

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage		Eingang Magistrats- geschäftsstelle:
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung		Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung: ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Vorlage-Nr. 2006/0039 Magistratsbeschluss-Nr.	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss		
Verteiler:	Internet ☐ ja ☒ nein Tagesordnung ☐ I ☐ II		

Betreff: Bebauungsplan E 22.2.1 - Heidelberger Landstraße 18-20 - (Offenlage und Aufstellungsbeschluss)

Vorlage vom: 05.01.2006

Beschlussvorschlag:

1. Die zur Darlegung der Ziele und Zwecke zum Bebauungsplan E 22.2.1 – Heidelberger Landstraße 18-20– vorgebrachten Einwendungen der/des:
 - 1.1 Privatperson 1,
 - 1.2 Privatperson 2,
 - 1.3 Privatperson 3,
 - 1.4 Privatperson 4,
 - 1.5 Privatperson 5,
 - 1.6 Privatperson 6,
 - 1.7 Privatperson 7,
 - 1.8 Privatperson 8,
 - 1.9 Privatperson 9,
 - 1.10 Privatperson 10,
 - 1.11 Privatperson 11,
 - 1.12 Privatperson 12,
 - 1.13 Privatperson 13,
 - 1.14 Privatperson 14,
 - 1.15 Privatperson 15,
 - 1.16 Privatperson 16,
 - 1.17 Privatperson 17;
 - 1.18 Privatperson 18,
 - 1.19 Privatperson 19,
 - 1.20 Privatperson 20,
 - 1.21 Privatperson 21,
 - 1.22 Privatperson 22,
 - 1.23 Privatperson 23,
 - 1.24 Privatperson 24,
 - 1.25 Privatperson 25,
 - 1.26 Privatperson 26,
 - 1.27 Privatperson 27,
 - 1.28 HEAG mobilo GmbH, HT ST, Klappacher Straße 172, 64285 Darmstadt, vom 12.10.2005,
 - 1.29 Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, vom 08.11.2005,
 - 1.30 Landesamt für Denkmalpflege / Archäologie, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt, vom 17.10.2005,

1.31 Handwerkskammer Rhein-Main, Hindenburgstraße 1, 64295 Darmstadt, vom 25.10.2005,

werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.

2. Dem vorliegenden, entsprechend den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) ausgearbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan E 22.2.1 und der dazugehörigen Begründung wird zugestimmt.
3. Der Entwurf und die Begründung zum Bebauungsplan E 22.2.1 – Heidelberger Landstraße 18-20– sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
4. Für den Bereich der Grundstücke Heidelberger Landstraße 18-20 ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan E 22.2.1

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 05.01.2006:

Auf den beiden Grundstücken Heidelberger Landstraße 18 und 20 befindet sich in zwei Villen eine Fachklinik für ästhetisch-operative Dermatologie und Plastische Chirurgie (Rosenpark-Klinik). Die Gebäude liegen im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes E 22.2 „Villenkolonie Eberstadt“, in welchem als Art der Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt ist. Die Fachklinik ist in dieser Form in einem Reinen Wohngebiet nicht zulässig.

Mit dem Bebauungsplan E 22.2.1 „Heidelberger Landstraße 18-20“ soll der Bebauungsplan E 22.2 „Villenkolonie Eberstadt“ dahingehend geändert werden, den Bereich der beiden Gebäude als Sonstiges Sondergebiet „Fachklinik“ gemäß § 11 BauNVO festzusetzen, um so die Nutzung als Fachklinik rechtlich zu sichern. Die im Sondergebiet „Fachklinik“ zulässige Nutzung soll auf die jetzt ausgeübte Nutzung beschränkt werden, sodass eine anderweitige Kliniknutzung hier ausgeschlossen ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach dem Beschluss des Magistrates vom 17.08.2005 im Darmstädter Echo am 07.09.2005 bekannt gemacht und in der Zeit vom 07.09. bis einschl. 07.10.2005 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 27.09.2005 gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Zu 1.:

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen abgegeben:

Anregungen:	Stellungnahme:
1.1 Privatperson1 (Schreiben vom 01.10.2005): 1.2 Privatperson (Schreiben vom 02.10.2005): Entschiedener Protest gegen ein nun beabsichtigtes planerisches „Sonderrecht“ für die Rosenparkklinik: a Bedenken gegen Ausweisung als Sondergebiet Trotz der Gebiets-Festsetzung als Reines Wohngebietes auch entlang der Heidelberger Landstraße soll der rechtswidrige Zustand der Rosenparkklinik mit dem Trick eines „Sonderbaugebietes“ hierfür „legalisiert“ werden. Es bestehen Bedenken gegen die nun gewählten Rechtsform zum Zwecke der offensichtlichen Umgehung des für alle Eigentümer geltenden aktuellen Bebauungsplanes. Es wird gefordert, „diese unvernünftige Planung zu unterlassen und statt dessen seitens der Bauaufsicht die Rosenparkklinik in ihre durch den jetzt gültigen Bebauungsplan gesteckten Grenzen zu weisen (maximal 50 % Gewerbeanteil pro Gebäude)“	Zur Ausweisung des Sondergebietes als legaler Weg nach BauGB Die Bedenken gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Fachklinik“ werden nicht berücksichtigt. Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im Zulässigkeitskatalog eines Reinen Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt. Jedoch ist die Fachklinik nach städtebaulichen Kriterien mit der Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes verträglich und vereinbar: Zum einen gehen von der Klinik keine Störwirkungen durch Emissionen aus, die gebietsuntypische Beeinträchtigungen der Wohnruhe bewirken. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass von dem Verkehrsaufkommen auf der Heidelberger Landstraße eine erhebliche Lärmbelastung ausgeht und somit nicht unbeträchtliche Störungen der Wohnruhe zum besonderen Gebietscharakter der Wohnbereiche

entlang der Heidelberger Landstraße gehören. Zum andern stellt das äußere Erscheinungsbild der Klinik keinen sichtbaren Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge dar.

Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser Verfahrensweg ist im Baugesetzbuch als legaler Weg vorgesehen. Insofern wird der Vorwurf des „Tricks“ zurückgewiesen.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet „Fachklinik“ wird die Art der Nutzung derart festgesetzt, dass zum einen die Kliniknutzung ermöglicht, zum andern die Wohngebietsverträglichkeit gesichert wird. Diese mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebten städtebaulichen Ziele liegen im planerischen Ermessen der Stadt im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit.

b *Bedenken wegen Gebietsunverträglichkeit*

Dieser Betrieb ist mit (zur Zeit bereits) 45 (!) Mitarbeitern für dieses Wohngebiet absolut überdimensioniert. Ein solches Unternehmen passt nicht zum Charakter dieser Wohnanlage.

Zur Verträglichkeit der Fachklinik mit dem Reinen Wohngebiet

Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.

Bei der Beurteilung, inwieweit die vorhandene Klinik mit dem Charakter der Eberstädter Villenkolonie verträglich ist, sind ausschließlich rechtliche Kriterien heranzuziehen.

Maßgebend bei der Beurteilung ist unter anderem, ob sich der Betrieb nach Erscheinungsform, Betriebsform sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Besucher unauffällig in das Gebiet einfügt. Da sich die Kliniknutzung innerhalb zweier bestehender Villen befindet, ist allein schon durch die Erscheinungsform gewährleistet, dass sich die Klinik unauffällig in das umgebende Gebiet einfügt. Für einen nicht informierten Außenstehenden ist die Kliniknutzung nicht erkennbar, da das äußere Erscheinungsbild der Klinik keinen sichtbaren Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge darstellt.

Auch die Zahl der in den beiden Gebäuden Anwesenden unterscheidet sich nicht erheblich von der Bewohnerzahl vergleichbarer Gebäude im Gebiet:

Da der Klinikbetrieb in zwei Schichten organisiert ist, befinden sich einschließlich der Patienten durchschnittlich ca. 12 bis 15 Personen in jedem der Gebäude. Diese Nutzungsintensität ist durchaus vergleichbar mit der Nutzungsintensität der Wohngebäude im Plangebiet, in welchem pro Gebäude drei bis vier Wohnungen zulässig sind. Zwar wohnen in vielen Häusern weit weniger Bewohner, maßgeblich bei dieser Betrachtung sind jedoch die Zulässigkeitsregeln des Bebauungsplanes. Die Besucherfrequenz durch Patienten ist ferner mit der einer durchschnittlichen Arztpraxis vergleichbar, die in einem Reinen Wohngebiet zulässig ist.

Als Fazit kann daher festgestellt werden, dass der hier befindliche Klinikbetrieb mit dem für ein Reines Wohngebiet vorauszusetzenden Grad der Störungsfreiheit verträglich ist.

c Bedenken wegen Parksituation im Umfeld

Es hat bereits in der Vergangenheit zu erheblichen Störungen durch den massiven Parkverkehr der Angestellten und Patienten der Klinik geführt. Wir wohnen direkt gegenüber der Rosenparkklinik auf der anderen Seite der Heidelberger Landstraße und hatten über Jahre hinweg damit zu kämpfen, dass die an- und abreisenden Autos in doppelter Reihe geparkt - uns und unseren Gästen jegliche Parkmöglichkeit vor unserem Haus genommen hatten. Zur Zeit hat sich die Lage vor meinem Haus etwas entspannt, aber ich fürchte, dass sich der alte belastende Zustand wieder einschleicht, sobald der Sonderstatus der Klinik legalisiert ist.

Zum Parken an der Heidelberger Straße

Zu der hier angesprochenen Problematik, dass entlang der Heidelberger Landstraße Autos geparkt werden – vermutlich auch von Besuchern der Rosenpark-Klinik – sei festgestellt, dass hierbei öffentlicher Straßenraum als Parkfläche in Anspruch genommen wird. Daher stehen diese Parkierungsmöglichkeiten jedem Verkehrsteilnehmer offen, solange nicht durch entsprechende straßenverkehrsrechtliche Regelungen Einwohnerparken vorgesehen ist. Auch besteht kein Rechtsanspruch der Anlieger auf ein Freihalten des vorgelagerten Straßenraums für den eigenen Stellplatzbedarf.

Unabhängig von dieser Rechtslage hat sich u.W. der Klinikeigner dafür eingesetzt, dass die Mitarbeiter diesen Bereich meiden. Dies wird ja auch durch die Stellungnahme des Einwenders bestätigt.

d Bedenken wegen geplantem Gästehaus

Eine eventuelle Erweiterung der Klinik um ein Gästehaus ist nach dem jetzigen Bebauungsplan nicht zu vertreten. Wir Nachbarn empfinden das als nicht zumutbaren Eingriff in die Ausweisung als reines Wohngebiet. Außerdem halte ich es für gefährlich, hier eine Sondergenehmigung zu erteilen.

Zum geplanten Gästehaus Heidelberger Straße 14

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass innerhalb des geplanten Sondergebietes im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung E 22.2.1 die Errichtung eines Gästehauses nicht zulässig ist.

Das hier angesprochene Bauvorhaben Heidelberger Landstraße 14 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes E 22.2.1 und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Trotzdem soll hier auf das dort geplante Vorhaben eingegangen werden: Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22.2 für die Villenkolonie Eberstadt sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Das hier geplante Hotel ist daher ohne Änderung des Bebauungsplanes E.22.2 möglich.

e Bedenken wegen Präzedenzfall-Wirkung

Es soll hier zwar kein Präzedenzfall geschaffen werden. Ich fürchte aber, dass von potentiellen Bauinteressenten doch als solcher gewertet wird, und wie dann in wenigen Jahren in einem Klagefall gerichtlich entschieden wird, scheint mir heute sehr unsicher. Es hat sich ja gezeigt, dass der Status „reines Wohngebiet“ bereits in der Vergangenheit wiederholt nicht beachtet worden ist und die Stadt dagegen offensichtlich keinen Einwand geltend machte (Heidelberger Landstraße 5 und 31).

Zum befürchteten Präzedenzfall

Die Befürchtung, dass durch das Sondergebiet „Fachklinik“ ein Präzedenzfall geschaffen wird und weitere gebietsfremde Nutzungen und Planänderungen folgen werden, ist nicht berechtigt.

Zunächst sei festgestellt, dass für das Gesamtgebiet der Eberstädter Villenkolonie die Festsetzung als Reines Wohngebiet unverändert bleibt. In einem Reinen Wohngebiet sind neben der Wohnnutzung auf Grundlage von § 3 BauNVO auch andere Nutzungen zulässig. Nach allgemeiner Rechtsauffassung sind solche in § 3 BauNVO aufgeführten zulassungsfähigen Nutzungen wohngebietsverträglich, damit nicht gebietsfremd und entsprechen der Zweckbestimmung des Gebietes. Im Allgemeinen besteht ein Rechtsanspruch auf die Zulassung solcher in § 3 BauNVO aufgeführter Nutzungen. Darunter zählt z.B. ein kleines Hotel, nicht jedoch die hier vorhandene Privatklinik.

Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber

nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt ausschließlich durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes. Dieser Weg ist im Baugesetzbuch vorgesehen und steht der Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit prinzipiell offen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung stellt eine kleine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung dar.

Auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Daraus folgt, dass keine Klagemöglichkeiten bestehen, unter Verweis auf das Sondergebiet „Fachklinik“ eine Planänderung zugunsten einer anderen Sondernutzung durchzusetzen, auch wenn diese als wohngebietsverträglich eingestuft wird. Somit ist die Gefahr der Schaffung eines Präzedenzfalles nicht gegeben.

f Bedenken wegen Verfahrensfehler

Im Hinblick auf die bis zum 07.10.2005 laufende Einwendungsfrist habe ich mittlerweile Zweifel an deren rechtlicher Wirksamkeit:

Im Darmstädter Echo vom 30.09.2005 habe ich zu meiner großen Verwunderung gelesen:

„Sonderstatus Rosenparkklinik Villenkolonie - Bauausschuss erlaubt gewerbliche Nutzung im Wohngebiet“. „Die Existenz der Rosenparkklinik in der Heidelberger Landstraße ist nicht mehr gefährdet.“.....(weitere Zitate aus DE)

Es handelt sich hier um einen groben Informationsfehler, der auch durch die kurze Berichtigung im Echo am 1.10.2005 nicht so einfach aus der Welt geschafft werden kann. Viele Leser werden nun fälschlicherweise denken, dass es keinen Sinn mehr macht, Einwendungen gegen diesen neuen Bebauungsplan bei der Stadt vorzubringen, obwohl sie das „normalerweise“ getan hätten. Aus diesem Grund muss diese gesamte Auslegung samt Einwendungsfrist wiederholt werden.

Zum Bericht im Darmstädter Echo

Die Bedenken wegen angeblicher Verfahrensfehler werden zurückgewiesen.

Die Stadt Darmstadt hat keinerlei Einfluss auf die Berichterstattung der örtlichen Presse, in welcher offensichtlich der Verfahrensstand nicht korrekt wiedergegeben wurde. Tatsächlich wurde mit dem Beschluss des Bauausschusses auf Grundlage der Magistratsvorlage lediglich die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Bebauungsplanänderung eingeleitet. Ausschlaggebend für die Rechtssicherheit des Aufstellungsverfahrens sind die öffentlichen Bekanntmachungen der Stadt Darmstadt, in welcher der Sachverhalt korrekt wiedergegeben wurde. Es besteht daher kein Erfordernis, die frühzeitige Beteiligung zu wiederholen.

Außerdem sei darauf hingewiesen, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die erneute Möglichkeit besteht, Anregungen zum Bebauungsplan vorzubringen.

1.3 Privatperson 3
(Schreiben vom 06.10.2005):

Forderung, den Bebauungsplan E 22.2 nicht zu ändern.

a Bedenken wegen Sanktionierung der Klinik

Es ist keinesfalls in Ordnung, dass das Betreiben der „Rosenparkklinik“ im Nachhinein sanktioniert wird. Die andere Nutzung der Gebäude und Grundstücke der „Rosenparkklinik“ macht sich sehr wohl negativ bemerkbar.

Zur Ausweisung des Sondergebietes als legaler Weg nach BauGB

Die Bedenken gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Fachklinik“ werden nicht berücksichtigt.

Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im Zulässigkeitskatalog eines Reinen Wohngebietes (§ 3

Ein Wohngebiet wie die Eberstädter Villenkolonie stellt für die Stadt ein erhebliches Kapital dar, das geschützt werden muss (siehe Negativ-Beispiel Am Elfengrund 53).

der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt. Jedoch ist die Fachklinik nach städtebaulichen Kriterien mit der Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes verträglich und vereinbar:

Zum einen gehen von der Klinik keine Störwirkungen durch Emissionen aus, die gebietsuntypische Beeinträchtigungen der Wohnruhe bewirken. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass von dem Verkehrsaufkommen auf der Heidelberger Landstraße eine erhebliche Lärmbelastung ausgeht und somit nicht unbeträchtliche Störungen der Wohnruhe zum besonderen Gebietscharakter der Wohnbereiche entlang der Heidelberger Landstraße gehören. Zum andern stellt das äußere Erscheinungsbild der Klinik keinen sichtbaren Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge dar.

Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser Verfahrensweg ist im Baugesetzbuch als legaler Weg vorgesehen.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet „Fachklinik“ wird die Art der Nutzung derart festgesetzt, dass zum einen die Kliniknutzung ermöglicht, zum andern die Wohngebietsverträglichkeit gesichert wird. Diese mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebten städtebaulichen Ziele liegen im planerischen Ermessen der Stadt im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit.

Beide Zielsetzungen können legitimerweise mit einer Bauleitplanung verfolgt werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gehören auch die Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu den Belangen, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Dies lässt es zu, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit bereits vorhandene, auch ohne hinreichende Legalisierung entstandene Nutzungen planerisch absichert und hinsichtlich der künftigen Weiterentwicklung steuert. Mit der vorliegenden Planung wird daher angestrebt, die bereits vorhandene Fachklinik in städtebaulich verträglicher Weise in die Umgebung einzubinden und ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander zu sichern.

b *Bedenken wegen fehlender Stellplätze*

Das Problem der parkenden Autos ist mitnichten entschärft.

Zur Stellplatzversorgung der Klinik

Die Bedenken wegen der Zahl der Stellplätze werden nicht geteilt.

Maßgeblich für die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist die städtische Stellplatzsatzung. Auf Grundlage der Praxisflächen und der Klinikbetten ergibt sich für die Klinik ein Bedarf von 16 Stellplätzen. Auf dem Grundstück sind 19 Stellplätze errichtet, sodass auf Grundlage der Stellplatzsatzung Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden sind.

c *Bedenken wegen geplantem Gästehaus*

Zum geplanten Gästehaus Heidelberger Straße 14

Zudem steht bereits ihre Erweiterung auf dem Grundstück Heidelberger Landstraße 14 an.

Das hier angesprochene Bauvorhaben Heidelberger Landstraße 14 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes E 22.2.1 und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Trotzdem soll hier auf das dort geplante Vorhaben eingegangen werden: Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22.2 für die Villenkolonie Eberstadt sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Das hier geplante Hotel ist daher ohne Änderung des Bebauungsplanes E.22.2 möglich.

1.4 Privatperson 4 (Schreiben vom 05.10.2005):

a **Bedenken wegen Sanktionierung der Klinik**

Aufforderung, die Änderung des Bebauungsplanes zu überdenken, deren Festschreibung als „Reines Wohngebiet“ uneingeschränkt aufrecht zu erhalten und künftigen Versuchen, Sonderregeln zu erwirken, entschieden entgegenzutreten.

Der Bebauungsplan E 22.2 Villenkolonie Eberstadt ist jüngerem Datums und bedeutet - zum Erhalt des außergewöhnlichen städtebaulichen Charakter des Villenviertels deren Festschreibung zum „Reinen Wohngebiet“.

... In diesem Sinne sollte der bisher gültige Bebauungsplan E 22.2 die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Dienstleistern, die sich einen Standortvorteil auf Grund der „guten Adresse“ erhoffen, gerade unterbinden. Diese Entscheidung lag auf der Linie, die von Großstädten wie Frankfurt in der jüngsten Zeit beschritten wird, um ihre besonderen Wohnquartiere gegen die missbräuchliche Nutzung zu schützen und ihre gefährdete städtebauliche Qualität trotz der „Gesetze der Marktes“ zu bewahren. Insofern kommt die erste Änderung des gerade rechtskräftigen Bebauungsplans überraschend. Der rechtlich nicht zulässige Betrieb einer Klinik mitten in einem reinen Wohngebiet bestand bereits zum Zeitpunkt der Verabschiedung des gültigen Bebauungsplanes und war der Stadt bekannt, was eigentlich ein unmittelbares Einschreiten der Stadt hätte nach sich ziehen müssen.

Zur Ausweisung des Sondergebietes als legaler Weg nach BauGB

Die Bedenken gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Fachklinik“ werden nicht berücksichtigt.

Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im Zulässigkeitskatalog eines Reinen Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt. Jedoch ist die Fachklinik nach städtebaulichen Kriterien mit der Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes verträglich und vereinbar. Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser Verfahrensweg ist im Baugesetzbuch als legaler Weg vorgesehen und wird hier angewandt.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet „Fachklinik“ wird die Art der Nutzung derart festgesetzt, dass zum einen die Kliniknutzung ermöglicht, zum anderen die Wohngebietsverträglichkeit gesichert wird. Diese mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebten städtebaulichen Ziele liegen im planerischen Ermessen der Stadt im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit.

Beide Zielsetzungen können legitimerweise mit einer Bauleitplanung verfolgt werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gehören auch die Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu den Belangen, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Dies lässt es zu, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit bereits vorhandene, auch ohne hinreichende Legalisierung entstandene Nutzungen planerisch absichert und hinsichtlich der künftigen Weiterentwicklung steuert. Mit der vorliegenden Planung wird daher angestrebt, die bereits vorhandene Fachklinik in städtebaulich verträglicher Weise in die Umgebung einzubinden und ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander zu sichern. Absicht des Bebauungsplanes ist es also, diesen Bereich sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

b Bedenken wegen Präzedenzfall-Wirkung

Der nun vorbereitete „Sonderbebauungsplan“ soll zunächst allein für zwei Gebäude (?) gelten und somit dem Privatwohl des Eigentümers dienen, dessen Klinikbetrieb nachträglich legalisiert werden soll. Dieser Schritt kann zur Präzedenz für weitere Vorhaben im Villenviertel werden.

Die Berufung auf den Präzedenzfall ist somit unmittelbar vorbereitet und wird von den möglichen Nutznießern der bevorstehenden Entscheidung in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus stellt sich die Frage, mit welcher Begründung die Stadt weiteren Gewerbetreibenden, die sich künftig in der Eberstädter Villenkolonie ansiedeln möchten, entgegenzutreten will ?

Zum befürchteten Präzedenzfall

Die Befürchtung, dass durch das Sondergebiet „Fachklinik“ ein Präzedenzfall geschaffen wird und weitere gebietsfremde Nutzungen und Planänderungen folgen werden, ist nicht berechtigt. Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt ausschließlich durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes. Dieser Weg ist im Baugesetzbuch vorgesehen und steht der Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit prinzipiell offen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung stellt eine kleine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung dar. Auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Daraus folgt, dass keine Klagemöglichkeiten bestehen, unter Verweis auf das Sondergebiet „Fachklinik“ eine Planänderung zugunsten einer anderen Sondernutzung durchzusetzen, auch wenn diese als wohngebietsverträglich eingestuft wird. Somit ist die Gefahr der Schaffung eines Präzedenzfalles nicht gegeben.

c Bedenken wegen fehlender Stellplätze

Obwohl auf einem der Grundstücke ausgedehnte (untypische) Parkflächen eingerichtet sind, reicht der dortige Parkraum - für jeden alltäglich ersichtlich - nicht aus.

Zur Stellplatzsituationen der Klinik

Die Bedenken wegen der Zahl der Stellplätze werden nicht geteilt.

Maßgeblich für die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist die städtische Stellplatzsatzung. Auf Grundlage der Praxisflächen und der Klinikbetten ergibt sich für die Klinik ein Bedarf von 16 Stellplätzen. Auf dem Grundstück sind 19 Stellplätze errichtet, sodass auf Grundlage der Stellplatzsatzung Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden sind.

d Bedenken wegen Parksituation im Umfeld

Zahlreiche Fahrzeuge von Mitarbeitern der Klinik und ggf. von Patienten werden auf der gegenüber liegenden Straßenseite auf dem unbefestigten Gehweg abgestellt. Dabei ist es mehrfach vorgekommen, dass der Gehweg insbesondere für Eltern mit Kinderwagen praktisch unpassierbar war, weil das Parken völlig ungeordnet geschah. Bei den genannten Problemzonen handelt es sich auch um den Schulweg von Kindern. Sie müssen immer wieder mit ihren Kinderrädern und -rollern auf die Straße ausweichen, was eine erhebliche Gefahr gerade für Grundschulkinder in sich birgt. Nach einem Unfall zwischen einer Fahrradfahrerin und einem zu eng parkenden Auto erklärte ein Mitarbeiter des Ordnungsamtes, dass er sich aufgrund der ungeklärten Rechtslage außerstande sähe, regelnd einzugreifen. Inzwischen haben die

Zum Parken an der Heidelberger Straße

Zu der hier angesprochenen Problematik, dass entlang der Heidelberger Landstraße Autos geparkt werden – vermutlich auch von Besuchern der Rosenpark-Klinik – sei festgestellt, dass hierbei öffentlicher Straßenraum als Parkfläche in Anspruch genommen wird. Daher stehen diese Parkierungsmöglichkeiten jedem Verkehrsteilnehmer offen, solange nicht durch entsprechende straßenverkehrsrechtliche Regelungen Einwohnerparken vorgesehen ist. Die hier angesprochenen Probleme mit Fußgängern und Radfahrern sind im Rahmen von straßenverkehrsrechtlichen Regelungen zu regeln.

Unabhängig von dieser Rechtslage hat sich u.W. der Klinikeigner dafür eingesetzt, dass die Mitarbeiter diesen Bereich meiden. Dies wird ja auch durch die Stellungnahme des Einwenders bestätigt.

Klinikbetreiber ihre Mitarbeiter aufgefordert, ihre Autos nicht in unmittelbarer Kliniknähe zu parken; das hat das Problem bestenfalls für den Moment gelindert, eher verschoben als gelöst.

e *Bedenken wegen Gebietsunverträglichkeit*

Die Praxis der Klinik steht in keinem unmittelbaren Zusammenhang zum sie umschließenden Wohnquartier, nur im Ausnahmefall kommen die Patienten aus der näheren Umgebung, insofern ist der Vergleich zu einer herkömmlichen Arztpraxis unsinnig. In der Regel müssen die Patienten der Rosenparkklinik anreisen, meist nutzen sie das Auto. Die Aktivitäten des Klinikbetreibers sind überregional orientiert und insofern nicht standortgebunden. Die Klinik wäre also auch in Darmstadts Innenstadt denkbar, wo sich wegen des oft beklagten Leerstands geeignete günstige Immobilien finden ließen. Zweifellos ist das hier ins Auge gefasste Segment der medizinischen Versorgung überwiegend privatwirtschaftlich geprägt und heiß umkämpft; dass die Klinikbetreiber das Umfeld der bisherigen Klinik als Standortvorteil betrachten, sollte für die Stadt kein schützenswertes Gut gegenüber den Anliegen der Anwohner und gegenüber ihrem daraus resultierenden Planungsauftrag sein.

f *Bedenken wegen befürchteter Expansion der Klinik*

Das den Antrag begründende Gutachten beruht offenbar allein auf den Angaben der Klinikbetreiber und zielt auf die gegenwärtige Praxis, nicht auf eine absehbare Entwicklung. Nach Auskünften der unmittelbaren Nachbarn der Klinik sind die Angaben zu den ankommenden und abfahrenden Fahrzeugen bereits jetzt entschieden zu niedrig angegeben, neben den Mitarbeitern und Patienten ist auch der Lieferverkehr im Falle einer Klinik zu berücksichtigen, sie muss gereinigt und gewartet werden, was auch außerhalb der eigentlichen Geschäftszeiten passiert. An Wochenenden wurden die Gebäude bereits im Rahmen von Fachtagungen genutzt.

Betrachtet man die Entwicklung der Klinik in den letzten Jahren, so ist sie offenbar auf Wachstum ausgelegt. Diesen Umstand ignoriert das Gutachten bisher völlig und auch der Bebauungsplan berücksichtigt ihn nicht, obwohl sich daraus unmittelbar eine Planungs- und Entscheidungsnotwendigkeit ergibt.

Zur Verträglichkeit der Fachklinik mit dem Reinen Wohngebiet

Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung. Dies ergibt sich schon daraus, dass eine Klinik innerhalb eines Reinen Wohngebietes zulässig wäre, wenn sie als Gemeinbedarfseinrichtung geführt werden würde, da Anlagen für gesundheitliche Zwecke hier als Ausnahmen zulässig sind. Derart zulassungsfähige Anlagen entsprechen der Zweckbestimmung des Gebietstypus „Reines Wohngebiet“. Dabei ist es unerheblich, ob die Patienten aus dem Wohnbereich selbst kommen.

Die Wohngebietsverträglichkeit begründet sich auch durch einen Vergleich mit einer Arztpraxis, die hier zulässig wäre. Die Besucherfrequenz durch Patienten der hier befindlichen Klinik ist mit der einer durchschnittlichen Arztpraxis vergleichbar.

Zu Begrenzung der Nutzungsmöglichkeiten

Die Bedenken wegen einer absehbaren Expansion der Klinik sind nicht begründet.

Ziel des Bebauungsplanes ist unter anderem, die in diesem Sondergebiet zukünftig zulässigen Nutzungen so einzugrenzen, dass sie mit dem umliegenden Wohngebiet verträglich bleiben. Mit der Festsetzung zur Art der Nutzung wird zunächst festgelegt, dass hier nur Anlagen einer Fachklinik für ästhetisch-operative Dermatologie und plastische Chirurgie im gegenwärtig praktizierten Umfang zulässig sind. Weitergehende Formen eines Klinikbetriebes sind durch diese Festsetzungen ausgeschlossen. Ferner werden aufgrund der Anregungen der Öffentlichkeit im Bebauungsplan-Entwurf für das Sondergebiet Lärmgrenzwerte (flächenbezogener Schallleistungspegel) festgesetzt, die mit den Lärmgrenzwerten eines Reinen Wohngebietes identisch sind. Außerdem werden aufgrund von Anregungen Festsetzungen zu den Betriebszeiten und Nutzungszeiten der Klinik getroffen.

Beide Gebäude können auch nicht nennenswert erweitert werden, da sämtliche Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes E 22.2 „Villenkolonie Eberstadt“ zum Maß der Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22.2.1 „Heidelberger Landstraße 18-20“ weitergelten. Beide Häuser haben den baulichen Umfang, der durch den

Bebauungsplan E 22.2 durch die festgesetzten Baugrenzen, die Abstandsregeln und die Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhen definiert wird, weitgehend erreicht.

g Bedenken wegen geplantem Gästehaus

Nun sind die Expansionswünsche inzwischen manifest, weil die Klinikbetreiber die Baugenehmigung für einen Beherbergungsbetrieb auf dem Grundstück Heidelberger Landstr. 14 (vormals Teil des Grundstücks der Villa Alice) beantragt haben. Wieder fehlt es an ausreichenden Parkplätzen, erneut wird eine Sondergenehmigung fällig, die einen Gewerbebetrieb zur Erweiterung der Klinik nicht am Rande eines Reinen Wohngebietes (wie beim im Gutachten erwähnten Urteil), sondern in dessen Mitte ermöglichen soll.

Zum geplanten Gästehaus Heidelberger Straße 14

Das hier angesprochene Bauvorhaben Heidelberger Landstraße 14 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes E 22.2.1 und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Trotzdem soll hier auf das dort geplante Vorhaben eingegangen werden: Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22.2 für die Villenkolonie Eberstadt sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Das hier geplante Hotel ist daher ohne Planänderung möglich.

Stellplätze sind hierbei nach Stellplatzsatzung nachzuweisen.

**1.5 Privatperson 5
(Schreiben vom 27.09.2005):**

Bedenken und Anregungen gegen die Änderung des Bebauungsplans E 22.2 als Eigentümer eines Grundstückes im Plangebiet

a Bedenken wegen Sanktionierung der Klinik

Die bisherige Nutzung auf den von der Änderung des Bebauungsplans erfassten Grundstücken ist baurechtlich illegal. Es ist Aufgabe der Aufsichts- und Planungsbehörden, derartige Verstöße zu unterbinden, nicht aber sie nachträglich durch Abänderung des bestehenden Bebauungsplans noch zu sanktionieren. In diesem Zusammenhang kann auch die Frage des Arbeitsplatzerhalts keine Rolle spielen, denn dem Klinikbetreiber steht es frei, seine Klinik zu verlegen. Die Erhaltung von Arbeitsplätzen kann nicht illegales Verhalten rechtfertigen.

Es ist meines Erachtens rechtlich nicht zulässig, mitten in einem reinen Wohngebiet ein Sondergebiet „Fachklinik“ auszuweisen.

Zur Ausweisung des Sondergebietes als legaler Weg nach BauGB

Die Bedenken gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Fachklinik“ werden nicht berücksichtigt.

Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im Zulässigkeitskatalog eines Reinen Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt. Jedoch ist die Fachklinik nach städtebaulichen Kriterien mit der Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes verträglich und vereinbar. Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser Verfahrensweg ist im Baugesetzbuch als legaler Weg vorgesehen und wird hier angewandt.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet „Fachklinik“ wird die Art der Nutzung derart festgesetzt, dass zum einen die Kliniknutzung ermöglicht, zum anderen die Wohngebietsverträglichkeit gesichert wird. Diese mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebten städtebaulichen Ziele liegen im planerischen Ermessen der Stadt im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit.

Beide Zielsetzungen können legitimerweise mit einer Bauleitplanung verfolgt werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gehören auch die Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu den Belangen, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Dies

lässt es zu, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit bereits vorhandene, auch ohne hinreichende Legalisierung entstandene Nutzungen planerisch absichert und hinsichtlich der künftigen Weiterentwicklung steuert. Mit der vorliegenden Planung wird daher angestrebt, die bereits vorhandene Fachklinik in städtebaulich verträglicher Weise in die Umgebung einzubinden und ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander zu sichern.

b *Bedenken wegen Präzedenzfall-Wirkung*

Der Bebauungsplan E 22.2 setzt ein reines Wohngebiet fest. Hieran ist festzuhalten. Durch die geplante Änderung wird diese Festsetzung aufgeweicht und ad absurdum geführt. Es ist zu befürchten, dass weitere Änderungen folgen, die sich an diesem Präzedenzfall orientieren und so eine schleichende Umwandlung des Gebietes erfolgt. Dies zeigt sich bereits jetzt daran, dass auf dem Grundstück Heidelberger Landstraße 14 vom Betreiber der Klinik der Bau eines Hotels beantragt wurde, um dort Patienten unterzubringen. Auch diesbezüglich ist absehbar, dass eine Genehmigung hierfür nur erteilt werden kann, wenn eine weitere Planänderung vorgenommen worden ist.

Darüber hinaus wird die nach Außen hin sichtbare wohngebietsunverträgliche Nutzung dazu führen, dass andere Gewerbetreibende auch ohne vorangehende Änderung der Planungsgrundlagen sich hieran ein (negatives) Beispiel nehmen und ebenfalls wohngebietsunverträgliche Nutzungen aufnehmen.

Es wird die Tür aufgestoßen zu einer schleichenden Umwandlung des Gebiets hin zu mehr gewerblicher Nutzung.

Zum befürchteten Präzedenzfall

Die Befürchtung, dass durch das Sondergebiet „Fachklinik“ ein Präzedenzfall geschaffen wird und weitere gebietsfremde Nutzungen und Planänderungen folgen werden, ist nicht berechtigt.

Zunächst sei festgestellt, dass für das Gesamtgebiet der Eberstädter Villenkolonie die Festsetzung als Reines Wohngebiet unverändert bleibt. In einem Reinen Wohngebiet sind neben der Wohnnutzung auf Grundlage von § 3 BauNVO auch andere Nutzungen zulässig. Nach allgemeiner Rechtsauffassung sind solche in § 3 BauNVO aufgeführten zulassungsfähigen Nutzungen wohngebietsverträglich, damit nicht gebietsfremd und entsprechen der Zweckbestimmung des Gebietes. Im Allgemeinen besteht ein Rechtsanspruch auf die Zulassung solcher in § 3 BauNVO aufgeführter Nutzungen. Darunter zählt z.B. ein kleines Hotel, nicht jedoch die hier vorhandene Privatklinik.

Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt ausschließlich durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes. Dieser Weg ist im Baugesetzbuch vorgesehen und steht der Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit prinzipiell offen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung stellt eine kleine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung dar.

Auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Daraus folgt, dass keine Klagemöglichkeiten bestehen, unter Verweis auf das Sondergebiet „Fachklinik“ eine Planänderung zugunsten einer anderen Sondernutzung durchzusetzen, auch wenn diese als wohngebietsverträglich eingestuft wird. Somit ist die Gefahr der Schaffung eines Präzedenzfalles nicht gegeben.

c *Befürchtung sinkender Immobilienwerte*

Diese sich bereits jetzt abzeichnenden Folgen der beabsichtigten Umplanung werden sich auch negativ auf den Wert der Grundstücke im Plangebiet auswirken, was nicht hingenommen werden kann.

Zu der Annahme sinkender Immobilienwerte

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Es gibt keinerlei Erkenntnisse, dass der Wert der Grundstücke auf Grund der Sondergebietsausweisung negativ beeinflusst wird.

d *Bedenken wegen Gebietsunverträglichkeit*

Zur Verträglichkeit der Fachklinik mit dem Reinen

Ferner stellen die beiden Grundstücke und die dort befindliche Nutzung baurechtlich einen Fremdkörper dar, der sich in die Umgebungsnutzung nicht einfügt und die vorhandene Nutzung erheblich stört. Diese Planung ist nicht vergleichbar damit, dass angrenzend an ein Wohngebiet eine andere Nutzung festgesetzt wird, denn hier handelt es sich um einen Fall, in dem die andersartige Nutzung von einer reinen Wohnnutzung komplett umgeben ist. Es kann auch keine Rede davon sein, dass sich der Betrieb „unauffällig in das Gebiet einordnet“, wie in der Begründung zum Bebauungsplan behauptet wird. Das Gegenteil ist der Fall, und zwar schon wegen des großen Parkplatzes vor der Klinik, der in der Umgebung ohne Beispiel ist.

Die Behauptung, die Zahl der sich tagsüber in den beiden Gebäuden aufhaltenden Personen sei mit der Nutzung benachbarter Gebäude vereinbar, ist falsch und durch Fakten nicht belegbar. Tatsächlich handelt es sich um eine weit über das in der Umgebung hinausgehende Maß an Nutzungsintensität, was zu einem Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot führt.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes führt zu bodenrechtlichen Spannungen, das Rücksichtnahmegebot wird in vielfältiger Weise verletzt und sie ist im Übrigen auch insgesamt baurechtlich gar nicht zulässig.

Die Belange der Anwohner werden nicht ausreichend beachtet und es wird die Tür aufgestoßen zu einer schleichenden Umwandlung des Gebiets hin zu mehr gewerblicher Nutzung.

Wohngebiet

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Bei der Beurteilung, inwieweit die vorhandene Klinik mit dem Charakter der Eberstädter Villenkolonie verträglich ist, sind ausschließlich rechtliche Kriterien heranzuziehen. Ausschlaggebend ist hierbei zum einen, ob durch die Kliniknutzung die Ansprüche des umgebenden Reinen Wohngebietes an die Wohnruhe und die Störungsfreiheit gewährleistet werden, zum anderen, ob sich die Klinik in das charakteristische äußere Erscheinungsbild des Umfeldes einfügt.

Von der Klinik gehen keine Störwirkungen durch Emissionen aus, die gebietsuntypische Beeinträchtigungen der Wohnruhe im umgebenden Wohngebiet bewirken. Hierbei ist die konkrete Situation zu berücksichtigen, dass von dem Verkehrsaufkommen auf der Heidelberger Landstraße eine erhebliche Lärmbelastung ausgeht und somit nicht unbeträchtliche Störungen der Wohnruhe zum besonderen Gebietscharakter der Wohnbereiche entlang der Heidelberger Landstraße gehören.

Maßgebend bei der Beurteilung ist auch, ob sich der Betrieb nach Erscheinungsform, Betriebsform sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Besucher unauffällig in die Struktur des Gebietes einfügt. Da sich die Kliniknutzung innerhalb zweier bestehender Villen befindet, ist allein schon durch die äußere Erscheinungsform gewährleistet, dass sich die Klinik unauffällig in das umgebende Gebiet einfügt. Für einen nicht informierten Außenstehenden ist die Kliniknutzung nicht erkennbar, da das äußere Erscheinungsbild der Klinik keinen sichtbaren Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge darstellt.

Auch die Zahl der in den beiden Gebäuden Anwesenden unterscheidet sich nicht erheblich von der Bewohnerzahl vergleichbarer Gebäude im Gebiet: Da der Klinikbetrieb in zwei Schichten organisiert ist, befinden sich einschließlich der Patienten durchschnittlich ca. 12 bis 15 Personen in jedem der Gebäude. Diese Nutzungsintensität ist durchaus vergleichbar mit der Nutzungsintensität der Wohngebäude im Plangebiet, in welchem pro Gebäude drei bis vier Wohnungen zulässig sind. Zwar wohnen in vielen Häusern weit weniger Bewohner, maßgeblich bei dieser Betrachtung sind jedoch die o.g. Zulässigkeitsregeln des Bebauungsplanes. Die Besucherfrequenz der Klinik durch Patienten ist ferner mit der einer durchschnittlichen Arztpraxis vergleichbar, die in einem Reinen Wohngebiet zulässig ist.

Als Fazit kann daher festgestellt werden, dass der hier befindliche Klinikbetrieb mit dem für ein Reines Wohngebiet vorauszusetzenden Grad der Störungsfreiheit verträglich ist.

Dem Rücksichtnahmegebot wird dadurch entsprochen, dass die im Sondergebiet zukünftig zulässigen Nutzungen so eingegrenzt werden, dass sie mit dem umliegenden Reinen Wohngebiet verträglich bleiben.

e ***Bedenken wegen mangelnder
Erforderlichkeit der Bebauungsplan-
Änderung***

Es ist auch nicht zulässig, zu Gunsten eines Einzelnen einzelne Grundstücke mit dem Ziel zu überplanen, dort illegal betriebene Nutzungen zu legalisieren, insbesondere nicht im Rahmen eines sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um den es sich hier wohl handeln dürfte. Es fehlt ferner an einem Bedürfnis bzw. öffentlichen Zweck für die Planung, da sie allein privaten Zwecken dient.

Zur Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung

Die Bedenken gegen die Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung werden nicht geteilt. Bebauungspläne sind nach § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Abschätzung der Erforderlichkeit liegt bei der Stadt als Träger der Bauleitplanung. Für diesen begrenzten Teilbereich der Heidelberger Landstraße wird die Erstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für erforderlich gehalten, da einerseits die Kliniknutzung rechtlich nicht abgesichert ist, andererseits zum Schutz der Wohnruhe des umgebenden Wohngebietes Nutzungsregelungen für die Kliniknutzung erforderlich sind.

Es besteht ein öffentliches Interesse, durch das öffentlich-rechtliche Aufstellungsverfahren der Bebauungsplan-Änderung einen Interessensausgleich herzustellen. Dabei ist es nach herrschender Auffassung unstrittig, dass das Planungserfordernis sich auf ein Grundstück beschränken kann.

Die mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebten städtebaulichen Ziele liegen im planerischen Ermessen der Stadt im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit. Die planerische Entscheidung zur Sondergebietsausweisung erfolgt dabei aus mehreren städtebaulichen Motiven. Zum einen soll die Nutzung der Fachklinik ermöglicht und rechtlich gesichert werden. Zum andern soll diese Nutzung auf die jetzt ausgeübte Nutzung beschränkt und derart gestaltet werden, dass sie mit dem umliegenden reinen Wohngebiet verträglich ist.

Mit der vorliegenden Planung wird daher angestrebt, die bereits vorhandene Fachklinik in städtebaulich verträglicher Weise in die Umgebung einzubinden und ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander zu sichern.

f ***Bedenken wegen Verkehrsaufkommen***

Die derzeitige und geplante Nutzung zieht außerdem erheblichen zusätzlichen Verkehr an, der für das umgebende reine Wohngebiet zu starken Belastungen führt, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Lärmbelastung. Die Grundstücke werden durch das Personal und die Patienten der Klinik angefahren. Daraus resultiert weit mehr Verkehr, als in einem reinen Wohngebiet üblich und zulässig ist. Dies verschärft auch die bereits kritische Parkplatzsituation.

Zum klinikbedingten Verkehrsaufkommen

Die Befürchtungen wegen des durch die Klinik erzeugten Verkehrsaufkommens werden nicht geteilt.

Das Verkehrsaufkommen der Klinik liegt durchaus im Rahmen des in einem Reinen Wohngebiet Zulässigen. Auf die entsprechenden Nachweise in der Begründung wird verwiesen. Auch kann bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens die Vorbelastung durch die Heidelberger Landstraße nicht außer Acht bleiben. In Anbetracht einer täglichen Verkehrsmenge von 17.000 Kfz/24h trägt das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Klinik von ca. 20-40 Pkw/h nicht wesentlich zur Gesamtbelastung bei.

g ***Bedenken wegen fehlender Stellplätze***

Die auf den Grundstücken selbst zur Verfügung gestellten Stellplätze sind bei weitem nicht

Zur Stellplatzversorgung der Klinik

Die Bedenken wegen der Zahl der Stellplätze werden nicht geteilt.

...

ausreichend, um den Park-Verkehr der Klinik aufzunehmen.

Maßgeblich für die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist die städtische Stellplatzsatzung. Auf Grundlage der vorhandenen Praxisflächen und der Klinikbetten ergibt sich für die Klinik ein Bedarf von 16 Stellplätzen. Auf dem Grundstück sind 19 Stellplätze errichtet, sodass Stellplätze nach der Stellplatzsatzung in ausreichender Zahl vorhanden sind.

h *Bedenken wegen Parkplätze im Vorgarten*

Es kann auch keine Rede davon sein, dass sich der Betrieb „unauffällig in das Gebiet einordnet“, wie in der Begründung zum Bebauungsplan behauptet wird. Das Gegenteil ist der Fall, und zwar schon wegen des großen Parkplatzes vor der Klinik, der in der Umgebung ohne Beispiel ist.

Zu den Parkplatzflächen im Vorgarten

Die Bedenken gegen die Parkplatzflächen auf den Grundstücken Heidelberger Landstraße 18 und 20 sind nicht gerechtfertigt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen höchstens 25% der Vorgartenzone zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksfläche durch Stellplätze und Zufahrten belegt werden. Da die beiden Anwesen Heidelberger Landstraße 18 und 20 als Gesamtheit zu betrachten sind, ist diese Vorgabe in Anbetracht dessen, dass vor Haus 18 keine Stellplätze angeordnet sind, eingehalten. Die Bewertung als Gesamtheit ist gerechtfertigt, da die Vereinigung der vormals selbständigen Flurstücke 74 bis 76 von dem Eigentümer inzwischen in die Wege geleitet wurde.

i *Bedenken wegen Verletzung des Entwicklungsgebotes*

Das Sondergebiet ist weiterhin im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen. Die Planung widerspricht damit dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan und ist auch deshalb unzulässig.

Zum Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Der Auffassung, dass das geplante Sondergebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB verletzt ist, wird widersprochen.

Zunächst sei darauf verwiesen, dass für die Stadt Darmstadt noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt. Der Plan wurde zwar von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, ist aber noch nicht genehmigt und bekannt gemacht. Mit der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes ist ggf. vor dem Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan zu rechnen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beruht daher auf § 8 Abs. 3 BauGB, wodurch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren vor Abschluss der in Arbeit befindlichen Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes ermöglicht wird. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird, da im vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Darmstadt das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Damit wird dem o.g. Entwicklungsgebot entsprochen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung wird im Flächennutzungsplan die Grundstücksnutzung nur in den Grundzügen dargestellt. Die Flächendarstellungen sind daher grobmaschig und nicht parzellenscharf. Im Flächennutzungsplan der Stadt Darmstadt werden daher generell Flächen unter 0,5 ha nicht gesondert dargestellt. Darüber hinaus erlaubt

die Bindungswirkung einer Flächennutzungsplan-Darstellung im Allgemeinen eine planerische Fortentwicklung der dargestellten Grundkonzeption, solange die Grundzüge des Flächennutzungsplanes gewahrt bleiben. Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine Klinik in einer Wohnbaufläche zulässig, damit mit den Grundzügen vereinbar. Maßgeblich ist hierbei auch die Größe des Sondergebietes im Verhältnis zum gesamten Wohngebiet: Die Ausweisung von zwei Parzellen für ein Sondergebiet „Fachklinik“ widerspricht somit nicht der Grundkonzeption einer Wohnbaufläche.

**j *Anregung zur Festsetzung von
Lärmgrenzwerten***

Es fehlt darüber hinaus an Maßnahmen zur Gewährleistung der für reine Wohngebiete bestehenden Lärmgrenzwerte. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die von den beiden Grundstücken ausgehenden Lärmemissionen zukünftig (stark) erhöhen, weil nunmehr eine Kliniknutzung zulässig sein soll. Dies gilt ferner insbesondere für den Verkehrslärm vom Grundstück selbst, das über einen vergleichsweise großen Parkplatz verfügt, von dem dann Lärmemissionen (An- und Abfahrtsverkehr, Parkverkehr) ausgehen, die gerade nicht wohngebietstypisch sind (siehe oben).

Zur Gewährleistung von Lärmgrenzwerten

Der Anregung, für die Klinik Regelungen zur Emissionsbegrenzung zu treffen, wird durch die Aufnahme der folgenden Festsetzung entsprochen:

Nutzungsbeschränkungen nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Fachklinik“ sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen einen zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Diese Lärmgrenzwerte sind mit den Lärmgrenzwerten eines Reinen Wohngebietes identisch.

**k *Bedenken wegen befürchteter Expansion der
Klinik***

Es ist auch zu bemängeln, dass nicht sichergestellt ist, dass sich die Klinik baulich insbesondere von ihrer Ausdehnung her, nicht erweitern kann. Die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben sind insoweit nicht ausreichend. Es ist planungsrechtlich sicher zu stellen, dass die dortigen Gebäude in ihrer derzeitigen Gestaltung und Ausdehnung nicht verändert werden dürfen.

Zur baulichen Ausdehnung der Klinik

Mit Ausnahme der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der zusätzlich einschränkenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen gelten sämtliche Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes E 22.2 „Villenkolonie Eberstadt“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22.2.1 „Heidelberger Landstraße 18-20“. Damit ist gewährleistet, dass die Struktur der umgebenden Villenkolonie, vor allem das Maß der baulichen Nutzung mit der baulichen Struktur und die Freiflächenstruktur bei den beiden Grundstücken Heidelberger Landstraße 18 und 20 beibehalten wird. Somit bestehen für die Gebäude die gleichen Rechte und Pflichten, wie sie im übrigen Wohngebiet gelten. Es besteht daher keine Notwendigkeit, für die beiden Grundstücke weitergehende Regelungen vorzusehen.

Auch wird darauf hingewiesen, dass beide Gebäude nicht nennenswert erweitert werden können. Beide Häuser haben zum einen den baulichen Umfang, der durch den Bebauungsplan E 22.2 durch die festgesetzten Baugrenzen, die Abstandsregeln und die Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhen definiert wird, weitgehend erreicht. Beide Gebäude sind zum andern Teil einer Gesamtanlage nach Denkmalschutzgesetz, Haus 18 ist ein Einzeldenkmal. Bauliche Veränderungen wären daher nur in enger

Abstimmung mit der Denkmalsbehörde zulässig. Der bauliche Zustand beider Gebäude gibt aber nicht den geringsten Anlass, anzunehmen, dass von Seiten der Eigentümer kein Interesse am denkmalsgerechten Erhalt der Gebäude besteht. Beide Gebäude werden durch die Kliniknutzung als Kulturdenkmäler nicht beeinträchtigt. Die Gebäude befinden sich im Gegenteil in einem hervorragend guten und denkmalsgerechten Zustand.

I Bedenken gegen Ermittlung der Lärmvorbelastung

Die Annahme einer Durchschnittsgeschwindigkeit des fließenden Verkehrs von 50 km/h entbehrt jeder Grundlage. Dies ist die maximal zulässige Höchstgeschwindigkeit, die auf innerstädtischen Straßen erfahrungsgemäß nicht erreicht wird. Bereits auf Grund dieser Fehlannahme sind die Ausführungen zur Vorbelastung des Wohngebietes falsch, diese sind geringer als angenommen.

Zur Lärmvorbelastung durch die Heidelberger Landstraße

Die Bedenken gegen die ermittelten Lärmbelastungen werden zurückgewiesen. Die Ermittlung der Belastungswerte wurden der Begründung zum Bebauungsplan E 22.2 „Villenkolonie Eberstadt“ entnommen. Die Annahme, dass in der Heidelberger Landstraße im Durchschnitt weniger als 50 km/h gefahren wird, ist nicht begründet und entspricht auch nicht der Wirklichkeit. Daher wird davon ausgegangen, dass die Lärmbelastungen sachgerecht ermittelt sind.

m Bedenken wegen Öffnungszeiten der Klinik

Es fehlt schließlich auch jede Beschränkung der Öffnungszeiten der Klinik, so dass für die Zukunft nicht ausgeschlossen ist, dass die Klinik ihren Betrieb über die bisherigen Öffnungszeiten hinaus ausdehnt.

Zu den Öffnungszeiten der Klinik

Der Anregung wird entsprochen. Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zu den Betriebszeiten der Klinik getroffen:

Die Behandlungstätigkeiten (Operationen) sowie Tätigkeiten zur Klinik-Verwaltung und zur Aus- und Fortbildung sind begrenzt auf Werktage und auf die Zeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Hiervon ausgenommen ist die Notfallversorgung sowie die postoperative Nachversorgung.

Servicetätigkeiten für den Klinikbetrieb wie z.B. Reinigungstätigkeiten sind begrenzt auf Werktage und auf die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

Zulässig sind pro Jahr zwei Fachkongresse von jeweils bis zu zwei Tagen zur ästhetisch-operativen Dermatologie und plastischen Chirurgie. Die Fachkongresse sind auch an Sonn- und Feiertagen zulässig.

**1.6 Privatperson 6
(Schreiben vom 07.10.2005):**

Einwände gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes E 22.2 „Villenkolonie“ für die Grundstücke Heidelberger Landstr. 18-20.

Die Art der Nutzung wurde als Reines Wohngebiet beschossen und ist unseres Erachtens als solches zu erhalten, zu schützen und nicht durch Ausnahmeregelungen abzuändern.

Zur Ausweisung des Sondergebietes

Die Bedenken gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Fachklinik“ werden nicht berücksichtigt.

Zunächst sei festgestellt, dass für das Gesamtgebiet der Eberstädter Villenkolonie die Festsetzung als Reines Wohngebiet unverändert bleibt.

Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im Zulässigkeitskatalog eines Reines Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt, jedoch ist die Fachklinik nach städtebaulichen Kriterien mit der Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes verträglich und vereinbar. Nutzungen, die

wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser Verfahrensweg ist im Baugesetzbuch als legaler Weg vorgesehen und wird hier angewandt.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet „Fachklinik“ wird die Art der Nutzung derart festgesetzt, dass zum einen die Kliniknutzung ermöglicht, zum anderen die Wohngebietsverträglichkeit gesichert wird. Diese mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebten städtebaulichen Ziele liegen im planerischen Ermessen der Stadt im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit.

- 1.7 Privatperson 7
(Schreiben vom 27.09.2005 und 06.10.2005):

Strikte Ablehnung der Bebauungsplanänderung, da dieselbe gegen den gesetzlich anerkannten Willen hiesiger Bewohner gerichtet ist.

a Bedenken wegen Sanktionierung der Klinik

Das gesetzwidrige Verhalten des Klinikinhabers soll noch belohnt werden und das Versagen der Baubehörde bei der Überwachungsfunktion seiner Gebäude kaschiert werden. In beiden Anwesen wird entgegen geltendem Recht eine Klinik betrieben

Der Sonderstatus für die Rosenparkklinik ist eine massive Begünstigung

Zur Ausweisung des Sondergebietes als legaler Weg nach BauGB

Die Bedenken gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Fachklinik“ werden nicht berücksichtigt.

Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im Zulässigkeitskatalog eines Reinen Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt. Jedoch ist die Fachklinik nach städtebaulichen Kriterien mit der Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes verträglich und vereinbar.

Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser Verfahrensweg ist im Baugesetzbuch als legaler Weg vorgesehen und wird hier angewandt.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet „Fachklinik“ wird die Art der Nutzung derart festgesetzt, dass zum einen die Kliniknutzung ermöglicht, zum anderen die Wohngebietsverträglichkeit gesichert wird. Diese mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebten städtebaulichen Ziele liegen im planerischen Ermessen der Stadt im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit.

Beide Zielsetzungen können legitimerweise mit einer Bauleitplanung verfolgt werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gehören auch die Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu den Belangen, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Dies lässt es zu, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit bereits vorhandene, auch ohne hinreichende Legalisierung entstandene Nutzungen planerisch absichert und hinsichtlich der künftigen Weiterentwicklung steuert. Mit der vorliegenden Planung wird daher angestrebt, die bereits vorhandene Fachklinik in städtebaulich

verträglicher Weise in die Umgebung einzubinden und ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander zu sichern.

b *Bedenken wegen Präzedenzfall-Wirkung*

Die Aussage des Dezernenten, der Sonderstatus für die Rosenparkklinik sei kein Präzedenzfall, grenzt an Volksverdummung. Er müsste wissen, dass lt. Grundgesetz jeder Bürger den gleichen Rechtsanspruch besitzt. Jeder kann zukünftig auf gleiche Behandlung bestehen.

Zum befürchteten Präzedenzfall

Die Befürchtung, dass durch das Sondergebiet „Fachklinik“ ein Präzedenzfall geschaffen wird und weitere gebietsfremde Nutzungen und Planänderungen folgen werden, ist nicht berechtigt. Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt ausschließlich durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes. Dieser Weg ist im Baugesetzbuch vorgesehen und steht der Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit prinzipiell offen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung stellt eine kleine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung dar.

Auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Daraus folgt, dass keine Klagemöglichkeiten bestehen, unter Verweis auf das Sondergebiet „Fachklinik“ eine Planänderung zugunsten einer anderen Sondernutzung durchzusetzen, auch wenn diese als wohngebietsverträglich eingestuft wird. Somit ist die Gefahr der Schaffung eines Präzedenzfalles nicht gegeben.

c *Befürchtung sinkender Immobilienwerte*

Durch den Klinikbetrieb wird der umliegende Immobilien- und Mietwert der Bewohner reduziert.

Zu der Annahme sinkender Immobilienwerte

Die Bedenken werden nicht geteilt. Es gibt keinerlei Erkenntnisse, dass der Wert der Grundstücke auf Grund der Sondergebietsausweisung negativ beeinflusst wird.

d *Bedenken wegen Minderung der Lebensqualität*

Durch den Klinikbetrieb wird die Lebensqualität der Bewohner reduziert.

Zu befürchteten Minderung der Lebens- und Wohnqualität

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Nach § 1 Abs. 7 sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die hier vorgebrachten Bedenken wegen der befürchteten Nachteile sind daher mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Planung abzuwägen. Die Nutzung der Fachklinik ausschließlich für den Bereich der beiden Gebäude Heidelberger Landstraße 18 und 20 wird in Anbetracht der Vorbelastung durch die Verkehrslärm-Emissionen der Heidelberger Landstraße so bewertet, dass sie mit der konkreten, durch wohnungsfremde Einflüsse vorbelasteten Gebietscharakteristik des Reinen Wohngebietes an der Heidelberger Landstraße verträglich ist und der Nachbarschaft dadurch keine erkennbaren Nachteile entstehen. Auch belegt der außerordentlich gute und denkmalsgerechte Zustand beider Gebäude, dass dem äußeren Erscheinungsbild der Villenkolonie Eberstadt durch diese Nutzung Vorteile entstehen, aber keine Nachteile.

e	Bedenken wegen mangelnder Erforderlichkeit der Bebauungsplan- Änderung	Zur Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung
	Diese Art der Schönheitschirurgie findet bei den Krankenkassen keine Unterstützung sowie Ablehnung bei der Bevölkerung. Ein öffentliches Interesse ist also nicht gegeben.	Die Bedenken gegen die Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung werden nicht geteilt. Bebauungspläne sind nach § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Abschätzung der Erforderlichkeit liegt bei der Stadt als Träger der Bauleitplanung. Für diesen begrenzten Teilbereich der Heidelberger Landstraße wird die Erstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für erforderlich gehalten, da einerseits die Kliniknutzung rechtlich nicht abgesichert ist, andererseits zum Schutz der Wohnruhe des umgebenden Wohngebietes Nutzungsregelungen für die Kliniknutzung erforderlich sind. Es besteht ein öffentliches Interesse, durch das öffentlich-rechtliche Aufstellungsverfahren der Bebauungsplan-Änderung einen Interessensausgleich herzustellen. Dabei ist es nach herrschender Auffassung unstrittig, dass das Planungserfordernis sich auf ein Grundstück beschränken kann.
1.8	Privatperson 8 (Schreiben vom 22.09.2005):	
	Einwendungen gegen Sonderbebauungsplan E 22.2.1	
a	Bedenken wegen fehlerhaftem Lageplan	Zum Lageplan
	Der abgedruckte Lageplan ist falsch: auf den Grundstücken Heidelberger Landstraße 18 und 20 fehlen Gebäude.	Der Anregung wird entsprochen, der Lageplan wird aktualisiert. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan nur die Art der Nutzung festgesetzt wird, sind evtl. Abweichungen im Lageplan jedoch unerheblich, da sie sich nicht auf die Planfestsetzungen auswirken.
b	Bedenken wegen Gebietsunverträglichkeit	Zur Verträglichkeit der Fachklinik mit dem Reinen Wohngebiet
	Das zitierte Gerichtsurteil zur Verträglichkeit einer an ein Reines Wohngebiet <i>angrenzenden</i> Orthopädisch-neurologischen Klinik kann nicht auf die vorherrschende Situation übertragen werden, da sich die „Rosenparkklinik“ <i>inmitten</i> eines solchen Plangebiets befindet. Zusätzlich ist als sehr bedenklich einzustufen, dass zur juristischen Rechtfertigung des Sonderbebauungsplanes E 22.2.1 lediglich ein einziges Gerichtsurteil angeführt wird. Im Absatz 6 findet sich wiederholt die These, dass die Anzahl der in beiden Gebäuden Anwesenden mit der Bewohnerzahl von Nachbargebäuden vergleichbar sei (vgl. Abschnitt 5.3, Beschreibung der Personalbesetzung). 12 Personen in ähnlich dimensionierten Wohngebäuden ist eine für die Eberstädter Villenkolonie jedoch völlig gebietsuntypische Anzahl regelmäßig anwesender Bewohner. Insbesondere in den direkt an die Klinikgebäude angrenzenden	Bei der Beurteilung, inwieweit die vorhandene Klinik mit dem Charakter der Eberstädter Villenkolonie verträglich ist, sind ausschließlich rechtliche Kriterien heranzuziehen. Ausschlaggebend ist hierbei zum einen, ob durch die Kliniknutzung die Ansprüche des umgebenden Reinen Wohngebietes an die Wohnruhe und die Störungsfreiheit gewährleistet werden, zum anderen, ob sich die Klinik in das charakteristische äußere Erscheinungsbild des Umfeldes einfügt. Maßgeblich bei der Beurteilung ist daher auch, ob sich der Betrieb nach Erscheinungsform, Betriebsform sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Besucher unauffällig in das Gebiet einfügt. Die Zahl der in den beiden Gebäuden Anwesenden unterscheidet sich nicht erheblich von der Bewohnerzahl vergleichbarer Gebäude im Gebiet. Da der Klinikbetrieb in zwei Schichten organisiert ist, befinden sich einschließlich der Patienten durchschnittlich ca. 12 bis 15 Personen in jedem der

Wohnhäusern halten sich in der Regel maximal 2-6 Personen auf.

Gebäude. Diese Nutzungsintensität ist durchaus vergleichbar mit der Nutzungsintensität der Gebäude im Plangebiet, in welchem pro Gebäude drei bis vier Wohnungen zulässig sind. Zwar wohnen in vielen Häusern weit weniger Bewohner, maßgeblich bei dieser Betrachtung sind jedoch die Zulässigkeitsregeln des Bebauungsplanes. Die Besucherfrequenz durch Patienten ist ferner mit der einer durchschnittlichen Arztpraxis vergleichbar, die in einem Reinen Wohngebiet zulässig ist.

c *Bedenken wegen Öffnungszeiten der Klinik*

Zur Beurteilung der ausgehenden Störungen auf das direkte Umfeld sind die genannten *Öffnungszeiten* der Klinik völlig ungeeignet (vgl. Abschnitt 5.3, Beschreibung der Personalbesetzung). Maßgeblich sind vielmehr Beginn und Ende der *regelmäßigen Arbeitszeiten* des Schichtpersonals: Als direkter Nachbar kann ich werktags 6 Uhr für den Beginn von Reinigungstätigkeiten und nicht selten 22:30 Uhr für das Ende des Klinikbetriebes bestätigen. Unberücksichtigt bleiben dabei die nach Angaben der Klinik bis zu 4 Wochenend-Kongresse pro Jahr sowie regelmäßiger Klinikbetrieb an Sonn- und Feiertagen. In diesem Zusammenhang noch von „Tagesklinik Charakter“ zu sprechen wird der Realität nicht ansatzweise gerecht (vgl. Abschnitt 5.3, Beschreibung des Klinik-Betriebes).

Stellvertretend für alle direkten Nachbarn fordere ich hiermit die Stadtverwaltung auf, die im Bebauungsplan aufgeführten Geschäftszeiten der „Rosenparkklinik“ rechtsverbindlich festzuschreiben. Es muss insbesondere für die Zukunft sichergestellt werden, dass die Klinik nicht eines Tages „rund um die Uhr“ geöffnet hat.

Zu den Öffnungszeiten der Klinik

Der Anregung wird entsprochen. Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zu den Betriebszeiten der Klinik getroffen:

Die Behandlungstätigkeiten (Operationen) sowie Tätigkeiten zur Klinik-Verwaltung und zur Aus- und Fortbildung sind begrenzt auf Werktage und auf die Zeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Hiervon ausgenommen ist die Notfallversorgung sowie die postoperative Nachversorgung.

Servicetätigkeiten für den Klinikbetrieb wie z.B. Reinigungstätigkeiten sind begrenzt auf Werktage und auf die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

Zulässig sind pro Jahr zwei Fachkongresse von jeweils bis zu zwei Tagen zur ästhetisch-operativen Dermatologie und plastischen Chirurgie. Die Fachkongresse sind auch an Sonn- und Feiertagen zulässig.

d *Bedenken wegen fehlender Stellplätze*

Für den gesamten Klinikbetrieb befinden sich lediglich ca. 15 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück Heidelberger Landstraße 20. Abzüglich Parkmöglichkeiten für den hauseigenen Fuhrpark sowie Chefarzt-Parkplätzen verbleiben höchstens 10 Stellplätze für Belegschaft, Patienten sowie An- und Ablieferverkehr.

Zur Stellplatzversorgung der Klinik

Die Bedenken wegen der Zahl der Stellplätze werden nicht geteilt.

Maßgeblich für die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist die städtische Stellplatzsatzung. Auf Grundlage der Praxisflächen und der Klinikbetten ergibt sich für die Klinik ein Bedarf von 16 Stellplätzen. Auf dem Grundstück sind 19 Stellplätze errichtet, sodass nach der Stellplatzsatzung Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden sind.

e *Bedenken wegen Parksituation im Umfeld*

Dabei hat das Fehlen einer ausreichenden Anzahl von Parkmöglichkeiten gravierende Konsequenzen für die gegenüberliegende Straßenseite und die umliegenden Seitenstraßen: Belegschaftsangehörige wurden von Herrn Dr. Sattler zum Parken in

Zum Parken an der Heidelberger Straße und Umfeld

Zu der hier angesprochenen Problematik, dass entlang der Heidelberger Landstraße und im sonstigen Umfeld Autos geparkt werden – vermutlich auch von Besuchern der Rosenpark-Klinik – sei festgestellt, dass hierbei öffentlicher Straßenraum als

umliegenden Seitenstraßen angehalten und verschärfen dort die Parkplatzsituation (Friedrich-Ebert-Straße, Am Elfengrund, Leo-Tolstoi-Straße).

Von den 34 Beschäftigten pro Tag nutzen nach Angaben der Klinik 25 den Pkw. Die Patienten kommen aus eigener Anschauung ebenfalls überwiegend mit dem Pkw, womit sich ein bis heute nicht gelöstes Parkplatzproblem innerhalb der nördlichen Villenkolonie ergibt. Tagtäglich zugeparkte Gehwege bzw. Seitenstraßen machen so für jedermann augenscheinlich, dass die Dimension des Klinikbetriebes mit der städtebaulichen Zielsetzung eines Reinen Wohngebiets unvereinbar ist.

Parkfläche genutzt wird. Daher stehen diese Parkierungsmöglichkeiten jedem offen, solange nicht durch entsprechende straßenverkehrsrechtliche Regelungen Einwohnerparken vorgesehen ist. Auch besteht kein Rechtsanspruch der Anlieger auf ein Freihalten des vorgelagerten Straßenraums für den eigenen Stellplatzbedarf.

Unabhängig von dieser Rechtslage hat sich der Klinikeigner dafür eingesetzt, dass die Mitarbeiter diesen Bereich meiden. Dies wird ja auch durch die Stellungnahme des Einwenders bestätigt.

f *Bedenken wegen Sanktionierung der Klinik*

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch den Sonderbebauungsplan E 22.2.1 die Nutzungsstruktur der Eberstädter Villenkolonie quasi auf den Kopf gestellt würde. Dabei hat die Stadt Darmstadt bei der Bauleitplanung für E 22.2 ausdrücklich als städtebauliches Ziel die Erhaltung des villenartigen Charakters sowie eine Stärkung der Wohnnutzung genannt und daher die Villenkolonie als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Der Sonderbebauungsplan zur nachträglichen Legalisierung von zwei vollständig gewerblich genutzten Häusern innerhalb eines Reinen Wohngebiets macht zusätzlich eine fragwürdige Rechtsauffassung der Stadt Darmstadt deutlich. Zum Schutz seiner Wohngebiete erlässt beispielsweise das Bauaufsichtsamt der Stadt Frankfurt in vergleichbaren Fällen konsequent Nutzungsuntersagungen. Die Einhaltung geltenden Rechts, insbesondere die Erhaltung des Gebietscharakters, steht hier vor den zu erzielenden Steuern oder überstrapazierten Arbeitsplatzargumenten.

Zur Ausweisung des Sondergebietes als legaler Weg nach BauGB

Die Bedenken gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Fachklinik“ werden nicht berücksichtigt.

Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im Zulässigkeitskatalog eines Reinen Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt. Jedoch ist die Fachklinik nach städtebaulichen Kriterien mit der Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes verträglich und vereinbar:

Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser Verfahrensweg ist im Baugesetzbuch als legaler Weg vorgesehen.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet „Fachklinik“ wird die Art der Nutzung derart festgesetzt, dass zum einen die Kliniknutzung ermöglicht, zum anderen die Wohngebietsverträglichkeit gesichert wird. Diese mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebten städtebaulichen Ziele liegen im planerischen Ermessen der Stadt im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit.

Beide Zielsetzungen können legitimerweise mit einer Bauleitplanung verfolgt werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gehören auch die Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu den Belangen, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Dies lässt es zu, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit bereits vorhandene, auch ohne hinreichende Legalisierung entstandene Nutzungen planerisch absichert und hinsichtlich der künftigen Weiterentwicklung steuert. Mit der vorliegenden Planung wird daher angestrebt, die bereits vorhandene Fachklinik in städtebaulich verträglicher Weise in die Umgebung einzubinden und ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander zu sichern. Absicht des Bebauungsplanes ist es also, diesen Bereich sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

g Bedenken wegen Präzedenzfall-Wirkung

Durch die nachträgliche Gewerbelegalisierung der „Rosenparkklinik“ wird nun ein Präzedenzfall geschaffen, der eine weitere Durchmischung des Reinen Wohngebiets mit wohnfremden Nutzungen forciert. Eine schleichende Umwandlung des Plangebiets ist zu befürchten, in deren letzter Konsequenz sogar die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ stünde.

In diesem Zusammenhang muss explizit auf den geplanten Hotelneubau der „Rosenparkklinik“ in der Heidelberger Landstraße 14 hingewiesen werden (Aktenzeichen BV/05/199). Durch ihn wird mein Anwesen als „städtebauliches Solitär“ auf zwei Seiten von Gewerbebetrieben umgeben und damit die Wohnnutzung in diesem Abschnitt der Heidelberger Landstraße unverhältnismäßig zurückgedrängt.

Zum befürchteten Präzedenzfall

Die Befürchtung, dass durch das Sondergebiet „Fachklinik“ ein Präzedenzfall geschaffen wird und weitere gebietsfremde Nutzungen und Planänderungen folgen werden, ist nicht berechtigt.

Zunächst sei festgestellt, dass für das Gesamtgebiet der Eberstädter Villenkolonie die Festsetzung als Reines Wohngebiet unverändert bleibt. In einem Reinen Wohngebiet sind neben der Wohnnutzung auf Grundlage von § 3 BauNVO auch andere Nutzungen zulässig. Nach allgemeiner Rechtsauffassung sind solche in § 3 BauNVO aufgeführten zulassungsfähigen Nutzungen wohngebietsverträglich, damit nicht gebietsfremd und entsprechen der Zweckbestimmung des Gebietes. Im Allgemeinen besteht ein Rechtsanspruch auf die Zulassung solcher in § 3 BauNVO aufgeführter Nutzungen. Darunter zählt z.B. ein kleines Hotel, nicht jedoch die hier vorhandene Privatklinik.

Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt ausschließlich durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes. Dieser Weg ist im Baugesetzbuch vorgesehen und steht der Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit prinzipiell offen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung stellt eine kleine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung dar.

Auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Daraus folgt, dass keine Klagemöglichkeiten bestehen, unter Verweis auf das Sondergebiet „Fachklinik“ eine Planänderung zugunsten einer anderen Sondernutzung durchzusetzen, auch wenn diese als wohngebietsverträglich eingestuft wird. Somit ist die Gefahr der Schaffung eines Präzedenzfalles nicht gegeben.

1.9 Privatperson 9
(Schreiben vom 30.09.2005):

Einwendungen gegen Bebauungsplan E 22.2.1 als Eigentümerin einer Eigentumswohnung im Anwesen Heidelberger Landstraße 16

a Bedenken wegen Sanktionierung der Klinik

Der Bebauungsplan richtet sich eindeutig gegen die Interessen der Bewohner von E 22.2. Mit einem Sonderbebauungsplan soll nachträglich ein Gewerbebetrieb legalisiert werden, der sich unter Missachtung geltenden Rechts in diesem Plangebiet ausgebreitet hat.

Zur Ausweisung des Sondergebietes als legaler Weg nach BauGB

Die Bedenken gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Fachklinik“ werden nicht berücksichtigt.

Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im Zulässigkeitskatalog eines Reinen Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt. Jedoch ist die Fachklinik nach städtebaulichen Kriterien mit der Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes verträglich und vereinbar:

Zum einen gehen von der Klinik keine Störwirkungen durch Emissionen aus, die gebietsuntypische Beeinträchtigungen der Wohnruhe bewirken. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass von dem Verkehrsaufkommen auf der Heidelberger Landstraße eine erhebliche Lärmbelastung ausgeht und somit nicht unbeträchtliche Störungen der Wohnruhe zum besonderen Gebietscharakter der Wohnbereiche entlang der Heidelberger Landstraße gehören. Zum andern stellt das äußere Erscheinungsbild der Klinik keinen sichtbaren Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge dar.

Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser Verfahrensweg ist im Baugesetzbuch als legaler Weg vorgesehen.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet „Fachklinik“ wird die Art der Nutzung derart festgesetzt, dass zum einen die Kliniknutzung ermöglicht, zum andern die Wohngebietsverträglichkeit gesichert wird. Diese mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebten städtebaulichen Ziele liegen im planerischen Ermessen der Stadt im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit.

Beide Zielsetzungen können legitimerweise mit einer Bauleitplanung verfolgt werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gehören auch die Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu den Belangen, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Dies lässt es zu, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit bereits vorhandene, auch ohne hinreichende Legalisierung entstandene Nutzungen planerisch absichert und hinsichtlich der künftigen Weiterentwicklung steuert. Mit der vorliegenden Planung wird daher angestrebt, die bereits vorhandene Fachklinik in städtebaulich verträglicher Weise in die Umgebung einzubinden und ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander zu sichern.

b *Bedenken wegen Präzedenzfall-Wirkung*

Durch einen solchen Präzedenzfall kann zukünftig jeder eine gleiche Behandlung beanspruchen.

Zum befürchteten Präzedenzfall

Die Befürchtung, dass durch das Sondergebiet „Fachklinik“ ein Präzedenzfall geschaffen wird und weitere gebietsfremde Nutzungen und Planänderungen folgen werden, ist nicht berechtigt.

Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt ausschließlich durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes. Dieser Weg ist im Baugesetzbuch vorgesehen und steht der Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit prinzipiell offen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung stellt eine kleine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung dar.

Auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes besteht jedoch kein Rechts-

...

anspruch. Daraus folgt, dass keine Klagemöglichkeiten bestehen, unter Verweis auf das Sondergebiet „Fachklinik“ eine Planänderung zugunsten einer anderen Sondernutzung durchzusetzen, auch wenn diese als wohngebietsverträglich eingestuft wird. Somit ist die Gefahr der Schaffung eines Präzedenzfalles nicht gegeben.

c *Bedenken wegen Parkplätze im Vorgarten*

Bedenken gegen den großen Parkplatz im Villenvorgarten der Heidelberger Landstraße 20

Zu den Parkplatzflächen im Vorgarten

Die Bedenken gegen die Stellplatzflächen auf den Grundstücken Heidelberger Landstraße 18 und 20 sind nicht gerechtfertigt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen höchstens 25% der Vorgartenzone zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksfläche durch Stellplätze und Zufahrten belegt werden. Da die beiden Anwesen Heidelberger Landstraße 18 und 20 als Gesamtheit zu betrachten sind, ist diese Vorgabe in Anbetracht dessen, dass vor Haus 18 keine Stellplätze angeordnet sind, eingehalten. Die Bewertung als Gesamtheit ist gerechtfertigt, da die Vereinigung der vormals selbständigen Flurstücke 74 bis 76 von dem Eigentümer inzwischen in die Wege geleitet wurde.

d *Bedenken wegen fehlerhaftem Lageplan*

Der dargestellte Lageplan ist alt und fehlerhaft, es fehlen ober- und unterirdische Gebäudeteile der Klinik.

Zum Lageplan

Der Anregung wird entsprochen, der Lageplan wird aktualisiert. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan nur die Art der Nutzung festgesetzt wird, sind evtl. Abweichungen im Lageplan jedoch unerheblich, da sie sich nicht auf die Planfestsetzungen auswirken.

e *Bedenken wegen der Verletzung des Entwicklungsgebotes*

Der Sonderbebauungsplan widerspricht dem gültigen Flächennutzungsplan und ist daher unzulässig. Auf dessen zukünftige Änderung zu spekulieren ist ein einseitiges und höchst zweifelhaftes Ansinnen.

Zum Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Der Auffassung, dass das geplante Sondergebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB verletzt ist, wird widersprochen.

Zunächst sei darauf verwiesen, dass für die Stadt Darmstadt noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt. Der Plan wurde zwar von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, ist aber noch nicht genehmigt und bekannt gemacht. Mit der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes ist ggf. vor dem Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan zu rechnen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beruht daher auf § 8 Abs. 3 BauGB, wodurch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren vor Abschluss der in Arbeit befindlichen Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes ermöglicht wird. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird, da im vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Darmstadt das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Damit wird dem o.g. Entwicklungsgebot entsprochen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung wird im Flächennutzungsplan die Grundstücksnutzung nur in den Grundzügen dargestellt. Die Flächendarstellungen sind daher grobmaschig und nicht parzellenscharf. Im Flächennutzungsplan der Stadt Darmstadt werden daher generell Flächen unter 0,5 ha nicht gesondert dargestellt. Darüber hinaus erlaubt die Bindungswirkung einer Flächennutzungsplan-Darstellung im Allgemeinen eine planerische Fortentwicklung der dargestellten Grundkonzeption, solange die Grundzüge des Flächennutzungsplanes gewahrt bleiben. Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine Klinik in einer Wohnbaufläche zulässig, damit mit den Grundzügen vereinbar. Maßgeblich ist hierbei auch die Größe des Sondergebietes im Verhältnis zum gesamten Wohngebiet: Die Ausweisung von zwei Parzellen für ein Sondergebiet „Fachklinik“ widerspricht somit nicht der Grundkonzeption einer Wohnbaufläche.

f *Bedenken wegen Öffnungszeiten der Klinik* *Zu den Öffnungszeiten der Klinik*

Die zitierten Öffnungszeiten sind nicht ansatzweise korrekt, da der Betrieb oft bis in die Nachtstunden oder auch an Sonn- und Feiertagen Patienten behandelt.

Der Anregung wird entsprochen. Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zu den Betriebszeiten der Klinik getroffen:

Die Behandlungstätigkeiten (Operationen) sowie Tätigkeiten zur Klinik-Verwaltung und zur Aus- und Fortbildung sind begrenzt auf Werktage und auf die Zeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Hiervon ausgenommen ist die Notfallversorgung sowie die postoperative Nachversorgung.

Servicetätigkeiten für den Klinikbetrieb wie z.B. Reinigungstätigkeiten sind begrenzt auf Werktage und auf die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

Zulässig sind pro Jahr zwei Fachkongresse von jeweils bis zu zwei Tagen zur ästhetisch-operativen Dermatologie und plastischen Chirurgie. Die Fachkongresse sind auch an Sonn- und Feiertagen zulässig.

g *Bedenken gegen Annahme der Nutzerdichte* *Zur Nutzerdichte*

12 anwesende Personen pro Gebäude entsprechen zusätzlich nicht der Realität von 2-6 Personen in umliegenden Anwesen.

Maßgeblich bei der Beurteilung der Gebietsverträglichkeit ist unter anderem, ob sich der Betrieb nach Erscheinungsform, Betriebsform sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Besucher unauffällig in das Gebiet einfügt.

Da der Klinikbetrieb in zwei Schichten organisiert ist, befinden sich einschließlich der Patienten durchschnittlich ca. 12 bis 15 Personen in jedem der Gebäude. Diese Nutzungsintensität ist durchaus vergleichbar mit der Nutzungsintensität der Gebäude im Plangebiet, in welchem pro Gebäude drei bis vier Wohnungen zulässig sind. Zwar wohnen in vielen Häusern weit weniger Bewohner, maßgeblich bei dieser Betrachtung sind jedoch die Zulässigkeitsregeln des Bebauungsplanes. Die Besucherfrequenz durch Patienten ist ferner mit der einer durchschnittlichen Arztpraxis vergleichbar, die in einem Reinen Wohngebiet zulässig ist.

h **Bedenken wegen befürchteter Expansion der Klinik**

Im Absatz 4 wird der Klinik eine Expansion ihrer Anlagen und Einrichtungen zugesichert. Da insbesondere die Art der baulichen Nutzung nachbarschützende Wirkung hat, muss zwingend die Ausweitung des Behandlungsspektrums verhindert werden.

Zur möglichen Expansion

Mit der Festsetzung der Art der Nutzung wird festgelegt, dass hier nur Anlagen einer Fachklinik für ästhetisch-operative Dermatologie und plastische Chirurgie zulässig sind. Damit sind zunächst andere Klinikformen ausgeschlossen. Dann werden in den Festsetzungen beispielhaft zulässige Anlagen für diese Klinikform aufgeführt. Diese Aufzählung dient vor allem der Konkretisierung; die Aufzählung kann aber nicht abschließend sein, da auch Anlagen und Einrichtungen zulässig sein sollen, die für den Betrieb der Fachklinik zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich werden können. Damit ist jedoch keine Expansion verbunden. Das mögliche Behandlungsspektrum ist durch die Festlegung auf die ästhetisch-operative Dermatologie und plastische Chirurgie eindeutig eingegrenzt.

i **Bedenken wegen Verkehrsaufkommen**

Im Entwurf fehlt völlig die Behinderung des Straßenverkehrs auf der überlasteten Heidelberger Landstraße durch den Gewerbebetrieb. Der tägliche An- und Ablieferverkehr der Lkw erfolgt vor Anwesen Nr. 20 direkt auf der Heidelberger Landstraße und verursacht dort Staus. Auch die Schmutzwäsche oder Müllcontainer werden direkt vom Straßenrand geladen. Die Patienten erreichen die Klinik über die Zufahrt des Anwesens Heidelberger Landstraße 20. Dieser Straßenbahnübergang besitzt jedoch keine technische Sicherung, so dass es häufig zu Kollisionen oder Beinahe-Kollisionen zwischen den Autos ortsunkundiger Patienten und Straßenbahnen kommt. Auch Fußgänger und Radfahrer werden von Pkw angefahren, die das Anwesen Nr. 20 verlassen.

Zum klinikbedingten Verkehrsaufkommen

Die Befürchtungen wegen des durch die Klinik erzeugten Verkehrsaufkommens werden nicht geteilt.

Das Verkehrsaufkommen der Klinik liegt durchaus im Rahmen des in einem Reinen Wohngebiet Zulässigen. Auf die entsprechenden Nachweise in der Begründung wird verwiesen. Auch kann bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens die Vorbelastung durch die Heidelberger Landstraße nicht außer Acht bleiben. In Anbetracht einer täglichen Verkehrsmenge von 17.000 Kfz/24h trägt das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Klinik von ca. 20-40 Pkw/h nicht wesentlich zur Gesamtbelastung bei.

Die Problematik der Zufahrt über die Straßenbahngleise trifft für sämtliche Grundstücke an der Ostseite der Heidelberger Landstraße zu. An der Ausfahrt des Anwesens 20 sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen wie Warnlichter und Spiegel angebracht worden.

1.10 Privatperson 10 (Schreiben vom 05.10.2005):

Einspruch gegen Änderung des Bebauungsplanes E 22.2

a **Bedenken wegen Sanktionierung der Klinik**

Mit der Ausgliederung der Grundstücke „Heidelberger Landstr. 18 und 20“ aus dem Bebauungsplan E.22.2 „Villenkolonie Eberstadt“ soll nachträglich ein Zustand legalisiert werden, der faktisch schon eine Reihe von Jahren besteht.

...nur um damit die Versäumnisse der Vergangenheit zu kompensieren.

Nun sollen die in Jahrzehnten erworbenen Rechte der privaten Bewohner dem Expansionsdrang eines Klinikbetreibers geopfert werden. Wo bleibt da die im Grundgesetz

Zur Ausweisung des Sondergebiets als legaler Weg nach BauGB

Die Bedenken gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Fachklinik“ werden nicht berücksichtigt.

Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im Zulässigkeitskatalog eines Reinen Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt. Jedoch ist die Fachklinik nach städtebaulichen Kriterien mit der Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes verträglich und vereinbar:

Zum einen gehen von der Klinik keine Störwirkungen durch Emissionen aus, die gebietsuntypische

verankerte Gleichheit der Bürger vor dem Gesetz?

Beeinträchtigungen der Wohnruhe bewirken. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass von dem Verkehrsaufkommen auf der Heidelberger Landstraße eine erhebliche Lärmbelastung ausgeht und somit nicht unbeträchtliche Störungen der Wohnruhe zum besonderen Gebietscharakter der Wohnbereiche entlang der Heidelberger Landstraße gehören. Zum ändern stellt das äußere Erscheinungsbild der Klinik keinen sichtbaren Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge dar.

Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser Verfahrensweg ist im Baugesetzbuch als legaler Weg vorgesehen.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet „Fachklinik“ wird die Art der Nutzung derart festgesetzt, dass zum einen die Kliniknutzung ermöglicht, zum ändern die Wohngebietsverträglichkeit gesichert wird. Diese mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebten städtebaulichen Ziele liegen im planerischen Ermessen der Stadt im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit.

Beide Zielsetzungen können legitimerweise mit einer Bauleitplanung verfolgt werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gehören auch die Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu den Belangen, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Dies lässt es zu, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit bereits vorhandene, auch ohne hinreichende Legalisierung entstandene Nutzungen planerisch absichert und hinsichtlich der künftigen Weiterentwicklung steuert. Mit der vorliegenden Planung wird daher angestrebt, die bereits vorhandene Fachklinik in städtebaulich verträglicher Weise in die Umgebung einzubinden und ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander zu sichern.

b Bedenken wegen Präzedenzfall-Wirkung

Vor allem besteht die Befürchtung, dass die Nutzer des vorgesehenen Bebauungsplanes E 22.2.1 weitere Grundstücke hinzukaufen und der jetzt beantragte Sonderbebauungsplan dann wieder nachträglich und rückwirkend erweitert werden muss. Der Anfang dazu ist bereits mit dem Ankauf des Grundstücks „Heidelberger Landstr. 14“ durch den Klinikbetreiber gemacht. Wenn das so weiter geht, haben wir bald eine „Klinikmeile“ in der Heidelberger Landstrasse zwischen Leo-Tolstoi- und Fr.-Ebert-Str.1.

Seit dem Bestehen der Villenkolonie, also seit über 100 Jahren, ist dieses Gebiet reines Wohngebiet

Zum befürchteten Präzedenzfall

Die Befürchtung, dass durch das Sondergebiet „Fachklinik“ ein Präzedenzfall geschaffen wird und weitere gebietsfremde Nutzungen und Planänderungen folgen werden, ist nicht berechtigt.

Zunächst sei festgestellt, dass für das Gesamtgebiet der Eberstädter Villenkolonie die Festsetzung als Reines Wohngebiet unverändert bleibt. In einem Reinen Wohngebiet sind neben der Wohnnutzung auf Grundlage von § 3 BauNVO auch andere Nutzungen zulässig. Nach allgemeiner Rechtsauffassung sind solche in § 3 BauNVO aufgeführten zulassungsfähigen Nutzungen wohngebietsverträglich, damit nicht gebietsfremd und entsprechen der Zweckbestimmung des Gebietes. Im Allgemeinen besteht ein Rechtsanspruch auf die Zulassung solcher in § 3 BauNVO aufgeführter Nutzungen. Darunter zählt z.B. ein kleines Hotel, nicht jedoch die hier vorhandene Privatklinik.

Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber

...

nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt ausschließlich durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes. Dieser Weg ist im Baugesetzbuch vorgesehen und steht der Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit prinzipiell offen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung stellt eine kleine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung dar.

Auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Daraus folgt, dass keine Klagemöglichkeiten bestehen, unter Verweis auf das Sondergebiet „Fachklinik“ eine Planänderung zugunsten einer anderen Sondernutzung durchzusetzen, auch wenn diese als wohngebietsverträglich eingestuft wird. Somit ist die Gefahr der Schaffung eines Präzedenzfalles nicht gegeben.

c Bedenken wegen Parksituation im Umfeld

Die Regelung „Stellplätze und Garagen“ (Pkt.11.3) geht an den Tatsachen völlig vorbei. An den Arbeitstagen Montag bis Freitag gibt es einen erheblichen Besucherverkehr bei länger bleibenden Patienten, deren Fahrzeuge den Fußgängerweg auf der gegenüberliegenden Strassenseite blockieren, so dass oftmals für Fußgänger kaum ein Durchkommen möglich ist.

Zum Parken an der Heidelberger Straße

Zu der hier angesprochenen Problematik, dass entlang der Heidelberger Landstraße Autos geparkt werden – vermutlich auch von Besuchern der Rosenpark-Klinik – sei festgestellt, dass hierbei öffentlicher Straßenraum als Parkfläche in Anspruch genommen wird. Daher stehen diese Parkierungsmöglichkeiten jedem Verkehrsteilnehmer offen, solange nicht durch entsprechende straßenverkehrsrechtliche Regelungen Einwohnerparken vorgesehen ist. Auch besteht kein Rechtsanspruch der Anlieger auf ein Freihalten des vorgelagerten Straßenraums für den eigenen Stellplatzbedarf.

Unabhängig von dieser Rechtslage hat sich u.W. der Klinikneigner dafür eingesetzt, dass die Mitarbeiter diesen Bereich meiden.

1.11 Privatperson 11
(Schreiben vom 24.09.2005)

1.19 Privatperson 19
(Schreiben vom 22.09.2005):

1.23 Privatperson 23
(Schreiben vom 27.09.2005):

Einspruch gegen Änderung des Bebauungsplanes E 22.2

Die Villenkolonie ist reine Wohngegend und soll es auch bleiben. Der Klinikbetrieb kann nicht beliebig erweitert werden, egal um welche Maßnahmen es sich handelt.

Zur Ausweisung des Sondergebietes als legaler Weg nach BauGB

Die Bedenken gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Fachklinik“ werden nicht berücksichtigt.

Zunächst sei festgestellt, dass für das Gesamtgebiet der Eberstädter Villenkolonie die Festsetzung als Reines Wohngebiet unverändert bleibt.

Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im

Zulässigkeitskatalog eines Reinen Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt. Jedoch ist die Fachklinik nach städtebaulichen Kriterien mit der Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes verträglich und vereinbar:

Zum einen gehen von der Klinik keine Störfwirkungen durch Emissionen aus, die gebietsuntypische Beeinträchtigungen der Wohnruhe bewirken. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass von dem Verkehrsaufkommen auf der Heidelberger Landstraße eine erhebliche Lärmbelastung ausgeht und somit nicht unbeträchtliche Störungen der Wohnruhe zum besonderen Gebietscharakter der Wohnbereiche entlang der Heidelberger Landstraße gehören. Zum andern stellt das äußere Erscheinungsbild der Klinik keinen sichtbaren Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge dar.

Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser Verfahrensweg ist im Baugesetzbuch als legaler Weg vorgesehen.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet „Fachklinik“ wird die Art der Nutzung derart festgesetzt, dass zum einen die Kliniknutzung ermöglicht, zum andern die Wohngebietsverträglichkeit gesichert wird. Diese mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebten städtebaulichen Ziele liegen im planerischen Ermessen der Stadt im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit.

1.12 Privatperson 12
(Schreiben vom 30.09.2005)

**Widerspruch gegen Änderung des
Bebauungsplanes E 22.2**

a **Bedenken wegen Parkplatz im Vorgarten**

Bedenken gegen die vielen Autos, die auf dem freien Platz vor den beiden Klinikhäusern abgestellt waren.

Zu den Parkplatzflächen im Vorgarten

Die Bedenken gegen die Stellplatzflächen auf den Grundstücken Heidelberger Landstraße 18 und 20 sind nicht gerechtfertigt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen höchstens 25% der Vorgartenzone zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksfläche durch Stellplätze und Zufahrten belegt werden. Da die beiden Anwesen Heidelberger Landstraße 18 und 20 als Gesamtheit zu betrachten sind, ist diese Vorgabe in Anbetracht dessen, dass vor Haus 18 keine Stellplätze angeordnet sind, eingehalten. Die Bewertung als Gesamtheit ist gerechtfertigt, da die Vereinigung der vormals selbständigen Flurstücke 74 bis 76 von dem Eigentümer inzwischen in die Wege geleitet wurde.

b **Bedenken wegen geplantem Gästehaus**

Bedenken gegen den vorgesehen Hotelbau, da dann der Charakter der „Villenkolonie Eberstadt“ erheblich gestört und der Wohnwert deutlich gemindert wird.

Zum geplanten Gästehaus Heidelberger Straße 14

Das hier angesprochene Bauvorhaben Heidelberger Landstraße 14 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes E 22.2.1 und ist daher

nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Trotzdem soll hier auf das dort geplante Vorhaben eingegangen werden: Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22.2 für die Villenkolonie Eberstadt sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Das hier geplante Hotel ist daher ohne Planänderung möglich. Nach allgemeiner Rechtsauffassung sind solche in § 3 BauNVO aufgeführte Nutzungen wie z.B. ein Hotel eine wohngebietsverträgliche Nutzung und entsprechen der Zweckbestimmung des Gebietes.

c Bedenken wegen Verkehrsaufkommen

Bedenken gegen das hohe Verkehrsaufkommen bei Mangel an Parkplätzen

Zum klinikbedingten Verkehrsaufkommen

Die Befürchtungen wegen des durch die Klinik erzeugten Verkehrsaufkommens werden nicht geteilt. Das Verkehrsaufkommen der Klinik liegt durchaus im Rahmen des in einem Reinen Wohngebiet Zulässigen. Auf die entsprechenden Nachweise in der Begründung wird verwiesen. Auch kann bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens die Vorbelastung durch die Heidelberger Landstraße nicht außer Acht bleiben. In Anbetracht einer täglichen Verkehrsmenge von 17.000 Kfz/24h trägt das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Klinik von ca. 20-40 Pkw/h nicht wesentlich zur Gesamtbelastung bei.

1.13 Privatperson13
(Schreiben vom 27.09.2005)

Einspruch gegen Änderung des
Bebauungsplanes E 22.2.

Das Gebiet soll reines Wohngebiet bleiben

Zur Ausweisung des Sondergebietes als legaler Weg nach BauGB

Die Bedenken gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Fachklinik“ werden nicht berücksichtigt.

Zunächst sei festgestellt, dass für das Gesamtgebiet der Eberstädter Villenkolonie die Festsetzung als Reines Wohngebiet unverändert bleibt.

Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im Zulässigkeitskatalog eines Reinen Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt. Jedoch ist die Fachklinik nach städtebaulichen Kriterien mit der Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes verträglich und vereinbar:

Zum einen gehen von der Klinik keine Störwirkungen durch Emissionen aus, die gebietsuntypische Beeinträchtigungen der Wohnruhe bewirken. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass von dem Verkehrsaufkommen auf der Heidelberger Landstraße eine erhebliche Lärmbelastung ausgeht und somit nicht unbeträchtliche Störungen der Wohnruhe zum besonderen Gebietscharakter der Wohnbereiche entlang der Heidelberger Landstraße gehören. Zum andern stellt das äußere Erscheinungsbild der Klinik keinen sichtbaren Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge dar.

Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser Verfahrensweg ist im Baugesetzbuch als legaler Weg vorgesehen und wird hier angewandt.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet „Fachklinik“ wird die Art der Nutzung derart festgesetzt, dass zum einen die Kliniknutzung ermöglicht, zum anderen die Wohngebietsverträglichkeit gesichert wird. Diese mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebten städtebaulichen Ziele liegen im planerischen Ermessen der Stadt im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit.

1.14 Privatperson 14
(Schreiben vom 05.10.2005)

**Widerspruch gegen Änderung des
Bebauungsplanes E 22.2.**

a ***Befürchtung sinkender Immobilienwerte***

Als direktem Anlieger und Anwohner stellt die Einrichtung eines „Sonstigen Sondergebiets Fachklinik“ eine erhebliche Wertminderung meines Wohneigentums dar.

E 22.2.1 führt in der vorgelegten Form für mich als direktem Anlieger und Anwohner zu einer unverhältnismäßigen Schlechterstellung. Durch die Einseitigkeit der Änderungen sehe ich mich erheblich in meinen Rechten beeinträchtigt.

Zu der Annahme sinkender Immobilienwerte

Die Bedenken werden nicht geteilt. Es gibt keinerlei Erkenntnisse, dass der Wert der Grundstücke auf Grund der Sondergebietsausweisung negativ beeinflusst werden.

b ***Bedenken wegen Verkehrsaufkommen***

Das mit einem Klinikbetrieb einhergehende Aufkommen an Passanten und vor allem an Fahrzeugverkehr ist nicht vereinbar mit dem Gebietscharakter und stellt eine massive Beeinträchtigung für das gesamte reine Wohngebiet Villenkolonie Eberstadt.

Zum klinikbedingten Verkehrsaufkommen

Die Befürchtungen wegen des durch die Klinik erzeugten Verkehrsaufkommens werden nicht geteilt. Das Verkehrsaufkommen der Klinik liegt durchaus im Rahmen des in einem Reinen Wohngebiet Zulässigen. Auf die entsprechenden Nachweise in der Begründung wird verwiesen. Auch kann bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens die Vorbelastung durch die Heidelberger Landstraße nicht außer Acht bleiben. In Anbetracht einer täglichen Verkehrsmenge von 17.000 Kfz/24h trägt das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Klinik von ca. 20-40 Pkw/h nicht wesentlich zur Gesamtbelastung bei.

c ***Bedenken wegen Gebietsunverträglichkeit***

Der Klinikbetrieb ist mit dem Gebietscharakter und allen dafür geltenden Regeln und Einschränkungen nicht vereinbar.

Zur Verträglichkeit der Fachklinik mit dem Reinen Wohngebiet

Bei der Beurteilung, inwieweit die vorhandene Klinik mit dem Charakter der Eberstädter Villenkolonie verträglich ist, ist zum einen ausschlaggebend, ob durch die Kliniknutzung die Ansprüche des umgebenden Reinen Wohngebietes an die Wohnruhe und die Störungsfreiheit gewährleistet werden, zum anderen, ob sich die Klinik in das charakteristische äußere Erscheinungsbild des Umfeldes einfügt.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung. Dies ergibt

...

sich schon daraus, dass eine Klinik innerhalb eines Reinen Wohngebietes zulässig wäre, wenn sie als Gemeinbedarfseinrichtung geführt werden würde, da Anlagen für gesundheitliche Zwecke hier als Ausnahmen zulässig sind.

Von der Klinik gehen keine Störwirkungen durch Emissionen aus, die gebietsuntypische Beeinträchtigungen der Wohnruhe im umgebenden Wohngebiet bewirken. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass von dem Verkehrsaufkommen auf der Heidelberger Landstraße eine erhebliche Lärmbelastung ausgeht und damit nicht unbeträchtliche Störungen der Wohnruhe zum besonderen Gebietscharakter der Wohnbereiche entlang der Heidelberger Landstraße gehören.

Maßgebend bei der Beurteilung ist auch, ob sich der Betrieb nach Erscheinungsform, Betriebsform sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Besucher unauffällig in das Gebiet einfügt. Die Besucherfrequenz durch Patienten ist mit der einer durchschnittlichen Arztpraxis vergleichbar, die in einem Reinen Wohngebiet zulässig ist. Da sich die Kliniknutzung innerhalb zweier bestehender Villen befindet, ist auch durch die Erscheinungsform gewährleistet, dass sich die Klinik unauffällig in das umgebende Gebiet einfügt. Für einen nicht informierten Außenstehenden ist die Kliniknutzung nicht erkennbar, da das äußere Erscheinungsbild der Klinik keinen sichtbaren Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge darstellt.

Als Fazit kann daher festgestellt werden, dass der hier befindliche Klinikbetrieb mit dem für ein Reines Wohngebiet vorauszusetzenden Grad der Störungsfreiheit verträglich ist. Mit der Festsetzung als Sondergebiet „Fachklinik“ wird zudem die Art der Nutzung derart festgesetzt, dass die Wohngebietsverträglichkeit gesichert wird.

1.15 Privatperson 15
(Schreiben vom 30.09.2005):

Der Bebauungsplan E 22.2.1 darf nicht geändert werden.

a ***Bedenken wegen fehlender Stellplätze*** **Zum Parken an der Heidelberger Straße**
Bedenken wegen Parksituation im Umfeld

Autoverkehr. Da die Stellplätze der Heidelberger Landstraße 18-20 bei den erheblichen Publikumsbewegungen nicht ausreichen, kommt es zu weitläufiger Inanspruchnahme der Freiplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite bis weit in die Abende hinein.

Zunächst wird darauf verwiesen, dass auf Grundlage der Stellplatzsatzung Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden sind. Maßgeblich für die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist die städtische Stellplatzsatzung. Auf Grundlage der Praxisflächen und der Klinikbetten ergibt sich für die Klinik ein Bedarf von 16 Stellplätzen. Auf dem Grundstück sind 19 Stellplätze errichtet.

Zu der hier angesprochenen Problematik, dass entlang der Heidelberger Landstraße Autos geparkt werden – vermutlich auch von Besuchern der Rosenpark-Klinik – sei festgestellt, dass hierbei öffentlicher Straßenraum als Parkfläche in Anspruch genommen wird. Daher stehen diese

Parkierungsmöglichkeiten jedem Verkehrsteilnehmer offen, solange nicht durch entsprechende straßenverkehrsrechtliche Regelungen Einwohnerparken vorgesehen ist.

Unabhängig von dieser Rechtslage hat sich u.W. der Klinikneiger dafür eingesetzt, dass die Mitarbeiter diesen Bereich meiden.

b Bedenken wegen Gebietsunverträglichkeit

Der **Bebauungsplan E 22.2.1** bestätigt, dass die Villenkolonie reines Wohngebiet ist. Weshalb wird diese Tatsache ignoriert? Der Arbeitsplatz wegen - ein gewichtiges Argument, zugegeben, mit dem **große** Interessen in unserem Lande seit einigen Jahren immer durchgesetzt werden konnten.

Zur Gebietsunverträglichkeit

Die Bedenken gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Fachklinik“ werden nicht berücksichtigt.

Zunächst sei festgestellt, dass die Festsetzung des Reinen Wohngebietes für die Eberstädter Villenkolonie nicht in Frage gestellt ist. Die hier befindliche private Fachklinik ist zwar innerhalb eines Reinen Wohngebietes auf Grundlage des in der Baunutzungsverordnung für den Gebietstyp aufgeführten Zulässigkeitskatalog formal nicht zulässig. Jedoch ist die Fachklinik nach städtebaulichen Kriterien mit der Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes verträglich und vereinbar.

Ein im Baugesetzbuch vorgesehener legaler Weg, eine innerhalb eines Baugebietes städtebaulich verträgliche Nutzung zu ermöglichen, auch wenn sie im Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für dieses Baugebiet nicht aufgeführt ist, besteht in der Ausweisung eines Sondergebietes. Mit der Sondergebietsfestsetzung wird die Art der Nutzung für diesen Teilbereich derart festgesetzt, dass die Wohngebietsverträglichkeit gewahrt ist. Damit ist weitestgehend gesichert, dass die Struktur des Gebietes unverändert bleibt, da die Kliniknutzung mit der Zweckbestimmung des Gebietes vereinbar ist.

c Bedenken wegen geplantem Gästehaus

Sollte das **Hotel** auf Grundstück Heidelberger Landstraße gebaut werden - wie und wo sollen die Hotelgäste parken? Wie werden die Materialanlieferungen und der Abfallabtransport geregelt. Über den Fuß- und Fahrradweg, oder aber die Straßenbahngeleise?

Zum geplanten Gästehaus Heidelberger Straße 14

Das hier angesprochene Bauvorhaben Heidelberger Landstraße 14 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes E 22.2.1 und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Trotzdem soll hier auf das dort geplante Vorhaben eingegangen werden: Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22.2 für die Villenkolonie Eberstadt sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Das hier geplante Hotel ist daher ohne Planänderung möglich.

d Bedenken gegen die zu offene Festsetzung zur Art der Nutzung

Bedenken, dass die Aufzählung nicht abschließend „sei“. Damit sollen auch Anlagen und Einrichtungen zulässig sein, die für den Betrieb der Fachklinik erforderlich werden können, aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bekannt sind.

Zur Festsetzung zur Art der Nutzung

Mit der Festsetzung der Art der Nutzung wird festgelegt, dass hier nur Anlagen einer Fachklinik für ästhetisch-operative Dermatologie und plastische Chirurgie zulässig sind. Damit sind zunächst andere Klinikformen ausgeschlossen. Dann werden in den Festsetzungen beispielhaft zulässige Anlagen für diese Klinikform aufgeführt. Diese Aufzählung dient vor allem der Konkretisierung; die Aufzählung kann aber nicht abschließend sein, da auch Anlagen und Einrichtungen zulässig sein sollen, die für den Betrieb

Ein Freibrief, um eigene Belange bis in eine unbestimmte Zukunft sicher zustellen?

der Fachklinik zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich werden können. Damit ist jedoch keine Expansion verbunden. Das mögliche Behandlungsspektrum ist durch die Festlegung auf die ästhetisch-operative Dermatologie und plastische Chirurgie eindeutig eingegrenzt.

- 1.16 Georg und Gertrud Mehlenburg,**
Heinrich-Fuhr-Straße 15 5, 64287 Darmstadt
(Schreiben vom 20.09.2005):

Bedenken wegen befürchteter Gebietsveränderung.

Wir lehnen jede Veränderung in der Struktur dieses Stadtteiles ab. Wir wünschen keine Änderung des Bebauungsplanes E 22.2

Zur befürchteten Veränderung des Gebietscharakters

Die Bedenken gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Fachklinik“ werden nicht berücksichtigt.

Zunächst sei festgestellt, dass für das Gesamtgebiet der Eberstädter Villenkolonie die Festsetzung als Reines Wohngebiet unverändert bleibt.

Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im Zulässigkeitskatalog eines Reines Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt, jedoch ist die Fachklinik nach städtebaulichen Kriterien mit der Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes verträglich und vereinbar. Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser Verfahrensweg ist im Baugesetzbuch als legaler Weg vorgesehen und wird hier angewandt.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet „Fachklinik“ wird die Art der Nutzung derart festgesetzt, dass zum einen die Kliniknutzung ermöglicht, zum andern die Wohngebietsverträglichkeit gesichert wird.

Damit ist auch weitestgehend gewährleistet, dass die Struktur des Gebietes unverändert bleibt, da das äußere Erscheinungsbild dieses Teilbereiches durch die Sondergebietsfestsetzung nicht verändert wird. Beide Gebäude können nicht nennenswert erweitert werden, da sämtliche Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes E 22.2 „Villenkolonie Eberstadt“ zum Maß der Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22.2.1 „Heidelberger Landstraße 18-20“ unverändert weiter gelten. Beide Häuser haben den baulichen Umfang, der durch den Bebauungsplan E 22.2 durch die festgesetzten Baugrenzen, die Abstandsregeln und die Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhen definiert wird, weitgehend erreicht.

- 1.17 Privatperson 17**
(Schreiben vom 04.10.2005):

a *Bedenken wegen befürchteter Gebietsveränderung.*

Das würde zur Folge haben, dass der schützenswerte Charakter dieses Villenviertels durch zusätzliche Gebäude (Erweiterungs-

Zur befürchteten Veränderung des Gebietscharakters

Die Bedenken gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Fachklinik“ werden nicht berücksichtigt.

...

bauten, Hotel u.s.w.) beeinträchtigt würde.

Forderung der unbeeinträchtigten Erhaltung der Villenkolonie und des städtebaulichen Ensembles Eberstadt.

Zunächst sei festgestellt, dass für das Gesamtgebiet der Eberstädter Villenkolonie die Festsetzung als Reines Wohngebiet unverändert bleibt.

Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im Zulässigkeitskatalog eines Reines Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt, jedoch ist die Fachklinik nach städtebaulichen Kriterien mit der Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes verträglich und vereinbar. Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser Verfahrensweg ist im Baugesetzbuch als legaler Weg vorgesehen und wird hier angewandt.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet „Fachklinik“ wird die Art der Nutzung derart festgesetzt, dass zum einen die Kliniknutzung ermöglicht, zum anderen die Wohngebietsverträglichkeit gesichert wird.

Damit ist auch weitestgehend gewährleistet, dass die Struktur des Gebietes unverändert bleibt, da das äußere Erscheinungsbild dieses Teilbereiches durch die Sondergebietsfestsetzung nicht verändert wird. Beide Gebäude können nicht nennenswert erweitert werden, da sämtliche Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes E 22.2 „Villenkolonie Eberstadt“ zum Maß der Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22.2.1 „Heidelberger Landstraße 18-20“ unverändert weiter gelten. Beide Häuser haben den baulichen Umfang, der durch den Bebauungsplan E 22.2 durch die festgesetzten Baugrenzen, die Abstandsregeln und die Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhen definiert wird, weitgehend erreicht.

b *Bedenken wegen des Verkehrsaufkommens*

Das würde zur Folge haben, dass der schützenswerte Charakter dieses Villenviertels durchgrößeres Verkehrsaufkommen beeinträchtigt würde.

Zum klinikbedingten Verkehrsaufkommen

Die Befürchtungen wegen des durch die Klinik erzeugten Verkehrsaufkommens werden nicht geteilt.

Das Verkehrsaufkommen der Klinik liegt durchaus im Rahmen des in einem Reinen Wohngebiet Zulässigen. Auf die entsprechenden Nachweise in der Begründung wird verwiesen. Auch kann bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens die Vorbelastung durch die Heidelberger Landstraße nicht außer Acht bleiben. In Anbetracht einer täglichen Verkehrsmenge von 17.000 Kfz/24h trägt das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Klinik von ca. 20-40 Pkw/h nicht wesentlich zur Gesamtbelastung bei.

1.18 Privatperson 18
(Schreiben vom 05.10.2005):

Bedenken als Eigentümer einer angrenzenden Liegenschaft

a *Bedenken wegen mangelnder Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung*

Die Stadt Darmstadt hat im Dezember 2004 durch Satzungsbeschluss den gesamten

Zur Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung nach § 1 Abs. 3 BauGB

Die hier vorgebrachten Bedenken richten sich gegen die Zulässigkeit bzw. die Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung im Sinne des § 1 Abs. 3

Bereich der Villenkolonie, einschließlich der Heidelberger Landstraße als „Reines Wohngebiet“ - wie bereits seit Mitte der 70er Jahre – festgesetzt. Statt diese Festsetzung jetzt auch faktisch dadurch zu vollziehen, dass die „Rosenparkklinik“ in ihre planerischen Grenzen verwiesen wird, wird nun bereits die erste Planänderung in Form eines „Sonderbebauungsplanes“ für die Rosenparkklinik vorgenommen.

Wir halten im vorliegenden Falle bereits das in §1 Absatz 3 BauGB als Voraussetzung einer jeden Bauleitplanung niedergeschriebene Kriterium der *Erforderlichkeit* einer Umplanung für den Bereich der Rosenparkklinik als objektiv nicht gegeben. Alles andere trägt den Grundsätzen geordneter städtebaulicher Planung nicht Rechnung, sondern würde planerische Willkür bedeuten.

BauGB. Diese Bedenken werden nicht geteilt. Bebauungspläne sind nach § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Abschätzung der Erforderlichkeit liegt ausschließlich bei der Stadt als Träger der Bauleitplanung. Der Stadt steht hier eine städtebaupolitische Gestaltungsfreiheit zu. Für diesen begrenzten Teilbereich der Heidelberger Landstraße wird die Erstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für erforderlich gehalten, da einerseits die Kliniknutzung rechtlich nicht abgesichert ist, andererseits zum Schutz der Wohnruhe des umgebenden Wohngebietes Nutzungsregelungen für die Kliniknutzung erforderlich sind. Es besteht ein öffentliches Interesse, durch das öffentlich-rechtliche Aufstellungsverfahren der Bebauungsplan-Änderung einen Interessensausgleich bezüglich der unterschiedlichen Nutzungsansprüche herzustellen. Dabei ist es nach herrschender Auffassung unstrittig, dass das Planungserfordernis sich auf ein Grundstück beschränken kann.

Die mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebten städtebaulichen Ziele liegen im planerischen Ermessen der Stadt im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit. Die planerische Entscheidung der Stadt zur Sondergebietsausweisung erfolgt dabei aus mehreren städtebaulichen Motiven: Zum einen soll die Nutzung der Fachklinik ermöglicht und rechtlich gesichert werden. Zum andern soll diese Nutzung auf die jetzt ausgeübte Nutzung beschränkt und derart gestaltet werden, dass sie mit dem umliegenden Reinen Wohngebiet verträglich ist.

Beide Zielsetzungen können legitimerweise mit einer Bauleitplanung verfolgt werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gehören auch die Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu den Belangen, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Dies lässt es zu, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit bereits vorhandene, auch ohne hinreichende Legalisierung entstandene Nutzungen planerisch absichert und hinsichtlich der künftigen Weiterentwicklung steuert. Mit der vorliegenden Planung wird daher angestrebt, die bereits vorhandene Fachklinik in städtebaulich verträglicher Weise in die Umgebung einzubinden und ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander zu sichern.

b Bedenken wegen Gebietsunverträglichkeit

Die „Rosenparkklinik“ übersteigt - sowohl was die Art der Nutzung als auch deren Ausmaß betrifft - bereits heute jegliches mit der Wohnnutzung im gesamten Bereich der Heidelberger Landstraße verträgliche Maß bei weitem.

Der durch die „Rosenparkklinik“ erzeugte Bruch

Zur Verträglichkeit der Fachklinik mit dem Reinen Wohngebiet

Bei der Beurteilung, inwieweit die vorhandene Klinik mit dem Charakter der Eberstädter Villenkolonie verträglich ist, sind ausschließlich rechtliche Kriterien heranzuziehen. Ausschlaggebend ist hierbei zum einen, ob durch die Kliniknutzung die Ansprüche des umgebenden Reinen Wohngebietes an die Wohnruhe und die Störungsfreiheit gewährleistet werden, zum andern, ob sich die Klinik in das charakteristische

sowohl in der Art der baulichen Nutzung als auch in deren Intensität mit der vorhandenen baulichen Umgebung („Gebietsfestsetzung: Reines Wohngebiet !“) ist derart stark, dass dieser Bruch sogar mit dem Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht überspielt / gelöst werden kann.

Es geht uns Nachbarn nicht um eine Schädigung der „Rosenparkklinik“ - die zu 50 % (maximal zulässige gewerbliche Nutzung von Gebäuden in einem WR) ohnehin weiterbestehen könnte - sondern um die Geltung des für alle Planbetroffenen erstellten Bebauungsplanes E 22.2 Villenkolonie Eberstadt zum Zwecke der Erhaltung des Gebietscharakters in diesem Bereich.

äußere Erscheinungsbild des Umfeldes einfügt.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung. Dies ergibt sich schon daraus, dass eine Klinik innerhalb eines Reinen Wohngebietes zulässig wäre, wenn sie als Gemeinbedarfseinrichtung geführt werden würde, da Anlagen für gesundheitliche Zwecke hier als Ausnahmen zulässig sind. Derart zulassungsfähige Anlagen entsprechen der Zweckbestimmung eines Gebietstypus. Von der Klinik gehen auch keine Störwirkungen durch Emissionen aus, die gebiets-untypische Beeinträchtigungen der Wohnruhe und der Störungsfreiheit im umgebenden Wohngebiet bewirken. Hierbei ist die hier konkret vorzufindende Situation zu berücksichtigen, dass von dem Verkehrsaufkommen auf der Heidelberger Landstraße eine erhebliche Lärmbelastung ausgeht. Damit gehören zum besonderen Gebietscharakter der Wohnbereiche entlang der Heidelberger Landstraße nicht unbeträchtliche Störungen der Wohnruhe.

Maßgebend bei der Beurteilung ist auch, ob sich der Betrieb nach Erscheinungsform, Betriebsform sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Besucher unauffällig in das Gebiet einfügt. Da sich die Kliniknutzung innerhalb zweier bestehender Villen befindet, ist allein schon durch die Erscheinungsform gewährleistet, dass sich die Klinik unauffällig in das umgebende Gebiet einfügt. Für einen nicht informierten Außenstehenden ist die Kliniknutzung nicht erkennbar, da das äußere Erscheinungsbild der Klinik keinen sichtbaren Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge darstellt.

Als Fazit kann daher festgestellt werden, dass der hier vorhandene Klinikbetrieb sich nach Art und Maß in das umgebende Reine Wohngebiet einfügt.

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, die Nutzung dieser Fachklinik einerseits zu ermöglichen und rechtlich zu sichern, andererseits aber auch diese Nutzung auf die jetzt ausgeübte Nutzung zu beschränken und so zu gestalten, dass sie mit dem umliegenden reinen Wohngebiet verträglich ist. Mit der Festsetzung zur Art der Nutzung wird daher zunächst festgelegt, dass die Klinik nur im gegenwärtig praktizierten Betriebs-Umfang zulässig ist. Weitergehende Formen eines Klinikbetriebes sind dadurch ausgeschlossen. Ferner werden aufgrund der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen für das Sondergebiet Lärmgrenzwerte (flächenbezogener Schallleistungspegel) festgesetzt, die mit den Lärmgrenzwerten eines Reinen Wohngebietes identisch sind. Außerdem werden aufgrund von Anregungen im Bebauungsplan-Entwurf Festsetzungen zu den Betriebszeiten und Nutzungszeiten der Klinik getroffen.

Im Gegensatz zum hier vorgebrachten Einwand ist die Stadt der Meinung, dass die hier angesprochene Konfliktsituation durch diesen Bebauungsplan gelöst wird.

c **Bedenken wegen Parksituation im Umfeld**

Besonders deutlich wird das an dem sehr hohen Parkverkehr, den die Rosenparkklinik durch Angestellte und Klinik-Patienten erzeugt.

Im Frühjahr 2004 wurden von Herrn Dr. Müller-Hegen über mehrere Wochen hinweg Bilder von der Parksituation im weiteren Umkreis der „Rosenparkklinik“ auf der durch das Parkvolumen besonders massiv betroffenen Westseite der Heidelberger Landstraße aufgenommen. Diese Bilder dokumentieren, dass das massive Aufkommen an parkenden Autos nur durch eine Überbelegung des öffentlichen Verkehrsraumes in der Nachbarschaft der „Rosenparkklinik“ bewältigt werden kann - ein deutlicher Hinweis auf die Überdimensionierung dieser Klinik (Maß der Nutzung) und deren struktureller Unverträglichkeit (Art der Nutzung) für ihre weiträumige Nachbarschaft.

(Es folgen Serien von Fotos zu folgenden Sachverhalten:

Normale Parksituation auf der Westseite der Heidelberger Landstraße an einem Samstag Nachmittag

An zwei verschiedenen Werktagen

Bei Seminar oder Tagungsbetrieb an Samstag Nachmittag

Parkverhalten von Mitarbeitern der „Rosenparkklinik“)

Diese Bilder zeigen deutlich, dass sich der intensiv betriebene gewerbliche Betrieb der „Rosenparkklinik“ unter keinen Umständen in den übrigen Planbereich der Heidelberger Landstraße einfügt. Wenn trotz dieser offensichtlichen Missstände die Planung für einen speziellen Bebauungsplan für die „Rosenparkklinik“ fortgeschrieben wird, bedeutet dies einen groben Abwägungsmangel in der Bauleitplanung.

Die dokumentierte chaotische Parksituation im unmittelbaren Nahbereich der „Rosenparkklinik“ hat sich seit Sommer 2004 zwar merklich entspannt. Dies ist allerdings ausschließlich darauf zurückzuführen, dass Herr Dr. Sattler seither seine Angestellten anweist, ihre Fahrzeuge in einem weit um die Klinik herumreichenden Umkreis abzustellen. Auf diese Weise soll das nach wie vor bestehende akute Parkplatzproblem im direkten Nahbereich der Klinik nicht offenkundig sein. Es dürfte bereits einem Laien einleuchten, dass ein derartiger „schwebender“ Zustand in der Parkplatzproblematik mit einer wohlausgewogenen Städteplanung nichts mehr gemein hat.

Zum Parken an der Heidelberger Straße

Zunächst wird darauf verwiesen, dass auf Grundlage der Stellplatzsatzung Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden sind. Maßgeblich für die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist die städtische Stellplatzsatzung. Auf Grundlage der Praxisflächen und der Klinikbetten ergibt sich für die Klinik ein Bedarf von 16 Stellplätzen. Auf dem Grundstück sind 19 Stellplätze errichtet.

Zu der hier angesprochenen Problematik, dass entlang der Heidelberger Landstraße Autos geparkt werden – vermutlich auch von Besuchern der Rosenpark-Klinik – sei festgestellt, dass hierbei öffentlicher Straßenraum als Parkfläche in Anspruch genommen wird. Daher stehen diese Parkierungsmöglichkeiten jedem Verkehrsteilnehmer offen, solange nicht durch entsprechende straßenverkehrsrechtliche Regelungen Einwohnerparken vorgesehen ist. Auch besteht kein Rechtsanspruch der Anlieger auf ein Freihalten des vorgelagerten Straßenraums für den eigenen Stellplatzbedarf.

Unabhängig von dieser Rechtslage hat sich u.W. der Klinikeigner dafür eingesetzt, dass die Mitarbeiter diesen Bereich meiden. Dies wird ja auch durch die Stellungnahme des Einwenders bestätigt.

1.20 Privatperson 20
(Schreiben vom 07.10.2005):

a ***Bedenken wegen der Störung der städtebaulichen Ordnung***

Die Art der baulichen Nutzung wird mit der BauNVO für Bauleitpläne geregelt, um das Prinzip der städtebaulichen Ordnung zu erreichen, d.h. es soll damit das Ziel verfolgt werden, gegenseitige Störungen und Unverträglichkeiten der Nutzung für die Bevölkerung als Grundstücksnutzer zu vermeiden.

Wenn, wie im vorliegenden Fall eine Änderung eines gerade erst beschlossenen Bebauungsplanes eines größeren Gebietes, das als Reines Wohngebiet festgesetzt wurde, für nur zwei für Wohnzwecke zugeschnittene Grundstücke nachträglich eine andere besondere Art der baulichen Nutzung, nämlich als Sonstiges Sondergebiet „Fachklinik“ festgesetzt werden soll, nur um die tatsächliche erst später eingeführte Nutzung rechtlich abzusichern, wird die Zielsetzung einer städtebaulichen Ordnung und die damit erwünschte Minderung von gegenseitigen Störungen verfehlt.

Zur Störung der städtebaulichen Ordnung

Die Bedenken wegen der durch die Bebauungsplan-Änderung angenommene Störung der städtebaulichen Ordnung werden zurückgewiesen.

Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im Zulässigkeitskatalog eines Reines Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt, jedoch ist die Fachklinik nach städtebaulichen Kriterien mit der Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes verträglich und vereinbar. Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser Verfahrensweg ist im Baugesetzbuch als legaler Weg vorgesehen und wird hier angewandt. Voraussetzung hierbei ist allerdings, dass von diesem Sondergebiet keine wohngebietsunverträglichen Störungen ausgehen.

Städtebauliches Ziel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist nun, die Nutzung dieser Fachklinik einerseits zu ermöglichen und rechtlich zu sichern, andererseits aber auch diese Nutzung auf die jetzt ausgeübte Nutzung zu beschränken und so zu gestalten, dass sie mit dem umliegenden Reinen Wohngebiet verträglich ist. Dieses mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebte städtebauliche Ziel liegt im planerischen Ermessen der Stadt im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit.

Mit der Festsetzung zur Art der Nutzung wird festgelegt, dass die Klinik nur im gegenwärtig praktizierten Betriebs-Umfang zulässig ist. Weitergehende Formen eines Klinikbetriebes sind dadurch ausgeschlossen. Ferner werden aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung für das Sondergebiet Lärmgrenzwerte (flächenbezogener Schallleistungspegel) festgesetzt, die mit den Lärmgrenzwerten eines Reinen Wohngebietes identisch sind. Außerdem werden im Bebauungsplan aufgrund von Anregungen Festsetzungen zu den Betriebszeiten und Nutzungszeiten der Klinik getroffen.

Im Gegensatz zum hier vorgebrachten Einwand ist die Stadt der Meinung, dass mit diesem Bebauungsplan die städtebaulichen Ordnung gewahrt und die Minderung von gegenseitigen Störungen gesichert wird.

b ***Bedenken wegen Gebietsunverträglichkeit***

Die Frage der Verträglichkeit der Fachklinik in einem Reinen Wohngebiet muss auch vor dem Hintergrund beurteilt werden, dass es sich hier um ein gewachsenes Wohngebiet handelt, bei dem die Struktur der Grundstücksgrößen und die Abstände der Wohngebäude zu den

Zur Verträglichkeit der Fachklinik mit dem Reinen Wohngebiet

Bei der Beurteilung, inwieweit die vorhandene Klinik mit dem Charakter der Eberstädter Villenkolonie verträglich ist, sind ausschließlich rechtliche Kriterien heranzuziehen. Ausschlaggebend ist hierbei zum einen, ob durch die Kliniknutzung die Ansprüche des umgebenden Reinen Wohngebietes an die Wohnruhe

...

Grundstücksgrenzen auf eine reine Wohnnutzung zugeschnitten waren und sind und nicht auf ein Sondergebiet „Fachklinik“. Dieses wesentliche Element der zu schützenden Privatsphäre, auf die sich die betroffenen Bewohner bisher verlassen haben, muss erhalten bleiben und darf nicht unbeachtet bleiben. Um diesen Tatbestand der vorhandenen Grundstücksstruktur verständlicher zu machen, sei darauf hingewiesen, dass in einem Baugebiet mit anderer Grundstücksstruktur, z.B. auch in einem Neubaugebiet eine Verträglichkeit dieser o.a. Nutzungen durchaus einplanbar und möglich sein sollte (vergl. auch die höchstrichterlichen Rechtsurteile zu dem Thema Verträglichkeit von Reinen Wohngebieten und z.B. Sondergebieten wie eine „Fachklinik“).

Die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes wird hier gegen die Interessen der gesamten Nachbarschaft auf die besonderen Wünsche eines einzelnen Bürgers zugeschnitten

und die Störungsfreiheit gewährleistet werden, zum ändern, ob sich die Klinik in das charakteristische äußere Erscheinungsbild des Umfeldes einfügt.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung. Von der Klinik gehen im konkreten Fall auch keine Störwirkungen durch Emissionen aus, die gebietsuntypische Beeinträchtigungen der Wohnruhe und der Störungsfreiheit im umgebenden Wohngebiet bewirken. Dies kann auch in Anbetracht der hier angesprochenen Grundstücksstruktur festgestellt werden.

Maßgebend bei der Beurteilung ist auch, ob sich der Betrieb nach Erscheinungsform, Betriebsform sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Besucher unauffällig in das Gebiet einfügt. Da sich die Kliniknutzung innerhalb zweier bestehender Villen befindet, ist allein schon durch die Erscheinungsform gewährleistet, dass sich die Klinik unauffällig in das umgebende Gebiet einfügt.

Auch ist ausreichend gesichert, dass die bauliche Struktur beibehalten bleibt. Mit Ausnahme der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der zusätzlich einschränkenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen gelten sämtliche Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes E 22.2 „Villenkolonie Eberstadt“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22.2.1 „Heidelberger Landstraße 18-20“ unverändert weiter.

1.21 Privatperson 21 (Schreiben vom 02.10.2005):

Bedenken als Eigentümer des Hauses Friedrich-Ebert-Straße 7 zum geplanten „Sonderrecht“ für die Rosenparkklinik.

a **Bedenken wegen Gebietsunverträglichkeit**

Ein Gewerbebetrieb mit fast 50 Angestellten passt nicht in dieses Wohngebiet, unabhängig davon, ob es sich um ein „Reines Wohngebiet“ oder um ein „Allgemeines Wohngebiet“ handelt.

Die Rosenparkklinik ist ein großer Fremdkörper im Gebiet. Die vollgewerbliche Nutzung dieser Gebäude als Klinik passt nicht in die Umgebung und sie führt zu erheblichen Störungen.

Zur Verträglichkeit der Fachklinik mit dem Reinen Wohngebiet

Bei der Beurteilung, inwieweit die vorhandene Klinik mit dem Charakter der Eberstädter Villenkolonie verträglich ist, sind ausschließlich rechtliche Kriterien heranzuziehen. Ausschlaggebend ist hierbei zum einen, ob durch die Kliniknutzung die Ansprüche des umgebenden Reinen Wohngebietes an die Wohnruhe und die Störungsfreiheit gewährleistet werden, zum ändern, ob sich die Klinik in das charakteristische äußere Erscheinungsbild des Umfeldes einfügt.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung. Dies ergibt sich schon daraus, dass eine Klinik innerhalb eines Reinen Wohngebietes zulässig wäre, wenn sie als Gemeinbedarfseinrichtung geführt werden würde, da Anlagen für gesundheitliche Zwecke hier als Ausnahmen zulässig sind. Von der Klinik gehen auch keine Störwirkungen durch Emissionen aus, die gebietsuntypische Beeinträchtigungen der Wohnruhe und der Störungsfreiheit im umgebenden Wohngebiet bewirken. Hierbei ist die hier konkret vorzufindende Situation zu berücksichtigen, dass von dem Verkehrsaufkommen auf der Heidelberger Landstraße

eine erhebliche Lärmbelastung ausgeht. Somit gehören zum besonderen Gebietscharakter der Wohnbereiche entlang der Heidelberger Landstraße nicht unbeträchtliche Störungen der Wohnruhe.

Maßgebend bei der Beurteilung ist auch, ob sich der Betrieb nach Erscheinungsform, Betriebsform sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Besucher unauffällig in das Gebiet einfügt. Da sich die Kliniknutzung innerhalb zweier bestehender Villen befindet, ist allein schon durch die Erscheinungsform gewährleistet, dass sich die Klinik unauffällig in das umgebende Gebiet einfügt. Für einen nicht informierten Außenstehenden ist die Kliniknutzung nicht erkennbar, da das äußere Erscheinungsbild der Klinik keinen sichtbaren Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge darstellt.

Als Fazit kann daher festgestellt werden, dass der hier befindliche Klinikbetrieb sich nach Art und Maß in das umgebende Reine Wohngebiet einfügt. Der Bebauungsplan zielt zudem darauf ab, diese Gebietsverträglichkeit zu sichern.

b ***Bedenken wegen Parksituation im Umfeld
Bedenken wegen fehlender Stellplätze***

Die vollgewerbliche Nutzung dieser Gebäude als Klinik passt nicht in die Umgebung. Das zeigt sich besonders deutlich an der Parkplatzproblematik.

Ein besonders gravierendes Symptom für die Überdimensionierung dieser Klinik für die ganze Umgebung ist der Umstand, dass sogar vor meinem Haus, welches Luftlinie ca. 200 Meter von der „Rosenparkklinik“ entfernt liegt, Autos von Klinikangestellten parken. Der gesamte Bereich der unteren Friedrich-Ebert-Straße ist wochentags regelmäßig „zugeparkt“. Um den enormen Parkverkehr der Klinik, hervorgerufen durch Angestellte, Patienten und Zulieferfahrzeuge aufzunehmen, müsste auf dem Klinikgelände Parkraum für mindestens 40 PKW geschaffen werden. wie soll das gehen?

Zur Stellplatzproblematik

Zunächst wird darauf verwiesen, dass auf Grundlage der Stellplatzsatzung Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden sind. Maßgeblich für die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist die städtische Stellplatzsatzung. Auf Grundlage der Praxisflächen und der Klinikbetten ergibt sich für die Klinik ein Bedarf von 16 Stellplätzen. Auf dem Grundstück sind 19 Stellplätze errichtet.

Zu der hier angesprochenen Problematik, dass entlang der Heidelberger Landstraße Autos geparkt werden – vermutlich auch von Besuchern der Rosenpark-Klinik – sei festgestellt, dass hierbei öffentlicher Straßenraum als Parkfläche in Anspruch genommen wird. Daher stehen diese Parkierungsmöglichkeiten jedem Verkehrsteilnehmer offen, solange nicht durch entsprechende straßenverkehrsrechtliche Regelungen Einwohnerparken vorgesehen ist. Auch besteht kein Rechtsanspruch der Anlieger auf ein Freihalten des vorgelagerten Straßenraums für den eigenen Stellplatzbedarf.

Unabhängig von dieser Rechtslage hat sich u.W. der Klinikeigner dafür eingesetzt, dass die Mitarbeiter diesen Bereich meiden.

1.22 Privatperson 22
(Schreiben vom 17.09.2005):

a ***Bedenken wegen Präzedenzfall-Wirkung***

Der Bebauungsplan E 22.2 setzt ein reines Wohngebiet fest. Hierbei sollte es auch in Zukunft bleiben. Durch die geplante Änderung wird diese Festsetzung aufgeweicht. Es ist zu befürchten, dass weitere Planänderungen folgen, die sich an diesem Präzedenzfall orientieren und so eine schleichende Umwandlung des Gebietes. erfolgt. Dies zeigt

Zum befürchteten Präzedenzfall

Die Befürchtung, dass durch das Sondergebiet „Fachklinik“ ein Präzedenzfall geschaffen wird und weitere gebietsfremde Nutzungen und Planänderungen folgen werden, ist nicht berechtigt. Zunächst sei festgestellt, dass für das Gesamtgebiet der Eberstädter Villenkolonie die Festsetzung als Reines Wohngebiet unverändert bleibt. In einem Reinen Wohngebiet sind neben der Wohnnutzung auf

...

sich bereits jetzt daran, dass auf dem Grundstück Heidelberger Landstraße 14 vom Betreiber der Klinik der Bau eines Hotels beantragt wurde; um dort Patienten unterzubringen. Auch diesbezüglich ist absehbar, dass eine Genehmigung hierfür nur erteilt werden kann, wenn eine weitere Planänderung vorgenommen worden ist. Darüber hinaus wird die nach Außen hin sichtbare wohngebietsunverträgliche Nutzung dazu führen, dass andere Gewerbetreibende auch ohne Planänderungen sich hieran ein (negatives) Beispiel nehmen und ebenfalls wohngebietsunverträgliche Nutzungen aufnehmen.

Grundlage von § 3 BauNVO auch andere Nutzungen zulässig. Nach allgemeiner Rechtsauffassung sind solche in § 3 BauNVO aufgeführten zulassungsfähigen Nutzungen wohngebietsverträglich, damit nicht gebietsfremd und entsprechen der Zweckbestimmung des Gebietes. Im Allgemeinen besteht ein Rechtsanspruch auf die Zulassung solcher in § 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Darunter zählt z.B. ein kleines Hotel, nicht jedoch die hier vorhandene Privatklinik.

Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt ausschließlich durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes. Dieser Weg ist im Baugesetzbuch vorgesehen und steht der Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit prinzipiell offen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung stellt eine kleine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung dar.

Auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Daraus folgt, dass keine Klagemöglichkeiten bestehen, unter Verweis auf das Sondergebiet „Fachklinik“ eine Planänderung zugunsten einer anderen Sondernutzung durchzusetzen, auch wenn diese als wohngebietsverträglich eingestuft wird. Somit ist die Gefahr der Schaffung eines Präzedenzfalles nicht gegeben.

b *Bedenken wegen Gebietsunverträglichkeit*

Die beiden Grundstücke und die dort befindliche Nutzung stellen baurechtlich einen Fremdkörper dar, der sich in die Umgebungsnutzung nicht einfügt und die vorhandene Nutzung erheblich stört. Diese Planung ist nicht wie die Planer offenbar meinen - vergleichbar damit, dass angrenzend an ein Wohngebiet eine andere Nutzung festgesetzt wird, denn hier handelt es sich um einen Fall₁ in dem die andersartige Nutzung von einer reinen Wohnnutzung komplett umgeben ist. Es kann auch keine Rede davon sein, dass sich der Betrieb „unauffällig“ in das Gebiet einordnet. Das Gegenteil ist der Fall, und zwar schon wegen des großen Parkplatzes vor der Klinik, der in der Umgebung ohne Beispiel ist.

Zur Verträglichkeit der Fachklinik mit dem Reinen Wohngebiet

Bei der Beurteilung, inwieweit die vorhandene Klinik mit dem Charakter der Eberstädter Villenkolonie verträglich ist, sind ausschließlich rechtliche Kriterien heranzuziehen. Ausschlaggebend ist hierbei zum einen, ob durch die Kliniknutzung die Ansprüche des umgebenden Reinen Wohngebietes an die Wohnruhe und die Störungsfreiheit gewährleistet werden, zum andern, ob sich die Klinik in das charakteristische äußere Erscheinungsbild des Umfeldes einfügt.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung. Von der Klinik gehen keine Störwirkungen durch Emissionen aus, die deutliche gebietsuntypische Beeinträchtigungen der Wohnruhe und der Störungsfreiheit im umgebenden Wohngebiet bewirken. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass von dem Verkehrsaufkommen auf der Heidelberger Landstraße eine erhebliche Lärmbelastung ausgeht und damit nicht unbeachtliche Störungen der Wohnruhe zum besonderen Gebietscharakter der Wohnbereiche entlang der Heidelberger Landstraße gehören.

Maßgebend bei der Beurteilung ist auch, ob sich der Betrieb nach Erscheinungsform, Betriebsform sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Besucher unauffällig in das Gebiet einfügt.

Maßgebend bei der Beurteilung ist auch, ob sich der Betrieb nach Erscheinungsform, Betriebsform sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Besucher

unauffällig in das Gebiet einfügt. Da sich die Kliniknutzung innerhalb zweier bestehender Villen befindet, ist allein schon durch die Erscheinungsform gewährleistet, dass sich die Klinik unauffällig in das umgebende Gebiet einfügt. Für einen nicht informierten Außenstehenden ist die Kliniknutzung nicht erkennbar, da das äußere Erscheinungsbild der Klinik keinen sichtbaren Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge darstellt.

Als Fazit kann daher festgestellt werden, dass der hier befindliche Klinikbetrieb sich nach Art und Maß in das umgebende Reine Wohngebiet einfügt. Der Bebauungsplan zielt zudem darauf ab, diese Gebietsverträglichkeit zu sichern.

c *Bedenken wegen Verkehrsaufkommen*

Die derzeitige und geplante Nutzung zieht erheblichen zusätzlichen Verkehr an, der für das umgebende reine Wohngebiet zu starken Belastungen führt, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Lärmbelästigung. Die Grundstücke werden durch das Personal und die Patienten der Klinik angefahren. Daraus resultiert weit mehr Verkehr, als in einem reinen Wohngebiet üblich und zulässig ist. Dies verschärft auch die bereits kritische Parkplatzsituation.

Zum klinikbedingten Verkehrsaufkommen

Die Befürchtungen wegen des durch die Klinik erzeugten Verkehrsaufkommens werden nicht geteilt.

Das Verkehrsaufkommen der Klinik liegt durchaus im Rahmen des in einem Reinen Wohngebiet zulässigen. Auf die entsprechenden Nachweise in der Begründung wird verwiesen. Auch kann bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens die Vorbelastung durch die Heidelberger Landstraße nicht außer Acht bleiben. In Anbetracht einer täglichen Verkehrsmenge von 17.000 Kfz/24h trägt das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Klinik von ca. 20-40 Pkw/h nicht wesentlich zur Gesamtbelastung bei.

d *Bedenken wegen fehlender Stellplätze*

Die auf den Grundstücken selbst zur Verfügung gestellten Stellplätze sind bei weitem nicht ausreichend, um den ruhenden Verkehr der Klinik aufzunehmen.

Zur Stellplatzversorgung der Klinik

Bezüglich der Stellplatzausstattung wird darauf verwiesen, dass auf Grundlage der Stellplatzsatzung Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden sind. Maßgeblich für die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist die städtische Stellplatzsatzung. Auf Grundlage der Praxisflächen und der Klinikbetten ergibt sich für die Klinik ein Bedarf von 16 Stellplätzen. Auf dem Grundstück sind 19 Stellplätze errichtet.

**e *Bedenken wegen mangelnder
Erforderlichkeit der Bebauungsplan-
Änderung***

Es ist rechtlich nicht zulässig, mitten in einem reinen Wohngebiet ein Sondergebiet „Fachklinik“ auszuweisen. Es ist auch nicht zulässig, zugunsten eines Einzelnen einzelne Grundstücke mit dem Ziel zu überplanen, dort illegal betriebene Nutzungen zu legalisieren, insbesondere nicht im Rahmen eines sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um den es sich hier handeln dürfte. Es fehlt ferner an einem Bedürfnis bzw. öffentlichen Zweck für die Planung, da sie allein privaten Zwecken dient.

Die bisherige Nutzung auf den von der Planänderung erfassten Grundstücken ist baurechtlich illegal. Es ist Aufgabe der Aufsichts-

Zur Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung nach § 1 Abs. 3 BauGB

Die hier vorgebrachten Bedenken richten sich gegen die Zulässigkeit bzw. die Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Diese Bedenken werden nicht geteilt.

Bebauungspläne sind nach § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Abschätzung der Erforderlichkeit liegt ausschließlich bei der Stadt als Träger der Bauleitplanung. Der Stadt steht hier eine städtebaupolitische Gestaltungsfreiheit zu. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird für diesen begrenzten Teilbereich der Heidelberger Landstraße die Erstellung der Bebauungsplanänderung für erforderlich gehalten. Es

und Planungsbehörden, derartige Verstöße zu unterbinden, nicht aber sie nachträglich durch Planänderungen noch zu sanktionieren

besteht ein öffentliches Interesse, durch das öffentlich-rechtliche Aufstellungsverfahren der Bebauungsplan-Änderung einen Interessensausgleich bezüglich der unterschiedlichen Nutzungsansprüche herzustellen. Dabei ist es nach herrschender Auffassung unstrittig, dass das Planungserfordernis sich auf ein Grundstück beschränken kann.

Die planerische Entscheidung der Stadt zur Sondergebietsausweisung erfolgt aus mehreren städtebaulichen Motiven: Zum einen soll die Nutzung der Fachklinik ermöglicht und rechtlich gesichert werden. Zum anderen soll diese Nutzung auf die jetzt ausgeübte Nutzung beschränkt und derart gestaltet werden, dass sie mit dem umliegenden Reinen Wohngebiet verträglich ist.

Beide Zielsetzungen können legitimerweise mit einer Bauleitplanung verfolgt werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gehören auch die Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu den Belangen, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Dies lässt es zu, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit bereits vorhandene, auch ohne hinreichende Legalisierung entstandene Nutzungen planerisch absichert und hinsichtlich der künftigen Weiterentwicklung steuert. Mit der vorliegenden Planung wird daher angestrebt, die bereits vorhandene Fachklinik in städtebaulich verträglicher Weise in die Umgebung einzubinden und ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander zu sichern.

f *Bedenken wegen der Verletzung des Entwicklungsgebotes*

Das Sondergebiet ist im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen. Die Planung widerspricht damit dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan und ist auch deshalb unzulässig.

Zum Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Der Auffassung, dass das geplante Sondergebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB verletzt ist, wird widersprochen.

Zunächst sei darauf verwiesen, dass für die Stadt Darmstadt noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt. Der Plan wurde zwar von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, ist aber noch nicht genehmigt und bekannt gemacht. Mit der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes ist ggf. vor dem Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan zu rechnen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beruht daher auf § 8 Abs. 3 BauGB, wodurch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren vor Abschluss der in Arbeit befindlichen Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes ermöglicht wird. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird, da im vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Darmstadt das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Damit wird dem o.g. Entwicklungsgebot entsprochen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung wird im Flächennutzungsplan die Grundstücksnutzung nur in

den Grundzügen dargestellt. Die Flächen-darstellungen sind daher grobmaschig und nicht parzellenscharf. Im Flächennutzungsplan der Stadt Darmstadt werden daher generell Flächen unter 0,5 ha nicht gesondert dargestellt. Darüber hinaus erlaubt die Bindungswirkung einer Flächennutzungsplan-Darstellung im Allgemeinen eine planerische Fortentwicklung der dargestellten Grundkonzeption, solange die Grundzüge des Flächennutzungsplanes gewahrt bleiben. Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine Klinik in einer Wohnbaufläche zulässig, damit mit den Grundzügen vereinbar. Maßgeblich ist hierbei auch die Größe des Sondergebietes im Verhältnis zum gesamten Wohngebiet: Die Ausweisung von zwei Parzellen für ein Sondergebiet „Fachklinik“ widerspricht somit nicht der Grundkonzeption einer Wohnbaufläche.

g *Bedenken wegen befürchteter Expansion der Klinik*

Es ist nicht sichergestellt, dass sich die Klinik baulich und insbesondere von ihrer Ausdehnung her nicht erweitern kann. Die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben sind insoweit nicht ausreichend. Es ist planungsrechtlich sicherzustellen, dass die dortigen Gebäude in ihrer derzeitigen Gestaltung und Ausdehnung nicht verändert werden dürfen.

Zur baulichen Ausdehnung der Klinik:

Die Bedenken wegen der befürchteten Erweiterungen sind nicht gerechtfertigt.

Mit Ausnahme der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der zusätzlich einschränkenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stell-plätzen und Garagen gelten sämtliche Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes E 22.2 „Villenkolonie Eberstadt“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22.2.1 „Heidelberger Landstraße 18-20“. Somit bestehen für die Gebäude die gleichen Rechte und Pflichten, wie sie im übrigen Wohngebiet gelten. Es besteht daher keine Notwendigkeit, für die beiden Grundstücke weitergehende Regelungen vorzusehen.

Auch wird darauf hingewiesen, dass beide Gebäude nicht nennenswert erweitert werden können. Beide Häuser haben zum einen den baulichen Umfang, der durch den Bebauungsplan E 22.2 durch die festgesetzten Baugrenzen, die Abstandsregeln und die Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhen definiert wird, weitgehend erreicht. Beide Gebäude sind zum andern Teil einer Gesamtanlage nach Denkmalschutzgesetz, Haus 18 ist ein Einzeldenkmal. Bauliche Veränderungen sind daher nur in enger Abstimmung mit der Denkmalsbehörde zulässig.

Der bauliche Zustand beider Gebäude gibt aber nicht den geringsten Anlass, anzunehmen, dass von Seiten der Eigentümer kein Interesse am denkmalsgerechten Erhalt der Gebäude besteht. Beide Gebäude werden durch die Kliniknutzung als Kulturdenkmäler nicht beeinträchtigt. Die Gebäude befinden sich im Gegenteil in einem hervorragend guten und denkmalsgerechten Zustand.

h *Bedenken wegen fehlender Festsetzungen zu Lärmgrenzwerten*

Es fehlt an Maßnahmen zur Gewährleistung der für reine Wohngebiete bestehenden Lärmgrenzwerte. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die von den beiden

Zur Gewährleistung von Lärmgrenzwerten

Der Anregung, für die Klinik Regelungen zur Emissionsbegrenzung zu treffen, wird entsprochen. Es werden für das Sondergebiet „Fachklinik“ Lärmgrenzwerte (flächenbezogener Schallleistungspegel) festgesetzt, die mit den Lärm-

...

Grundstücken ausgehenden Lärmemissionen zukünftig (stark) erhöhen (z.B. durch den Einsatz von Notstromaggregaten, weil nunmehr eine Kliniknutzung zulässig sein soll). Dies gilt ferner insbesondere für den Verkehrslärm vom Grundstück selbst, das über einen vergleichsweise großen Parkplatz verfügt, von dem dann Lärmemissionen.

Dies gilt ferner insbesondere für den Verkehrslärm vom Grundstück selbst, das über einen vergleichsweise großen Parkplatz verfügt, von dem dann Lärmemissionen (An- und Abfahrtsverkehr, Parkverkehr) ausgehen, die gerade nicht wohngebietstypisch sind.

grenzwerten eines Reinen Wohngebietes identisch sind:

Nutzungsbeschränkungen nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Fachklinik“ sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen einen zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

i Bedenken gegen Annahme der Nutzerdichte Zur Nutzerdichte

Die Behauptung, die Zahl der sich tagsüber in den beiden Gebäuden aufhaltenden Personen sei mit der Nutzung benachbarter Gebäude vergleichbar, ist falsch und durch Fakten nicht belegbar. Tatsächlich handelt es sich um eine weit über das in der Umgebung hinausgehende Maß an Nutzungsintensität.

Maßgebend bei der Beurteilung ist auch, ob sich der Betrieb nach Erscheinungsform, Betriebsform sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Besucher unauffällig in das Gebiet einfügt.

Da der Klinikbetrieb in zwei Schichten organisiert ist, befinden sich einschließlich der Patienten durchschnittlich ca. 12 bis 15 Personen in jedem der Gebäude. Diese Nutzungsintensität ist durchaus vergleichbar mit der Nutzungsintensität der Gebäude im Plangebiet, in welchem pro Gebäude drei bis vier Wohnungen zulässig sind. Zwar wohnen in vielen Häusern weit weniger Bewohner, maßgeblich bei dieser Betrachtung sind jedoch die Zulässigkeitsregeln des Bebauungsplanes. Die Besucherfrequenz durch Patienten ist ferner mit der einer durchschnittlichen Arztpraxis vergleichbar, die in einem Reinen Wohngebiet zulässig ist.

j Bedenken wegen Öffnungszeiten der Klinik Zu den Öffnungszeiten der Klinik

Es fehlt auch jede Beschränkung der Öffnungszeiten der Klinik, so dass für die Zukunft nicht ausgeschlossen ist, dass die Klinik ihren Betrieb über die bisherigen Öffnungszeiten hinaus ausdehnt.

Der Anregung wird entsprochen. Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zu den Betriebszeiten der Klinik getroffen:

Die Behandlungstätigkeiten (Operationen) sowie Tätigkeiten zur Klinik-Verwaltung und zur Aus- und Fortbildung sind begrenzt auf Werktage und auf die Zeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Hiervon ausgenommen ist die Notfallversorgung sowie die postoperative Nachversorgung.

Servicetätigkeiten für den Klinikbetrieb wie z.B. Reinigungstätigkeiten sind begrenzt auf Werktage und auf die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

Zulässig sind pro Jahr zwei Fachkongresse von jeweils bis zu zwei Tagen zur ästhetisch-operativen Dermatologie und plastischen Chirurgie. Die Fachkongresse sind auch an Sonn- und Feiertagen zulässig.

k Bedenken gegen Ermittlung der Lärmvorbelastung Zur Lärmvorbelastung durch die Heidelberger Landstraße

Die Durchschnittsgeschwindigkeit des fließenden Verkehrs von 50 km/h entbehrt jeder Grundlage. Dies ist die maximal zulässige

Die Bedenken gegen die ermittelten Lärmbelastungen werden zurückgewiesen. Die Ermittlung der Belastungswerte wurden der Begründung zum

Höchstgeschwindigkeit, die auf innerstädtischen Straßen erfahrungsgemäß nicht erreicht wird. Bereits aufgrund dieser Fehlannahme sind die Ausführungen zur Vorbelastung des Wohngebietes falsch, diese sind geringer als angenommen.

Bebauungsplan E22.2 „Villenkolonie Eberstadt“ entnommen. Die Annahme, dass in der Heidelberger Landstraße im Durchschnitt weniger als 50 km/h gefahren wird, ist nicht begründet und entspricht auch nicht der Wirklichkeit. Daher wird davon ausgegangen, dass die Lärmbelastungen sachgerecht ermittelt sind.

1.24 Privatperson 24 (Schreiben vom 06.10.2005):

a **Bedenken wegen Präzedenzfall-Wirkung**

Der Bebauungsplan E 22.2 sieht ein reines Wohngebiet vor. Dies ist Wunsch der Mehrheit der Anwohner; Nun soll zu Gunsten einer Einzelperson diese Regelung geändert bzw. aufgeweicht werden. Zu befürchten ist, dass dieses Beispiel Schule macht und andere Gewerbetreibende auch den Standortvorteil nutzen möchten.

Die Lage dieses Wohngebietes ist geradezu ideal für Familien, da man über einen Wald auf der einen Seite und aber das große Naherholungsgebiet

(Prinzenberg/Streuobstwiesen) auf der anderen Seite verfügen kann. Des Weiteren haben die einzelnen Grundstücke fast immer eine Fläche, die man wirklich noch Garten nennen kann. Familien haben aber gern auch weitere Familien als Nachbarn. Mit Gewerbebetrieben links, rechts und gegenüber vom Haus kann man als Familie nichts anfangen: Da sollte man im Interesse der künftigen Generation wegziehen

Die nächste „Expansion“ lässt sich schon erahnen. Gedenkt die Stadt dann weitere Flächen im Interesse einer Einzelperson „umzugestalten“? Wie kann rechtlich gegenüber anderen Wirtschaftsunternehmen argumentiert werden, welche diese Adresse auch gern nutzen möchten? Kann es Ausnahmen für einzelne Personen und einzelne Unternehmen geben? Wie ist das in Zukunft rechtlich zu halten? Mit welcher rechtlich einwandfreien Begründung darf Dr. Sattler dort eine Fachklinik haben, ein anderes renommiertes Wirtschaftsunternehmen aber dort nicht im großen Stil arbeiten? Kann die Stadt eine Zukunft für Familien in der ganzen Villenkolonie als Wohngebiet garantieren? Oder sollen die Familien lieber in andere Gemeinden ziehen um einem schleichenden Wandel in ein Gewerbegebiet zu entgehen?

b **Bedenken wegen Verletzung des Entwicklungsgebotes**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist ein Sondergebiet „Fachklinik“ nicht vorgesehen. Deshalb ist eine Änderung dahingehend unzulässig.

Zum befürchteten Präzedenzfall

Die Befürchtung, dass durch das Sondergebiet „Fachklinik“ ein Präzedenzfall geschaffen wird und weitere gebietsfremde Nutzungen und Planänderungen folgen werden, ist nicht berechtigt.

Zunächst sei festgestellt, dass für das Gesamtgebiet der Eberstädter Villenkolonie die Festsetzung als Reines Wohngebiet unverändert bleibt. In einem Reinen Wohngebiet sind neben der Wohnnutzung auf Grundlage von § 3 BauNVO auch andere Nutzungen zulässig. Nach allgemeiner Rechtsauffassung sind solche in § 3 BauNVO aufgeführten zulassungsfähigen Nutzungen wohngebietsverträglich, damit nicht gebietsfremd und entsprechen der Zweckbestimmung des Gebietes. Im Allgemeinen besteht ein Rechtsanspruch auf die Zulassung solcher in § 3 BauNVO aufgeführter Nutzungen. Darunter zählt z.B. ein kleines Hotel, nicht jedoch die hier vorhandene Privatklinik.

Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, können durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt ausschließlich durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes. Dieser Weg ist im Baugesetzbuch vorgesehen und steht der Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit prinzipiell offen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung stellt eine kleine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung dar.

Auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Daraus folgt, dass keine Klagemöglichkeiten bestehen, unter Verweis auf das Sondergebiet „Fachklinik“ eine Planänderung zugunsten einer anderen Sondernutzung durchzusetzen, auch wenn diese als wohngebietsverträglich eingestuft wird. Somit ist die Gefahr der Schaffung eines Präzedenzfalles nicht gegeben.

Zum Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Der Auffassung, dass das geplante Sondergebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB verletzt ist, wird widersprochen.

Zunächst sei darauf verwiesen, dass für die Stadt Darmstadt noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt. Der Plan wurde zwar von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, aber noch nicht genehmigt und bekannt gemacht. Mit der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes ist ggf. vor dem Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan zu rechnen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beruht daher auf § 8 Abs. 3 BauGB, wodurch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren vor Abschluss der in Arbeit befindlichen Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes ermöglicht wird. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird, da im vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Darmstadt das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Damit wird dem o.g. Entwicklungsgebot entsprochen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung wird im Flächennutzungsplan die Grundstücksnutzung nur in den Grundzügen dargestellt. Die Flächendarstellungen sind daher grobmaschig und nicht parzellenscharf. Im Flächennutzungsplan der Stadt Darmstadt werden daher generell Flächen unter 0,5 ha nicht gesondert dargestellt. Darüber hinaus erlaubt die Bindungswirkung einer Flächennutzungsplan-Darstellung im Allgemeinen eine planerische Fortentwicklung der dargestellten Grundkonzeption, solange die Grundzüge des Flächennutzungsplanes gewahrt bleiben. Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine Klinik in einer Wohnbaufläche zulässig, damit mit den Grundzügen vereinbar. Maßgeblich ist hierbei auch die Größe des Sondergebietes im Verhältnis zum gesamten Wohngebiet: Die Ausweisung von zwei Parzellen für ein Sondergebiet „Fachklinik“ widerspricht somit nicht der Grundkonzeption einer Wohnbaufläche.

**c *Bedenken wegen mangelnder
Erforderlichkeit der Bebauungsplan-
Änderung***

In einem reinen Wohngebiet nachträglich ein Sondergebiet „Fachklinik“ auszuweisen ist einzigartig und bedarf einer rechtlichen Absicherung, die es so aber nicht gibt. Nicht mit dem Hintergrund zu Gunsten einer Einzelperson eine illegale Nutzung zu legalisieren. Für solche Vorgehensweisen musste eigens ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ entwickelt werden, um den es sich hier handeln dürfte.

**Zur Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung
nach § 1 Abs. 3 BauGB**

Die hier vorgebrachten Bedenken richten sich gegen die Zulässigkeit bzw. die Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Diese Bedenken werden nicht geteilt.

Bebauungspläne sind nach § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Abschätzung der Erforderlichkeit liegt ausschließlich bei der Stadt als Träger der Bauleitplanung. Der Stadt steht hier eine städtebaupolitische Gestaltungsfreiheit zu. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird für diesen begrenzten Teilbereich der Heidelberger Landstraße die Erstellung der Bebauungsplanänderung für erforderlich gehalten. Es besteht ein öffentliches Interesse, durch das öffentlich-rechtliche Aufstellungsverfahren der Bebauungsplan-Änderung einen Interessensausgleich

bezüglich der unterschiedlichen Nutzungsansprüche herzustellen. Dabei ist es nach herrschender Auffassung unstrittig, dass das Planungserfordernis sich auf ein Grundstück beschränken kann.

Die planerische Entscheidung der Stadt zur Sondergebietsausweisung erfolgt aus mehreren städtebaulichen Motiven: Zum einen soll die Nutzung der Fachklinik ermöglicht und rechtlich gesichert werden. Zum andern soll diese Nutzung auf die jetzt ausgeübte Nutzung beschränkt und derart gestaltet werden, dass sie mit dem umliegenden reinen Wohngebiet verträglich ist. Beide Zielsetzungen können legitimerweise mit einer Bauleitplanung verfolgt werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gehören auch die Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu den Belangen, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Dies lässt es zu, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit bereits vorhandene, auch ohne hinreichende Legalisierung entstandene Nutzungen planerisch absichert und hinsichtlich der künftigen Weiterentwicklung steuert. Mit der vorliegenden Planung wird daher angestrebt, die bereits vorhandene Fachklinik in städtebaulich verträglicher Weise in die Umgebung einzubinden und ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander zu sichern.

d *Bedenken wegen geplantem Gästehaus*

Der öffentliche Hintergrund für die Planung eines „Gästehauses“ entbehrt jedweder Grundlage, da Darmstadt über ausreichend Beherbergungsbetriebe verfügt. Des Weiteren stellt sich die Frage, wie die Darmstadt Gäste auf dieses „Hotel“ hingewiesen werden sollen? Etwa Leuchtreklame oder Gewerbehinweisschilder? Da davon wohl kaum auszugehen ist, bleibt zu unterstellen, dass diese Herberge einzig und allein zu einer kommerziellen Klinikerverweiterung führt und somit rein den Zwecken des Klinikbetreibers dient.

Zum geplanten Gästehaus Heidelberger Straße 14

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass innerhalb des geplanten Sondergebietes im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung E 22.2.1 die Errichtung eines Gästehauses nicht zulässig ist.

Das hier angesprochene Bauvorhaben Heidelberger Landstraße 14 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes E 22.2.1 und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Trotzdem soll hier auf das dort geplante Vorhaben eingegangen werden: Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22.2 für die Villenkolonie Eberstadt sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Das hier geplante Hotel ist daher ohne Planänderung möglich. Nach allgemeiner Rechtsauffassung sind solche in § 3 BauNVO aufgeführte Nutzungen wie z.B. ein Hotel eine wohngebietsverträgliche Nutzung und entsprechen der Zweckbestimmung des Gebietes.

e *Bedenken wegen fehlender Stellplätze*

Die Grundstücke 18 und 20, sowie der geplante Bau auf dem Grundstück Nr. 14 stellen nicht ausreichende Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Bei Vollbelegung sind weder der einzelne Gast noch die Mitarbeiter der Klinik mit ausreichenden Parkmöglichkeiten versorgt. Des Weiteren stellt eine zusätzliche (Grundstück Nr.14) stark befahrene Einfahrt über die Gleise

Zur Stellplatzversorgung der Klinik

Zunächst wird darauf verwiesen, dass auf Grundlage der Stellplatzsatzung Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden sind. Maßgeblich für die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist die städtische Stellplatzsatzung. Auf Grundlage der Praxisflächen und der Klinikbetten ergibt sich für die Klinik ein Bedarf von 16 Stellplätzen. Auf dem Grundstück sind 19 Stellplätze errichtet.

der Straßenbahn (dazu noch von ortsunkundigen, teilweise unter Narkose operierten, nicht verkehrstauglichen Patienten genutzt) eine erhebliche Gefahr für den öffentlichen Verkehr dar. Zahlreiche „Zwischenfälle“ der Vergangenheit bestätigen das. Diese Zahlen würden sich potenzieren.

Die Problematik der Zufahrt über die Straßenbahngleise trifft für sämtliche Grundstücke an der Ostseite der Heidelberstraße zu. An der Ausfahrt des Anwesens 20 sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen wie Warnlichter und Spiegel angebracht worden.

f ***Bedenken wegen befürchteter Expansion der Klinik***

Selbst eine „Fachklinik“ stößt, da es sich hierbei um ein reines Wirtschaftsunternehmen handelt, alsbald an Ihre Grenzen. Es muss sichergestellt werden, dass die Anwesen 18 und 20 gemäß den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben nicht geändert bzw. erweitert werden können.

Zur baulichen Ausdehnung der Klinik:

Mit Ausnahme der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der zusätzlich einschränkenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen gelten sämtliche Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes E 22.2 „Villenkolonie Eberstadt“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22.2.1 „Heidelberger Landstraße 18-20“. Damit ist gewährleistet, dass die Struktur der umgebenden Villenkolonie, vor allem das Maß der baulichen Nutzung mit der baulichen Struktur und die Freiflächenstruktur bei den beiden Grundstücken Heidelberger Landstraße 18 und 20 beibehalten wird. Somit bestehen für die Gebäude die gleichen Rechte und Pflichten, wie sie im übrigen Wohngebiet gelten. Es besteht daher keine Notwendigkeit, für die beiden Grundstücke weitergehende Regelungen vorzusehen.

Auch wird darauf hingewiesen, dass beide Gebäude nicht nennenswert erweitert werden können. Beide Häuser haben zum einen den baulichen Umfang, der durch den Bebauungsplan E 22.2 durch die festgesetzten Baugrenzen, die Abstandsregeln und die Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhen definiert wird, weitgehend erreicht. Beide Gebäude sind zum andern Teil einer Gesamtanlage nach Denkmalschutzgesetz, Haus 18 ist ein Einzeldenkmal. Bauliche Veränderungen wären daher nur in enger Abstimmung mit der Denkmalsbehörde zulässig. Der bauliche Zustand beider Gebäude gibt aber nicht den geringsten Anlass, anzunehmen, dass von Seiten der Eigentümer kein Interesse am denkmalsgerechten Erhalt der Gebäude besteht. Beide Gebäude werden durch die Kliniknutzung als Kulturdenkmäler nicht beeinträchtigt. Die Gebäude befinden sich im Gegenteil in einem hervorragend guten und denkmalsgerechten Zustand.

g ***Bedenken wegen Parksituation im Umfeld***

Die Gehwegsituation auf der rechten Seite der Heidelberger Landstraße ist schon jetzt katastrophal. Ein Teil des unbefestigten Streifens dient als Gehweg. Dieser sollte klar definiert und begrenzt werden um ein sicheres, ungehindertes Begehen für Anwohner und Besucher zu gewährleisten. Dies ist Momentan nicht gegeben und wird sich durch die geplante Beherbergungsstätte noch verschlechtern.

Zum Parken an der Heidelberger Straße

Zu der hier angesprochenen Problematik, dass entlang der Heidelberger Landstraße Autos geparkt werden – vermutlich auch von Besuchern der Rosenpark-Klinik – sei festgestellt, dass hierbei öffentlicher Straßenraum als Parkfläche in Anspruch genommen wird. Daher stehen diese Parkierungsmöglichkeiten jedem Verkehrsteilnehmer offen, solange nicht durch entsprechende straßenverkehrsrechtliche Regelungen Einwohnerparken vorgesehen ist.

- h Bedenken gegen Annahme der Nutzerdichte** **Zur gebietstypischen Nutzerdichte**
- Die Aussage bezüglich der Nutzung umliegender Anwesen hinsichtlich der Personenzahl ist nicht wahr. Dies kann durch Überprüfung der Meldedaten auch eingesehen werden. In unserem Haus (Wohnfläche 300 qm) halten sich tagsüber exakt zwei Personen auf. Außerhalb der regulären Arbeitszeiten sind es Fünf. Im direkten Umfeld der Klinik ist das ebenfalls der Durchschnitt.
- Maßgebend bei der Beurteilung ist auch, ob sich der Betrieb nach Erscheinungsform, Betriebsform sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Besucher unauffällig in das Gebiet einfügt.
- Da der Klinikbetrieb in zwei Schichten organisiert ist, befinden sich einschließlich der Patienten durchschnittlich ca. 12 bis 15 Personen in jedem der Gebäude. Diese Nutzungsintensität ist durchaus vergleichbar mit der Nutzungsintensität der Gebäude im Plangebiet, in welchem pro Gebäude drei bis vier Wohnungen zulässig sind. Zwar wohnen in vielen Häusern weit weniger Bewohner, maßgeblich bei dieser Betrachtung sind jedoch die Zulässigkeitsregeln des Bebauungsplanes.
- i Bedenken gegen Ermittlung der Lärmvorbelastung** **Zur Lärmvorbelastung durch die Heidelberger Landstraße**
- Die Behauptung bezüglich des Verkehrsaufkommens ist falsch. Die Hauptausfallstraße, welche den meisten Verkehr aufnimmt, ist die neue B 3. Das im Auftrag von Dr. Sattler erstellte Gutachten entbehrt diesbezüglich jeder wahren Grundlage. Des Weiteren fährt auch die Straßenbahn in einem weitaus anderen Takt als dort angegeben. Dagegen ist gerade die Lärmemission der Grundstücke 18 und 20 nicht wohngebietstypisch. Die künftige Entwicklung lässt vermuten, dass hier noch eine Verschlechterung eintritt.
- Die Bedenken gegen die ermittelten Lärmbelastungen werden zurückgewiesen. Die Ermittlung der Belastungswerte wurden der Begründung zum Bebauungsplan E22.2 „Villenkolonie Eberstadt“ entnommen. Die Annahme, dass in der Heidelberger Landstraße im Durchschnitt weniger als 50 km/h gefahren wird, ist nicht begründet und entspricht auch nicht der Wirklichkeit. Daher wird davon ausgegangen, dass die Lärmbelastungen sachgerecht ermittelt sind.
- j Bedenken wegen Öffnungszeiten der Klinik** **Zu den Öffnungszeiten der Klinik**
- Die Klinik arbeitet ohne feste Öffnungszeiten. Auch an Feiertagen und Wochenenden. Dies ist ein erheblicher Störfaktor in einem Wohngebiet. Eine „Herberge“ ist ein rund um die Uhr und an sieben Tagen die Woche geöffneter Wirtschaftsbetrieb. Es kann nicht im Interesse der Anwohner liegen, sich rund um die Uhr durch An- und Abreise, Anlieferverkehr und Wirtschaftsbetrieb in ihrem Privatleben beeinträchtigen zu lassen.
- Der Anregung wird entsprochen. Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zu den Betriebszeiten der Klinik getroffen:
Die Behandlungstätigkeiten (Operationen) sowie Tätigkeiten zur Klinik-Verwaltung und zur Aus- und Fortbildung sind begrenzt auf Werktage und auf die Zeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Hiervon ausgenommen ist die Notfallversorgung sowie die postoperative Nachversorgung.
Servicetätigkeiten für den Klinikbetrieb wie z.B. Reinigungstätigkeiten sind begrenzt auf Werktage und auf die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.
Zulässig sind pro Jahr zwei Fachkongresse von jeweils bis zu zwei Tagen zur ästhetisch-operativen Dermatologie und plastischen Chirurgie. Die Fachkongresse sind auch an Sonn- und Feiertagen zulässig.
- k Bedenken wegen Gebietsunverträglichkeit** **Zur Verträglichkeit der Fachklinik mit dem Reinen Wohngebiet**
- Niemand möchte Arbeitsplätze vernichten. Aber diese Arbeitsplätze sind nicht von der Heidelberger Landstraße abhängig. Gewerbe gehört in das dafür zur Verfügung stehende Gebiet. Nicht in ein reines Wohngebiet weiches
- Die Bedenken wegen der Gebietsunverträglichkeit der Klinik werden nicht geteilt. Bei der Beurteilung, inwieweit die vorhandene Klinik mit dem Charakter der Eberstädter Villenkolonie verträglich ist, sind

von den Anwohnern auch als solches geschätzt wird.

ausschließlich rechtliche Kriterien heranzuziehen. Ausschlaggebend ist hierbei zum einen, ob durch die Kliniknutzung die Ansprüche des umgebenden Reinen Wohngebietes an die Wohnruhe und die Störungsfreiheit gewährleistet werden, zum andern, ob sich die Klinik in das charakteristische äußere Erscheinungsbild des Umfeldes einfügt.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung. Dies ergibt sich schon daraus, dass eine Klinik innerhalb eines Reinen Wohngebietes zulässig wäre, wenn sie als Gemeinbedarfseinrichtung geführt werden würde, da Anlagen für gesundheitliche Zwecke hier als Ausnahmen zulässig sind. Von der Klinik gehen auch keine Störwirkungen durch Emissionen aus, die gebietsuntypische Beeinträchtigungen der Wohnruhe und der Störungsfreiheit im umgebenden Wohngebiet bewirken.

1.25 Privatperson 25

(Schreiben vom 07.10.2005):

a **Bedenken wegen Minderung der Lebens- und Wohnqualität**

Der Bebauungsplan E 22.2.1 verletzt vitale Interessen alteingesessener Bürgerinnen und Bürger. Es bedeutet zweifelsfrei eine Minderung der Lebens- und Wohnqualität der Nachbarschaft der Fachklinik.

Gewiss sind Bebauungspläne nicht unabänderlich, aber es darf nicht der Eindruck entstehen, dass man mit Geld jederzeit sinnvolle Festlegungen wieder außer Kraft setzen kann, es letztendlich also zweierlei Recht gibt!

Zu befürchteten Minderung der Lebens- und Wohnqualität

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Nach § 1 Abs. 7 sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die hier vorgebrachten Bedenken wegen der befürchteten Nachteile sind daher mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Planung abzuwägen. Die Nutzung der Fachklinik ausschließlich für den Bereich der beiden Gebäude Heidelberger Landstraße 18 und 20 wird in Anbetracht der Vorbelastung durch die Verkehrslärm-Emissionen der Heidelberger Landstraße so bewertet, dass sie mit der konkreten, durch wohnungsfremde Einflüsse vorbelasteten Gebietscharakteristik des Reinen Wohngebietes an der Heidelberger Landstraße verträglich ist und der Nachbarschaft dadurch keine erkennbaren Nachteile entstehen. Auch belegt der außerordentlich gute und denkmalsgerechte Zustand beider Gebäude, dass dem äußeren Erscheinungsbild der Villenkolonie Eberstadt durch diese Nutzung Vorteile entstehen, aber keine Nachteile.

b **Bedenken wegen Gebietsunverträglichkeit**

Eine Schönheitsklinik dient ausschließlich privatwirtschaftlichen Zwecken und hat in einem Wohngebiet nichts zu suchen. Wir protestieren gegen den weiteren Ausbau der „Rosenpark-Klinik“.

Zur Verträglichkeit der Fachklinik mit dem Reinen Wohngebiet

Bei der Beurteilung, inwieweit die vorhandene Klinik mit dem Charakter der Eberstädter Villenkolonie verträglich ist, sind ausschließlich rechtliche Kriterien heranzuziehen. Ausschlaggebend ist hierbei zum einen, ob durch die Kliniknutzung die Ansprüche des umgebenden Reinen Wohngebietes an die Wohnruhe und die Störungsfreiheit gewährleistet werden, zum andern, ob sich die Klinik in das charakteristische äußere Erscheinungsbild des Umfeldes einfügt.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung. Von der Klinik gehen keine Störwirkungen durch Emissionen aus,

die deutliche gebietsuntypische Beeinträchtigungen der Wohnruhe und der Störungsfreiheit im umgebenden Wohngebiet bewirken. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass von dem Verkehrsaufkommen auf der Heidelberger Landstraße eine erhebliche Lärmbelastung ausgeht und damit nicht unbeträchtliche Störungen der Wohnruhe zum besonderen Gebietscharakter der Wohnbereiche entlang der Heidelberger Landstraße gehören.

Maßgebend bei der Beurteilung ist auch, ob sich der Betrieb nach Erscheinungsform, Betriebsform sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Besucher unauffällig in das Gebiet einfügt. Da sich die Kliniknutzung innerhalb zweier bestehender Villen befindet, ist allein schon durch die Erscheinungsform gewährleistet, dass sich die Klinik unauffällig in das umgebende Gebiet einfügt. Für einen nicht informierten Außenstehenden ist die Kliniknutzung nicht erkennbar, da die Klinik keinen sichtbaren Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge darstellt.

1.26 Privatperson 26
(Schreiben vom 04.10.2005):

a *Bedenken wegen Minderung der Lebens- und Wohnqualität*

Das Gebiet ist ein reines Wohngebiet. Die geplante Änderung bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner ebenso wie eine Minderung der Qualität dieses Wohn- und Naherholungsgebiets. Die geplante Änderung würde den Charakter völlig verändern.

Zu befürchteten Minderung der Lebens- und Wohnqualität

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Nach § 1 Abs. 7 sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die hier vorgebrachten Bedenken wegen der befürchteten Nachteile sind daher mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Planung abzuwägen. Die Nutzung der Fachklinik ausschließlich für den Bereich der beiden Gebäude Heidelberger Landstraße 18 und 20 wird in Anbetracht der Vorbelastung durch die Verkehrslärm-Emissionen der Heidelberger Landstraße so bewertet, dass sie mit der konkreten, durch wohnungsfremde Einflüsse vorbelasteten Gebietscharakteristik des Reinen Wohngebietes an der Heidelberger Landstraße verträglich ist und der Nachbarschaft dadurch keine erkennbaren Nachteile entstehen. Auch belegt der außerordentlich gute und denkmalsgerechte Zustand beider Gebäude, dass dem äußeren Erscheinungsbild der Villenkolonie Eberstadt durch diese Nutzung Vorteile entstehen, aber keine Nachteile.

b *Bedenken wegen mangelnder Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung*

Außerdem widersprechen die Planungsvorschläge dem Sinn und Zweck der Bauleitplanung des § 1 Bundesbaugesetz, nämlich „den sozialen Bedürfnissen der hier wohnenden Bevölkerung, der Eigentumsbildung im Wohnungswesen, den Belangen des Naturlandschaftsschutzes und der positiven

Zur Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung nach § 1 Abs. 3 BauGB

Die hier vorgebrachten Bedenken richten sich gegen die Zulässigkeit bzw. die Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Diese Bedenken werden nicht geteilt.

Bebauungspläne sind nach § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Abschätzung der Erforderlichkeit liegt

ausschließlich bei der Stadt als Träger der Bauleitplanung; der Stadt steht hier eine städtebaupolitische Gestaltungsfreiheit zu.

Die planerische Entscheidung der Stadt zur Sondergebietsausweisung erfolgt aus mehreren städtebaulichen Motiven: Zum einen soll die Nutzung der Fachklinik ermöglicht und rechtlich gesichert werden. Zum andern soll diese Nutzung auf die jetzt ausgeübte Nutzung beschränkt und derart gestaltet werden, dass sie mit dem umliegenden Reinen Wohngebiet verträglich ist. Beide Zielsetzungen können legitimerweise mit einer Bauleitplanung verfolgt werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gehören neben den von den Einwendern genannten Belangen auch die Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu den Belangen, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Dies lässt es zu, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit bereits vorhandene, auch ohne hinreichende Legalisierung entstandene Nutzungen planerisch absichert und hinsichtlich der künftigen Weiterentwicklung steuert. Mit der vorliegenden Planung wird daher angestrebt, die bereits vorhandene Fachklinik in städtebaulich verträglicher Weise in die Umgebung einzubinden und ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander zu sichern. Absicht des Bebauungsplanes ist es also, diesen Bereich sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

c Bedenken wegen Gebietsunverträglichkeit

Die vollgewerbliche Nutzung ist in einem reinem Wohngebiet unzulässig und muss sich demzufolge auf hierfür ausgewiesene Industriegebiete beschränken.

In Darmstadt sind in der Zwischenzeit genug gewerbliche Nutzungsgebiete ausgewiesen.

In den letzten Jahrzehnten sind die Einflüsse und Schäden der Umwelt der Öffentlichkeit in zunehmendem Maße bewusst geworden. Lärm und Abgase sind die schädlichsten Begleiterscheinungen des Gewerbes und des damit verbundenen Verkehrs. Jede verantwortungsbewusste Stadtverwaltung sollte die Bewohner ihrer Stadt mit allen Kräften vor diesen Einflüssen schützen.

Zur Verträglichkeit der Fachklinik mit dem Reinen Wohngebiet

Die Bedenken wegen der Gebietsunverträglichkeit der Klinik werden nicht geteilt. Bei der Beurteilung, inwieweit die vorhandene Klinik mit dem Charakter der Eberstädter Villenkolonie verträglich ist, sind ausschließlich rechtliche Kriterien heranzuziehen. Ausschlaggebend ist hierbei zum einen, ob durch die Kliniknutzung die Ansprüche des umgebenden Reinen Wohngebietes an die Wohnruhe und die Störungsfreiheit gewährleistet werden, zum andern, ob sich die Klinik in das charakteristische äußere Erscheinungsbild des Umfeldes einfügt.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung. Dies ergibt sich schon daraus, dass eine Klinik innerhalb eines Reinen Wohngebietes zulässig wäre, wenn sie als Gemeinbedarfseinrichtung geführt werden würde, da Anlagen für gesundheitliche Zwecke hier als Ausnahmen zulässig sind. Von der Klinik gehen auch keine Störwirkungen durch Emissionen aus, die gebietsuntypische Beeinträchtigungen der Wohnruhe und der Störungsfreiheit im umgebenden Wohngebiet bewirken. Hierbei ist auch die hier konkret vorzufindende Situation zu berücksichtigen, dass von dem Verkehrsaufkommen auf der Heidelberger Landstraße eine erhebliche Lärmbelastung ausgeht. Damit gehören zum besonderen Gebietscharakter der Wohnbereiche entlang der Heidelberger Landstraße nicht unbeträchtliche Störungen der Wohnruhe.

1.27 Privatperson
(Schreiben vom 05.10.2005)

27

a Bedenken wegen fehlerhaftem Lageplan

Zum Lageplan

Der im Entwurf abgedruckte Lageplan ist völlig falsch. Auf den Klinikgrundstücken fehlen Gebäude sowie die Darstellung unterkellelter Räumlichkeiten.

Der Anregung wird entsprochen, der Lageplan wird aktualisiert. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan nur die Art der Nutzung festgesetzt wird, sind evtl. Abweichungen im Lageplan jedoch unerheblich, da sie sich nicht auf die Planfestsetzungen auswirken.

b Bedenken wegen Aufweichung der Gebietsart

Zu befürchteten Aufweichung der Gebietsart

Der Bebauungsplan E 22.2.1 verletzt mein Recht auf Bewahrung der festgesetzten Gebietsart in der Eberstädter Villenkolonie. Seit 1976 ist dieses Plangebiet als Reines Wohngebiet festgesetzt und wurde nicht zuletzt deshalb von uns als Wohnort ausgewählt. Durch die Aufweichung dieser Gebietsart mittels Ausnahmegenehmigungen oder Sonderbebauungsplänen wird die städtebauliche Ordnung gefährdet und zusätzliches Gewerbe angezogen.

Zunächst sei festgestellt, dass die Festsetzung des Reinen Wohngebietes für die Eberstädter Villenkolonie nicht in Frage gestellt ist. In einem Reinen Wohngebiet sind jedoch neben der Wohnnutzung auf Grundlage von § 3 BauNVO auch andere Nutzungen zulässig. Nach allgemeiner Rechtsauffassung sind solche im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführten zulassungsfähigen Nutzungen wohngebietsverträglich und entsprechen der Zweckbestimmung des Gebietes. Die Mehrzahl der in der Eberstädter Villenkolonie vorhandenen Nichtwohnungen sind aus diesem Grund zulässig.

Darüber hinaus besteht der legale Weg, auch solche Nutzungen zu ermöglichen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind. Nach allgemeiner Rechtsauffassung stellt z.B. eine kleine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung dar. Daraus folgt, dass durch die hier angestrebte Legalisierung der vorhandenen Kliniknutzung die städtebauliche Ordnung nicht gefährdet wird.

Auch ist die Befürchtung nicht gerechtfertigt, dass hierdurch zusätzliches Gewerbe angezogen wird. Voraussetzung für die Zulässigkeit solcher Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht im Katalog des § 3 BauNVO aufgeführt sind, ist die Änderung des Bebauungsplanes. Auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Daraus folgt, dass keine Klagemöglichkeiten bestehen, unter Verweis auf das Sondergebiet „Fachklinik“ eine Planänderung zugunsten einer anderen Sondernutzung durchzusetzen, auch wenn diese als wohngebietsverträglich eingestuft wird.

c Bedenken wegen geplantem Gästehaus

Zum Gästehaus Heidelberger Straße 14

Wie in der Presse zu lesen war, streben die Betreiber der Rosenparkklinik bereits den Bau einer Pension in der direkten Umfeld der Klinik an.

Das hier angesprochene Bauvorhaben Heidelberger Landstraße 14 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes E 22.2.1 und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Trotzdem soll hier auf das dort geplante Vorhaben eingegangen werden: Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22.2 für die Villenkolonie

Eberstadt sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Das hier geplante Hotel ist daher ohne Planänderung möglich. Nach allgemeiner Rechtsauffassung sind solche in § 3 BauNVO aufgeführte Nutzungen wie z.B. ein Hotel eine wohngebietsverträgliche Nutzung und entsprechen der Zweckbestimmung des Gebietes.

**d *Bedenken wegen fehlender Stellplätze
bedenken wegen Parksituation im Umfeld***

Die Rosenparkklinik hat die Parkplatzsituation in der Friedrich-Ebert-Straße, Leo-Tolstoi-Straße und im Elfengrund nachhaltig verschlechtert. Da die Klinik nicht über ausreichende Parkplätze verfügt, suchen Belegschaftsangehörige oder ortsfremde Patienten in den umliegenden Seitenstraßen nach Parkmöglichkeiten.

Zur Stellplatzproblematik

Zunächst wird darauf verwiesen, dass auf Grundlage der Stellplatzsatzung Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden sind. Maßgeblich für die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist die städtische Stellplatzsatzung. Auf Grundlage der Praxisflächen und der Klinikbetten ergibt sich für die Klinik ein Bedarf von 16 Stellplätzen. Auf dem Grundstück sind 19 Stellplätze errichtet.

Zu der hier angesprochenen Problematik, dass entlang der Heidelberger Landstraße Autos geparkt werden – vermutlich auch von Besuchern der Rosenpark-Klinik – sei festgestellt, dass hierbei öffentlicher Straßenraum als Parkfläche in Anspruch genommen wird. Daher stehen diese Parkierungsmöglichkeiten jedem Verkehrsteilnehmer offen, solange nicht durch entsprechende straßenverkehrsrechtliche Regelungen Einwohnerparken vorgesehen ist. Auch besteht kein Rechtsanspruch der Anlieger auf ein Freihalten des vorgelagerten Straßenraums für den eigenen Stellplatzbedarf.

Unabhängig von dieser Rechtslage hat sich u.W. der Klinikeigner dafür eingesetzt, dass die Mitarbeiter diesen Bereich meiden.

**e *Bedenken wegen Verletzung des
Entwicklungsgebotes***

Der Sonderbebauungsplan entspricht nicht dem gültigen Flächennutzungsplan und ist daher unzulässig.

**Zum Entwicklungsgebot aus dem
Flächennutzungsplan**

Der Auffassung, dass das geplante Sondergebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB verletzt ist, wird widersprochen.

Zunächst sei darauf verwiesen, dass für die Stadt Darmstadt noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt. Der Plan wurde zwar von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, aber noch nicht genehmigt und bekannt gemacht. Mit der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes ist ggf. vor dem Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan zu rechnen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beruht daher auf § 8 Abs. 3 BauGB, wodurch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren vor Abschluss der in Arbeit befindlichen Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes ermöglicht wird. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird, da im vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Darmstadt das Plangebiet als Wohnbaufläche

dargestellt ist.

Damit wird dem o.g. Entwicklungsgebot entsprochen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung wird im Flächennutzungsplan die Grundstücksnutzung nur in den Grundzügen dargestellt. Die Flächen-darstellungen sind daher grobmaschig und nicht parzellenscharf. Im Flächennutzungsplan der Stadt Darmstadt werden daher generell Flächen unter 0,5 ha nicht gesondert dargestellt. Darüber hinaus erlaubt die Bindungswirkung einer Flächennutzungsplan-Darstellung im Allgemeinen eine planerische Fortentwicklung der dargestellten Grundkonzeption, solange die Grundzüge des Flächennutzungsplanes gewahrt bleiben. Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine Klinik in einer Wohnbaufläche zulässig, damit mit den Grundzügen vereinbar. Maßgeblich ist hierbei auch die Größe des Sondergebietes im Verhältnis zum gesamten Wohngebiet: Die Ausweisung von zwei Parzellen für ein Sondergebiet „Fachklinik“ widerspricht somit nicht der Grundkonzeption einer Wohnbaufläche.

f Befürchtung sinkender Immobilienwerte

Durch das bewusste Zurückdrängen der Wohnnutzung im Plangebiet befürchte ich einen empfindlichen Wertverlust meiner selbst genutzten Immobilie, da Gebäude im Umfeld von Gewerbebetrieben zum Teil erheblichen Störungen der Wohnruhe ausgesetzt sind.

Zu der Annahme sinkender Immobilienwerte

Es gibt keinerlei Erkenntnisse, dass der Wert der Grundstücke auf Grund der Sondergebietsausweisung negativ beeinflusst wird.

1.28 HEAG mobilo GmbH, HT ST

Klappacher Straße 172, 64285 Darmstadt
(E-Mail vom 12.10.2005)

Hinweis auf Problematik der Zufahrt

Hinweis, dass die Heidelberger Landstraße doppelgleisig mit Straßenbahngleisen bebaut ist. Es handelt sich hierbei um eine Hauptachse unseres Schienennetzes; die mit derzeit vier Linien befahren wird und daher Zugverkehr in einem erheblichen Umfang und dichter Vertaktung aufweist. Ferner weisen wir darauf hin, dass die Zufahrt zum plangegegenständlichen Gelände ggfs. über die Gleiskörper erfolgt und hierbei erschwert wird.

Zur Problematik der Zufahrt

Die Problematik der Zufahrt über die Straßenbahngleise trifft für sämtliche Grundstücke an der Ostseite der Heidelbstraße zu. An der Ausfahrt des Anwesens 20 sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen wie Warnlichter und Spiegel angebracht worden.

1.29 Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 08.11.2005, AZ: III 31.2-61d02/01-114)

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass die o.g. Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt:
Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sichergestellt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird um den Aspekt der Altlasten in Kapitel 10.1 wie folgt ergänzt:

Es sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von

Messstellen des Landesgrundwassermessdienstes sind nicht betroffen.

Altlasten (Altflächen, Altstandorte, Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden) im Plangebiet vorhanden.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Als Nebenbestimmung ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind Aussagen zu vorhandenen Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich (auch Ausgleichsfläche) aufzunehmen. Auch wenn - wie in diesem Fall - keine Informationen vorliegen, ist eine entsprechende Aussage in die Begründung aufzunehmen.

1.30 Landesamt für Denkmalpflege / Archäologie

Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt
(Schreiben vom 17.10.2005)

gegen o.a. Maßnahme werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

Zur Sicherung von Bodendenkmälern

Mit Ausnahme der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der zusätzlich einschränkenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen gelten sämtliche Festsetzungen und Hinweise des rechtswirksamen Bebauungsplanes E 22.2 „Villenkolonie Eberstadt“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22.2.1 „Heidelberger Landstraße 18-20“. Im Bebauungsplan E 22.2 ist der Hinweis enthalten.

1.31 Handwerkskammer Rhein-Main

Hindenburgstraße 1, 64295 Darmstadt
(Schreiben vom 25.10.2005, AZ: IV-2/Ga – he)

Seitens der Handwerkskammer Rhein-Main sind keine Bedenken zu der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes in der Villenkolonie Eberstadt zu erkennen. Solange, wie im Planentwurf beschrieben, keine erhöhte Störwirkung von den klinischen Einrichtungen auf das umliegende Wohngebiet zu erwarten ist, freuen wir uns, dass eine einfache und praktikable Lösung gefunden wurde.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2. - 4.:

Gemäß § 3 (2) BauGB sind nun der Entwurf zum Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung erstellt worden. Das weitere Bebauungsplanverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Nach § 3 (1) BauGB schließt sich an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, auch wenn die Anhörung zu einer Änderung der Planung geführt hat, das Verfahren nach Abs. 2 an (öffentliche Auslegung des Entwurfs und der zugehörigen Begründung). Dies erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung. Ebenso ist der formelle Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB zu fassen und bekannt zu machen.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlagen:

Begründung zum Bebauungsplan E 22.2.1

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Entwurf zum Bebauungsplan E 22.2.1
- Berichterstatteakte
- 10 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs E 22.2.1 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 05.01.2006
VI/61.4 re Nst. 2809

