



Deubner & Kirchberg, Erzbergerstraße 113a, 76133 Karlsruhe  
**per beA**

Hessischer Verwaltungsgerichtshof  
Fachgerichtszentrum  
Goethestraße 41 - 43  
34119 Kassel

**22. August 2023**

**Unser Zeichen: 140/22 K81**

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

**Rechtsanwalt Prof. Dr. Christian Kirchberg**  
E-Mail: strenger@deubnerkirchberg.de  
d7/12855 KI

### **Antragsbegründung**

In der Normenkontrollsache

**Bezirksverein Martinsviertel Darmstadt e.V.**

./.

**Stadt Darmstadt**

wegen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 – Kastanienallee/ Elfeicher Weg – vom 20.10.2022

**4 C 66/23.N**

### **begründen**

wir den bereits in unserer Antragschrift vom 16.01.2023 angekündigten Antrag, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 – Kastanienallee/Elfeicher Weg – der Antragsgegnerin vom 20.10.2022 für unwirksam zu erklären, nachstehend wie folgt:

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

**DR. DIRK HERRMANN**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

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

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

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

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

**HANNAH BIERMAIER**  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

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

**JANINA ESSIG**  
Rechtsanwältin

**GEORG UHLIG**  
Rechtsanwalt

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

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

rae@deubnerkirchberg.de  
www.deubnerkirchberg.de

Amtsgericht Mannheim  
Registernummer: PR 700234  
Steuernummer: 35025/04908

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

## I. Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des vorliegenden Normenkontrollverfahrens ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan, mit dem auf einem Privatgrundstück im bisher planerisch als „Parkanlage mit Wegen sowie Teichen“ ausgewiesenen nördlichen Bereich des Darmstädter „Bürgerparks“ eine exklusive Wohnbebauung im Sinne einer „gated community“, verwirklicht werden soll. Der Antragsteller im Normenkontrollverfahren, der Bezirksverein Martinsviertel e.V., ist mit seiner Grillhütte auf dem Anwesen Kastanienallee 17 „Plannachbar“ und muss - ebenso wie der Betreiber des Biergartenbetriebs auf der gegenüberliegenden Seite der Kastanienallee – bei Verwirklichung des geplanten Vorhabens mit Störungsabwehransprüchen der dortigen Eigentümer/Nutzer rechnen. Der Bezirksverein ist deshalb befugt, den hier streitigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzufechten und einer objektiven Rechtmäßigkeitskontrolle zuzuführen. Diese Kontrolle wird gravierende rechtliche Mängel dieser ausschließlich privatnützigen Planung offenlegen, insbesondere auch eine „schreiende“ Disproportionalität bei der zugunsten der Vorhabenträgerin und zulasten einer Vielzahl entgegenstehender Belange vorgenommenen Abwägung.

## II. Vorbemerkungen zum Tatsächlichen

### 1. Das Grundstück des Antragstellers

Mit Schriftsatz vom 30.03.2023 hatten wir unter Bezugnahme auf die vorläufige Antragserwiderung der Gegenseite vom 16.03.2023 bestätigt, dass sich die Grillhütte des Antragstellers nicht in dessen Eigentum und auch nicht auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 58/35, Kastanienallee 21, befindet; der Antragsteller ist insoweit richtigerweise (nur) Erbbauberechtigter des Grundstück Flurstück-Nr. 58/46 mit der Adresse „Kastanienallee 17“.

### 2. Lage des Plangebiets im Bürgerpark

Gleichzeitig treten wir der Darstellung unter I. 1. im vorgenannten Schriftsatz der Gegenseite entgegen, wonach das Plangebiet »*nördlich des Bürgerparks gelegen*« sein soll. Diese Behauptung ist unzutreffend: Das Plangebiet liegt vielmehr im nördlichen Teil des Bürgerparks. Das ergibt sich so aus der Begründung des hier angefochtenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans selbst, wo es unter Ziff. 1 (»*Erfordernis der Planung und Planungsziel*«) wörtlich wie folgt heißt: »*Auf dem Privatgrundstück in der Kastanienallee, im nördlichen Bereich des Bürgerpark in Darmstadt, sollen die bislang*

*vorhandenen 3 Wohnhäuser durch 47 Einfamilienhäuser als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ersetzt werden.«*

Tatsächlich liegt das hier streitige Planungsareal also mitten im Bürgerpark selbst; und dessen aktuelle Überplanung durch den hier angefochtenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 soll im Umfang seines Geltungsbereichs an die Stelle des bisher bestehenden Bebauungsplans N 8.4 treten, der auf der (von der Grillhütte aus gesehen) gegenüberliegenden Seite der Kastanienallee eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Wegen sowie Teichen“ festgesetzt hatte.

### 3. Erweiterung des Plangebiets

Unzutreffend sind schließlich auch die unter I. 2., letzter Absatz, des Schriftsatzes der Gegenseite vom 16.03.2023 gemachten Angaben zur Lage der Grillhütte im Verhältnis zum Geltungsbereich des hier angefochtenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans: Denn anders, als es dort heißt, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach dem Aufstellungsbeschluss vom 12.07.2019 zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB um die vor dem Vorhabengrundstück gelegene Fläche der Kastanienallee zur öffentlichen-rechtlichen Sicherung der Erschließung des Vorhabengebiets (vgl. Ziff. 4 der Planbegründung) erweitert worden, weshalb das Grillhütten-Grundstück Flurstück-Nr. 58/46 nur mehr durch einen etwa 9 m breiten Streifen des umgebenden Park-Grundstücks (Flurstück-Nr. 58/70) getrennt ist.

## III. Zulässigkeit des Normenkontrollantrags

Der Antragsteller, der Bezirksverein Martinsviertel e.V., ist als Erbbauberechtigter des dem Plangebiet benachbarten Grundstücks Flurstück-Nr. 58/46 (Kastanienallee 17) befugt, ein Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 der Antragsgegnerin vom 20.10.2022 anzustrengen.

### 1. Allgemeines zur Antragsbefugnis des Plannachbarn

Die Antragsbefugnis eines „Plannachbarn“ hat das **OVG Bremen** in seinem Urteil vom 04.06.2019 (Az. 1 D 30/18, juris Rn. 26) unter gleichzeitiger Rekapitulation der höchstgerichtlichen Rechtsprechung unlängst wörtlich wie folgt umschrieben:

»Wer sich – wie die Antragsteller – als Eigentümer eines außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücks gegen einen Bebauungsplan wendet, muss zumindest substantiiert darlegen, dass sein aus dem (insofern drittschützenden) Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) folgendes subjektiv -öffentliches Recht auf gerechte Abwägung seiner Belange verletzt sein kann. Dies setzt voraus, dass der Antragsteller Tatsachen vorträgt, die eine fehlerhafte Behandlung gerade seiner in der Abwägung beachtlichen – insbesondere nicht nur geringfügigen sowie schutzwürdigen – Belange in der Abwägung möglich erscheinen lässt [...]. Es muss substantiiert dargelegt werden, welches Recht und welcher – mehr als nur geringfügige – (private) Belang bei der Abwägung möglicherweise zu kurz gekommen ist [...]. Nicht abwägungsbeachtlich sind dagegen insbesondere geringwertige oder mit einem Makel behaftete Interessen sowie solche, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht, oder solche, die für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Plan nicht erkennbar waren.« (Vergleichbar OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07.03.2022 – 1 C 11462/20, UPR 2022,266 = juris Rn. 43).

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

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

In einem jüngst vom **Niedersächsischen OVG** entschiedenen Fall (Urteil vom 11.05.2021 – 1 KN 87/16, DVBl 2022, 245 = juris Rn. 23), bei dem es, wie hier, um die Abwehr einer an einen emittierenden Gewerbebetrieb heranrückenden Wohnbebauung ging, hat das Gericht zur Antragsbefugnis kurz und bündig folgende Ausführungen gemacht:

*»Der Antragsteller ist gemäß § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO antragsbefugt. Nach dieser Vorschrift ist im Normenkontrollverfahren eine Person nur antragsbefugt, wenn sie geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Ist ein Antragsteller Eigentümer oder Nutzer von Grundstücken außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, kann die Antragsbefugnis insbesondere aus dem subjektiven Recht auf Abwägung der eigenen Belange aus § 1 Abs. 7 BauGB folgen. Auf einen solchen Belang kann sich der Antragsteller mit Erfolg berufen. Im Rahmen der Bauleitplanung abwägungserheblich war sein Interesse, den Betrieb entsprechend der bestehenden Baugenehmigung fortführen zu können, ohne dass es zu Immissionskonflikten mit der östlich neu entstehenden Wohnbebauung kommt [...] Es ist nicht nach jeder Denkweise ausgeschlossen, dass die Antragsgegnerin die Lärmproblematik zum Nachteil des Antragstellers unbehandelt gelassen oder unzutreffend gewürdigt hat.«*

## **2. Anwendung auf den vorliegenden Fall.**

Unter Berücksichtigung der vorstehend auszugsweise wiedergegebenen obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung ergibt sich für den vorliegenden Fall Folgendes:

- a)** Dem Antragsteller, dem Bezirksverein Martinsviertel e.V., ist für den Neubau einer Grillhütte auf seinem Erbpachtgrundstück Kastanienallee 17 erstmals unter dem 13.05.1987 eine Baugenehmigung vom Bauaufsichtsamt der Antragsgegnerin erteilt worden. Nachdem im Februar 1988 die Stadtverordnetenversammlung einer Bezuschussung dieses Bauvorhabens unter Vorbehalt einer Abänderung der Dachform zugestimmt hatte, wurden vom Bezirksverein mit Begleitschreiben vom 12.03.1988 entsprechend abweichende Pläne eingereicht, gleichzeitig aber um Überprüfung gebeten, ob eine Befreiung von den Genehmigungsgebühren ermöglicht werden könnte. Wörtlich heißt es dazu dann in diesem Schreiben weiter wie folgt:

*»Wir möchten insbesondere darauf hinweisen, dass der Bezirksverein Martinsviertel die Grillhütte nicht für sich selbst baut, verwaltet und unterhält, sondern*

*vielmehr allen Bürgern gegen eine Mietgebühr, die denen der städtischen Grillhütten angepasst sein wird, zur Verfügung stellt.«*

Das Kulturamt des Magistrats der Stadt Darmstadt reagierte hierauf mit Schreiben vom 29.03.1988 und kündigte unter Bezugnahme auf eine dahingehende Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung vom 11.02.1988 die Gewährung eines Investitionszuschusses von 35.000,- DM sowie als 1. Nachtrag zum Haushaltsplan 1988 einen weiteren Investitionszuschuss i.H.v. 9.600,- DM an. Weiter heißt es dort wie folgt:

*»Der Magistrat geht bei der Bezuschussung dieser Maßnahme davon aus, dass Sie die Grillhütte nach den bei der Stadt Darmstadt üblichen Regeln auch für Interessenten, die nicht Mitglied Ihres Vereins sind, vermieten. Der Unkostenbeitrag, den Sie für eine solche Vermietung erheben, sollte sich in etwa anlehnen an die Sätze, die üblicherweise bei der Vermietung solche Einrichtungen erhoben werden.«*

Die zitierten Vorgänge befinden sich in der dem Gericht vorliegenden Bauakte der Stadtbauverwaltung/des Bauaufsichtsamtes zu Az. B-0151/87.

- b)** Von der ihm sodann unter dem 27.05.1988 abschließend erteilten Baugenehmigung hat der Bezirksverein seither durchgehend Gebrauch gemacht, auch und gerade im Sinne der von der Stadt ausdrücklich zur Vorbedingung für die Bezuschussung gemachten Vermietung auch an Interessenten außerhalb der Mitgliedschaft. Die Stadt selbst hatte diesbezüglich in der im Jahr 1990, also im Jahr der Eröffnung der Grillhütte, herausgegebenen Broschüre „Unser Bürgerpark“ (auf S. 4 unter Punkt 10 – **Anl. A4**) zu deren Nutzung/Anmietung wörtlich wie folgt eingeladen: *»Wozu bürgerliches Engagement fähig ist, zeigt die Grillhütte. Sie wurde vom Bezirksverein Martinsviertel eigenhändig gebaut und kann für sommerliches Saus und Braus gemietet werden«*. Dementsprechend sind für den tatsächlichen Betrieb der Grillhütte von den städtischen Ämtern (Grünflächenamt, Bürger- und Ordnungsamt sowie Straßenverkehrsbehörde) jeweils zusätzlich Genehmigungen im Blick auf die Beanspruchung von Grünflächen, den Ausschank von alkoholischen Getränken und das erhöhte Verkehrsaufkommen erteilt worden.

Gleichzeitig sind die Erträge aus der Vermietung der Grillhütte wesentlicher Bestandteil der Einnahmen des Bezirksvereins, selbst wenn diese aufgrund der Pandemie vorübergehend deutlich zurückgegangen sind. Inzwischen ist die Vermietung, nicht zuletzt im Hinblick auf den Umfang der damit verbundenen organisatorischen Anforderungen, die ehrenamtlich nicht mehr geleistet werden kann-

ten, für 2 Jahre (mit Verlängerungsoption) an einen gewerblichen Sportgastronomen gegen eine Festmiete i.H.v. 7.200,- € pro Jahr übertragen worden.

- c) Der Antragsteller muss bei Verwirklichung des hier angefochtenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Immissionskonflikten seitens der geplanten Wohnbebauung rechnen. Er ist insofern ein „gebranntes Kind“, nachdem der frühere Eigentümer der jetzt überplanten Fläche, ein Herr Johann Scheitterer, sich bereits im Jahr 1995 wegen der Lärmbelästigungen, die von der Grillhütte des Bezirksvereins ausgingen, beschwerdeführend an den Oberbürgermeister der Stadt Darmstadt gewandt hatte, woraufhin dieser den Bezirksverein auf die seinerzeit geltenden polizeilichen Lärmschutzbestimmungen hingewiesen hatte. Die entsprechende Korrespondenz ist hier als **Anl. A5** beigelegt. Allerdings ging es damals (nur) um die angeblichen Lärmbelästigungen des Wohnhaus an der Kastanienallee 2 seines Sohnes, des seinerzeitigen Betreibers des Biergartens, und des Bedienstetenwohnheims des Biergartenbetriebs an der Kastanienallee 4. Demgegenüber steht aktuell der absehbare (Immissions-)Konflikt zwischen dem bestandsgeschützten Grillhüttenbetrieb auf dem Anwesen Kastanienallee 17 einerseits und der in seiner unmittelbaren Nachbarschaft, auf der gegenüberliegenden Seite der Kastanienallee, geplanten Wohnbebauung andererseits zur Debatte, die ihrerseits die Errichtung von 47 Einfamilienhäuser einschließlich 27 Einliegerwohnungen vorsieht (!).

Dem Bezirksverein steht insoweit auch das Schicksal der Grillhütte des Klinikums, angesiedelt auf der gleichen Seite der Kastanienallee wie die Grillhütte des Bezirksvereins, gegenüber dem Mehrfamilienhaus Kastanienallee 18, vor Augen: Auch diese Grillhütte wurde nicht nur von den Beschäftigten des Klinikums genutzt, sondern auch und gerade an auswärtige Interessenten vermietet. Nachdem es wegen des von der Grillhütte ausgehenden Lärms seitens der Bewohner des Mehrfamilienhauses, das errichtet/bezogen wurde, nachdem die dortige Grillhütte bereits bestand, wiederholt Beschwerdeanrufe beim Personal- bzw. Betriebsrat des Klinikums gab und auch die Polizei eingeschaltet wurde, drohte die Stadt mit der Schließung der Grillhütte. Sie wird für diese Zwecke deshalb inzwischen nicht mehr genutzt und seit dem Jahr 2018 auch nicht mehr vermietet (vgl. das Mietvertrags-Formular sowie die beigelegten Darstellungen der Herren G. Faust [Betriebsratsvorsitzender des Klinikums Darmstadt bis 2018], des Herrn A. Schwarm [Beamter der Wissenschaftsstadt Darmstadt im Ruhestand und ehemaliges Personalratsmitglied] und des Herrn B. Alt [Bewohner des Anwesens Kastanienallee 18], jeweils vom 08.06.2022, **Anl. A6**).

- d) Das Vertrauen des Antragstellers darauf, dass er wie bisher seine Grillhütte sowohl für eigene als auch für Vermietungszwecke im Wesentlichen ungehindert nutzen kann, ist in Ansehung der einleitend zitierten höchstrichterlichen und obergerichtlichen Rechtsprechung im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ein nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigender und schützenswerter Belang, der mit dem ihm zukommenden Gewicht insbesondere deshalb in die Abwägung einzustellen ist und deshalb die Antragsbefugnis des Bezirksvereins für die Durchführung eines Normenkontrollverfahrens begründet, weil dies mit einer Änderung bzw. Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans N 8.4, der dort eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Wegen sowie Teichen“ vorsah, verbunden ist.
- e) An der Antragsbefugnis ändert auch die Schallimmissionsprognose, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, nichts, zumal es dort (vgl. insoweit die Wiedergabe unter Ziff. 8.7 = S. 26 der Planbegründung) wörtlich wie folgt heißt:

*»Die zulässigen Geräuscheinwirkungen der Grillhütte des Bezirksverein Martinsviertel (BVM) – südlich der Kastanienallee gelegen – überschreiten im Südwesten des Plangebiets nachts partiell die Zielwerte nach der Freizeitlärm-Richtlinie. In Verbindung mit den an der Südfassade des Endhauses RH1 der Reihenhauszeile (gemäß Vorhabenplan) erforderlichen Maßnahmen zur Geräuschminderung werden im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten. Mit der ermittelten, maximal zulässigen Geräuschimmission wird das Nutzungsprofil des BVM-Grundstücks – nach Baugenehmigung besteht die klassische Grillhüttennutzung – schalltechnisch etwas in Richtung Veranstaltungsort erweitert.«*

Denn diese Formulierungen werfen bereits an sich verschiedene Fragen und Bedenken auf: Wieso werden hinsichtlich der Geräuschimmissionen der Grillhütte die »Zielwerte nach der Freizeitlärm-Richtlinie« herangezogen und nicht die üblicherweise bei Bebauungsplänen einschlägige DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“)? Was soll mit der (verschurbelten) Formulierung: »... wird das Nutzungsprofil des BVM-Grundstücks [...] schalltechnisch etwas in Richtung Veranstaltungsort erweitert« zum Ausdruck gebracht werden bzw. inwieweit soll damit der bestehende Immissionskonflikt ausgeräumt werden? Und schließlich: »Nach Baugenehmigung besteht die klassische Grillhüttennutzung... «: wie vorstehend ausgeführt, geht es hier nicht nur um eine private Grillhütte, sondern auf erklärten Wunsch der Stadt quasi um eine öffentliche Einrichtung mit einer tatsächlich intensiven, weit über die Mitglieder des Bezirksvereins hinausgehenden Nutzung. Und diese Nutzung beinhaltet auch und gerade Veranstaltungen mit Musik und Livemusikdarbietungen



sowie mit singenden oder sich gegebenenfalls sogar schreiend unterhaltenden Gästen/Nutzern der Grillhütte, einschließlich lautstark voneinander Abschied nehmender Gäste im Straßenraum vor dem Veranstaltungsort und damit im vorliegenden Fall direkt vor den Wohnhäusern der geplanten Wohnsiedlung. Dies brauchte und braucht den Bezirksverein im Hinblick auf den bestehenden Bebauungsplan N 8.4, der auf der gegenüberliegenden Seite der Kastanienallee eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Wegen sowie Teichen“ festsetzt, bisher nicht zu bekümmern; insofern bestand und besteht kein Immissionskonflikt.

Mit anderen Worten: Es bestehen gewichtige Anhaltspunkte dafür, dass die städtebaulich relevanten Rechte und Belange des Antragstellers aus der Baugenehmigung für die Grillhütte vom 27.05.1988 – unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Ausweitung ihrer Nutzung für „jedermann“ als Vorbedingung für die städtische Bezuschussung des Baus der Grillhütte –, aufgrund der geplanten Ersetzung der bisherigen Festsetzung einer „Grünfläche“ nach dem Bebauungsplan N 8.4 durch die intensive Wohnbebauung nach Maßgabe des hier angefochtenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 in der unmittelbaren Nachbarschaft der Grillhütte des Bezirksvereins bei der Beurteilung der sich daraus ergebenden Immissionskonflikte abwägend zu berücksichtigen waren, bisher jedoch nicht hinreichend berücksichtigt worden sind, weshalb nicht auszuschließen ist, dass der Anspruch des Bezirksvereins auf gerechte Abwägung seiner Belange verletzt worden ist; der Bezirksverein ist deshalb gemäß § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO zur Durchführung eines Normenkontrollverfahrens gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 befugt.

#### IV. Begründetheit des Normenkontrollantrags

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in 8.4.4 – Kastanienallee/Elfeicher Weg – des Antragsgegners vom 20.10.2022 weist eine Vielzahl gravierender und grundsätzlicher Mängel auf, die zur Feststellung seiner Unwirksamkeit führen müssen. Soweit es, wie nachfolgend ausgeführt, um Mängel des Abwägungsvorgangs geht, so sind diese vorliegend erheblich, weil offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen (§ 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 BauGB). Ein ergänzendes Verfahren zur Behebung der Fehler kommt wegen deren Schwere nicht infrage (§ 214 Abs. 4 BauGB; s. dazu auch **BVerwG**, Urteil vom 18.09.2003, BVerwGE 119, 54 = juris Rn. 34).

Im Einzelnen:

## 1. Erforderlichkeit der Planung

- a) Zum Erfordernis der Planung und zum Planungsziel heißt es unter Ziff. 1. der Planbegründung wörtlich wie folgt:

*»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.*

***Mit dem Umbau 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 oder nur begrenzt für das Wohnen genutzten Flächen und durch die kleinteilige Arrondierung von Stadtteilen, umgesetzt. Auf dem Privatgrundstück in der Kastanienallee, im nördlichen Bereich des Bürgerparks in Darmstadt, sollen die bislang vorhandenen 3 Wohnhäuser durch 47 Einfamilienhäuser als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ersetzt werden.***

*Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 ist erforderlich, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan N 8.4 aus dem Jahr 1986 in diesem Teilbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Wegen sowie Teiche festsetzt [...]. « (Hervorh. d. d. Unterz.)*

Diese Ausführungen werden unter Ziff. 7 (»Städtebauliches Konzept«) auf S. 14 der Planbegründung wie folgt ergänzt:

*»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 Vorhaben Grundstück ausschließlich als Eigentum zu veräußernde Einfamilienhäuser in Einzel-, Doppel- und Reihenausführung, welche sich nicht zur Verwirklichung von sozial geförderten Wohnraum eignen. Die standortbezogenen Eigenschaften des Plangebiets durch seine Lage und die naturräumlichen Gegebenheiten lassen beispielsweise die Errichtung von Mehrfamilienhäusern nicht zu.*

*Zur Sicherung des durch die Wissenschaftsstadt 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. Regelungen zur finanziellen Bezuschussung werden über den Durchführungsvertrag geregelt.«*

- b) Dem hier angefochtenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4.4 fehlt es von vornherein am städtebaulichen Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Denn der Plan kann auch und gerade nach der planerischen Konzeption der Antragsgegnerin nicht als erforderlich angesehen werden; ausgefüllt wird der Begriff der „Erforderlichkeit“ nämlich insbesondere durch vorausgehende planerische Entscheidungen der Gemeinde über die örtlich anzustrebenden städtebaulichen Ziele (so ausdrücklich **BVerwG**, Urteil vom 26.03.2009, BVerwGE 133, 310 = juris Rn. 17). Mit der von der Antragsgegnerin verfolgten »Strategie zur Deckung des Wohnraumbedarfs« hat der Bebauungsplan N 8.4.4 jedoch aus mehreren Gründen nichts zu tun; er widerspricht ihr vielmehr und ist deshalb mangels Erforderlichkeit nichtig.

Im Einzelnen:

- (1) Mit der der Planung erklärtermaßen zugrunde liegenden städtebaulichen »Strategie zur Deckung des Wohnraumbedarfs« kann nur dasjenige gemeint sein, was im Juni 2020 als „Masterplan DA 2030+“ (auszugsweise anbei; **Anl. A7**) im Sinne einer räumlichen Entwicklungsstrategie für Darmstadt unter dem Aspekt der Schaffung zusätzlichen Raums für Wohnen, Arbeiten und weitere Nutzungen in einer ausgewogenen »Balance aus Innenentwicklung und der Schaffung klarer Siedlungskanten durch Arrondierung« (S. 44) von der Stadtverordnetenversammlung der Antragsgegnerin beschlossen worden ist. Das wird im „Masterplan“ (a.a.O.) unter anderem weiter wie folgt präzisiert:

*»Der Natur- und Landschaftsraum, der Darmstadt umgibt, ist wertvoll. Bei der Verteilung des Wachstums ist es das Ziel, eine klare Begrenzung der Entwicklung von Stadtquartieren in die Landschaft zu schaffen. Eine Vernetzung von Grünstrukturen zwischen Landschaften und Innenstadt wird weiterhin gewährleistet. Durch die Entwicklung von Flächen innerhalb einer kompakten, klaren Siedlungskante kann an bereits bestehende Infrastrukturen angeknüpft werden, was Synergien mit bestehenden Angeboten fördert. Wenn Darmstadt innerhalb dieser Kontur insgesamt städti-*

*scher wird, kann der umgebende Landschaftsraum gleichzeitig geschützt, aufgewertet und stärker erlebbar werden«*

Und weiter:

*»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.«*

Und schließlich (S. 46):

*»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. Gleichermäßen sind Neubauquartiere gemeint. Hier sollen nur Wohnbautypen mit einer Mindestdichte gebaut werden, angestrebt wird ein regionalplanerische Dichtewerte von mindestens 60 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf Bruttowohnbauland. Der Neubau von Einfamilienhäusern bleibt zukünftig die absolute Ausnahme ...«*

- (2)** Der streitbefangene Bebauungsplan N 8.4.4 hat in dem städtebaulichen Konzept des „Masterplan DA 30+“ nicht nur keine Entsprechung; er widerspricht ihm sogar diametral, weshalb die Erforderlichkeit des Bebauungsplans von vornherein verneint werden muss.

Weder geht es hier um die Umstrukturierung von Bestandsquartieren noch um die Arrondierung von Siedlungskanten oder etwa um Konversionsvorhaben. Es kann auch keine Rede davon sein, dass durch die Entwicklung von Flächen innerhalb einer kompakten, klaren Siedlungskante an bereits bestehende Infrastrukturen angeknüpft werden kann. Und die Entwicklung von Stadtquartieren in die Landschaft wird nicht, wie es der Masterplan vorsieht, »*begrenzt*«, sondern entgrenzt. Entsprechend der bisherigen Ausweisung des Plangebiets und seiner Umgebung durch den Bebauungsplan N 8.4 als „Parkanlage mit Wegen und Teich“ ist dieser Bereich deshalb auch und gerade in der Plandarstellung des Masterplans (S. 45) als Bestandteil einer „innerstädtischen Grünfläche“ ausgewiesen.

Eine Entwicklung von Wohnbauflächen in diesen Bereich hinein im Sinne einer „Enklave“, wie sie hier geplant ist, mit 47 Einfamilienhäusern (27 davon nur optional, aber nicht verpflichtend, mit einer Einliegerwohnung) und allenfalls die Hälfte des angesprochenen regionalplanerischen Dichtewerts aufweisend (s. dazu nachfolgend Ziff. 2) widerspricht genauso wie die damit verbundene Schaffung neuer Siedlungskanten außerhalb jeglicher Bebauungszusammenhänge nach alledem eindeutig dem städtebaulichen Konzept, das sich die Antragsgegnerin mit dem „Masterplan DA 30+“ selbst gegeben hat und an dem entsprechend der zitierten höchstrichterlichen Rechtsprechung die Frage der „Erforderlichkeit“ auch der hier streitigen Bauleitplanung zu messen ist – mit dem Ergebnis, dass vorliegend, wie gezeigt, die selbst gesetzte städtebauliche Vorgabe nicht nur eindeutig verfehlt, sondern regelrecht diskreditiert wird.

- (3)** Hinzu kommt: Wirklich dringender Wohnraumbedarf besteht in Darmstadt einzig in den Bereichen Sozialwohnungen, kostengünstige Wohnungen für Bewerber(innen) mittlerer Einkommen sowie kostengünstiger Wohnraum für Studierende und Auszubildende. Im Gegensatz zu diesem wirklichen Mangelsegmenten wurden der gehobene Wohnungsbau, der Luxuswohnungsbau und das Segment Ein- und Zweifamilienhäuser vor allem durch den „Freien Markt“, und zwar im Rahmen von Nachverdichtungen, Umnutzungen sowie Abriss und Neubau im Bereich bereits bestehender Siedlungsflächen über lange Zeit hinweg weitestgehend gedeckt und darüber hinaus auch durch die Stadt im Rahmen der Ausweisung von Bebauungsplänen so gut bedient, dass hier die Abdeckung der Nachfrage weitaus besser ist.

Die im Gegensatz dazu regelrecht dramatische Situation auf dem Markt vor kostengünstigen Wohnraum in Darmstadt belegt eindrucksvoll auch ein im Januar 2022 erschienene Sonderheft von „Katapult – Magazin für Kartografie und Sozialwissenschaft“ mit dem Titel »Wo Wohnen kaum bezahlbar ist« (**Anl. A8**).

- (4)** Weiterhin: Die 2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Antragsgegnerin gefasste Beschluss zur „Sicherung des sozialen Wohnungsbaus“ hat seine Ergänzung, Aktualisierung und Konkretisierung durch die im Jahr 2019 verabschiedeten „Grundsätze der sozialgerechten Bodenordnung in Darmstadt“ (<https://www.uli-franke.de/wp-content/uploads/2019/09/20190829-Beschluss-Grundsätze-zur-sozialgerechten-Bodennutzung-1.pdf>) erhalten.

Dort ist nicht vorgesehen, dass die Verpflichtung eines Vorhabenträgers zur Schaffung von »*mindestens 25 % der Bruttogeschossfläche Wohnen für den sozial geförderten Wohnungsbau sowie zusätzlich mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche Wohnen für den Mietwohnungsbau für mittlerer Einkommen*« in dem mit der Antragsgegnerin abzuschließenden städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag durch eine Zahlung, wie hier vorgesehen, abgelöst werden kann oder darf.

Das wäre generell und ist auch im konkreten Fall deshalb unzulässig, weil es dem „Kauf von Planungsrecht“ gleichkäme bzw. gleichkommt, was nicht nur der Selbstbindung der Antragsgegnerin an ihre „Grundsätze zur sozialgerechten Bodennutzung“, sondern vor allem auch § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB widersprechen würde/widerspricht (vgl. statt vieler: **Battis**, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Komm., 15. Aufl. 2022, § 1 Rn. 31 m.w.Nw.).

- (5) Für die hier geplante, exklusive Ausweisung von Luxuswohnraum auf einem Privatgrundstück in einem bisher ausdrücklich als „Parkanlage mit Wegen und Teichen“ (so der bisherige Bebauungsplan N. 8.4) ausgewiesenen Gebiet im Bürgerpark der Antragsgegnerin fehlt dieser schließlich die Planungsbefugnis im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB auch deshalb, weil es sich um eine städtebaulich nicht gerechtfertigte, ausschließlich am privaten Nutzen der Vorhabenträgerin bzw. ihres Rechtsvorgängers ausgerichtete privatnützige Planung handelt, was auch aus deren Widerspruch zu dem früheren Verhalten der Antragsgegnerin offenbar wird:
- (a) Die Widersprüchlichkeit der Verabschiedung des hier angefochtenen Bebauungsplans zum früheren Verhalten der Antragsgegnerin ergibt sich daraus, dass diese anlässlich des Erwerbs eines Grundstücks, das nicht nur die Fläche des daraufhin errichteten „Bayerischen Biergartens“, sondern insbesondere diejenige des heutigen Bebauungsplans N 8.4.4 umfasste, mit dem Käufer, einem Herrn Johann Scheitterer, unter dem 30.10.1989 eine Vereinbarung zur Abwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts schloss (**Anl. A9**). In diesem Vertrag verpflichtete sich der Käufer zum Abbruch der seinerzeit bestehenden Wochenendhaussiedlung am Teich sowie etlicher weiterer Gebäude und zur Kündigung von Pacht und Nutzung des Geländes durch mehrere Schausteller und weitere Firmen. Zudem musste er sich verpflichten, in Abstimmung mit dem Gartenamt (heute:

Grünflächenamt) »eine landschaftsgerechte Bepflanzung des Grundstückes im Charakter des Bürgerparks Nord« vorzunehmen.

Soweit bekannt, hat sich der Käufer jedenfalls hinsichtlich der Entpachtung und der vereinbarten Abrissmaßnahmen im Großen und Ganzen an die Vorgaben gehalten und zum Teil wohl auch entsprechende Pflanzungen vorgenommen. Vor allem aber war er verpflichtet, die vertraglich geregelten Rechte und Pflichten auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen und diesen entsprechend zu verpflichten. Speziell Letzteres ist offensichtlich im Rahmen der (möglicherweise auch erst in Aussicht genommenen) Übertragung des Eigentums an die Vorhabenträgerin des hier interessierenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht geschehen, weil diese das Grundstück nicht einer »landschaftsgerechten Bepflanzung [...] im Charakter des Bürgerparks Nord«, sondern, im Gegenteil, einer intensiven, exklusiven Wohnbebauung zuführen will.

- (b) Die Antragsgegnerin bleibt danach die Antwort auf die Frage schuldig, aus welchem Grund sie in Abweichung von den Vorgaben in dem Vertrag vom 30.10.1989 und von der dort von ihr eingenommenen Haltung dem ausschließlich persönlichen und wirtschaftlichen Interesse der Vorhabenträgerin bzw. ihres Rechtsvorgängers an der „Veredelung“ bzw. Hochzonung der entsprechenden, bisher als „Parkanlage mit Wegen und Teichen“ ausgewiesenen Liegenschaft nachgekommen ist. Die Frage stellt sich umso mehr, als sich die Antragsgegnerin damit auch, wie bereits ausgeführt, in Widerspruch zu ihrer erklärten Selbstbindung, nur solche städtebaulichen Verträge/Durchführungsverträge abzuschließen, die die Schaffung einer Mindestquote von sozialem Wohnungsraum zum Gegenstand haben, begeben hat. Stattdessen hat sie ihr Planungsrecht nach § 8 des Durchführungsvertrags gegen einen angesichts der Wertsteigerung des Vorhabengrundstücks einerseits und angesichts der Vermeidung einer substantiellen Schmälerung der mit der Planung einhergehenden Rendite durch die Ausweisung sozialen Wohnungsraums andererseits nachgerade lächerlich geringen »zweckgebundenen Betrag von 495.000 €« verkauft. Eine solche Gefälligkeitsplanung kann in Ansehung des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB keinen Bestand haben (vgl. bereits **BVerwG**, Urteil vom 12.12.1969, BVerwGE 34, 301/305, sowie **BVerwG**, Beschluss vom 24.08.1993, ZfBR 1994, 100).

## 2. Ziele/Grundsätze der Raumordnung I

- a) Zu den regionalplanerischen Vorgaben für die hier interessierende Planung verhält sich die Planbegründung bei Ziff. 5.2 unter dem Aspekt »Regionalplanerische Dichtevorgaben« wörtlich wie folgt:

*»Als Ziel der Raumordnung (Z3.4.1-9) bestimmt der „Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010“, dass im Rahmen der Bauleitplanung bestimmte Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten sind. So sind [...]im Großstadtbereich, zu welchem die Wissenschaftsstadt Darmstadt zählt, mindestens 60 Wohneinheiten je ha vorgesehen. Dieser Wert darf nur ausnahmsweise unterschritten werden.*

*Ausnahmen sind insbesondere begründet*

*[...]*

- *durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.*

*Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhabenplan sieht 47 Wohneinheiten (Einfamilienhäuser) zuzüglich 27 Einliegerwohnungen im Plangebiet vor. Bei einer Bruttowohnbaufläche von 1,93 ha ergibt dies insgesamt eine Dichte von 38 WE/ha. Bei der Berechnung des Bruttowohnbaulands bleiben die Fläche des Sees (private Wasserfläche) und die Verkehrsfläche der Kastanienallee (Fläche außerhalb des Geltungsbereichs) unberücksichtigt.*

*Bezogen auf Wohneinheiten je ha werden die regionalplanerischen Dichtevorgaben unterschritten. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist jedoch die im Regionalplan formulierte Ausnahmemöglichkeit heranzuziehen. Der Vorhabenbereich mit einer Wasserfläche im Plangebietsinneren sowie Böschungsstrukturen und einem nicht überbaubaren Gewässerrandstreifen weist topographische und ökologische Besonderheiten auf. Die ökologischen und klimatologischen Gegebenheiten [...] bedingen zudem eine moderate Anzahl an Wohneinheiten und sorgen für eine dem Standort angemessene Bebauungsdichte. Die Lage des Plangebiets umgeben von Bürgerpark und dem Übergangsbereich zum Landschaftsraum erfordert ein Baukonzept, das sich in diese stadträumlichen Strukturen einfügt. Eine bauliche Dichte mit über 60 Wohneinheiten je ha, wie sie bei anderen Innenentwicklungs- oder Nachverdichtungsmaßnahmen im übrigen Stadtgebiet erzielt werden kann, ist im vorliegenden Fall aus den vorgenannten Gründen nicht umsetzbar.*



*Eine Unterschreitung der Dichtewerte ist somit aus topographischen, ökologischen und städtebaulichen Gründen ausnahmsweise zulässig.*

*Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht damit den Zielvorgaben des „Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010“.«*

- b)** Die Aktivierung und zugleich Relativierung der raumordnerischen/regional-planerischen „Dichtevorgabe“ erweist sich in mehrfacher Hinsicht als fehlerhaft:
- (1)** Sowohl die Fläche des (privaten) Sees als auch die Verkehrsfläche der Kastanienallee gehören zum „Bruttowohnbauland“ im Sinne des zitierten Ziels (Z) 3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen 2010. Hinsichtlich der Verkehrsfläche der Kastanienallee gilt dies bereits deshalb, weil diese, wie bereits einleitend ausgeführt, nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurde. Im Übrigen gehören sämtliche Flächen im Rahmen eines Bebauungsplans, der ein Wohngebiet ausweist, zum „Bruttowohnbauland“, das als solches die Grundlage für die Dichtevorgaben je Hektar darstellt (vgl. beispielhaft **Hess. VGH**, Urteil vom 13.10.2016 – 4 C 962/15. N, juris Rn. 65 mit der Gegenüberstellung von Netto-Baufläche einerseits und Bruttobaulandfläche andererseits). Bei Einbeziehung des Sees und der Verkehrsfläche der Kastanienallee sowie unter Berücksichtigung des Umstands, dass die lediglich optionalen 27 Einliegerwohnungen nicht verpflichtend realisiert werden müssen, dürfte sich das Maß der hier geforderten mindestens 60 Wohneinheiten (WE) pro Hektar noch einmal deutlich verringern, von 38 WE auf vermutlich allenfalls 18 WE oder weniger, tatsächlich also allenfalls auf 1/3 des Mindestmaßes.
- (2)** Die Berufung auf die Ausnahme von der Mindestdichte von 60 WE mit dem Argument

*»Der Vorhabenbereich mit einer Wasserfläche im Plangebietsinneren sowie Böschungsstrukturen und einem nicht überbaubaren Gewässerrandstreifen weist topographische und ökologische Besonderheiten auf. Die ökologischen und klimatologischen Gegebenheiten [...] bedingen zudem eine moderate Anzahl an Wohneinheiten und sorgen für eine dem Standort angemessene Bebauungsdichte.«*

ist nachgerade widersinnig. Denn mit diesem Argument könnte hinsichtlich der Dichtevorgaben die regionalplanerische Zulässigkeit jeglicher Planungen in landschaftlich besonders ansprechenden „Destinationen“ entweder, wie hier, in einer ausgedehnten, als solchen festgesetzten innerstädtischen Parkanlage oder gar im nicht überbaubaren Außenbereich begründet werden. Mit anderen Worten: Die entsprechende Ausnahmeregelung von Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen macht nur Sinn in Bezug auf grundsätzlich überbaubare Flächen, soweit diese in Teilbereichen eine Erfüllung der Mindestdichtevorgaben wegen des »Vorliegens topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten« nicht erlauben oder ermöglichen.

- (3) Die Antragsgegnerin scheint sich dessen auch bewusst zu sein, wenn sie formuliert:

*»Eine bauliche Dichte mit über 60 Wohneinheiten je ha, wie sie bei anderen Innenentwicklungs- oder Nachverdichtungsmaßnahmen im übrigen Stadtgebiet erzielt werden kann, ist im vorliegenden Fall aus den vorgenannten Gründen nicht umsetzbar.«*

Das ist aus den vorgenannten Gründen in der Tat nicht möglich. Gleichzeitig offenbart diese Formulierung der Antragsgegnerin allerdings, dass sie den Anwendungsbereich der regionalplanerischen Dichtevorgaben auch im Übrigen verkennt: Denn der Plansatz Z3.4.1-9 gilt nach der Rechtsprechung des **Hess. VGH** (Urteil vom 13.10.2016 a.a.O. Rn. 62) nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete. Deshalb ist es von vornherein unzutreffend, die Einschlägigkeit der Ausnahmeregelung des vorgenannten Plansatzes (d. h. das »Vorliegen topographischer ökologischer und klimatologischer Besonderheiten«), wie geschehen, kontrastierend damit zu begründen, dass »... eine bauliche Dichte mit über 60 Wohneinheiten je Hektar, wie sie bei anderen Innenentwicklungs- oder Nachverdichtungsmaßnahmen im übrigen Stadtgebiet erzielt werden kann ...«, hier nicht möglich sei.

Und damit kann auch das von der Antragsgegnerin hinsichtlich der Ausnahmeregelung zu Plansatz Z3.4.1-9 des Regionalplan zu dessen gezogene Resümee: »Eine Unterschreitung der Dichtewerte ist somit aus topographischen, ökologischen und städtebaulichen Gründen ausnahmsweise zulässig« keinen Bestand haben, weil die Antragsgegnerin, wie gezeigt, fälschlich von der (Ex-

klusivität) der Dichtevorgaben nur für den Bereich von »Innenentwicklungs- oder Nachverdichtungsmaßnahmen« ausgeht.

- c) Entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin missachtet der hier streitige Vorhabenbezogene Bebauungsplan dementsprechend die Bindungswirkung von raumordnerischen Zielvorgaben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und erweist sich damit als unwirksam (**Hess. VGH**, Urteil vom 20.03.2014, ZfBR 2014, 108 bis = juris Rn. 74) .

Selbst wenn man sich insoweit der neueren Rechtsprechung des **Hess. VGH** (Urteil vom 29.06.2016, ZBR 2016, 803 = juris Rn. 142, sowie Urteil vom 13.10.2016 a.a.O., juris Rn. 59 ff.), wonach es sich bei dem Plansatz 3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen ungeachtet seiner Bezeichnung nur insoweit um ein Ziel der Raumordnung handelt, als eine Untergrenze der Bebauungsdichte festgelegt worden ist, nicht jedoch bezüglich der Höchst- bzw. Mindestdichte, anschließen würde, behielte die entsprechende Festlegung ihre Bedeutung zumindest als ein vergleichsweise differenzierter Grundsatz der Raumordnung, der bei der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB, § 4 Abs. 1 S. 1 2. Alt. ROG) des hier streitigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen gewesen wäre. Da die Antragsgegnerin sich jedoch auf eine Zielvorgabe eingelassen und das Vorliegen ihrer Ausnahmevoraussetzungen, wie gezeigt, in mehrfacher Hinsicht fehlerhaft bejaht hat, können die entsprechenden Ausführungen auch nicht einer – nicht vorgenommenen – Berücksichtigung in der Abwägung unterlegt werden. Der entsprechende Abwägungsausfall muss ebenfalls zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

### 3. Ziele/Grundsätze der Raumordnung II

- a) Die Planbegründung verweist unter Ziff. 5.1 ferner darauf, dass das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen sei, und merkt dazu Folgendes ergänzend an:

*»Im Texte zum Regionalplan werden bezüglich Flächen für „Vorranggebiet Siedlung“ [...] folgende Aussagen getroffen:*

*„Flächen für Wohnsiedlungszwecke sind die in der Karte ausgewiesenen ‚Vorranggebiet 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‘).“*

*Da es sich bei dem Vorhaben um einen Wohnsiedlungszweck in Ortsrandlage unter 5 ha handelt, entspricht das Vorhaben auch den Zielen des Regionalplans.«*

- b)** Diese Darstellung der entsprechenden Vorgabe des Regionalplans bedarf der Präzisierung und zugleich der Hinterfragung bei der Anwendung auf den vorliegenden Fall:

- (1)** Es geht hier nicht nur um „*Aussagen*« des Regionalplans, sondern nach Z3.4.1-5 des Regionalplans bezüglich der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke um eine Zielfestlegung wie folgt:

*»Sofern keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung« ausgewiesen sind, dürfen in anderen 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.«*

Ergänzend heißt es unter Z3.4.1-4, 2. Absatz des Regionalplans wie folgt

*»Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.«*

- (2)** Diesen Zielvorgaben widerspricht die vorliegend streitige Planung.

Hinsichtlich des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete ist dies offensichtlich, weil hier mitten in der ausgedehnten, als solchen festgesetzten Parkanlage „Bürgerpark“, im Übergang zum Außenbereich und fernab des Innenbereichs der Antragsgegnerin, auf Privatbesitz punktuell eine Ghetto-Siedlung für Besserverdienende realisiert werden soll, ein Vorhaben, das jeder vernünftigen, nachvollziehbaren und vor allem auch nachhaltigen Stadtentwicklung Hohn spricht.

Aber auch die Berufung auf die 5 ha-Regelung von Z3.4.1-5 des Regionalplans kann diese Vorhabensplanung nicht rechtfertigen. Denn das Plangebiet befindet sich entgegen der Darstellung der Antragsgegnerin nicht *»am Rande der Ortslage«* bzw. nicht in Ortsrandlage. Insbesondere kann insoweit nicht auf die insgesamt maximal 15 Häuser umfassende, einreihige Wohnbebauung nördlich der Kastanienallee, die ersichtlich im Rahmen einer bestandssichern-

den „Fremdkörperfestsetzung“ durch den Bebauungsplan N 8.4 von 1986 in begrenztem bzw. unverändertem Umfang als „WA“ ausgewiesen ist (vgl. Ziff. 4.4 der Begründung des Bebauungsplans N 8.4), in Bezug genommen werden. Denn dabei handelt es sich der Sache nach um eine grundsätzlich unerwünschte Splittersiedlung, gewissermaßen um einen „Splitter im Auge“ des formell festgesetzten Bürgerparks, weitab der Innenstadt, ohne eigenständiges städtebauliches Gewicht und ohne Anschluss an den Bebauungszusammenhang im Übrigen. Diese Splittersiedlung ist deshalb trotz ihrer Einbeziehung in den Bebauungsplan N 8.4 – ausnahmsweise – nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur und besitzt auch nach der Zahl der vorhandenen Bauten kein hinreichendes Gewicht (vgl. zu diesem Erfordernis bereits **BVerwG**, Urteil vom 17.02.1984, NVwZ 1984, 434 = juris Rn. 7, sowie Beschluss vom 19.09.2000, NVwZ-RR 2001, 83 = juris Rn. 7). Das letzte, bereits außerhalb der festgesetzten Baugrenzen des Wohngebiets liegende Haus im Westen dieser Häuserzeile vor dem sich anschließenden, als „Parkanlage mit Teich und Wegen“ ausgewiesenen Teil des Bürgerparks kann aufgrund der Besonderheiten dieses Falles deshalb auch nicht den „Ortsrand“ der Antragsgegnerin repräsentieren und repräsentiert ihn nicht, insbesondere auch nicht im Sinne der 5 ha-Regelung der Zielvorgabe von Z3.4.1-5 des Regionalplans.

- (3) Letzteres gilt umso mehr, wenn man die Regelung des Plansatzes Z3.4.1-5 des Regionalplans in Verbindung mit derjenigen des vorstehend zitierten Zielvorgabe von Plansatz Z3.4.1-4, Abs. 2 (Vorrangs der Innenentwicklung vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete) bringt und die beiden Planansätze gemeinsam auf die vorliegende Konstellation zur Anwendung bringt.

Davon hat die Antragsgegnerin jedoch bewusst Abstand genommen und sich auf den die hier streitige Vorhabensplanung ihrer Meinung nach regionalplanerisch legitimierenden »*Wohnsiedlungszweck in Ortsrandlage unter 5 ha*« beschränkt. Ihre Schlussfolgerung, dass das Vorhaben damit (auch) den Zielen des Regionalplans entspricht, trifft jedoch, wie gezeigt, nicht zu.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mangels Anpassung an die vorgenannten Zielsetzungen des Regionalplans deshalb gemäß § 1 Abs. 4 BGB nichtig bzw. unwirksam.

- c) Die Antragsgegnerin hat sich über dasjenige, was sie dazu unter Ziff. 5.1 und 5.2 der Planbegründung zum Regionalplan Südhessen 2010 ausgeführt hat und was

vorstehend abgehandelt wurde, im Übrigen mit den regionalplanerischen Vorgaben für die hier streitige Planung nicht befasst, insbesondere folgende Grundsätze der Raumordnung nicht (ausdrücklich) in die Abwägung eingestellt:

**(1)** Grundsatz G3.4-2:

*»Die Siedlungsstruktur soll im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung so gestaltet werden, dass*

- [...]
- [...]
- *durch Konzentration der Siedlungsgebiete auf Schwerpunkte einer Zersiedlung der Landschaft vorgebeugt wird und*
- *Durch Sicherung einer sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur und Verhinderung von Ghettobildung die Nachhaltigkeit der Siedlungsstruktur gewährleistet wird«*

Als Kleinsiedlung bzw. „gated community“ mit geringer Wohndichte in einem als solchen festgesetzten, ausgedehnten und außenbereichsähnlichen Landschaftspark, offensichtlich nur ausgerichtet an einer aus „Besserverdienenden“ bestehenden Käuferklientel, widerspricht die hier streitige Planung eindeutig dem vorgenannten Grundsatz.

**(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 punktuelle Überplanung eines Privatgrundstücks in einer ausdrücklich als solchen festgesetzten landschaftlich und klimatisch für die Innenstadt von Darmstadt wesentlich bedeutsamen Parkanlage mit Teich und Wegen (Bebauungsplan N 8.4) steht auch mit diesem Grundsatz im Widerspruch.

**(3)** Grundsatz G3.4-7:

*»Vor der Ausweisung neuer Flächen sollen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert sowie brachliegende Wohnsiedlung- und Gewer-*

*beflächen, erforderlichenfalls nach vorheriger Sanierung, wiederverwendet werden.«*

Entgegen dem im Jahr 2021 zwischen den Fraktionen von GRÜNEN, CDU und Volt der Stadtverordnetenversammlung geschlossenen Koalitionsvertrag sind die vorhandenen Reserveflächen in den bereits bebauten Ortsteilen der Antragsgegnerin bislang wohl noch nicht einmal untersucht, geschweige denn systematisch erfasst worden, obwohl es ganz offensichtlich entsprechende Potenziale gibt. Der vorgenannte Grundsatz hat die Antragsgegnerin (auch) im vorliegenden Fall jedoch nicht davon abgehalten, zugunsten der Vorhabenträgerin ihre Gefälligkeitsplanung aufzulegen.

**(4)** Grundsatz G3.4-8:

*»Neubaugebiete sollen im Anschluss an die bestehende Ortslage ausgewiesen werden.«*

Auch dieser Grundsatz ist, wie bereits ausgeführt – s. vorstehend b) –, bei der Planung/Abwägung nicht beachtet worden.

**(5)** 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.«*

Die hier streitige Vorhabenplanung ist gewissermaßen ein „Schlag ins Gesicht“ dieses Grundsatzes: Der Bürgerpark einschließlich des durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beplanten Bereichs war von Beginn an als durchgängiger, von Nordrand der Kernstadt (Martinsviertel) bis zur Nordumgehung (Martin-Luther-King-Ring) reichender Landschaftspark geplant. Ziel dieser Planung war explizit die *»Sicherung, Neuordnung und landschaftsgerechte Entwicklung des unbebauten Grünkorridors zwischen Darmstadt und Arheilgen«* mit *»überragender Bedeutung für das städtebauliche und ökologische Gefüge der Stadt«* und *»wesentlicher klimatischer Ausgleichsfunktion«* (so Ziff. 1, 2.2 und 3 der Begründung zum Bebauungsplan N 8.4). Zudem erfüllte der Park auch als Erholungs- und Bewegungsfläche eine zentrale Funktion für den dichtest besiedelten Bereich der Darmstädter Kernstadt. Insofern

ist der Bürgerpark zweifelsfrei als »zu erhaltener Landschaftsteil von besonderer Bedeutung« im Sinne des vorgenannten Grundsatzes einzustufen.

**Ergebnis:** Die Antragsgegnerin hat sich vorliegend über die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung in einer Art und Weise hinweggesetzt, die einerseits das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB verletzt und andererseits keine Rücksicht auf die entsprechenden Vorgaben im Rahmen der Abwägung genommen hat. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann deshalb auch aus diesem Grund keinen Bestand haben.

#### 4. Lärmkonflikt Biergarten/Grillhütte vs. Wohnbebauung

Das Grundübel des hier angefochtenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht darin, dass ohne Not und ohne ausreichende städtebaulicher Rechtfertigung, ausschließlich zu Nutz und Frommen eines privaten Grundstückseigentümers, an einen zur Vermeidung von Immissionskonflikten in einer ausgedehnten Parkanlage angesiedelten und von bis zu 3500 Gästen pro Tag frequentierten Biergarten eine intensive Wohnbebauung herangeführt werden soll ; und Vergleichbares, wenn auch in einem etwas kleineren Maßstab, gilt für die der künftigen Wohnbebauung gegenüberliegende Grillhütte des Antragstellers mit ihrem Festbetrieb für jedermann.

Der daraus offensichtlich resultierende, der Grundsatznorm des § 50 BImSchG widersprechende Nutzungskonflikt soll nun in einer Weise „bewältigt“ werden, die einschlägigen planungsrechtlichen Vorgaben und Grundsätzen diametral widerspricht. Das kann nicht gelingen und ist auch nicht gelungen.

Im Einzelnen:

- a) Die Problematik der „auf Hautnähe“ an den Biergarten/die Grillhütte heranrückenden Wohnbebauung wird in der Begründung des Bebauungsplans wiederholt angesprochen, etwa unter Ziff. 8.7. (»Schalluntersuchung«), Ziff. 9.15. (»Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“), Ziff. 9.15.3. (»Außenlärmpegel/Lärmpegelbereiche«) sowie unter Ziff. 9.16. (»Bedingte Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Zulässigkeit der Wohnbebauung)«; unter Ziff. 9.15.2. (»Maßnahmen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen des Gewerbes und der Freizeit“) werden diese dann wörtlich wie folgt zusammengefasst:



»Um einerseits den uneingeschränkten Betrieb des Biergartens sowie der Grillhütte weiterhin zu gewährleisten und andererseits gesunde Wohnverhältnisse im Geltungsbereich zu schaffen, sind verschiedene Festsetzungen zum Schutz der Bewohner im Plangebiet getroffen worden, unter anderem eine geschlossene bauliche Anlage zum Biergarten, Regelungen zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, Höhe von Brüstungen, etc. [...].

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen benannt:

- Zum Schutze Bewohner ist eine geschlossene bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe, – tiefe und – länge in den Baufeldern der Gebäude RH 1 bis RH 20 zu errichten. Dies dient dem Schutz der östlich gelegenen Gebäude, da die Anlage wie eine Lärmschutzmauer den Schalleintrag des Biergartens mindert und so Wohnen im Gebiet ermöglicht.
- Entlang der geschlossenen baulichen Anlage (rote Linie A) sowie im Dachgeschoss des Hauses DH 18 (magentafarbene Linie D) dürfen keine öffentlichen Fenster zu Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer) eingebaut werden. Dies dient dazu, dass kein Bewohner der Gebäude durch Lärm in den eigenen Wohnräumen gesundheitlich beeinträchtigt wird. Öffentliche Fenster in Nicht-Aufenthaltsräumen wie Badezimmer, Küchen, WCs, Flur, etc., in denen man sich nicht länger aufhält, sind hier hingegen möglich, da eine dauerhafte Beschallung der Bewohner dadurch nicht möglich ist.
- Im Süden und Norden der baulichen Anlage (rote Linie A an RH1 und RH 20 sowie blaue Linie B) sind Fenster von Aufenthaltsräumen mit nächtlichen Richtwertüberschreitungen nur als nicht öffentbare Fenster zulässig, da hier zu hohe Schalleinwirkungen an den Fenstern anliegen. Diese Fenster dürfen nur zum Zwecke der Reinigung mit einem speziellen, handelsunüblichen Schlüssel geöffnet werden, der den Hausbewohnern nicht dauerhaft zur Verfügung steht. Dieser kann beispielsweise bei der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft deponiert werden und zum Zwecke der Reinigung zeitlich begrenzt ausgeliehen werden. Falls das Fenster der Rettung im Brandfall dient, ist ein entsprechendes Werkzeug (Notfallhammer) in unmittelbarer Nähe anzubringen. Alternativ kann auch bei Fenstern entlang der blauen Linie B eine Prallscheibe vor dem Fenster angebracht werden, die die Schallemissionen am Fenster auf ein notwendiges Maß mindert. In diesem Fall kann auch ein normales, öffentliches Fenster hinter der Prallscheibe eingebaut werden.

Die wesentlichen Parameter der Prallscheiben sind:

- das bewertete Schalldämm-Maß  $R'w$  des Scheibenmaterials,
- der Abstand zwischen Prallscheibe und Fenster,

- das Maß der Überlappung der Prallscheibe gegenüber dem Fenster und
- Ggf. baulich geschlossene, seitliche Fuge (-n) zwischen Prallscheibe und Fenster.
  
- Im Reihenhaus 20 (orangenen Linie C) ist im Dachgeschoss bei einer Nutzung als Aufenthaltsraum an der geplanten Loggia eine bauliche Brüstung mit einer Höhe von mindestens 1,3 m anzubringen, damit die Immissionen an den dahinterliegenden Fenstern auf das notwendige Mindestmaß gemindert werden. Eine niedrigere Brüstung üblicher Höhe (ca. 80-90 cm Höhe) würde hier keine ausreichende Reduzierung des Lärms ermöglichen.
  
- In allen Aufenthaltsräumen ist aufgrund der eingeschränkten Belüftung durch die nicht öffnbaren Fenster ein ausreichender Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 zu gewährleisten. Dies kann beispielsweise über eine Lüftungsanlage erfolgen, die aufgrund des Energiestandards der Holzhäuser ohnehin üblich und notwendig ist.
  
- Hinweis: Die konkrete schalltechnische Auslegung der entsprechenden Minderungsmaßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

*Die genannten Maßnahmen gelten für alle Aufenthaltsräume bzw. Fenster, an denen Richtwertüberschreitungen anliegen. In den folgenden Grafiken sind die Lärmwerte pro Haus und Fassade dargestellt. Alle Werte, die mit einer roten Umrandung gekennzeichnet sind, sind Fassaden, an denen die entsprechenden Maßnahmen notwendig sind.«*

Die entsprechenden Grafiken sind nachfolgend mit den Überschriften »Prognose der Geräuschemissionen im Planungsgebiet – Gebäudelärmkarten Gewerbe nach TA Lärm – Beurteilungspegel« und »Prognose der Geräuschemissionen im Planungsgebiet (auf Basis Kalibrierungsberechnung - Kastanienallee 2-) Gebäudelärmkarte Freizeit nach Freizeitlärm-Richtlinie – Beurteilungspegel« abgedruckt.

- b)** Die Bewältigung der offenbaren und hier inmitten stehenden Lärmproblematik ist nicht gelungen und konnte nicht gelingen. Zwar sieht der Bebauungsplan, wie gezeigt, insoweit ein umfangreiches Bündel von Maßnahmen vor, von der Reihenhausbebauung als Lärmschutzmauer bis zu der ins Einzelne gehenden Ausgestaltung der (Aufenthalts-)Räume an der Westseite der Reihenhauszeile bzw. „Lärmschutzmauer“. Allerdings handelt es sich dabei – und kann es sich angesichts dieser Planung mit ihrer unmittelbar an den Biergarten/die Grillhütte heranrückenden Wohnbebauung auch nur handeln – so gut wie ausschließlich um passive Lärmschutzvorkehrungen.

Eine solche Planung widerspricht jedoch grundsätzlich den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Denn danach hat sich die Planung von Wohngebieten grundsätzlich daran auszurichten, dass die neuen Wohnhäuser allenfalls solchen Außenpegeln ausgesetzt werden, die die Orientierungswerte der DIN 18005-1 jedenfalls nicht überschreiten. Zwar hat es das **BVerwG** in seinem Urteil vom 22.03.2007 (BVerwGE 128, 238 = juris Rn. 17 f.) in dem Fall, in dem ein neues Wohngebiet an vorhandene Verkehrswege heranrückt und dabei Lärmbelastungen ausgesetzt wird, die an den Gebietsrändern deutlich über den Orientierungswerten der DIN 1805 liegen, für nicht von vornherein abwägungsfehlerhaft gehalten, auf aktiven Schallschutz zu verzichten und stattdessen eine Minderung der Immissionen durch eine Kombination von passivem Schallschutz, Stellung und Gestaltung von Gebäuden sowie Anordnung der Wohn- und Schlafräume zu erreichen. Und mit weiterem Beschluss vom 07.06.2012 (BauR 2012, 1611 = juris Rn. 7) hat das **BVerwG** diese Rechtsprechung auch auf die Fallgestaltung erstreckt, dass ein Wohngebiet an einen Gewerbebetrieb heranrückt. Der **erkennende Senat** hat sich dieser Rechtsprechung in seinem Urteil vom 29.03.2012 (NuR 2012,644 = juris Rn. 60) grundsätzlich angeschlossen, gleichzeitig aber die Randbedingungen einer solchen Planung, auch und gerade im Blick auf den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, dahingehend klargestellt, dass *»... namentlich in verdichteten großstädtischen Räumen mit einem engen Netz hochbelasteter Verkehrswege und anderen Bereichen immissionsträchtiger (z.B. gewerblicher) Nutzungen [...] es gelegentlich kaum zu vermeiden [sei], mit neuen Wohnbauflächen auch dicht an emissionsträchtige Nutzungen heranzurücken«*. Es könne, so heißt es weiter, *»... daher im Einzelfall auch durchaus angezeigt sein, Wohnbauflächen in bereits vorbelastete Bereiche hinein zu planen, bei denen gegebenenfalls eine umfassende Einhaltung der Orientierungswerte als Außenpegel durch aktiven Lärmschutz nicht stets möglich sei.«*

In seinem weiteren Urteil vom 20.03.2014 (ZfBR 2014, 780 = juris Rn. 90; wieder aufgegriffen im Urteil vom 13.10.2016 = ZfBR 2017, 282 (LS) = juris Rn. 98 f.) hat der **erkennende Senat** unter erneuter Bezugnahme auf das Urteil des BVerwG vom 22.03.2007 (a.a.O.) schließlich deutlich gemacht, dass es

*»... in Ballungsräumen häufig nicht möglich sein [wird], allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Gerade in diesen Gebieten kann jedoch ein berechtigtes Interesse bestehen, Baugebiete auszuweisen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern. Auch kann ein gewichtiges städtebauliches Interesse daran bestehen, einen vorhandenen Ortsteil zu erweitern und damit dessen Infrastruktur (ÖPNV, soziale Einrichtungen etc.) mit*

*zu nutzen. Wenn in derartigen Fällen das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen [...] dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen«*

- c) Im vorliegenden Fall geht es nicht um eine solche Ausnahmesituation, die den Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen und die Beschränkung auf passive Lärmschutzmaßnahmen erlauben würde. Weder geht es um »Ballungsräume« bzw. um »verdichtete großstädtischen Räume mit einem engen Netz hochbelasteter Verkehrswege und anderen Bereichen immissionsträchtiger Nutzungen« noch darum, dass das hier streitige Baugebiet ausgewiesen worden ist, »um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern«, oder darum, »einen vorhandenen Ortsteil zu erweitern und damit dessen Infrastruktur mit zu nutzen«. Mit anderen Worten: Es geht hier eindeutig nicht um die Bewältigung der Lärmschutzproblematik bei der Ausweisung von Wohngebieten in einer städtebaulichen Gemengelage, die ein Absehen von der „reinen Lehre“ der Trennung unverträglichen Nutzungen rechtfertigen kann, sondern um eine Planung „auf der grünen Wiese“, die ohne rechtfertigenden (städtebaulichen) Grund an einen emittierenden Biergartenbetrieb bzw. an den Festbetrieb der Grillhütte des Antragstellers herangeführt werden soll.

Hintergrund der streitigen Planung ist vielmehr ausschließlich das Privatinteresse der Vorhabenträgerin daran, mitten im ausgedehnten, als solchem festgesetzten Bürgerpark der Stadt Darmstadt, in idyllischer Lage um einen kleinen Teich herum gruppiert, auf dem ihr gehörenden oder noch von ihr zu erwerbenden Grundstück eine Wohnsiedlung für „Besserverdienende“ zu errichten, unabhängig davon, dass dies zu einem Immissionskonflikt mit dem angrenzenden, lebhaft frequentierten Biergartenbetrieb und zu dem Festbetrieb der Grillhütte des Antragstellers führen muss. Das steht in einem regelrecht krassen Widerspruch zu dem – auch und gerade bei der Bauleitplanung zu beachtenden – Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass unter anderem schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dass sich die Antragsgegnerin dazu bereitfinden ließ, einer solchen Planung, die allein wegen der Nichtbewältigung des sich aufdrängenden Lärmkonflikts keinen Bestand haben kann, ihr Placet erteilen und damit alle städtebaulichen Grundsätze und das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB zu missachten, muss als im höchsten Maße irritierend empfunden werden.

- d) Unabhängig von diesen grundsätzlichen Bedenken gegen die Art und Weise, wie die Antragsgegnerin mit dem hier offenbaren Lärmkonflikt umgegangen ist, bestehen gegen die Annahmen der ihrer Planung zugrunde gelegte „Schallimmissionsprognose“ der ita Ingenieurgesellschaft mbH vom 25.1./16.02./23.06.2021 grundsätzliche Einwendungen; es geht insoweit um die aus S. 8, 13 der Begutachtung hervorgehenden Einstufung des Biergartengeländes als „Mischgebiet (MI)“. Die auf dieser Annahme beruhenden weiteren Berechnungen der Schallimmissionsprognose können deshalb keinen Bestand haben, weil der Biergartenbetrieb mit seinen zugestandenermaßen bis zu 3500 Besuchern pro Tag (vgl. Ziff. 8.7. der Planbegründung unter Bezugnahme auf die novellierte Schallimmissionsprognose der ita GmbH vom 29.07.2022) hinsichtlich seiner Lärmemissionen keinesfalls mehr als in einem „Mischgebiet“ befindlich eingestuft werden kann. Es handelt sich vielmehr um einen lebhaft, bis tief in die Nachtstunden hinein emittierenden Gewerbebetrieb, weshalb insoweit die (Nacht-)Immissionsrichtwerte der TA Lärm (zu deren Maßgeblichkeit im vorliegenden Fall s. **BVerwG**, Beschluss vom 03.08.2010 – 4 B 9.10, juris Rn. 4) für ein „Gewerbegebiet“ (GE) zugrunde gelegt werden müssen. Davon geht die Rechtsprechung in vergleichbaren Fällen ebenfalls aus (vgl. etwa **VG München**, Beschluss vom 19.07.2002 – M 16 SE 01.4028, juris Rn. 113 a. E.)

Daran ändert auch der Umstand nichts, dass sich auf dem Biergartengelände das Wohnhaus des Biergartenbetreibers und eine Bedienstetenunterkunft befinden. Denn dabei handelt es sich typischerweise um Wohnnutzungen, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch in einem Gewerbegebiet zulässig sein können und/oder hier zumindest Bestandsschutz genießen.

Dementsprechend kann die Schallimmissionsprognose, die der angefochtenen Planung zugrunde gelegt worden ist, von vornherein keinen Bestand haben, weil ihre Bewertung bzw. Einstufung der Immissionen des Biergartenbetriebs auf die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung auf einer grundsätzlich unzutreffenden Gebietseinstufung gründen.

## 5. Natur/Landschaft/Klima

Bereits die vorstehend unter Ziff. 1 („Erforderlichkeit der Planung“), Ziff. 2 und 3 („Ziele/Grundsätze der Raumplanung I u. II“), sowie unter Ziff. 4 („Lärmkonflikt Biergarten/Grillhütte vs. Wohnbebauung“) gemachten Ausführungen belegen, dass die hier streitige Planung von vornherein jeder städtebaulichen Rechtfertigung entbehrt, dass

sie diversen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung widerspricht und dass insbesondere die Heranführung der intensiven Wohnbebauung an den bestehenden, lebhaft emittierenden Biergartenbetrieb bzw. an den Festbetrieb der Grillhütte des Antragstellers allen städtebaulichen Maximen widerspricht, Letzteres insbesondere auch deshalb, weil der Planung dem entsprechenden Nutzungskonflikt auf der Grundlage fehlerhafter Gebietsannahmen und mit unzulässigen Mitteln begegnet.

Angesichts dessen hätte diese Planung nicht aufgelegt werden dürfen, sondern hätte vermieden und der Antrag der Vorhabenträgerin auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hätte zurückgewiesen werden müssen. Mit dieser „Null-Variante“ hat sich der Plangeber aber ausweislich der Planbegründung und des Umweltberichts nicht befasst, obwohl doch offensichtlich war, dass hier ein auf jeden Fall vermeidbarer Eingriff in einen besonders sensiblen Bereich von Natur und Landschaft mit Auswirkungen auf das kleinräumige Klimageschehen geplant war. Immerhin hat sich jedoch bereits sehr frühzeitig und wiederholt zumindest der Naturschutzbeirat der Antragsgegnerin selbst äußerst kritisch und ablehnend zu diesem Planvorhaben geäußert. Seine vom Januar 2019 und Juni 2020 sowie schließlich vom Dezember 2021 abgegebenen Stellungnahmen sind hier als **Anl. 10** beigelegt und stellen der Planung unter dem Gesichtspunkt von Natur, Landschaft und Klima bzw. Ökologie ein vernichtendes Zeugnis aus. Allerdings sind diese Stellungnahmen in der amtlichen Synopse der Stellungnahmen der Behörden und TÖB's nicht aufgeführt, zumal nachdem die damals zuständige Dezernentin der Antragsgegnerin, Frau B. Akdeniz, den Naturschutzbeirat ermahnt und auf seine angeblich eingeschränkten Kompetenzen im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens hingewiesen hatte. Gleichwohl machen wir uns die Einwendungen des Naturschutzbeirats auch und gerade im Rahmen des vorliegenden Normenkontrollverfahrens in vollem Umfang zu eigen, selbst wenn es für die Beurteilung der Wirksamkeit des angefochtenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans darauf letztlich nicht mehr ankommen dürfte.

Darüber hinaus machen wir allerdings ergänzend darauf aufmerksam, dass sich weder die Begründung noch der Umweltbericht des streitbefangenen Bebauungsplans mit einem einzigen Wort zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den unmittelbar benachbarten „Müllersteich“ äußern. Dies wäre umso eher angezeigt gewesen, als es diesbezüglich in der Begründung des Vorgänger-Bebauungsplans N 8.4. (s. dort S. Ziff. 4. 1 a) ) ausdrücklich wie folgt heißt:

*»Der Bürgerpark Nord wird wie vorgesehen bis zur Nordumgehung als Landschaftspark erweitert, der in diesem Bereich der stillen Erholung dienen soll. Diese Erholungsfunktion ist Voraussetzung, um den wertvollen ökologischen Bereich des Müllersteiches zu sichern. Diese ehemalige Tongrube wurde vor Jahren im Rah-*

*men eines Renaturierungsprogramms des Landes Hessen rekultiviert und haben [muss heißen: hat; d. Unterz.] sich inzwischen zu einem wertvollen Biotop entwickelt.«*

Weder ist deshalb aber die besondere ökologische Bedeutung des Müllersteichs im Rahmen der hier streitigen Überplanung seines benachbarten, westlichen Bereiches bereits überhaupt angesprochen, noch einer Untersuchung im Blick auf die vorgesehene Wohnbebauung für wert erachtet, geschweige denn in die Abwägung eingestellt worden. Dies ist ein wesentliches Defizit.

Nach alledem steht fest, dass der Bebauungsplan N 8.4.4.4 der Antragsgegnerin keinen Bestand haben kann und deshalb seine Unwirksamkeit vom erkennenden Senat festgestellt werden muss.

Prof. Dr. Kirchberg  
Rechtsanwalt

Anlagen:

**Anl. A4:** Auszug aus der Broschüre „Unser Bürgerpark“ von 1990

**Anl. A5:** Korrespondenz Scheitterer/Oberbürgermeister von 1995

**Anl. A6:** Vorgänge bezüglich der Grillhütte des Klinikums

**Anl. A7:** Auszug aus dem „Masterplan DA 2030+“

**Anl. A8:** Auszug aus „Katapult – Magazin für Kartografie und Sozialwissenschaft“

**Anl. A9:** Vertrag Scheitterer/Stadt Darmstadt vom 30.10.1989

**Anl. A10:** Stellungnahmen Naturschutzbeirat