im Hinblick auf die klimatische Ausgleichsfunktion des Bürgerparks darstellt.

17. Ebenfalls auf Seite 18 heißt es abschließend unter der Überschrift „Ergebnisse“: „Im Zuge der Fortschreitung der Temperaturveränderungen durch den Klimawandel, sollte möglichst viel Vegetation in den Freiräumen geplant und umgesetzt werden. Daneben sind unversiegelte Flächen ebenfalls enorm wichtig, um sich an den Klimawandel anzupassen. Zudem sollte der Einsatz von Fassadenbegrünung an möglichst vielen Bereichen geprüft werden. Gleiches gilt für eine großzügige Dachbegrünung, die positive Effekte auf den Energiehaushalt im Gebäude und einen Puffer für Starkregenereignisse bieten kann.“

Auch diese Empfehlungen erübrigen sich angesichts der oben beschriebenen Eingliederung des Geländes in den Bürgerpark als einzig sinnvoller und im Hinblick auf das Gemeinwohl verantwortbarer Lösung.

18. Ebenfalls auf Seite 18 heißt es unter der Überschrift „Fazit“: „Die klimatischen Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind unproblematisch, einzelne gering einzustufende Auswirkungen sind tolerabel.“

Nach Auffassung des Unterzeichners ist jede weitere Verschlechterung der klimatischen Situation des Bürgerparks im Hinblick auf seine wichtige klimatische Ausgleichsfunktion insbesondere für das dichtbesiedelte Martinsviertel grundsätzlich abzulehnen – dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der absehbaren Verstärkungen der Klimawandelfolgen und der sich als Alternative anbietenden, erheblichen Verbesserung der Situation durch Eingliederung des Geländes in die umgebende Parklandschaft.

Zu berücksichtigen ist hierbei vor allem auch, dass die geplante Bebauung auch unter zahlreichen anderen Aspekten städtebaulich vollkommen widersinnig und mutmaßlich sogar rechtswidrig wäre und obendrein auch unter dem Gesichtspunkt der Umweltgerechtigkeit grundsätzlich abzulehnen ist.

2.5.4 **Einwendungen im Hinblick auf die Schallimmissionsprognose zum B-Plan-Entwurf, Stand Juni 2021**

1. Zu projektbezogenen Fragen des Lärmschutzes liegt eine Schallimmissionsprognose der ita Ingenieurgesellschaft mbH aus Wiesbaden mit Stand 23.06.2021 vor.
2. Auf Seite 8 des Gutachtens unter Punkt „3. Anforderungen“ werden als maßgebliche Objekte für die Kalibrierberechnungen das vom bisherigen Eigentümer des Hauptgrundstückes des Planungsareals bewohnte und im Planungsareal selbst gelegene Einfamilienhaus für die Kalibrierung hinsichtlich der Gastro-Nutzung und das Wohnhaus Kastanienallee 2 bzw. das Bediensteten-Wohnheim der Gastro-nutzung für die Kalibrierung hinsichtlich der BVM-Grillhütte.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass die Wahl der für die Kalibrierberechnungen herangezogenen „Wohngebäude“ aus Sicht des Unterzeichners als nicht sachgerecht zu bezeichnen ist.

Hinsichtlich des Ersteren ist festzustellen, dass es sich hierbei baurechtlich überhaupt nicht um ein Wohngebäude handelt, sondern vielmehr um einen ohne Baugenehmigung errichteten Schwarzbau mit illegaler Dauerwohnnutzung, das als lärmbegrenzender Faktor schon von daher ausscheidet.

Hinsichtlich des Zweiteren ist darauf hinzuweisen, dass es sich hier zum einen um das Wohnhaus der Biergartenbetreiber und zum anderen um ein Dienstwohngebäude der Gastro-Nutzung handelt. Nachdem jedoch die Betriebszeiten der BVM-Grillhütte regelmäßig innerhalb der Betriebszeiten der Gastro-Nutzung liegen, erscheint die Bewertung dieses Gebäudes als lärmbegrenzender Faktor von vornherein abwegig.

Festzustellen ist insofern, dass für beide Emissionsquellen hinsichtlich einer Kalibrierberechnung als nächstgelegenes, schutzbedürftiges Wohngebäude nur das ca. 170 Meter entfernte Mehrfamilienhaus Kastanienallee 18 in Betracht käme. Hinsichtlich der lärmbegrenzenden Wirkung der hier vorgenommenen Kalibrierberechnung wäre es aufgrund der großen Entfernung mutmaßlich ziemlich belanglos.

3. Auf Seite 10 unter dem Punkt „4. Gastronomienutzung“ heißt es:
 - „- Maßgebliche Geräuschquellen im Nahbereich des Plangebiets sind der Außenbereich (Biergarten) der Gastro-Nutzung und die BVM-Grillhütte
 - Für beide Geräuschquellen werden die zulässigen Geräuscheinwirkungen zunächst durch Kalibrierung auf bestehende Wohn-Nutzungen nachts ermittelt
 - Die Behandlung des Biergartens nach TA Lärm und der BVM-Grillhütte nach Freizeitlärmrichtlinie ermöglicht für beide Bestands-Nutzungen maximale Schallemissionen ohne Kontingentierung. Dies bedeutet, dass beide Nutzungen die Immissionsrichtwerte der zugehörigen Vorschrift am bestehenden Wohnen jeweils für sich in Anspruch nehmen können ...“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass somit die Lage der Kalibrierungsobjekte von zentraler Bedeutung hinsichtlich der zulässigen Höhe der von den beiden Emissionsquellen ausgehenden Schallemissionen ist und dass die so durch die Kalibrierberechnung erfolgte Begrenzung bei Bezugnahme auf das 170 m entfernte Gebäude Kastanienallee 18 als nächstem schutzbedürftigem Wohnhaus entfallen würde.

4. Ebenfalls auf Seite 10 unter dem Punkt „4. Gastronomienutzung“ heißt es abschließend: „Die Besonderheiten des durch Menschen verursachten Lärms werden berücksichtigt durch Verwendung der Emissions-Ansätze für Biergärten gemäß sächsischer Freizeitlärm-Studie“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass gemäß den durch den Rechtsanwalt des Biergartenbetreibers formulierten Einwendungen hier nicht die sächsische

Freizeitlärm-Studie, sondern vielmehr die Untersuchung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz zugrunde gelegt werden müsste, in der die typischen Biergartengeräusche deutlich höher angesetzt seien als im gegenständlichen Lärmgutachten zugrunde gelegt.³¹

5. Auf Seite 11 unter dem Punkt „4.2.1. Untersuchte Schallquellen“ heißt es: „Für die weitere Untersuchung wird ein Maximalansatz von 1500 Gästen verwendet.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass gemäß den bereits erwähnten Einwendungen des Rechtsanwalts des Biergartenbetreibers die dem Biergartenbetrieb zugrundeliegende Genehmigung keine Personenbeschränkung vorgibt und somit bei der Abwägung von konfliktträchtigen Situationen mit einer Vollauslastung gerechnet werden muss, die in Anbetracht der vorhandenen Flächen nicht mit den durch den Gutachter angesetzten 1.500 sondern vielmehr mit ca. 3.500 Gästen anzusetzen sei.³²

6. Im folgenden Absatz heißt es: „Wie für die schalltechnische Bearbeitung von Außengastronomie üblich, wird davon ausgegangen, dass die Hälfte der Besucher gleichzeitig redet, während die andere Hälfte zuhört. Pro sprechende Person wird nach Sächsischer Freizeitlärm-Studie [26] der Schallleistungspegel LWA von 70 dB(A) (für Biergärten mit mehr als 300 Personen) für die Nachtzeit verwendet“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass gemäß den bereits erwähnten Einwendungen des Rechtsanwalts des Biergartenbetreibers die Ansätze der von ihm zitierten Untersuchung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz erheblich höhere personenbezogene Schallleistungspegel anzusetzen seien. Diese betragen 71 dB(A) für normale Sprechweise, 77 dB(A) für gehobene Sprechweise, 83 dB(A) für sehr laute Sprechweise und 87 dB(A) für Schreien.

Festzustellen ist somit, dass sich aus dem Ansatz der tatsächlich möglichen Vollauslastung des Biergartens und der Bewertung der Schallleistungspegel gemäß der zitierten Untersuchung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz unweigerlich ein erheblich höherer Gesamt-Schallleistungspegel für den Biergartenbetrieb ergäbe als der durch den Gutachter angesetzte. Somit ist nach Auffassung des Unterzeichners davon auszugehen, dass die der Planung zugrundeliegende Konfliktlösungsstrategie angesichts der tatsächlichen Schallemissionen aus dem Biergartenbetrieb nicht zielführend sein kann.

7. Hinsichtlich der auf die Schallimmissionen, die sich für die geplante Wohnbebauung aus der mittlerweile seit über 30 Jahren „gewohnten“ Nutzung der BVM-Grillhütte ergeben würden, geht der Unterzeichner davon aus, dass diese die im Gutachten angesetzten Werte erheblich übersteigen würden.“

Tatsächlich ist die Grillhütte des BVM wird 100-120 Mal im Jahr für Festlichkeiten aller Art gegen ein Entgelt vermietet – Festlichkeiten, die oft auch mit Musik im Freien bis spät in die Nacht hinein verbunden sind. Daneben hängen auch viele Aktivitäten des BVM selbst, mit Livemusik im Freien verbunden sind, mit dem Bestehen der Grillhütte zusammen. Im Jahresverlauf ist die Grillhütte mit ihren Toilettenanlagen z. B. Zentrum des alljährlichen Bürgerschoppens mit dem beliebten Flohmarkt. Hier findet auch der Empfang und das Begegnungsfest mit den französischen Gästen aus der Partnerstadt Troyes statt, am 2. Weihnachtsfeiertag geht es im Sternmarsch von allen Kirchengemeinden des Martinsviertels zur Grillhütten-Weihnachtsandacht etc..

Die sich aus der Kalibrierung für das Wohnhaus Kastanienallee 2 und das Mitarbeiterwohngebäude des Gastronomiebetriebes ergebenden Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen der Grillhütte entsprechen nicht dem

³¹ RA Dr. Ulrich Mühl; Kanzlei Rohwedder & Partner; Einwendungen gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4; Punkt 2e auf Seite 4, Mainz; Dezember 2021

³² s. Fußnote 27; Punkt 2d) auf S. 4

sich aus deren Nutzungsstruktur ergebenden Schutzbedürfnis. Tatsächlich sind sie im Hinblick auf die Kalibrierberechnung hinsichtlich der BVM-Grillhütte nach Auffassung des Unterzeichners irrelevant (s. auch Punkt 2.5.4.2).

Festzustellen ist zudem, dass im Hinblick auf die Schallemissionen der BVM-Grillhütte auch der geschlossene Reihenhausriegel Schallschutzbarriere weitgehend wirkungslos ist.

Fraglich ist für den Unterzeichner in dieser Hinsicht vor allem auch, inwieweit die unvermeidlichen Schallreflexion der aus dem Betrieb der BVM-Grillhütte herrührenden Emissionen über die westliche Außenwand insbesondere des der Reihenhauszeile direkt vorgelagerten Doppelhauses DH 17/18 hin zu den schutzbedürftigen Fensterfronten des Reihenhausriegels im Rahmen der Berechnungen mit berücksichtigt wurden.

Tatsächlich geht der Unterzeichner davon aus, dass sich aus den Schallemissionen der BVM-Grillhütte erhebliche Lärmkonflikte mit den zukünftigen Bewohnern der geplanten Wohnbebauung unvermeidlich wären, die letztlich absehbar zu erheblichen Einschränkungen hinsichtlich des „gewohnten“ Betriebes der Grillhütte führen oder letztlich sogar deren Schließung erzwingen würden.

Im Hinblick darauf, dass ein Großteil der Nutzer der BVM-Grillhütte eher beengt und ohne eigenen Garten innerstädtisch im Martinsviertel (dem dichtest besiedelten Viertel Darmstadts überhaupt) wohnen und die Grillhütte des BVM als Fluchtmöglichkeit aus der Hitze der Innenstadt ihnen die Gelegenheit bietet, sich unbeschwert im Grünen mit Freunden und Familie zu treffen und dort zu feiern, erfüllt die BVM-Grillhütte auch eine sehr wichtige soziale Funktion. Diese zum Wohle von tausenden von Darmstädter Bürgern seit über dreißig Jahren gewachsene und etablierte Nutzung jetzt zugunsten einer kleinen Anzahl privilegierter Einfamilienhauskäufer einzuschränken, wäre nach Auffassung des Unterzeichners nicht nur hochgradig unsozial, sondern unter dem immer wichtiger werdenden Gesichtspunkt der Umweltgerechtigkeit schlicht nicht verantwortbar.

Tatsächlich heißt es diesbezüglich dann auch auf Seite 40 der Schallimmissionsprognose unter Punkt „11. Zusammenfassung“ dann auch schön verklausuliert aber eben dennoch unmissverständlich: „mit der ermittelten, maximal zulässigen Geräuschemission wird das Nutzungsprofil des BVM-Grundstücks – nach Baugenehmigung besteht die klassische Grillhüttennutzung – schalltechnisch etwas in Richtung Veranstaltungsort erweitert.“ Aus Sicht des Unterzeichners ist dies als klarer Hinweis darauf zu verstehen, dass die oben genannten Einschränkungen für den Betrieb der BVM-Grillhütte seitens der Investoren und der städtischen Entscheidungsträger bereits fest eingeplant und beschlossene Sache sind (s. auch Punkte 2.4.6 und 2.5.4.7).

8. Insgesamt ist hinsichtlich eines derartigen Heranrückens einer Wohnnutzung an bestehende Nutzungen, von denen erhebliche Lärmemissionen ausgehen, jedoch darauf hinzuweisen, dass es bei der Aufstellung eines Bebauungsplans eben nicht nur erforderlich ist, geeignete planerische Maßnahmen zum Lärmschutz zu treffen, sondern dass diese Maßnahmen und Festsetzungen auch nachvollziehbar begründet werden müssen. Zu beachten ist dabei auch, dass erforderliche Regelungen zum Lärmschutz oft nicht allein im Bebauungsplan getroffen werden müssen oder können, sondern sich weitergehende Anforderungen aus dem Immissionsschutzrecht ergeben. Hier gilt allerdings nicht wie im Baurecht das Veranlasser-, sondern das Verursacherprinzip. Wird also ein Immissionskonflikt z. B. im Falle einer heranrückenden Wohnbebauung durch die Planung selbst verursacht, muss die Gemeinde durch geeignete planerische Mittel dafür Sorge tragen, dass sich das

immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip nicht gegen den Lärmemittenten / Anlagenbetreiber auswirkt (BUNZEL, 1997, siehe dort 4.1 Baurecht).³³

9. Auf Seite 21 heißt es zum Punkt „6. Geräuscheinwirkungen des öffentlichen Verkehrs“ unter der Überschrift „Straßen- und Schienenverkehr“: „die Kastanienallee ist wegen des geringen Verkehrsaufkommens in den Rasterlärmkarten nicht enthalten; hier wird das im B-Plan-Verfahren angefertigte Verkehrsgutachten verwendet.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass das projektbezogene Verkehrsgutachten angesichts vollkommen ungeeigneter Erhebungsdaten hinsichtlich seiner Ergebnisse grundsätzlich anzuzweifeln ist (s. auch Punkt 2.5.5). Tatsächlich führen diese ungeeigneten Erhebungsdaten im Ergebnis zur Annahme einer viel zu niedrigen, realitätsfernen Verkehrsbelastung in der „Kastanienallee“. Insofern sind die dort dargestellten Werte vollkommen unbrauchbar und insofern auch die hieraus im Rahmen der gegenständlichen Schallimmissionsprognose gezogenen Schlussfolgerungen schlicht unzutreffend.

Dennoch ergeben sich, wie aus dem Folgepunkt hervorgeht, teils erhebliche Überschreitungen der Zielwerte hinsichtlich der Verkehrsgeräuschen.

Auf Seite 23 heißt es hierzu unter dem Punkt „6.5 Berechnungsergebnisse für den Gesamtverkehr“: „Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005-1 betragen für Verkehr im WA tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Im Vergleich zwischen Beurteilungspegeln und Orientierungswerten zeigt zunächst für die Nachtzeit, dass der Zielwert von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet in allen drei Geschossen überschritten wird ... Die Überschreitungen betragen bis zu 6 dB. Für die Tageszeit ergeben sich geschossabhängig partiell Überschreitungen des Zielwerts von 55 dB(A) ...“

10. Auf Seite 23 heißt es zum Punkt „6.6 Maßnahmen zur Geräuschminderung“: „Im Plangebiet scheiden aktive Maßnahmen zur Geräuschminderung von Verkehrsgeräuschen u.a. aus städtebaulichen Gründen aus. Auch würden Aufwand und Nutzen, aufgrund der etwas entfernt gelegenen Verkehrswege, in einem sehr ungünstigen Verhältnis stehen. Insofern sind für Aufenthaltsräume mit Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehr nach Beiblatt 1 der DIN 18005-1 [12] für WA - 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts - schalltechnisch geeignete, mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass insofern allein schon im Hinblick auf Verkehrsgeräusche ein Schlafen bei geöffnetem Fenster in der geplanten Wohnbebauung durchgängig nur mit verkehrsbedingten Lärmbelästigungen möglich wäre. Nachdem der Unterzeichner davon ausgeht, dass sich ein Großteil der Käufer kein hochpreisiges, idyllisch im Grünen gelegenes Einfamilienhaus kaufen dürfte, um dann auch im Sommer bei geschlossenem Fenster schlafen zu müssen, ist aus seiner Sicht absehbar, dass die erwartungsgemäß große Zahl von „Frischluftschläfern“ unter den zukünftigen Bewohnern, sensibilisiert durch den ohnehin schon ärgerlichen, nächtlichen Verkehrslärm regelrecht allergisch auf weitere nächtliche Störgeräusche reagieren werden. Dies wird wohl unvermeidlich auch die absehbaren Konflikte um die durch den Gastronomiebetrieb und die BVM-Grillhütte bedingten Schallimmissionen noch weiter verschärfen.

Tatsächlich ist der mit Abb. 18 wiedergegebenen Darstellung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz zu entnehmen, dass ungestörter Schlaf schon bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster nicht mehr möglich ist.

³³ Städtebauliche Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung S. 174, Punkt 7.5 Lärm als Abwägungsgegenstand der städtebaulichen Planung; Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg; Stuttgart; 2018

Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“

a)	Bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten
	tags 50 dB
	nachts 40 dB bzw. 35 dB.
b)	Bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten
	tags 55 dB
	nachts 45 dB bzw. 40 dB.
c)	Bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen
	tags und nachts 55 dB.
d)	Bei besonderen Wohngebieten (WB)
	tags 60 dB
	nachts 45 dB bzw. 40 dB.
e)	Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)
	tags 60 dB
	nachts 50 dB bzw. 45 dB.
f)	Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)
	tags 65 dB
	nachts 55 dB bzw. 50 dB.
g)	Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart
	tags 45 dB bis 65 dB
	nachts 35 dB bis 65 dB.
h)	Bei Industriegebieten (GI)
	abhängig von einer evtl. Gliederung nach § 1 Abs. 4 u. 9 BauNVO

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Anmerkung: Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

© LfU / Abt. 2 / B 9 / 12.2005

Abb. 18: Darstellung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz zu den Orientierungswerten nach DIN 18005 Beiblatt 1 mit Hinweis zur Auswirkung von Überschreitungen auf das ungestörte Schlafen

11. Auf Seite 24 der projektbezogenen Schallimmissionsprognose heißt es ebenfalls noch zum Punkt „6.6 Maßnahmen zur Geräuschminderung“: „In manchen der hier geplanten Außenwohnbereiche wird der Zielwert von 55 dB(A) um wenige dB überschritten. Da es sich bei diesem Zielwert um einen sog. Orientierungswert handelt, kann im begründeten Einzelfall auch eine angemessene Überschreitung hingenommen werden. Die besagten Außenwohnbereiche verfügen – trotz ihrer Lage im großstädtischen Raum – noch über ein moderates Pegelniveau der Verkehrsgeräusche im Rahmen gesunder Wohnverhältnisse. Das städtebauliche Entwicklungskonzept für das Plangebiet weckt durch seine räumliche Lage Erwartungen an gehobene Wohnqualität. Im Rahmen der Abwägung erscheint es daher dem vorliegenden Einzelfall angemessen, die genannten Außenwohnbereiche zugunsten höherwertiger Gestaltungsoptionen ohne zusätzliche, bauliche Maßnahmen zur Geräuschminderung zu realisieren.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass die hier zugrunde gelegten „Schalltechnischen Orientierungswerte“ in Beiblatt 1 der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau außer Frage die wichtigste Grundlage zur Behandlung von Lärmkonflikten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens darstellen. In der „Städtebaulichen Lärmfibel“ des Landes Baden-Württemberg heißt es hierzu: „Die Planung hat sich dabei mit der Frage auseinanderzusetzen, mit welchen Mitteln die Einhaltung, im Sinne des Minimierungsgebotes besser die Unterschreitung, dieser Schallpegelwerte zu erzielen ist. Da es sich um „Orientierungswerte“ handelt, beschreiben sie die aus Sicht des Schallschutzes wünschenswerten Zielwerte und können in diesem Sinne von den Gemeinden im Rahmen der Abwägung genutzt werden. Bei deutlichen

Abweichungen nach oben werden jedoch zwingendere technische oder städtebauliche Begründungen dafür erwartet.“³⁴

Dass die hier vorliegenden Abweichungen in diesem Sinne erheblich sind, verdeutlicht schon allein die Tatsache, dass die Werte mit bis zu 58 dB(A) tagsüber schon sehr nahe an dem in der 16. BImSchV § 2 für WA formulierten Grenzwert und mit bis zu 50 dB(A) nachts sogar schon über dem Grenzwert in Höhe von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts überschreiten. In der „Städtebaulichen Lärmfibel“ des Landes Baden-Württemberg heißt es hierzu: „Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung handelt es sich bei den Anforderungen der 16. BImSchV um Mindestanforderungen zum Schutz vor „schädlichen Umwelteinwirkungen“, bei deren Nichteinhaltung Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind daher als städtebauliches Prinzip im Sinne der Zielsetzung der DIN 18005-1 (Vorsorgeprinzip) wenig geeignet. Für die Abwägung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist die 16. BImSchV aber insofern von inhaltlicher Bedeutung, als bei Überschreitung von „Schalltechnischen Orientierungswerten“ der DIN 18005-1 Beiblatt 1 mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV eine weitere Schwelle, nämlich die Zumutbarkeitsgrenze erreicht wird. In diesem Bereich zwischen dem in der Bauleitplanung nach dem Verursacherprinzip möglichst einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswert nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 und dem entsprechenden Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV besteht für die Gemeinden bei plausibler Begründung ein Planungsspielraum.“ und weiter: „Eine Überschreitung der Grenzwerte ist zwar grundsätzlich denkbar, da der sachliche Geltungsbereich der 16. BImSchV den Fall einer an eine bestehende Straße heranrückenden Bebauung nicht umfasst und die städtebauliche Planung erheblichen Spielraum zur Verfügung hat. Bei der Neuplanung eines Wohngebietes dürfte allerdings nur eine besondere Begründung Argumente bereitstellen, die eine sachgerechte Abwägung mit Lärmexpositionen jenseits der Grenze „schädlicher Umwelteinwirkung“ ermöglicht.“³⁵

Die hier angeführten „höherwertigen Gestaltungsoptionen“ im Hinblick auf die „Erwartungen an gehobene Wohnqualität“ sind jedoch vor diesem Hintergrund als „Begründung“ für eine erhebliche Überschreitung nicht nur der Orientierungswerte der DIN 18005 sondern darüber hinaus auch der 16. BImSchV nach Auffassung des Unterzeichners zweifelsfrei vollkommen ungeeignet – dies vor allem auch, nachdem gerade aufgrund der hier thematisierten „Erwartungen an gehobene Wohnqualität“ sogar von einer extrem niedrigen Lärmtoleranz der zukünftigen Bewohner der geplanten Wohnbebauung auszugehen sein dürfte.

In der „Städtebaulichen Lärmfibel“ des Landes Baden-Württemberg heißt es diesbezüglich: „Nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG) bzw. des sechsten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärminderungsplanung, §§ 47a - 47f) müssen Gemeinden Lärmaktionspläne aufstellen, in denen „Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden“ (§ 47d Abs. 1 BImSchG). Es wäre problematisch, Lärmsituationen aufgrund einer Neuplanung zu akzeptieren, die wegen des Auftretens schädlicher Umwelteinwirkungen bereits im Planungsstadium dem Katalog der akustischen Sanierungsfälle im Gemeindegebiet zuzurechnen wären.“³⁶

³⁴ Städtebauliche Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung S. 177, Absatz 2 zu Punkt 7.5 Lärm als Abwägungsgegenstand der städtebaulichen Planung; Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg; Stuttgart; 2018

³⁵ s.o. S. 177 letzter Absatz und S. 178 erster Absatz zu Punkt 7.5 Lärm als Abwägungsgegenstand der städtebaulichen Planung

³⁶ Städtebauliche Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung S. 178 Absatz 2 zu Punkt 7.5 Lärm als Abwägungsgegenstand der städtebaulichen Planung; Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg; Stuttgart; 2018

12. Auf Seite 29 der projektbezogenen Schallimmissionsprognose heißt es zum Punkt „7.4 Grundstück Kastanienallee 21“: „Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde von Seiten der Öffentlichkeit unter dem Stichwort „Grillhütte des Klinikums“ verschiedentlich auf das Grundstück Kastanienallee 21 verwiesen. In diesem Zusammenhang erfolgten vom Stadtplanungsamt die Überprüfung der Genehmigungslage dieses Grundstücks sowie eine Nachfrage beim Klinikum, mit dem Ergebnis, dass hier keine Genehmigung zur Nutzung des vorhandenen Gebäudes als Grillhütte vorliegt und das Klinikum zukünftig keine Nutzung als Grillhütte mehr verfolgen wird.“

Anzumerken ist diesbezüglich, dass das Gebäude Kastanienallee 21 für die schalltechnische Beurteilung des geplanten Wohngebietes de facto tatsächlich keine Rolle spielt, nachdem die hier gemäß den Aussagen mehrerer Zeitzeugen ehemals vorliegende Nutzung als Grillhütte des Klinikums schon vor Jahren aufgrund der Lärmbeschwerden der Bewohner des damals neu errichteten Mehrfamilienhauses Kastanienallee 18 schräg gegenüber auf der anderen Straßenseite eingestellt wurde.

Insofern stellt dieses Objekt jedoch aufgrund der offensichtlichen Parallelen zur Situation der BVM-Grillhütte in Bezug auf die geplante Wohnbebauung ein regelrechtes Präzedenz-Beispiel für das Schicksal dar, das auch der BVM-Grillhütte durch die Realisierung des gegenständlichen Wohnprojektes droht.

13. **Zwischenfazit: Grundsätzlich sollte bei Neuplanungen – im Unterschied zur Überplanung bestehender Gebiete – die Steuerung der räumlichen Verteilung und Zuordnung verschiedener Nutzungen der zentrale Ansatzpunkt für wirksamen, planerischen Lärmschutz sein. Zusätzlich können im Bebauungsplan die Gebäude von vorn herein so orientiert werden, dass wichtige Freibereiche lärmgeschützt sind und damit Aufenthaltsqualität entsteht. Zumindest jedoch sollten die Innenräume vollwertigen Lärmschutz erhalten.**

Insofern ist die hier geplante Wohnbebauung auch hinsichtlich des städtebaulichen Schallschutzes als grundlegend problematisch zu bewerten, nachdem sie aufgrund der grundsätzlich vorliegenden Nutzungskonflikte und der zusätzlichen Verkehrslärmbelastung von vornherein ein Schallschutzkonzept erzwingt, das von vornherein grundlegend auf Abschirmungsmaßnahmen aufbaut.

Hinsichtlich der Richtigkeit und Stimmigkeit der vorliegenden Schallimmissionsprognose sind darüber hinaus aufgrund zahlreicher Unstimmigkeiten aus Sicht des Unterzeichners erhebliche Zweifel angebracht. Letztlich wäre eine fachlich fundierte Überprüfung dieses Parteigutachtens jedoch nur durch ein neutrales Gegengutachten möglich.

2.5.5 Einwendungen im Hinblick auf die Verkehrsuntersuchung, Stand Juni 2021

1. Zu der im Hinblick auf das Projekt vorliegenden Verkehrssituation liegt eine Untersuchung des Büros StetePlanung – Büro für Stadt- und Verkehrsplanung aus Darmstadt, aus dem Juni 2021 vor.
2. Die Anmerkungen des Unterzeichners zu diesem Fachgutachten beschränken sich auf die Bewertung der dieser zugrunde liegenden Datengrundlage in Gestalt des für die als Erschließungsstraße der geplanten Wohnsiedlung vorgesehene „Kastanienallee“.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass gemäß den im Rahmen der Offenlegung des gegenständlichen Bebauungsplans durch den Rechtsanwalt des Biergartenbetreibers

eingereichten Einwendungen die Verkehrssituation lediglich an den folgend aufgeführten Tagen untersucht wurde: ³⁷

- 15.05.2019
- 10.02.2020
- 23.03.2020
- 08.02.2021
- 08.06.2021

Zunächst ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass gemäß den Einwendungen des RA Dr. Mühl drei der insgesamt 5 Untersuchungstage in der kalten Jahreszeit lagen und dass an 2 dieser Tage der Gastronomiebetrieb sogar komplett geschlossen war. Diese Tage sind somit gänzlich

Am 15.05. gab es demgemäß lediglich Tageshöchstwerte von 11 bis 15 Grad Celsius und somit ersichtlich keinerlei Biergartenwetter, so dass auch an diesem Tag eine deutlich unterdurchschnittliche Auslastung des Gastronomiebetriebes gegeben war.

Gleiches gilt auch für den 08.06.2021, an dem eine unbeständige Wetterlage festzustellen war. Zudem lag dieser Termin auch noch mitten in der Corona-Pandemie, so dass auch hier von einer deutlich unterdurchschnittlichen Auslastung des Gastronomiebetriebes auszugehen war.

2. **Zwischenfazit: Die diesem Parteigutachten zugrundeliegenden Untersuchungsdaten waren gänzlich unrepräsentativ und von daher vollkommen ungeeignet für eine Bewertung der hier tatsächlich vorliegenden Verkehrsbelastung.**

Die Aussagen und Schlussfolgerungen dieses Parteigutachtens sind von daher nach Auffassung des Unterzeichners als vollkommen wertlos einzustufen.

2.5.6 **Einwendungen im Hinblick auf den Artenschutzfachbeitrag, Stand Februar 2020**

1. Der projektbezogene Artenschutzfachbeitrag wurde mit Datum 04.03.2021 durch das Büro naturplan aus Darmstadt erstellt.
2. Nachdem es sich hier um ein für den Unterzeichner „fachfremdes Thematik“ handelt, muss eine wirklich fundierte Überprüfung der Aussagen dieses Parteigutachtens einem ggf. zu veranlassenden neutralen Fachgutachten überlassen bleiben.

2.5.7 **Weitere vorliegende Parteigutachten**

- 1 .Auf eine Kommentierung der weiteren vorliegenden projektbezogenen Gutachten verzichtet der Unterzeichner, da diese für ihn „fachfremde Thematiken“ behandeln. Die Überprüfung dieser Parteigutachten bleibt von daher ggf. zu veranlassenden neutralen Fachgutachten vorbehalten.
2. Als weitere projektbezogene Fachgutachten liegen vor:
 - a) Erkundung des Baugrundes (Vorerkundung) / Geotechnischer Bericht vom 06.10.2017
 - b) Erkundung des Baugrundes (Vorerkundung) / Geotechnischer Bericht 2 vom 18.01.2018

³⁷ RA Dr. Ulrich Mühl; Kanzlei Rohwedder & Partner; Einwendungen gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4, Punkt 4 auf Seite 7; Mainz; Dezember 2021

- c) Erkundung des Baugrundes (Vorerkundung) / Geotechnischer Bericht 3 vom 10.05.2019
 - d) Einzelfallrecherche (Altlasten) vom 17.11.2020
 - e) Orientierende umwelttechnische Boden- und Grundwasseruntersuchung vom 12.02.2021
 - f) Bericht zu ergänzenden Grundwasseruntersuchungen vom 26.05.2021
 - g) Erschließungskonzept vom 12.02.2021
 - h) Gewässerökologischer Fachbeitrag vom 02.01.2021
 - i) Mikrobiologische Teichwasseruntersuchung im Hinblick auf die Eignung als Badeteich vom 27.02.2019
3. **Zwischenfazit: Grundsätzlich wäre nach Auffassung des Unterzeichners grundsätzlich eine fachkundige Überprüfung der Richtigkeit und Stimmigkeit der durch die Investoren vorgelegten Gutachten angebracht. Tatsächlich deuten die zahlreichen Unstimmigkeiten in den durch ihn in Augenschein genommenen projektbezogenen Parteigutachten aus seiner Sicht darauf hin, dass hier die Auftraggeber entscheidenden Einfluss auf den Inhalt dieser Gutachten genommen haben.**

3 Hintergrundinformationen

3.1 **Die Akteure und fragwürdige personelle Verflechtungen**

1. Als Vorhabenträger des Projektes tritt die Investorengruppe KASTANIENALLEE AM TEICH GmbH & Co. KG mit Sitz in der Vogelweidstraße 19 in Frankfurt am Main auf in der auch die Claus Wisser Vermögensverwaltungs GmbH ihren Sitz hat.

Teilhaber der KASTANIENALLEE AM TEICH GmbH & Co. KG sind die Herren Claus Wisser aus Frankfurt am Main, Prof. Dr. Martin Wentz aus Frankfurt am Main und Thomas Müller aus Darmstadt.

Bei Herrn Claus Wisser handelt es sich um den Gründer des Gebäudedienstleistungsunternehmens WISAG AG mit mittlerweile fast 50.000 Mitarbeitern, das derzeit von seinem Sohn Michael Wisser geleitet wird und bei dem Claus Wisser heute noch als Aufsichtsratsvorsitzender fungiert. Dem Vernehmen nach handelt es sich bei Claus Wisser und den „reichsten Sozialdemokraten“ Deutschlands.

Bei Herrn Prof. Dr. Martin Wentz handelt es sich um einen ehemaligen Frankfurter SPD-Politiker der von 1989 bis 2000 als Planungsdezernent und von 2000 bis zu seinem Ausscheiden aus dem Magistrat im Jahr 2001 als Baudezernenten der Stadt Frankfurt am Main fungierte. Seitdem betreibt er das Architektur- und Städtebauunternehmen Wentz und Co. GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main.

Bei Herrn Thomas Müller handelt es sich um einen vergleichsweise unbedeutenden Darmstädter Immobilienmakler und Projektentwickler.
2. Die Planung des Projektes liegt federführend beim Architektur- und Stadtplanungsbüro planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbH mit Büros in Darmstadt, Frankfurt am Main und Berlin.
3. Aktive Verfechter des Projektes auf Seite der Stadt Darmstadt sind der grüne Oberbürgermeister Jochen Partsch sowie sein Planungsdezernent Michael Kolmer und der derzeitige Leiter des Darmstädter Stadtplanungsamtes, Herr Dr.-Ing. Jochen Krehbiel.

Hinsichtlich OB Jochen Partsch, von Beruf eigentlich Diplom-Sozialwirt, ist anzumerken, dass dieser bereits seit geraumer Zeit zunehmend in die Kritik geraten ist für seine offensichtlich sehr wirtschaftsnahe und eher umweltfeindliche Politik.

Bei Herrn Michael Kolmer handelt es sich um den langjährigen Leiter des Amtes für Wirtschaft und Stadtentwicklung, der als enger Vertrauter von Jochen Partsch seit 2021 als Dezernent für Stadtplanung, Mobilität, Grünflächen, Bauaufsicht und Vermessung leitet. Das Gerücht, dass seine „Wahl“ nicht vorrangig aufgrund vorhandener fachlicher Kompetenz, sondern vielmehr unter „Loyalitätsgesichtspunkten“ und der bei ihm ebenfalls zu konstatierenden Wirtschaftsnähe erfolgte, ist nach Auffassung des Unterzeichners zumindest inhaltlich durchaus plausibel. Tatsächlich verfügt Herr Kolmer, der nun im Darmstädter Magistrat für eigentlich alle Fragen des Bauens und des Stadtgrüns zuständig ist, im Gegensatz zu seiner Vorgängerin über keinerlei berufliche Expertise in den hier zentral wichtigen Bereichen Stadt- und Landschaftsplanung, Naturschutz und Klimaschutz verfügt. Seine Vorgängerin im Amt des Planungsdezernenten, die Architektin und Stadtplanerin Dipl.-Ing. Barbara Boczek, wurde damals mit der Mehrheit der derzeitigen Koalition aus Grünen, CDU und Volt auf Antrag ihrer eigenen Fraktion (Die Grünen) nach einer Krebserkrankung auf menschlich sehr unschöne Weise „entsorgt“. Hintergrund dieser Aktion könnte aus Sicht Der Unterzeichner hält es zumindest für sehr wahrscheinlich, dass es gerade ihre berufliche Kompetenz und das hieraus erwachsende Verantwortungsbewusstsein im städtebaulichen Bereich im Hinblick auf soziale, klimatische und Naturschutzgesichtspunkte war, mit der sie sich insbesondere bei ihrem Oberbürgermeister derart unbeliebt gemacht hat. Hierauf deuten jedenfalls die Inhalte des Masterplans DA 2030+, der in vieler Hinsicht deutlich ihre Handschrift zeigen dürfte und in dem bezeichnenderweise auch das hier gegenständliche Planungsareal als bauliche Potentialfläche klar ausgeklammert ist.

Der Architekt und Stadtplaner Dr. Ing. Jochen Krehbiel, der seit 2021 Leiter des Darmstädter Stadtplanungsamtes ist, war vor Antritt seiner vorausgegangenen Referententätigkeit im Darmstädter Bau- und Planungsdezernat fast zwanzig Jahre lang als Mitarbeiter des Frankfurter Stadtplanungsamtes tätig gewesen. Insofern ist davon auszugehen, dass es sich hier um einen „alten Bekannten“ des ehemaligen Frankfurter Baudezernenten Prof. Dr. Martin Wentz handelt. Dies legen aus Sicht des Unterzeichners jedenfalls auch diverse durch ihn getätigte, vollkommen unsachliche und fachlich unhaltbare Aussagen zum gegenständlichen Projekt nahe. So war es unter anderem auch er, der das Planungsareal als „nördlich des Bürgerparks gelegen“ bezeichnete. Außerdem soll er dem Vernehmen nach behauptet haben, dass mit diesem Projekt „eine alte städtebauliche Wunde geheilt werde.“

3.2 **Stellungnahmen des städtischen Naturschutzbeirats**

Der Naturschutzbeirat der Stadt Darmstadt hat zum gegenständlichen Projekt mittlerweile drei Stellungnahmen (Januar 2019, Juni 2020 und Dezember 2021) abgeben.

In seinen ersten beiden Stellungnahmen hatte der Naturschutzbeirat das Projekt rundheraus abgelehnt und die Stadt aufgefordert, auf eine Bebauung des Geländes zu verzichten und dieses stattdessen zu erwerben und in den Bürgerpark Nord zu integrieren.

In der zweiten Stellungnahme des Naturschutzbeirates hieß es deshalb noch: **„Der Naturschutzbeirat lehnt die geplante dichte Bebauung im Bürgerpark rundweg ab.“ und „Der Naturschutzbeirat fordert die Stadt auf , die Fläche zu erwerben, um den öffentlichen Park im Ausgleich zu dem wegfallenden Grün im Bürgerpark zu erweitern.“**

Daraufhin wurde der Naturschutzbeirat dem Vernehmen nach durch die damalige Umweltdezernentin Barbara Akdeniz (mittlerweile Bürgermeisterin) eindrücklich darauf

hingewiesen, dass dem Naturschutzbeirat keinerlei Entscheidungsfunktion, sondern lediglich eine beratende Funktion zukommt.

Dem entsprechend wurde die vorherige „Ablehnung und Handlungsaufforderung“ im Rahmen der jüngsten Stellungnahme durch eine „Empfehlung“ ersetzt, was jedoch an der fachlich-inhaltlichen Einschätzung des Naturschutzbeirates überhaupt nichts ändert.

So heißt es in der jüngsten Stellungnahme des Naturschutzbeirates zusammenfassend nur noch: **„Wie einleitend dargelegt, empfehlen wir, grundsätzlich auf eine Bebauung des Grundstücks zu verzichten. Der Naturschutzbeirat empfiehlt der Stadt, die Gesamtfläche zu erwerben und in den Bürgerpark Nord zu integrieren. Dadurch sollen die weggefallenen Grünflächen und der wachsende Nutzungsdruck im Bürgerpark Nord ausgeglichen werden.“**

Im Rahmen des vorausgehenden Textes bleibt der Naturschutzbeirates aber dennoch bei der Aussage: **„Eine Bebauung im Bürgerpark lehnt der Naturschutzbeirat daher rundweg ab.“**

1. Als **Gründe für seine ablehnende Haltung** führt der Naturschutzbeirat an, dass
 - a) die Grünflächen des Bürgerparks immer wichtiger als Fluchtmöglichkeit aus der überhitzten Innenstadt für die wohnungsnahe Erholung der wachsenden Darmstädter Bevölkerung werden,
 - b) die Grünflächen des Bürgerparks immer wichtiger als Fluchtmöglichkeit aus der überhitzten Innenstadt für die wohnungsnahe Erholung der wachsenden Darmstädter Bevölkerung werden,
 - c) der auch vom Stadtrat geäußerten Einschätzung, dass „Frei- und Grünräumen sowie Gewässern in der Stadt im Kontext des Siedlungswachstums, der zunehmenden Verdichtung und Umweltbelastung sowie des Klimawandels eine immer größere Bedeutung zukomme“ auch aus seiner Sicht voll und ganz zuzustimmen sei,
 - d) die Stadtnatur neben der Erholungsfunktion und Erlebbarkeit für die Bevölkerung auch eine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt sowie den Arten- und Biotopschutz habe,
 - e) die wertvollen Freiflächen des Bürgerparks ohnehin schon zunehmend anderen Nutzungen (Schulerweiterungen, BMX-Park etc.) zum Opfer fallen,
 - f) ökologische Schilf- und Weidenzonen angesichts der hier geplanten, engsten Bebauung rund um ein Gewässer mit privaten Zugängen und Badenutzung lediglich Makulatur seien,
 - g) das hier geplante Neubaugebiet einer weiteren intensiveren Bebauung in der Umgebung der Kastanienallee respektive des Bürgerparks Nord Vorschub leiste und hier den Druck zur maximalen baulichen Verwertung von Privatgrundstücken steigern dürfte,
 - h) der vorgesehene öffentliche Weg nicht zu höherer Erlebbarkeit der Fläche führe, sondern sich stattdessen durch Parkplätze und Bebauung hindurchzwänge,
 - i) mit geplante, westseitige Reihenhauserweiterung eine komplette Verbauung der Hauptwindrichtung für das Stillgewässer bedeute,
 - j) mit der darüber hinaus geplanten, baulichen Umschließung des Stillgewässers durch einen „Gebäuderiegel“ und der zusätzlich geplanten Anpflanzung eines „Gehölzriegels“ im Bereich des Gewässerrandstreifens die Abkopplung des Stillgewässers vom Windfeld noch zusätzlich verstärkt würde,
 - k) im projektbezogenen Klimagutachten im Hinblick auf die Umwälzung und die hierauf basierende Sauerstoffverteilung in dem vorliegenden, dimiktischen Stillgewässer lediglich eine Schwachwindsituation, nicht aber die Situation

herbst- und frühjährlicher Starkwinde untersucht worden sei, die für die Umwälzprozesse viel bedeutsamer sei,

- l) eine Abschwächung des herbstlichen und frühjährlichen Windeingriffes aufgrund dann fehlender Durchmischung zu einem Sauerstoffdefizit des Teiches führen und die Limnologie des Teiches erheblich beeinträchtigen könne,
- m) deshalb, falls eine Starkwindsimulation (mit Häuser- und Gehölzriegel) diese Bedenken bestätigen sollte aus gewässerökologischer Sicht der Bauriegel abzulehnen sei, da sonst Sauerstoffdefizite in Zukunft vorprogrammiert seien und in der Folge eine technische Durchlüftung des Gewässers notwendig würde,
- n) auch das projektbezogene Klimagutachten zu dem Schluss einer leichten Reduzierung der Belüftung (Windgeschwindigkeit) und einer Veränderung der thermischen Verhältnisse mit Erhöhung der sommerlichen Temperaturen käme,
- o) eine Verringerung der Windgeschwindigkeit in Verbindung mit einer Erhöhung der Lufttemperatur sich in jedem Fall negativ auf die Sauerstoffaustauschprozesse an der Wasseroberfläche auswirke,
- p) insbesondere bei höheren Temperaturen die Sauerstoff-Aufnahmefähigkeit des Wassers sinke und das Stillgewässer dann in der Folge unter erhöhter Wärmezufuhr und damit einhergehender niedrigerer Sauerstoffsättigung leiden würde,
- q) schlechte Sauerstoffverhältnisse im Stillgewässer unweigerlich zu Zersetzungsprozessen und Faulgasbildung an der Gewässersohle mit entsprechenden Folgen für die Anwohner und die Gewässerlebewesen führen würde,
- r) die im Umweltbericht getroffene Prognose „Das Klimagutachten konnte im modellbasierten Vorher/Nachher-Vergleich auf der Seefläche keine Änderung hinsichtlich Windfeld, Hitze und Belüftung erkennen (INKEK 2020)“ hinsichtlich der Umweltauswirkungen des Baugebietes auf das Stillgewässer fachlich irreführend sei, da das Klimagutachten die für den See relevanten Windfelder überhaupt nicht untersucht habe.
- s) auch das gewässerökologische Gutachten diese Frage nicht untersucht habe,
- t) die Bepflanzung des gesamten Gewässerrandstreifens mit Gehölzen aufgrund der hierdurch bedingten Verringerung des Windangriffs und im Hinblick auf die Umwälz- und Austauschprozesse zur Sauerstoffversorgung des Gewässers in dieser Form abzulehnen sei,
- u) Gehölzpflanzungen am Südufer sowie gleichzeitig die Anlage von Röhrichtufer bei der geringen Breite des Röhrichtufers kontraproduktiv seien,
- v) der Bewertung der Störeinflüsse durch Badende nicht gefolgt werden könne,
- w) der Abschlag der Bewertung von zwei Biotopwertpunkten auf die Schilfflächen den störenden Einfluss auf die Fauna nicht ausgleichen könne,
- x) durch das zu befürchtende Ausbleiben eines vernünftigen Managements der Uferzonen durch die Anlieger bzw. Eigentümer eine naturgemäße Uferzonierung und Gestaltung unmöglich werde,
- y) das Stillgewässer durch die Eigennutzung der Ufergrundstücke und durch die dicht angrenzenden Häuser und Gärten sowie das Gefälle der Gärten zum Teich hin erhebliche Nährstoffeinträge (Dachwasser, Gartendüngung, Hundekot etc.) zu erwarten seien,
- z) durch ggf. intensive Nutzung der Gewässerufer zudem auch die Pufferkapazität der Uferbiotope negativ beeinträchtigt werden könne und deshalb seitens des Naturschutzbeirates erhebliche Bedenken hinsichtlich der limnologischen

Stabilität des bereits stark vorbelasteten Stillgewässers (Nährstoffbelastung und Sauerstofffreiheit ab 6,5 m) bestünden.

Anzumerken ist diesbezüglich

- zu c) dass es sich bei dieser Einschätzung des Stadtrates bzw. Magistrats nicht nur in Anbetracht seines Handelns im Hinblick auf die hier geplante Wohnbebauung, sondern darüber hinaus auch im Anbetracht zahlreicher anderer in den letzten Jahren durchgeführter, derzeit in Durchführung befindlicher oder geplanter natur- und/oder klimafeindlicher Projekte mit Magistratsbeteiligung ganz offenkundig um reine Lippenbekenntnisse handelt.
 - zu g) Dies trifft nach Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen insbesondere auf das südlich des MFH Kastanienallee 18 gelegene Flurstück 45/16 zu, für das nach Realisierung des gegenständlichen Projektes eine Lage innerhalb eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ und damit auch dessen Bebauung als „Maßnahme der Innenentwicklung“ in jedem Falle weitaus plausibler darstellbar wäre als jetzt für die derzeit geplante Wohnbebauung. So würde durch die jetzt geplante Wohnsiedlung tatsächlich genau die Art von „Verstetigung und Erweiterung einer städtebaulich unerwünschten Splittersiedlung“ befördert (s. auch Punkte 2.1.3.4, 2.2.3.1, 2.2.5.5, 2.3.3.7 und 2.3.4.5).
 - zu k) Das projektbezogene Klimagutachten ist insofern als unvollständig zu erachten.
 - zu r) Das projektbezogene Klimagutachten ist insofern als unvollständig zu erachten. Die hier zitierte, irreführende Aussage zu diesem Thema im projektbezogenen Umweltbericht reiht sich aus Sicht des Unterzeichners in eine lange Reihe weiterer „höchst zweifelhafter“ Äußerungen im Rahmen der mit dem Bebauungsplanentwurf vorgelegten Unterlagen ein (s. auch Punkt 2.5.1.19 und Vorbemerkung zu Punkt 2.5.2).
 - zu s) Das projektbezogene gewässerökologische Gutachten ist insofern als unvollständig zu erachten.
2. Für den Fall, dass dennoch an einer deutlich reduzierten Bebauung festgehalten werden sollte, stellt der Naturschutzbeirats daher **Forderungen aus limnologischer und Artenschutz-Sicht** auf. Im Einzelnen fordert er,
- a) die Errichtung des westlichen Häuserriegels zu unterlassen, um so die windinduzierten Umwälzprozesse im Stillgewässer zu sichern, sofern nicht dessen Nichtwirksamkeit bei Starkwind nachgewiesen werden kann,
 - b) auch bei den Einzelhäusern im Osten größere Lücken einzuplanen, um den Kaltluftzustrom auch nicht geringfügig zu verändern, es sei denn, es wird Nachweis geführt, dass die Veränderungen der sommerlichen Temperaturen und die Verringerung des hochsommerlichen Windfeldes keine negativen Auswirkungen auf die Sauerstoffverhältnisse im See haben,
 - c) sicherzustellen, dass keine Privatzugänge der Einzelgrundstücke zum See entstehen.

Anzumerken ist diesbezüglich

- zu a) dass der Reihenhauseriegel nicht nur im Hinblick auf die Umwälzung des Teiches, sondern darüber hinaus gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 auch im Hinblick auf die Durchlüftung dieses Teils des Bürgerparks insgesamt abzulehnen ist (s. auch Punkt 2.3.1.8).
3. Darüber hinaus spricht er weitere **Empfehlungen** aus dahingehend,

- a) von der Pflanzung von Schwimmblattvegetation abzusehen, da sie den Sauerstoffaustausch der Wasseroberfläche mit zunehmend bewachsener Fläche durch die Beschattung reduzieren kann,
 - b) wegen der sehr steilen Ufer und der nur gering ausgeprägten Schilfzone am Westufer anstatt der dort bislang geplanten Gehölzpflanzungen auch am Ostufer Schilfanpflanzungen vorzusehen, da diese mit ihrer hohen Reinigungsleistung zur Stabilisierung der Trophie des Teiches beitragen würden,
 - c) wegen der sehr steilen Ufer und der nur gering ausgeprägten Schilfzone am Westufer - statt Gehölzpflanzungen und nur 110 m² Schilfpflanzungen – weitere Flachwasserzonen mit mind. 400 m² Schilfanpflanzungen gemäß dem gewässerökologischen Gutachten (INGA, 2021) vorzusehen, da Schilf mit ihrer hohen Reinigungsleistung zur Stabilisierung der Trophie des Teiches beitragen könne,
 - d) das Schwimmen in dem 0,5 ha kleinen See nicht zuzulassen, da der Nutzungsdruck auf die Fauna und Flora eine zu große Beeinträchtigung darstelle,
 - e) das zusätzliche Einleiten von Regenwasser insbesondere auch von Dachflächen in den See zu unterlassen, da die sich dort sammelnde Trockendeposition von Nähr- und Schadstoffmengen für den Teich bedeutsam sein könne.
3. Außerdem stellt der Naturschutzbeirat fest, dass die Behauptung, der vorliegende Bebauungsplanentwurf sei aus den Zielen des Flächennutzungsplans entwickelt, unzutreffend ist und dass im Übrigen die Kompensation fehlender Ökopunkte ohnehin nicht auf den Flächen des Bürgerparks geleistet werden könne, da dort bereits eine Aufwertung der Flächen stattgefunden habe.

Für den Fall, dass die geplante Wohnbebauung trotz aller Gegenargumente doch realisiert werden sollte, schlägt er deshalb als Kompensationsmaßnahme eine Entsiegelung der nahegelegenen, seit 30 Jahren nur noch partiell als untergeordneter Parkstreifen genutzten östlichen Fahrbahn der ehemals 4-spurig mit Mittelstreifen angelegten Arheilger Straße verbunden mit der Anlage von Fuß- und Radweg vor.

5. **Zwischenfazit:**

Selbst nach Ermahnung durch die damals zuständige Dezernentin Barbara Akdeniz hinsichtlich seiner eingeschränkten Kompetenzen ist der Naturschutzbeirat der Stadt Darmstadt bei seiner klar ablehnenden Haltung gegenüber dem Projekt geblieben.

Tatsächlich hat er mit seiner jüngsten Stellungnahme trotz der abschließend vom Tenor her etwas zurückgenommenen Schlussbemerkung de facto seine fachlich-inhaltlichen Bedenken gegen und auch seine Forderungen hinsichtlich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes sogar noch ausgeweitet.

Aussagen ehemaliger Beiratsmitglieder bestätigen, dass die fachlich begründeten Aussagen seiner sachverständigen Beiräte den Magistrat regelmäßig nur dann interessieren, wenn deren Votum in seinem Sinne ausfällt. Der Linie des Magistrats widersprechende Beiratsvoten hingegen werden demgemäß selbst bei einstimmig ablehnendem Votum der Beiräte durch den Magistrat in aller Regel schlicht ignoriert und einfach „unter den Teppich gekehrt“.

Dieser Umgang des zudem auch noch „Grünen Magistrats“ der Stadt Darmstadt ausgerechnet mit seinem eigenen Naturschutzbeirat!!! erscheint dem Unterzeichner regelrecht skandalös.

Und wenn Herr Michael Kolmer als Darmstädter Dezernent für Stadtplanung, Mobilität, Grünflächen, Bauaufsicht und Vermessung im Wissen um die hier gegenständlichen Stellungnahmen des städtischen Naturschutzbeirats und

trotz des Fehlens jeglicher eigener beruflicher Qualifikation in diesem Bereich als selbsternannter Naturschutzfachmann entscheidet „dieses Projekt ist im Einklang mit der Natur“ mutet das einfach nur noch skurril an.³⁸

3.3 Der tatsächliche Wohnungsbedarf in Darmstadt

1. 2012 veranschlagte das Darmstädter Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) im Rahmen einer Studie zum Sozialwohnungsbedarf in Darmstadt³⁹ den Wohnraumneubaubedarf in Darmstadt für den Zeitraum bis 2020 mit ca. 600 Wohneinheiten jährlich, wobei sich dieser aus einem „Aufholbedarf“ von 80 Wohneinheiten zur Verbesserung der Fluktuationsreserve, einem Ersatzbedarf in Höhe von ca. 150 Wohnungen für entfallenden Wohnraum und einen Zuwachsbedarf in Höhe von ca. 370 Wohneinheiten aufteilte. Die Anteile der benötigten Wohneinheiten wurden dabei mit ca. 170 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 430 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern beziffert.

Festgestellt wurde im Rahmen dieser Studie darüber hinaus, dass bereits in den vorangegangenen Jahren 2006 bis 2010 mit durchschnittlich 400 Fertigstellungen viel zu wenige neue Wohnungen geschaffen worden waren und dass zudem ein viel zu großer Anteil dieser neuen Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden waren. De facto war der Ein- und Zweifamilienhausbedarf in diesen Jahren nahezu vollständig gedeckt worden während im gleichen Zeitraum lediglich gut die Hälfte der eigentlich benötigten Geschosswohnungen gebaut wurden. Logische Konsequenz aus dieser Entwicklung war die in dieser Studie bereits damals festgestellte, zunehmende Anspannung des Mietwohnungsmarktes mit der Folge überproportional steigender Mieten.
2. 2016 veranschlagte das Darmstädter Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) im Rahmen einer landesweiten Studie⁴⁰ die Veränderung der Wohnungsbedarfswahlen für die Stadt Darmstadt im Zeitraum von 2011 bis 2040 mit insgesamt ca. 22.000 zusätzlich erforderlichen Wohnungen. Dieser prognostizierte Bedarfszuwachs verteilte sich gemäß dieser Studie auf ca. 3.000 zusätzlich erforderliche Einfamilienhäuser und ca. 19.000 zusätzliche Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Der sich hieraus ergebende jährliche Zuwachsbedarf beläuft sich demnach auf durchschnittlich ca. 100 Einfamilienhäuser und ca. 630 Geschosswohnungen und somit insgesamt 730 neue Wohneinheiten, wobei das Anwachsen der Bedarfswahlen gegenüber der Studie aus dem Jahr 2012 teilweise auch durch das aufgrund der zu kleinen Zuwächse in den Vorjahren mittlerweile immer weiter angewachsene „Anfangsdefizit“ begründet sein dürfte. Dabei gingen die Verfasser hinsichtlich des Einfamilienhausbedarfs von einem ausschließlichen Bedarf an Kaufobjekten und im Bereich der Geschosswohnungen von einem überwiegenden Bedarf an Eigentumswohnungen aus.
4. 2015/16 im Rahmen des Kommunalwahlkampfes trat der derzeitige Oberbürgermeister Jochen Partsch vor diesem Hintergrund mit dem Slogan „Bauen statt Reden – 10.000 neue Wohnungen bis 2020“ an und versprach, dieses Problem anzugehen und zu lösen. Diese Zahl entsprach auch tatsächlich den Ergebnissen der im darauffolgenden Jahr veröffentlichten neuen Studie des IWU (s. Folgepunkt)

³⁸ Artikel „Bauprojekt Elfeicher Weg: der Teich heizt die Häuser“ im Darmstädter Echo vom 03.12.2021

³⁹ Joachim Kircher: Der Bedarf an sozialem Wohnraum in Darmstadt; IWU Institut für Wohnen und Umwelt; Darmstadt; 2012

⁴⁰ Martin Vaché und Markus Rodenfels: Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen; IWU Institut für Wohnen und Umwelt; Darmstadt; 2016

5. 2017 bezifferte das Darmstädter Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) das im Jahr 2014 bereits bestehende Wohnungsdefizit für Darmstadt mit 4.690 Wohneinheiten. Unter Hinzurechnung eines Ersatzbedarfs von jährlich 172 Wohneinheiten und einem prognostizierten Zuwachsbedarf von 6.684 bis 2020 ergab sich so ein rechnerischer Wohnungsbedarf von insgesamt 9.473 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020. Unter der Annahme eines gleichmäßigen Abbaus des bestehenden Anfangsdefizits bis zum Jahr 2030 wurde der Neubaubedarf in dieser Studie schon mit jährlich 1.579 Wohnungen beziffert. Eine Aufschlüsselung dieses Bedarfs nach Ein- und Zweifamilienhäusern auf der einen Seite und Geschosswohnungen auf der anderen Seite fehlte in dieser Studie jedoch leider.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass nach den Recherchen des Unterzeichners auch nach der letztmaligen Thematisierung der diesbezüglich vorliegenden Fehlentwicklung im Rahmen der IWU-Studie aus dem Jahr 2012, gemessen an den hier ermittelten Soll-Anteilen, weiterhin das Ein- und Zweifamilienhaussegment wesentlich besser bedient wurde als das Geschosswohnungssegment und hier vor allem das Segment der kostengünstigen Geschosswohnungen.

6. Der Abgleich des im Rahmen der IWU-Studie von 2017 festgestellten Neubaubedarfs mit den statistischen Berichten der Stadt Darmstadt ergibt zudem, dass auch in den Jahren 2014 bis 2020 der Neubaubedarf weiterhin nicht einmal annähernd gedeckt wurde und damit das im Rahmen der IWU-Studie festgestellte Anfangsdefizit noch immer weiter anwuchs. Tatsächlich weisen die statistischen Berichte der Stadt Darmstadt für diesen Zeitraum einen Zuwachs von insgesamt lediglich 1.803 Wohneinheiten aus, wobei allerdings der hier für das Jahr 2014 ausgewiesene Schwund von -1.562 Wohneinheiten für den Unterzeichner kaum erklärbar ist. Möglicherweise hängt dieser mit einer Korrektur der Bestandszahlen aufgrund des im Jahr 2011 letztmalig durchgeführten Zensus mit bundesweiter Erhebung des Gebäude- und Wohnungsbestands zusammen. Selbst bei Weglassung dieses „Schwundjahres 2014“ und damit ausschließlicher Berücksichtigung der Zuwachsjahre 2015-2020 ergibt sich jedoch ein Gesamtzuwachs von lediglich 3.365 Wohneinheiten und damit durchschnittlich 561 pro Jahr. Sofern der im Rahmen der Studie von 2017 ermittelte jährliche Zuwachsbedarf tatsächlich zutreffend war, führten die tatsächlich erreichten Zuwächse (selbst bei Wertung auch des „Schwundjahres 2014“ mit dem Durchschnittswert der Folgejahre) zwangsläufig zu einem weiteren Anwachsen des bestehenden Wohnungsdefizits in Höhe von durchschnittlich 1.018 Wohneinheiten jährlich und somit insgesamt auf bereits über 8.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020. Die dramatische Entwicklung des Darmstädter Wohnungsmarktes und noch mehr des Darmstädter Mietmarktes hatte sich somit auch nach den großen Wahlversprechen von OB Partsch im Jahr 2015 ungebrochen weiter fortgesetzt.
7. Dennoch verkündeten OB Jochen Partsch und die damalige, ebenfalls grüne Sozialdezernentin Barbara Akdeniz (die mittlerweile das Amt der zweiten Bürgermeisterin inne hat) auch noch im Jahr 2019, dass man das 2015 ausgerufene Ziel von 10.000 neuen Wohnungen bis 2020 tatsächlich erreichen werde bzw. die „planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen“ werde. Jetzt ging es also nicht mehr um die bis 2020 tatsächlich gebauten Wohnungen, sondern um perspektivisch in den Folgejahren zu bauende Wohnungen und somit um „reine Augenwischerei“.
8. Erschwerend kommt im Hinblick auf den Mietmarkt Darmstadt hinzu, dass sich der Trend zur Wohneigentumsbildung aufgrund der mittlerweile exorbitant gestiegenen Immobilienpreise gegenüber den Prognosen der Studie aus dem Jahr 2012 erheblich abgeschwächt haben dürfte und verstärkt durch die perspektivisch ansteigenden Bauzinsen sogar noch weiter abnehmen dürfte. Die Folge davon ist, dass sich der Druck auf das Mietwohnungssegment und hier insbesondere das Teilsegment der kostengünstigen Mietwohnungen schon in den vergangenen Jahren immer weiter verstärkt hat und perspektivisch auch in den Folgejahren weiter verstärken wird.

9. Im Januar 2022 wurde das Ergebnis der sich so ergebenden fatalen Entwicklung des Darmstädter Wohnungsmarktes im Rahmen der Veröffentlichung eines deutschlandweiten Großstadtrankings durch das „Katapult-Magazin“ öffentlich.⁴¹ Hier belegte Darmstadt den „ehrendvollen“ 1. Platz als deutschlandweit einzige Großstadt, in der über 20 % der Mieter mehr als 50 % ihres Einkommens für Miete und Mietnebenkosten (einschl. Energiekosten) ausgeben müssen.
10. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist klar festzustellen, dass in Darmstadt tatsächlich ein dringender Bedarf hinsichtlich der Schaffung neuer, zusätzlicher Wohnungen besteht – dies allerdings nicht vorrangig im Ein- und Zweifamilienhaussegment, sondern vielmehr im Bereich des Geschosswohnungsbaus und dort vor allem im Bereich des kostengünstigen Mietwohnungsbaus. Hinsichtlich des Ein- und Zweifamilienhaussegments ist davon auszugehen, dass der auch hier nach wie vor bestehende Bedarf auch allein durch den freien Markt zu regeln ist, da sich der Bau dieser Immobilien aufgrund der erzielbaren Verkaufspreise einfach lohnt. Hinzu kommt, dass der zahlenmäßig überschaubare Bedarf in diesem Segment auch ohne die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen zu befriedigen sein dürfte. Insofern sollte sich Ausweisung neuer Ein- und Zweifamilienhäuser im Rahmen der Schaffung neuen Baurechts durch die Verabschiedung von Bebauungsplänen, wenn überhaupt, auf die Ausweisung eines kleinen Anteils derartiger Objekte im Sinne der städtebaulich wünschenswerten sozialen Durchmischung und der Vermeidung von Ghattobildung beschränken.
11. **Zwischenfazit: Tatsächlich ist in Darmstadt ein großes Wohnungsdefizit und von daher auch auf absehbare Zeit ein erheblicher Wohnungsneubaubedarf zu verzeichnen – dies jedoch nicht vorrangig im Ein- und Zweifamilienhaussegment oder Luxuswohnungsbaus, sondern vielmehr vor allem im Segment des kostengünstigen Geschosswohnungsbaus.**

Nachdem Darmstadt jedoch aufgrund großer, ehemals militärisch genutzter Konversionsflächen nach wie vor über erhebliche Potentialflächen verfügt, über die zusammen mit den vorhandenen Innenverdichtungspotentialen die vorhandenen Defizite ohne weiteres ausgeglichen und zudem auch noch gewisses Maß an unvermeidlichem weiterem Wachstum gedeckt werden könnte, ohne neue Wohngebiete „auf der grünen Wiese“ ausweisen zu müssen.

Zu hinterfragen ist dabei allerdings die durch den derzeitigen Magistrat vertretene, ungebremste Wachstumsideologie, die im Hinblick auf die begrenzten Flächenreserven im Stadtbereich zweifelsfrei nicht endlos tradierbar ist und zudem auch nicht im Sinne des größten Teils der Darmstädter Bevölkerung sein kann.

Hinsichtlich des Luxussegments ist im Übrigen davon auszugehen, dass der hier vorhandene, zahlenmäßig überschaubare Bedarf auch ohne Zutun der Stadt allein durch den freien Markt schon wesentlich besser bedient wird als das wirklich „notleidende“ Segment des kostengünstigen Wohnungsbaus. Ein besonderes Engagement der Stadt im Hinblick auf die Bedienung des „Luxussegments“ im Rahmen der Ausweisung neuer Baugebiete ist vor diesem Hintergrund vollkommen unverantwortlich und somit klar abzulehnen – zumal wenn diese, wie bei der hier geplanten „Gated Community für Besserverdiener“, auch noch allen zeitgemäßen städtebaulichen Zielen und Grundsätzen widerspricht.

Wenn OB Jochen Partsch in dieser Situation sagt „Wir werden weiterhin auch Wohnraum für Fach- und Führungskräfte schaffen!“ verletzt er damit nach

⁴¹ Wo Wohnen kaum bezahlbar ist; Katapult-Knicker No. 14: Wieviel kostet Wohnen?; Zeitschrift für Kartografie und Sozialwissenschaften; Greifswald; Jan. 2022

Auffassung des Unterzeichners die ihm als Oberbürgermeister zukommende Verantwortung für das Gemeinwohl grundlegend.

3.4 Das Darmstädter Sozialwohnungsdebakel

1. Bereits im Jahr 2012 wies das Darmstädter Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) in einer Studie zum Bedarf an sozialem Wohnraum in Darmstadt ⁴² darauf hin, dass der Bestand an Sozialwohnungen schon im vorausgegangenen Zeitraum 1987 bis 2010 um nahezu 65 % von 15.200 auf 5.400 geschrumpft war. Bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand entsprach dies einer Schrumpfung von 23 % auf 7 %.

Für den Folgezeitraum von 2011 bis 2020 wurde hier auf einen weiteren Abgang von knapp 1.200 Sozialwohnungen durch Ablauf der Bindungsfristen hingewiesen.

Hingewiesen wurde im Rahmen dieser Studie zudem auch darauf, dass der rein zahlenmäßige Erhalt des Sozialwohnungsbestandes kein erstrebenswertes Ziel sei, sondern höchstens das absolute Minimum dessen, das man im Hinblick auf den sozialen Wohnungsbau erreichen müsse, da allein dieser zahlenmäßige Bestandserhalt angesichts steigender Bevölkerungs- und vor allem auch Armutszahlen bereits einen erheblichen Rückschritt im Hinblick auf die Versorgungsquote des Berechtigtenkreises bedeute. Allein schon, um die im Jahr 2010 noch gegebene Vermittlungsmöglichkeit des Wohnungsamtes von knapp 500 Wohnungen zu erhalten, würde sich der jährliche Bedarf an neuen Sozialwohnungen gegenüber dem rein zahlenmäßigen Bestandserhalt schon um ca. 50 % erhöhen. Um das wohnungspolitische Ziel einer angemessenen Wohnungsversorgung aller Darmstädter Haushalte zu ermöglichen, wäre demgemäß allerdings eine erheblich größere Anzahl von Sozialwohnungen erforderlich gewesen.

2. Wenn OB Jochen Partsch dennoch im Jahr 2019 „voller Stolz“ im Rahmen der Vorstellung seines „Neuen Wohnungspolitischen Konzepts mit umfassendem Maßnahmenportfolio“ verkündete, dass die Stadt seit 2011 „enorme Anstrengungen unternommen habe, um den Anforderungen am Wohnungsmarkt zu begegnen und dass es so tatsächlich gelungen sei, die Anzahl der geförderten Wohnungen trotz auslaufender Bindungen stabil zu halten, kann dies vor dem Hintergrund der diesbezüglichen Mahnungen des IWU eigentlich nur als „Verhöhnung des vermeintlich vollkommen unbedarften Publikums“ interpretiert werden.
3. Damit aber noch nicht genug, musste die seinerzeit als Dezernentin für diesen Bereich zuständige Stadträtin Barbara Akdeniz (mittlerweile 2. Bürgermeisterin) auf eine durch den Unterzeichner formulierte und durch die Stadtverordnete Mandy Neumann (DIE PARTEI) eingereichte Magistratsanfrage allerdings zugeben, dass der in den fraglichen Jahren behauptete zahlenmäßige Erhalt des Sozialwohnungsbestandes schlicht nicht den Tatsachen entsprach. Tatsächlich war die Zahl der Darmstädter Sozialwohnungen in diesem Zeitraum nämlich um ca. 20 % zurückgegangen.
4. Folge dieser Entwicklung war, dass auch die Vermittlungsquote des Sozialamtes von ohnehin schon erschreckenden 22 % im Jahr 2010 auf wirklich dramatische 11,7 % im Jahr 2021 abgesunken war.

Zu berücksichtigen ist dabei nach Einschätzung des Unterzeichners vor allem auch der Effekt, den eine derart dramatisch niedrige Vermittlungsquote auf die potentiellen Antragsteller hat. Hier ist wohl davon auszugehen, dass angesichts der Tatsache, dass nur noch ungefähr jeder zehnte Bewerber überhaupt eine Chance auf

⁴² Joachim Kircher: Der Bedarf an sozialem Wohnraum in Darmstadt; IWU Institut für Wohnen und Umwelt; Darmstadt; 2012

Vermittlung einer Sozialwohnung hat, vermutlich ein Gutteil der potentiell Berechtigten auf eine diesbezüglichen Antragstellung von vornherein verzichtet. Insofern ist wohl sogar davon auszugehen, dass die tatsächliche Unterversorgung sogar noch erheblich größer ist, als aus diesen ohnehin schon dramatischen Zahlen ablesbar.

5. Hinsichtlich der Rolle des Darmstädter Bauvereins (heute Bauverein AG) wurde im Rahmen der IWU-Studie aus dem Jahr 2012 übrigens explizit darauf hingewiesen, dass im Gegensatz zu anderen Städten, die ihre kommunalen Wohnungsbau-gesellschaften verkauft hätten, in Darmstadt der Neubau von Sozialwohnungen noch nicht einmal erforderlich wäre, da die Stadt im Prinzip auch auf die Wohnungen des Bauvereins zurückgreifen könnte. wäre, um dieses Ziel zu erreichen.⁴³

Weiter heißt es auf Seite 20 dieser Studie: „Letztlich ist es somit politisch zu entscheiden, wie viele Sozialwohnungen es in Darmstadt geben soll. Zumindest sollte jedoch versucht werden, die gegenwärtige Anzahl an Sozialwohnungen zu erhalten.“

Anzumerken ist diesbezüglich aus Sicht des Unterzeichners, dass das ehemals als „Arbeiterbauverein“ gegründete städtische Wohnungsunternehmen mittlerweile privatwirtschaftlich organisiert als Bauverein AG firmiert und offensichtlich gewinnorientiert wirtschaftet, auch wenn es sich nach wie vor zu 100 % in städtischem Besitz befindet.

Tatsächlich wird der Bauvereins mittlerweile ganz offensichtlich als städtisches „profit center“ betrieben. Dies jedenfalls geht auch aus einem Artikel in der Frankfurter Neuen Presse vom 12.11.2018, der ein Interview mit der Sprecherin dieser Mieterinitiative wiedergibt, ziemlich unmissverständlich hervor. Hier heißt es: „Statt jedoch gerade unter grüner Führung die im Landtagswahlkampf versprochene Trendwende in Sachen Wohnungsnot einzuleiten, generiert der Bauverein auf Wunsch der Stadt regelmäßige Gewinne in Höhe von 10 bis 23 Millionen Euro jährlich – die bilanziellen Minderungstricks und Rücklagen gar nicht eingerechnet. Dies führt dazu, dass er schlimmer als die großen Privaten, die ja ständig medialer Kritik ausgesetzt sind, agiert, um seine langjährigen Mieter zu verdrängen und in Folge dessen, noch mehr Gewinne mit teurer Neuvermietung zu erzielen.“⁴⁴ Weiter heißt es hier: „Ich unterstelle niemanden korrupt zu sein, zumindest nicht offiziell (lacht), aber zumindest von einem Aufsichtsrat erwarte ich, dass man weiß, welche Vorlagen man unterschreibt. Allein der stellvertretende Vorsitz im Aufsichtsrat der Bauverein AG wurde letztes Jahr mit mindestens 7100 Euro vergütet. Unsere Volksvertreter sitzen in allen relevanten Aufsichtsräten in Darmstadt, die Entega, der andere Tochterkonzern der Stadt, dessen Zwangskunden wir durch die Modernisierung geworden sind, hat mitunter die höchsten Fernwärmepreise in Deutschland. Prinzipiell ist die enge Verstrickung der Politik mit Entega und Bauverein vorteilhaft und als städtische Tochter auch nötig. Wenn diese aber gegen die Interessen der Bürger genutzt wird, entsteht ein anderes Bild. Die stattlichen Gehälter der Vorstände der Bauverein AG zum Beispiel von jeweils 273 000 Euro haben jedoch nicht verhindert, dass diese ihre Aufgabe vergessen: nämlich Wohnungen für die breite Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.“

6. Festzustellen ist zudem im Hinblick auf die Quotenregelung gemäß den durch die Stadtverordnetenversammlung verabschiedeten „Grundsätzen zur sozialgerechten Bodenordnung in Darmstadt“ (SoBoDA), die eigentlich für jedes Wohnungsbauvorhaben für das entweder städtische Grundstücksflächen verkauft werden oder für die neues Baurecht geschaffen wird, die Schaffung von Wohnraum für Bezieher niedriger Einkommen (also Sozialwohnungen) auf wenigstens 25 % der

⁴³ Joachim Kircher: Der Bedarf an sozialem Wohnraum in Darmstadt, Seite 20; IWU Institut für Wohnen und Umwelt; Darmstadt; 2012

⁴⁴ Mieterinitiative wehrt sich gegen massive Preiserhöhung durch kommunale Baugesellschaft; Artikel in der Frankfurter Neue Presse vom 12.11.2018

Bruttogeschossfläche und von Wohnraum für Bezieher mittlerer Einkommen auf wenigstens weiteren 20 % der Bruttogeschossfläche fordern, dass diese in wirklich guten Wohnlagen oft nicht oder zumindest nicht vollständig umgesetzt werden. Jedenfalls sind dem Unterzeichner mittlerweile schon mehrere Fälle bekannt, in denen der Magistrat Investoren diesbezüglich „entgegen kam“ dergestalt, dass zumindest hinsichtlich der eigentlich herzustellenden Sozialwohnungen eine Befreiung ausgesprochen wurde gegen Zahlung eines Geldbetrages, der dann vorgeblich für den Ankauf von Wohnungsbindungen andernorts verwendet werden sollte. Dieses Gebaren stellt in den Augen des Unterzeichners nicht nur eine „moderne Form des Ablasshandels“ dar, sondern befördert auch zweifelsfrei die soziale Segregation und zu genau der Ghettobildung, die gemäß den Zielsetzungen sowohl des Regionalplans als auch des Darmstädter Masterplans unbedingt vermieden werden sollte.

7. **Zwischenfazit: Die zunehmende Verschärfung der Defizite im Bereich der Sozialwohnungsversorgung in der Stadt Darmstadt müsste im Hinblick auf die städtische Daseinsvorsorge für vulnerable Bevölkerungsschichten zweifelsfrei höchste wohnungspolitische Priorität genießen.**

Der nach Auffassung des Unterzeichners zutiefst unlautere Umgang des Oberbürgermeisters mit diesem Thema kann seines Erachtens nur als vollkommen indiskutabel und als für einen Träger dieses Amtes unwürdig bezeichnet werden.

Wenn sich städtische Amtsträger in dieser Situation für eine Luxuswohnbebauung von eigentlich dem Gemeinwohl gewidmeten Flächen stark machen, bietet allein das nach Auffassung des Unterzeichners mehr als genug Stoff für einen ausgewachsenen Skandal!

5 **ZUSAMMENFASSUNG**

1. Aus Sicht des Unterzeichners verstößt das Projekt gegen diverse gesetzliche Regelungen – dies insbesondere im Hinblick auf die Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB), des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zudem steht das Gelände seit Verabschiedung des Bebauungsplans N 8 im Jahr 1974 in einem klaren sozialen Bezug und in einer klaren sozialen Funktion, die Inhalts- und Schrankenbestimmungen nach Artikel des Grundgesetzes rechtfertigen.

Zudem hätte nach Auffassung des Unterzeichners aufgrund des hier vorliegenden, klar dem Gemeinwohl zuwider laufenden Gebrauch des Privateigentums an dem Hauptbaugrundstück gemäß der Hessischen Verfassung ggf. sogar eine Enteignung in Betracht gezogen werden können.

2. Im Vorfeld und teilweise auch in direkter Vorbereitung des Projektes wurden durch den Grundstückseigentümer nach Auffassung des Unterzeichners schwerwiegende, teils gemeinwohlschädliche Verstöße gegen öffentliche Satzungen und Verordnungen begangen in Form von umfangreichen, ungenehmigten Fällungen geschützter Bäume, der Errichtung von Schwarzbauvorhaben und der illegalen Wohnnutzung, ohne dass die Stadt hiergegen in irgendeiner Weise eingeschritten ist.

3. Das Projekt ist mit den Zielsetzungen und Grundsätzen des durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Darmstadt verabschiedeten städtebaulichen Masterplans DA 2030+ in keiner Weise vereinbar.
4. Das Projekt läuft den Zielsetzungen der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Darmstadt verabschiedeten „Grundsätze der sozialgerechten Bodenordnung“ grundlegend zuwider. Die Art und Weise, in der die Stadt den Investoren ermöglichen will, sich von den sich hieraus ergebenden Verpflichtungen im Rahmen eines „modernen Ablasshandels“ freizukaufen, erscheinen dem Unterzeichner regelrecht „anrühlich“.
5. Das Projekt ist mit den Zielsetzungen und Grundsätzen des durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Darmstadt verabschiedeten „Integrierten Klimaschutzkonzeptes“ absolut unvereinbar.
6. Das Projekt mit den Zielsetzungen und Grundsätzen des durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Darmstadt verabschiedeten kommunalen Maßnahmenprogramms „25 Schritte zur biologischen Vielfalt“ in weiten Bereichen unvereinbar.
7. Das Projekt ist mit den Zielsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans N 8.4 vollkommen unvereinbar.
8. Das Projekt ist mit den Zielsetzungen des Landschaftsplans Darmstadt vollkommen unvereinbar.
9. Das Projekt ist mit den im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans formulierten Zielen und auch mit den in der Begründung der für den beplanten Bereich relevanten Flächennutzungsplanänderung formulierten Zielsetzungen absolut unvereinbar.

Die Behauptung, der Bebauungsplan sei aus den Zielen des Flächennutzungsplans entwickelt, ist von daher unzutreffend.

10. Das Projekt ist mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südhessen in wesentlichen Punkten unvereinbar.
11. Hinsichtlich der Eingliederung des Planungsareals in den Bürgerpark gibt es ein klares Versprechen der Stadt an die Darmstädter Bürgerschaft. Dieses Versprechen würde mit der Realisierung dieses Projektes gebrochen.
12. Die Umsetzung dieses Versprechens und der auf dessen Erfüllung ausgerichteten Bauleitplanungen wäre für die Stadt ohne weiteres möglich gewesen, nachdem die hierfür erforderlichen Schritte sogar schon durch einen zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer geschlossenen Vertrag abgesichert waren.

Massive, teils offensichtlich gemeinwohlschädliche Verletzungen dieses Vertrages durch den Grundstückseigentümer wurden von der Stadt in keiner Weise geahndet, sondern offensichtlich einfach hingenommen.
13. Bei der übermannhohen Einfriedung, mit der das Gelände seit Jahrzehnten regelrecht hermetisch gegen den Bürgerpark hin abgeschirmt wurde, handelt es sich nach Einschätzung um ein ungenehmigtes Bauwerk, dessen Rückbau durch die Stadt jederzeit eingefordert werden könnte.
14. Bei zwei auf dem Hauptgrundstück des Planungsareals vorhandenen Einfamilienhäusern handelt es sich nach dem Kenntnisstand des Unterzeichners um ungenehmigte Schwarzbauten, deren Rückbau durch die Stadt jederzeit einzufordern wäre.
15. Der heutige, eher beklagenswerte Zustand der Vegetation auf dem Hauptgrundstück des Planungsareals wurde durch den Grundstückseigentümer durch die illegale Fällung zahlreicher alter, geschützter Bestandsbäume mutwillig und mutmaßlich in

gezielter Vorbereitung des Grundstücks für eine Vermarktung als Baugrundstück herbeigeführt.

16. Der Bürgerpark erfüllt auch eine wichtige soziale Pufferfunktion, die durch die Realisierung die geplante Bebauung absehbar empfindlich beeinträchtigt würde.
17. Sowohl der Maßnahmen- und Erschließungsplan als auch die Begründung des Bebauungsplanentwurfs weisen nach Auffassung des Unterzeichners neben unzähligen Halbwahrheiten, „alternativen Wahrheiten“, Weglassungen und manipulativ irreführenden Formulierungen auch zahlreiche offenkundige Falschbehauptungen auf und sind von daher inhaltlich vollkommen inakzeptabel.
18. Die vorliegenden, projektbezogenen Parteigutachten weisen, soweit sie durch den Unterzeichner näher in Augenschein genommen wurden, nach seiner Einschätzung ausnahmslos kritisch zu beurteilen im Hinblick auf ihre Richtigkeit und Stimmigkeit.
19. Auch durch den städtischen Naturschutzbeirat wird das Projekt mit fachlich fundierter Begründung grundsätzlich abgelehnt.
20. Das Projekt dient in keiner Weise der Deckung der in Darmstadt tatsächlich bestehenden, eklatanten Wohnungsnot, sondern nur der Bedienung des vergleichsweise ohnehin schon gut versorgten Luxus-Segments.

6 FAZIT

Die für eine Realisierung des Projektes durch den Magistrat vorgebrachten Argumente sind durchweg nicht stichhaltig, nicht sachgerecht oder definitiv falsch und teils sogar regelrecht „an den Haaren herbeigezogen“. Selbst das „Erfordernis der Herstellung dringend benötigter Wohnungen“ geht in diesem Fall fehl, da der hier geplante Zuwachs zum einen in einem wirklich krassen Missverhältnis zu dem durch die geplante Bebauung angerichteten Schaden steht und zudem die hier geplanten Wohnungen – wenn auch sicher gut verkäuflich – keinerlei Linderung in den Segmenten des Wohnungsmarktes bringen, das in Darmstadt tatsächlich eklatant unterversorgt ist.

Bei wirklich sachgerechter und vollständiger Abwägung der hier zu berücksichtigenden Belange dürften die städtischen Entscheidungsträger in der Wahrung der Interessen der von ihnen vertretenen Bürger nach Auffassung des Unterzeichners der Verabschiedung eines derartigen Bebauungsplans überhaupt nicht zustimmen.

Der vorliegende Entwurf des derzeit geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 – Kastanienallee/Elfeicher Weg steht nach Auffassung des Unterzeichners zudem im klaren Widerspruch zu diversen gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und beschlossenen Satzungen.

Zudem ist der vorliegende Entwurf weder mit den allgemein anerkannten Zielsetzungen einer zukunftsorientierten, gemeinwohlorientierten und sozial gerechten Stadtplanung, noch mit nahezu allen wesentlichen, von der Stadt Darmstadt im Rahmen der „Grundsätze zur sozialgerechten Bodenordnung in Darmstadt“ (SoBoDA) und im Masterplan DA 2030+ beschlossenen Zielsetzungen vereinbar.

Darüber hinaus enthält der vorliegende Entwurf zahllose irreführende Aussagen und sogar nachweisliche Falschaussagen, die mutmaßlich nur dazu dienen sollen, ein zweifelsfrei nicht am Gemeinwohl orientiertes Projekt, das offenkundig allein den Interessen einer kleinen Anzahl durch das Vorhaben begünstigter Profiteure dient, „schönzureden“.

Auch die vom Unterzeichner näher in Augenschein genommenen, projektbezogenen Parteigutachten sind nach seiner Auffassung in vieler Hinsicht unstimmig oder unvollständig und bauen darüber hinaus teilweise auf vollkommen falschen Daten- oder

Vergleichsgrundlagen auf. Insofern sind an deren Richtigkeit und Stimmigkeit aus seiner Sicht erhebliche Zweifel angebracht.

Das Vorhaben wäre daher bei gewissenhafter Abwägung der dem Vorhaben entgegenstehenden Argumente aus Sicht des Unterzeichners klar abzulehnen.

Darmstadt, 03.05 2022



Dipl.-Ing. (TU) T.M. Oeter