

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage	Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 13.09.2006
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung:
Vorlage-Nr. 2006/0583 Magistratsbeschluss-Nr.	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fas- sung Fachausschuss	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Internet ☐ ja ☐ nein Tagesordnung ☒ I ☐ II	

**Betreff: Bebauungsplan E 22.2.1 - Heidelberger Landstraße 18-20 - (Satzungsbe-
schluss)**

Vorlage vom: 11.09.2006

Beschlussvorschlag:

1. Die zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans E 22.2.1 vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der/des
 - 1.1. Privatperson 1
 - 1.2. Interessengemeinschaft Bebauungsplan E 22.2 Heidelberger Landstraße
Heidelberger Landstraße, 64297 Darmstadt vom 03.04.2006
 - 1.3. Privatperson 2
 - 1.4. Privatperson 3
 - 1.5. Privatperson 4
 - 1.6. Privatperson 5
 - 1.7. Privatperson 6
 - 1.8. Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt vom
12.04.2006
 - 1.9. Privatperson 7

werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan E 22.2.1 – Heidelberger Landstraße 18-20 – mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie Begründung vom 23.05.2006 wird zur Satzung beschlossen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan E 22.2.1

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 11.09.2006:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 14.02.2006 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2006 im Darmstädter Echo bekannt gemacht.

Der Magistrat hat am 17.08.2005 dem Vorentwurf zum Bebauungsplan E 22.2.1 – Heidelberger Landstraße 18-20 – und der Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung zugestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 07.09.2005 in der Zeit vom 07.09.2005 bis einschl. 07.10.2005 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 27.09.2005 gemäß § 4 (1) BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet.

Am 14.02.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung die Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung beschlossen. Die Offenlage erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 21.02.2006 in der Zeit vom 01.03.2006 bis 03.04.2006. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 10.03.2006 gemäß § 3 (2) BauGB über die Offenlage informiert und gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Zu 1.:

Im Rahmen der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht:

Anregungen zum Bebauungsplanentwurf E.22.2.1 - Heidelberger Landstraße 18-20 -

Anregung	Stellungnahme
1.1 Privatperson 1 (Schreiben vom 03.04.2006):	
a Als Zeitzeuge muss ich es schon als schockierend empfinden, dass Sie auf eine „Gestaltungshoheit der Stadt Darmstadt“ in der Vorlage vom 05.01.2006 hinweisen. Mit der Zwangseingemeindung 1937 von Eberstadt zu Darmstadt wurde der Charakter der Eberstädter Villenkolonie bis heute städtischerseits verschandelt. Untätigkeit wie Unfähigkeit, gepaart von der Neidkultur kleinkariierter Parteifunktionäre, sind Zeugnis dieser „Gestaltungshoheit der Stadt Darmstadt“. Es besagt wohl genug, dass die Eberstädter Villenkolonie im aktuellen Mietspiegel nicht als Topwohnlage ausgewiesen ist und sich dies negativ auf den Miet- wie Immobilienwert niederschlägt.	Die Äußerungen des Einwenders enthalten keine Sachinhalte, die planungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Aspekte des Bebauungsplanes betreffen. Die Äußerungen werden daher nicht in die planerische Abwägung einbezogen.
Anrücklich wird erst die Änderung des Bebauungsplans E 22.2 im Bereich der Heidelberger Landstraße 18 - 20 vom 28.06.2005. Dieser Vorentwurf wurde auf Kosten und nach dem Gusto des Betreibers der Rosenparkklinik erstellt. Entsprechend, wes Brot ich ess, des Lied ich sing, so die Bearbeitung von Herrn Dipl.-Ing. Ulf Begher & Co., welche dann den Entscheidungsträgern mündgerecht zugestellt wurde. Eine lupenreine Begünstigung!	
b <i>Generelle Bedenken gegen die Abwägungsergebnisse zu den im Rahmen der</i>	<i>Zu den generellen Bedenken gegen die Abwägungsergebnisse zu den im Rahmen der</i>

frühzeitigen Darlegung vorgebrachten Anregungen

Bezeichnend, dass praktisch alle Einwendungen von 27 Anwohnern abgeschmettert wurden. Weder in den Stellungnahmen, noch im Vorentwurf vom 28.06.2005 findet sich ein einziger Satz zu Gunsten der Klinikanwohner! Die viel zitierte Bürgerbeteiligung ist hier zur Farce verkommen. Was für eine doppelbödige Geisteshaltung noch in der Magistratsvorlage zu E 22.2 vom 11.11.2004, Seite 6: "Eine Beteiligung der Bürger ist nur sinnvoll, wenn deren Äußerungen auch ernst genommen werden."

frühzeitigen Darlegung vorgebrachten Anregungen

Die hier vorgebrachten Bedenken gegen die Abwägungsentscheidungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Darlegung vorgebrachten Anregungen werden zurückgewiesen.

Nach Prüfung des Gesamtsachverhaltes hatte sich die Wissenschaftsstadt Darmstadt mit dem Aufstellungsbeschluss dafür entschieden, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel, die Zulässigkeit der in den beiden Gebäuden Heidelberger Landstraße 18 und 20 vorhandenen Fachklinik herbeizuführen. Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im Zulässigkeitskatalog eines Reinen Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt und damit in einem Reinen Wohngebiet zunächst nicht zulässig. Jedoch ging die Stadt bei der Einleitung des Aufstellungsverfahrens davon aus, dass die Fachklinik in der bestehenden Form mit dem Gebietscharakter der Eberstädter Villenkolonie vereinbar ist.

Der generelle Tenor der Einwendungen der Anwohner im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war hingegen, dass der Klinikbetrieb mit dem Gebietscharakter der Eberstädter Villenkolonie unvereinbar ist und von diesem Betrieb unzumutbare Störungen für die Anwohner ausgehen. Diese Einwendungen wurden nach rechtlichen und städtebaulichen Kriterien geprüft.

Das Ergebnis dieser Prüfung war, dass nach allgemeiner Rechtsauffassung eine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung ist. 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. Ferner stellt das äußere Erscheinungsbild der Klinik keinen sichtbaren Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge dar. Auch die Überprüfung der vom Klinikbetrieb ausgehenden Emissionen führte zum Ergebnis, dass von dieser Nutzung keine wesentlichen Störungen ausgehen. In Bezug zur Lärmbelastung wurde festgestellt, dass die vom Klinikbetrieb ausgehenden Emissionen die für ein reines Wohngebiet geltenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht überschreiten.

Im Ergebnis wurden nach dieser Prüfung auf Grundlage rechtlich-objektiver Kriterien die Einwendungen zur Gebietsunverträglichkeit zurückgewiesen.

Hierbei war auch zu berücksichtigen, dass von dem Verkehrsaufkommen auf der Heidelberger Landstraße eine erhebliche Lärmvorbelastung ausgeht und somit nicht unbeträchtliche Störungen der Wohnruhe zum besonderen Gebiets-

Charakter der Wohnbereiche entlang der Heidelberger Landstraße gehören. Dieser Aspekt war bei der Gesamtabwägung aber nicht ausschlaggebend, da auch ohne Berücksichtigung dieser Vorbelastung die Gebietsverträglichkeit gegeben wäre.

In die Gesamtabwägung wurde auch einbezogen, dass mit dem Bebauungsplan Arbeitsplätze gesichert werden können. 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.

Ergebnis der Gesamtabwägung war, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebt werden soll, die bereits vorhandene Fachklinik in städtebaulich verträglicher Weise in die Umgebung einzubinden und ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander zu sichern. Zum einen wurden die Nutzungsmöglichkeiten im Prinzip auf die jetzige Nutzung und Klinikgröße eingeschränkt. Zum anderen wurden zum Schutz der Wohnruhe des umgebenden Wohngebietes weitere Nutzungsregelungen für die Kliniknutzung festgesetzt. So wurden aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen die Betriebszeiten limitiert und Lärmgrenzwerte festgesetzt.

Der Vorwurf, dass die Äußerungen der Bürger nicht ernst genommen werden, wird daher zurückgewiesen.

c *Bedenken gegen das Gästehaus Heidelberger Landstraße 14*

Ein Etikettenschwindel übelster Art ist das Bauvorhaben „kleiner Beherbergungsbetrieb“ in der Heidelberger Landstraße 14. Es ist eine getarnte Erweiterung der „Rosenparkklinik“. Die Baupläne mit den Behandlungs-, Wellness-, und Verwaltungsräumen beweisen dies eindeutig. Der Bauherr ist zudem identisch mit dem Besitzer der „Rosenparkklinik“. Die Verwendung der 7 Luxusabsteigen mit je 2 Betten ist ebenso eine Grauzone dieses Schönheitssalons. Wann kommt jetzt E 22.2.2?

Zum geplanten Gästehaus Heidelberger Landstraße 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. So befindet sich bereits im Plangebiet in der Friedrich-Naumann-Straße ein kleines Hotel (Hotel „Waldfriede“). Es wird davon ausgegangen, dass in dem geplanten Gebäude keine Behandlungsräume der Rosen-

parkklinik untergebracht werden, da diese nicht zulässig wären. Eine Überprüfung der vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen hat dies bestätigt. Wellness- und Verwaltungsräume sind als Teil einer Hotelnutzung jedoch allgemein zulässig.

Das hier geplante Hotel bzw. Gästehaus ist aus den o.g. Gründen ohne Änderung des Bebauungsplanes E.22.2 zulässig.

- d** Sie haben anscheinend vergessen, dass der Verschönerungschirurg Herr Dr. Gerhard Sattler Sie schon einmal getäuscht hat, nämlich durch den Missbrauch des Nutzungsrechts in den Gebäuden Heidelberger Landstraße 18 und 20. Bestehendes Recht soll hier nachträglich durch eine Ausnahme genehmigung gebeugt werden!

Für seinen ersichtlichen Erweiterungsdrang gibt es zudem in Darmstadt genügend leer stehende Objekte jeglicher Größenordnung - also bitte kein heuchlerisches Arbeitsplatzargument. Herr Dr. med. Roman Fenkl bietet im Marienhospital auch gleiche körperliche Verbesserungen an und ebenso das Institut „Skin Jet“ in der Holzhofallee 1. Unter der hiesigen Einwohnerschaft versuchte er Zwie tracht zu säen und scheute sich sogar nicht, seine Bediensteten mit Leserbriefen im Echo gegen die Kritiker aufzuhetzen.

Gegen Ihren eindeutigen Protektionismus wie das Benehmen Ihres Schützlings steht nun der Bürgerwille mit 256 Unterschriften. Es ist eine klare Absage gegen den Sonderbebauungsplan E 22.2.1 und gegen das fingierte Bauvorhaben in der Heidelberger Landstraße 14.

Die Äußerungen des Einwenders enthalten hier keine Sachinhalte, die planungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Aspekte des Bebauungsplanes betreffen. Die Äußerungen werden daher nicht in die planerische Abwägung einbezogen

Zu den generellen Bedenken gegen den Bebauungsplan E 22.2.1 wird auf den Abwägungsvorschlag zu Punkt b verwiesen.

1.2 Interessengemeinschaft Bebauungsplan E 22.2 Heidelberger Landstraße, Heidelberger Landstraße 16, 64297 Darmstadt (Schreiben vom 03.04.2006):

- a Forderung, den Bebauungsplan E 22.2 nicht zu ändern**

Die Initiatoren der Interessengemeinschaft Bebauungsplan E 22.2 erheben hiermit fristgerecht Einwendungen gegen den Bebauungsplan E 22.2.1, da dieser massiv gegen § 1 Baugesetzbuch verstößt. Zur Begründung wird im Einzelnen vorgetragen:

Es ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Eberstädter Villenkolonie weder sinnvoll noch erforderlich, in der Heidelberger Landstraße 18-20 einen Sonder-Bebauungsplan auszuweisen. Das gesamte Wohngebiet, seit 1976 als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, hat sich über Jahre entsprechend der städtebaulichen Zielset-

- Zu den generellen Bedenken gegen den Bebauungsplan E 22.2.1**

Die hier vorgebrachten Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes E.22.2.1 werden nicht berücksichtigt.

Von den Einwendern wird zunächst in Frage gestellt, dass es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Eberstädter Villenkolonie erforderlich ist, in der Heidelberger Landstraße 18-20 einen „Sonder-Bebauungsplan“ auszuweisen.

Zunächst sei zur Erforderlichkeit von Bebauungsplänen darauf hingewiesen, dass Bebauungspläne nach § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauli-

zung entwickelt und stellt heute ein repräsentatives Wohngebiet dar. Der Sonderbebauungsplan trägt zu einer unnötigen Gewerbedurchmischung des Plangebiets bei und konterkariert zusätzlich die im aktuellen Bebauungsplan E 22.2 festgelegte Gebietserhaltung.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt als Trägerin der Bauleitplanung hat öffentliche / wirtschaftliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Nichtberücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Einwendungen von 27 Bürgerinnen und Bürgern stellt eine unangemessene, einseitige Übervorteilung der Belange der Wirtschaft dar. Um den privaten Belangen nochmals Nachdruck zu verleihen, sind diesem Schreiben 256 Anwohnerunterschriften gegen E 22.2.1 beigefügt.

Wir fordern hiermit die Wissenschaftsstadt Darmstadt auf, ihrer pflichtgemäßen Interessensabwägung nachzukommen und die Bauleitplanung für E 22.2.1 unverzüglich zu stoppen!

An den Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Die Unterzeichnerin / Der Unterzeichner stimmt für die uneingeschränkte Bewahrung der Eberstädter Villenkolonie als „Reines Wohngebiet“ laut bestehendem Bebauungsplan E 22.2. Sie / Er stimmt damit gegen gebietsuntypische Ausnahmegenehmigungen oder Sondergebiete für Gewerbebetriebe, wie z.B. der geplante Bebauungsplan E 22.2.1. Mit dieser Unterschrift soll zusätzlich der nachbarschaftliche Frieden geschützt werden, der durch städtebauliche Willkür unnötig gefährdet wird.

(Es folgen 256 Anwohnerunterschriften)

che 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. Dies schließt auch Planänderungen für einen gerade beschlossenen Bebauungsplan mit ein.

Die Erforderlichkeit für den Bebauungsplan E.22.2.1 ist sachlich gerechtfertigt, da die Erstellung eines Bebauungsplanes für diesen Teilbereich zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für erforderlich gehalten wird. Auslöser dafür ist die bereits bestehende private Fachklinik, die in dieser Form im Zulässigkeitskatalog eines Reinen Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt ist, und damit zunächst nicht zulässig ist.

Die rechtliche Bewertung der bestehenden Klinik ergibt, dass nach allgemeiner Rechtsauffassung eine Klinik im Prinzip eine wohngebietsverträgliche Nutzung ist. 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. Ferner stellt im konkreten Fall das äußere Erscheinungsbild der Klinik keinen sichtbaren Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge dar, fügt sich somit mit der Bebauungsstruktur in das Umfeld ein. Auch die Überprüfung der vom Klinikbetrieb ausgehenden Emissionen ergab, dass von dieser Nutzung keine wesentlichen Störungen ausgehen: In Bezug zur Lärmbelastung wurde festgestellt, dass die vom Klinikbetrieb ausgehenden Emissionen die für ein Reines Wohngebiet geltenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht überschreiten.

Bei der Entscheidung, ob die Kliniknutzung an diesem Standort ermöglicht und rechtlich abgesichert werden soll, sind die privaten und öffentlichen Belange gerecht gegeneinander abzuwägen. Die Ansprüche der Anwohner an die Störungsfreiheit eines Reinen Wohngebietes sind zu gewährleisten, da das übergeordnete städtebauliche Ziel für die Villenkolonie unverändert die Beibehaltung des Reinen Wohngebietes ist. Mit dem Bebauungsplan E.22.2 wurde das gesamte Gebiet der Villenkolonie Eberstadt als Reines Wohngebiet festgesetzt. Zunächst kann festgestellt werden, dass die Ansprüche an die Störungsfreiheit eines Reinen Wohngebietes durch die bestehende Kliniknutzung eingehalten werden.

Andererseits sind auch die Belange der Klinik in die Abwägung einzubeziehen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gehören auch die Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu den Be-

langen, 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.

Ergebnis der Gesamtabwägung ist, dass die Klinik an diesem Standort möglich ist, da die Kliniknutzung gebietsverträglich ist. Dies setzt allerdings die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus. Aus diesem Grunde wird die Erstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für erforderlich gehalten. 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 auch langfristig verträglich bleibt. Diese mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebten städtebaulichen Ziele liegen im planerischen Ermessen der Stadt. Der Bebauungsplan für die Grundstücke Heidelberger Landstraße 18 und 20 dient also der planungsrechtlichen Sicherung der jeweiligen gegenseitigen Nutzungsansprüche und ist von daher sachlich und rechtlich erforderlich.

Die Bedenken der Einwender richten sich auch gegen die Abwägungsergebnisse zu den im Rahmen der frühzeitigen Darlegung vorgebrachten Anregungen.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der generelle Tenor der Einwendungen der Anwohner im Rahmen der frühzeitigen Darlegung war, dass der Klinikbetrieb mit dem Gebietscharakter der Eberstädter Villenkolonie unvereinbar ist und von diesem Betrieb unzumutbare Störungen für die Anwohner ausgehen. Diese Einwendungen wurden nach rechtlichen und städtebaulichen Kriterien geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung war, dass nach allgemeiner Rechtsauffassung eine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung ist.

Im Ergebnis wurden nach dieser Prüfung auf Grundlage rechtlicher objektiver Kriterien die Einwendungen zurückgewiesen, welche die Klinik an diesem Standort generell ablehnten. Die Einwendungen gingen von Ansprüchen an die Störungsfreiheit aus, die durch die Gebietsausweisung als Reines Wohngebiet nicht abgedeckt und daher nicht gerechtfertigt waren.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden zum Schutz der Wohnruhe des umgebenden Wohngebietes weitere Nutzungsregelungen für die Kliniknutzung festgesetzt. So wurden nach den Anregungen, die im Rahmen der öffentlichen Darlegung vorgebracht wurden, die

Betriebszeiten limitiert und Lärmgrenzwerte festgesetzt.

Der Vorwurf, dass die Abwägungsergebnisse eine unangemessene, einseitige Übervorteilung der Belange der Wirtschaft darstellen, wird zurückgewiesen.

1.3 Privatperson 2

(Schreiben vom 03.04.2006):

a **Bedenken wegen mangelnder Erforderlichkeit der Bauleitplanung:**

Wir halten unseren Einwand gegen die „Erforderlichkeit“ dieser Planung aufrecht.

Die aktuelle Neuplanung für die „Rosenparkklinik“ ist schon deswegen sachlich nicht gerechtfertigt, weil die Stadt Darmstadt erst im Jahre 2004 die neue Satzung mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ für die gesamte Villenkolonie festgesetzt hatte.

Die Stadt Darmstadt setzt sich mit der neuen Planung für die „Rosenparkklinik“ im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung zu ihrer bisher verlautbarten Intention, das Quartier in seiner ursprünglichen Struktur zu erhalten und zu schützen in einen glatten Widerspruch.

Die Neuplanung ist mithin weder im Rechtssinne erforderlich noch sachlich gerechtfertigt.

Sie stellt sich in Anbetracht aller Umstände vielmehr als eine nur noch als rechtsmissbräuchlich zu qualifizierende „Legalisierungsplanung“ für ein den Gebietscharakter der Umgebung schwer belastendes Anwesen („Rosenparkklinik“) dar.

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

Die Einwander bezweifeln die Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung. Diese Bedenken werden nicht geteilt.

Zunächst sei zur Erforderlichkeit von Bebauungsplänen darauf hingewiesen, dass Bebauungspläne nach § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen sind, 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. Dies schließt auch Planänderungen für einen gerade beschlossenen Bebauungsplan mit ein.

Die Erforderlichkeit für den Bebauungsplan E.22.2.1 ist aber auch sachlich gerechtfertigt, da die Erstellung eines Bebauungsplanes für diesen Teilbereich zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für erforderlich gehalten wird. Auslöser dafür ist die bereits bestehende private Fachklinik, die in dieser Form im Zulässigkeitskatalog eines Reinen Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt ist, und damit zunächst nicht zulässig ist.

Die rechtliche Bewertung der bestehenden Klinik ergibt, dass nach allgemeiner Rechtsauffassung eine Klinik im Prinzip eine wohngebietsverträgliche Nutzung ist. 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. Ferner stellt im konkreten Fall das äußere Erscheinungsbild der Klinik keinen sichtbaren Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge dar, fügt sich somit mit der Bebauungsstruktur in das Umfeld ein. Auch die Überprüfung der vom Klinikbetrieb ausgehenden Emissionen ergab, dass von dieser Nutzung keine wesentlichen Störungen ausgehen:

...

In Bezug zur Lärmbelastung wurde festgestellt, dass die vom Klinikbetrieb ausgehenden Emissionen die für ein Reines Wohngebiet geltenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht überschreiten.

Bei der Entscheidung, ob die Kliniknutzung an diesem Standort ermöglicht und rechtlich abgesichert werden soll, sind die privaten und öffentlichen Belange gerecht gegeneinander abzuwägen. Die Ansprüche der Anwohner an die Störfreiheit eines Reinen Wohngebietes sind zu gewährleisten, da das übergeordnete städtebauliche Ziel für die Villenkolonie unverändert die Beibehaltung des Reinen Wohngebietes ist. Mit dem Bebauungsplan E.22.2 wurde das gesamte Gebiet der Villenkolonie Eberstadt als Reines Wohngebiet festgesetzt. Diese Ansprüche werden durch die bestehende Klinik erfüllt.

Andererseits sind auch die Belange der Klinik in die Abwägung einzubeziehen. 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.

Ergebnis der Gesamtabwägung ist, dass die Klinik an diesem Standort möglich ist. Dies setzt allerdings die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus. Aus diesem Grunde wird daher die Erstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für erforderlich gehalten. 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 auch langfristig verträglich bleibt. Diese mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebten städtebaulichen Ziele liegen im planerischen Ermessen der Stadt. Der Bebauungsplan für die Grundstücke Heidelberger Landstraße 18 und 20 dient also der planungsrechtlichen Sicherung der jeweiligen gegenseitigen Nutzungsansprüche und ist von daher sachlich und rechtlich erforderlich.

b *Bedenken wegen der Gebietsunverträglichkeit der Klinik:* *Zur Verträglichkeit der Fachklinik mit dem Reinen Wohngebiet*

Auch unsere Einwände gegen die Gebietsunverträglichkeit der Klinik bleiben bestehen.

Die Klinik generiert - wie von uns bereits er-

Die Bedenken, dass die Klinik mit dem umgebenden Wohngebiet nicht verträglich sei, werden nicht geteilt.

schöpfend dargelegt - einen massiven Park- und Publikumsverkehr. Aufgrund der erheblichen Zahl von auf dem Klinikgrundstück regelmäßig geparkten Autos bzw. Publikumsverkehrs auf dem Grundstück fällt die Klinik bereits auf den ersten Blick aus dem übrigen Ensemble rein wohngenutzter Häuser heraus.

Es ist unzutreffend, dass sich die Klinik „unauffällig in das Gebiet einfügt“ bzw. „für einen nicht informierten Außenstehenden... nicht erkennbar“ sei. Das Gegenteil ist der Fall.

Die von dem fließenden Verkehr auf der Heidelberger Landstraße ausgehenden Beeinträchtigungen sind anderer Art als die von einer gebietsfremden Nutzung der Rosenparkklinik ausgehenden Störungen.

Die Störungen durch an- und abfahrende Besucher der Klinik, sowie die erhebliche optische Beeinträchtigung des Umfeldes durch den starken (auch auf dem Klinikgelände vorhandenen) Parkverkehr stellen schon rein äußerlich einen Bruch mit der Nutzungsstruktur der übrigen Grundstücke der HL dar.

Es ist ausschließlich die Nutzungsstruktur der Anlieger-Grundstücke, die den für die Planung maßgeblichen Rahmen abgibt, nicht die Verkehrsbelastung der HL-Straße.

In diesem Zusammenhang weisen wir daraufhin, dass nach herrschender Meinung und Praxis im Bauplanungsrecht die Verkehrsbelastung eines Straßenkörpers für den Gebietscharakter eines daran anschließenden Wohnviertels keine Relevanz hat.

Es gibt somit selbstverständlich „Reine Wohngebiete“ auch entlang von befahrenen Straßen.

Bei der Beurteilung, inwieweit die vorhandene Klinik mit dem Charakter der Eberstädter Villenkolonie verträglich ist, sind ausschließlich rechtliche Kriterien heranzuziehen. Maßgeblich ist hierbei die allgemeine Rechtsprechung zur Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes. Ferner sind die konkreten Rahmenbedingungen des Plangebietes zu berücksichtigen. Ausschlaggebend bei der Einschätzung der Gebietsverträglichkeit ist hierbei zum einen, ob durch die Kliniknutzung die Ansprüche des umgebenden Reinen Wohngebietes an die Wohnruhe und an die Störungsfreiheit gewährleistet werden, zum anderen, ob sich die Klinik in das charakteristische äußere Erscheinungsbild des Umfeldes einfügt.

Von dem bereits bestehenden Klinikbetrieb gehen erkennbar keine Störwirkungen durch Emissionen aus, die gebietsuntypische Beeinträchtigungen der Wohnruhe und der Störungsfreiheit im umgebenden Wohngebiet bewirken. Zwar wird auf den Klinik-Grundstücken durch die Mitarbeiter und Patienten der Klinik und durch die Andienung ein höheres Verkehrsaufkommen im Vergleich zu den Gebäuden mit ausschließlicher Wohnnutzung erzeugt, aber diese Verkehrsbelastungen liegen im Rahmen der zulässigen Belastungen eines Reinen Wohngebietes. Hier wäre beispielsweise eine Arztpraxis zulässig, wodurch bei einer üblichen Besucherfrequenz durch Patienten zumindest eine vergleichbare Verkehrsbelastung entstehen würde. Bei der Bewertung der Beeinträchtigungen ist auch, entgegen der Meinung der Einwender, nach allgemeiner Rechtsauffassung die hier konkret vorzufindende Situation zu berücksichtigen: von dem Verkehrsaufkommen auf der Heidelberger Landstraße geht eine erhebliche Lärmvorbelastung aus.

Maßgebend bei der Beurteilung ist auch, ob sich der Betrieb nach der äußeren 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 wenig auffällig 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.

c Bedenken wegen fehlender Parkplätze:

Unser Einwand, dass die Zahl der auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätze nicht

Zur Stellplatzversorgung der Klinik

Die Bedenken wegen der Zahl der Stellplätze werden nicht geteilt.

ausreiche, wird mit dem Gegeneinwand „totgeschlagen“, dass sich Dr. Sattler „darum bemühe, dass seine Angestellten den näheren Straßenraum um die Rosenparkklinik herum meiden.

Wir weisen letztmalig darauf hin, dass eine solche rechtlich unverbindliche Selbstverpflichtung des Dr. Sattler in keiner Weise eine angemessene Problemlösung darstellt und als Argument für die weitere Planung irrelevant ist. Wie im übrigen 19 Stellplätze für eine Klinik mit 44 Arbeitsplätzen (so die Äußerung des Baudezernenten Dieter Wenzel vom 08.10.2005 im DE, Seite 15) zuzüglich Patienten und weiteren Besuchern ausreichen sollen, ist nicht nachvollziehbar.

d *Bedenken wegen vollgewerblicher Nutzung in Haus Heidelberger Landstraße Nr. 31:*

Das Haus Heidelberger Landstraße Nr.31 wird sowohl materiell als auch formell rechtswidrig in vollem Umfang von mehreren Computerfirmen als „Bürovilla“ genutzt.

Die Bauaufsicht müsste hier „normalerweise“ sofort Untersuchungen anstellen und den dortigen Betrieb einstellen.

Wenn die Grundstücke HL. Straße 18 und 20 („Rosenparkklinik“) in vollem Umfang eine gewerblich-freiberufliche Nutzung durch besonderen B-Plan genehmigt bekommen sollen, so stellt dies eine krasse Ungleichbehandlung z.B. gegenüber dem Haus HL. Nr. 31 dar, welches einen solchen vorhabenbezogenen B-Plan - jedenfalls bis jetzt absehbar - nicht bekommen wird.

Auch im Fall des Anwesens Nr. 31 wären eine erhebliche Zahl von Arbeitsplätzen betroffen. Die Argumente für eine Legalisierung auch dieses Gebäudes wären also dieselben.

Wir behalten uns an dieser Stelle ausdrücklich vor, die Bauaufsicht alsbald über die dortigen Verhältnisse zu informieren und zu entsprechenden Maßnahmen aufzufordern.

Maßgeblich für die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist grundsätzlich die städtische Stellplatzsatzung, die gleichermaßen für alle Grundstücke im Stadtgebiet gilt. 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.

Zum Haus Heidelberger Landstraße Nr. 31

Zum Hinweis auf die Nutzungen im Haus Heidelberger Landstraße 31 wird zunächst festgestellt, dass das Anwesen Heidelberger Landstraße 31 nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zu dem Bebauungsplan E 22.2.1 ist. Unabhängig davon wird aber die Bauaufsicht die Gebäudenutzung überprüfen.

Von den Einwendern wird die Befürchtung geäußert, dass durch den hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan E.22.2.1 für die Grundstücke der Rosenparkklinik ein Präzedenzfall geschaffen wird mit der Folge, dass beispielsweise für das Haus Heidelberger Landstraße 31 ebenfalls ein entsprechender Bebauungsplan erstellt werden müsste, um keine „krasse Ungleichbehandlung“ entstehen zu lassen.

Diese Befürchtungen werden nicht geteilt.

Für die Eberstädter Villenkolonie wurde als Ziel der städtebaulichen Entwicklung ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Nutzung der beiden Häuser Heidelberger Landstraße 18 und 20 als private Klinik wurde als verträglich mit der Nutzungsstruktur des Reinen Wohngebietes eingestuft. Gleichwohl wird die Gefahr gesehen, dass durch ein uneingeschränktes Ausweiten von gewerblichen oder sonstigen Nicht-Wohnnutzungen die Gebietscharakteristik sich mittelfristig verändern würde. Daher wurde zur planungsrechtlichen Festsetzung der Privatklinik ein Verfahrensweg gewählt, der jede Abweichung von der Gebietscharakteristik nur dann ermöglicht, wenn diese auch dem städtebaupolitischen Planungswillen der Stadt entspricht. Die Ausweisung als Sondergebiet und der Verfahrensweg einer Bebauungsplan-Änderung setzt einen entsprechenden städtebaulichen Planungswillen voraus.

Eine weitere gewerbliche Entwicklung der Eberstädter Villenkolonie wird von der Stadt nicht angestrebt. Daher besteht auch nicht die Gefahr der zunehmenden Verdrängung von Wohnnutzungen, da nicht beabsichtigt ist, hierfür die rechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Dies schließt aber gewerbliche Nutzungen nicht gänzlich aus: Nach gültiger Rechtslage sind freiberufliche Tätigkeiten in Gebäuden eines Reinen Wohngebietes zulässig, wenn maximal die Hälfte des Gebäudes dafür in Anspruch genommen werden.

- e Im übrigen nehmen wir nochmals vollumfänglich auf unser Schreiben vom 05.10.2005 Bezug, welches ergänzend Teil dieser Eingabe sein soll.

Im folgenden werden die Anregungen, die im Rahmen der öffentlichen Darlegung nach § 3 Abs. 1 BauGB von Herr Dr. Michael Müller-Hegen und Frau Ulrike Müller vorgebracht wurden, wiederholt:

Privatperson 3

(Schreiben vom 05.10.2005):

Bedenken als Eigentümer der Liegenschaft Heidelberger Landstraße 33

a) Bedenken wegen mangelnder Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung

Die Stadt Darmstadt hat im Dezember 2004 durch Satzungsbeschluss den gesamten 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.

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. 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 Interessenausgleich 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 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.

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 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.

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 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. Derart zulassungsfähige Anlagen entsprechen der Zweckbestimmung eines Gebietstypus. 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. 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 Nut-

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 Regelun-

zung) 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.

gen 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.

1.4 Privatperson 4
(Schreiben vom 08.03.2006 und 01.04.2006):

a Hinweis, dass die beabsichtigte Planänderung auf Grundlage von § 15 BauNVO zu unterlassen sei

Unsere Forderung, die beabsichtigte Planänderung zu unterlassen und stattdessen die derzeit illegale Nutzung zu unterbinden, prävaliert nicht zuletzt auf dem Paragraphen 15 Ziff. 1 bis Ziff. 3 der Baunutzungsverordnung des Baugesetzbuches, auf den wir uns hiermit und ausdrücklich beziehen.

Zur Anwendung von § 15 BauNVO

Der Verweis auf § 15 BauNVO wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass § 15 BauNVO für den hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nicht zutreffend ist. Auf Grundlage von § 15 BauNVO soll der Gemeinde ermöglicht werden, einer auf Grund eines durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebietes (z.B. Reines Wohngebiet) an sich hier zulässigen Nutzung im Einzelfall die Genehmigung zu versagen, nämlich dann, wenn z.B. durch ein Überhandnehmen einer spezifischen Nutzung (Anzahl und Umfang) sich der Gebietscharakter zu verändern droht.

(§ 15 BauNVO könnte beispielsweise angewandt werden, wenn mehrere Bauanträge für Hotels eingereicht werden. Obwohl Hotels in einem Reinen Wohngebiet als Ausnahme zulässig sind, kann die Genehmigung dann versagt werden, wenn durch die Massierung einer solchen Nutzung der Gebietscharakter verändert werden würde.)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes E. 22.2.1 soll hingegen ausdrücklich die Zulässigkeit der privaten Kliniknutzung ermöglicht werden, aber ausschließlich nur auf den dafür vorgesehenen Grundstücken Heidelberger Landstraße 18 und 20.

- b** Sie haben uns mit Post vom 20.02.2006 aus Ihrer Magistratsvorlage eine Zusammenfassung unserer Einwendungen vom 17.09.2005 mit Ihren zugehörigen Stellungnahmen zukommen lassen.

Die dabei von Ihnen verwendete Argumentation ist mehrfach für uns sehr schmerzhaft, sind doch viele von uns beanstandete Fakten eindeutig und jederzeit belegbar. Ihre Stellungnahmen tragen nach unserem Empfinden den Charakter einer organisierten Machtentfaltung. Dies zum schwerstwiegenden Nachteil und auf dem Rücken schutzbedürftiger Nachbarn und Anlieger und zweifelsfrei und explizit ausgerichtet zugunsten einer speziellen Luxuslobby, aber schon gar nicht etwa zugunsten allgemeiner bzw. sozialer Erfordernisse.

Nach Lage der Dinge werden wir zu gegebener Zeit darauf zurückkommen müssen.

Die Äußerungen der Einwender enthalten keine Sachinhalte, die planungsrechtliche oder baurechtliche Aspekte des Bebauungsplanes betreffen. Die Äußerungen werden daher nicht in die planerische Abwägung einbezogen.

c ***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 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 Gewerbetrei-

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. So sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22.2 für die Villenkolonie Eberstadt kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Das geplante Hotel auf dem Grundstück Heidelberger Landstraße 14 ist daher ohne Planänderung auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes E.22.2 möglich.

bende auch ohne Planänderungen sich hieran ein (negatives) Beispiel nehmen und ebenfalls wohngebietsunverträgliche Nutzungen aufnehmen.

Auch sind in einem Reinen Wohngebiet gewerbliche Nutzungen im Rahmen einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Allerdings darf ein Gebäude zu maximal 50% in dieser Form genutzt werden.

Die Befürchtung, dass weitere Planänderungen folgen werden, wird nicht geteilt. Die Ausweisung als Sondergebiet und der Verfahrensweg einer Bebauungsplan-Änderung setzt einen entsprechenden städtebaulichen Planungswillen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und deren Beschlussgremien voraus. Eine gewerbliche Entwicklung der Eberstädter Villenkolonie, auch entlang der Heidelberger Landstraße, wird von der Stadt jedoch nicht angestrebt.

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

d Bedenken gegen die Sanktionierung der baurechtlich illegalen Klinik

Die bisherige Nutzung auf den von der Planänderung erfassten Grundstücken ist baurechtlich illegal. Es ist Aufgabe der Aufsichts- und Planungsbehörden, derartige Verstöße zu unterbinden, nicht aber sie nachträglich durch Planänderungen noch zu sanktionieren.

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 Fall, in dem die andersartige Nutzung von einer reinen Wohnnutzung komplett umgeben ist.

Zur Ausweisung des Sondergebietes als legaler Weg nach BauGB

Die Bedenken gegen die mit der Festsetzung des Sondergebietes „Fachklinik“ verbundene Sanktionierung werden nicht berücksichtigt.

Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im Zulässigkeitskatalog eines Reinen Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt und damit in einem Reinen Wohngebiet formal nicht zulässig. Jedoch ist die Fachklinik nach städtebaulich-rechtlichen Kriterien mit der Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes verträglich und vereinbar. 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 Einschätzung, dass die Klinik baurechtlich einen Fremdkörper darstellt, der sich in die Umgebungsnutzung nicht einfügt, wird daher nicht geteilt.

Auch wird der Einschätzung widersprochen, dass die vorhandene Klinik-Nutzung das umgebende Reine Wohngebiet erheblich stört. Maßgeblich bei dieser Bewertung sind allgemeingül-

tige rechtliche Standards. Bei der Überprüfung der vom Klinikbetrieb ausgehenden Emissionen wurde festgestellt, dass diese Emissionen die für ein Reines Wohngebiet geltenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht überschreiten.

Die Bedenken gegen die Sanktionierung der Fachklinik durch die Festsetzung des Sondergebietes werden ebenfalls nicht geteilt. 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.

Auch eine nachträgliche Sanktionierung ist rechtlich unbedenklich: 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.

e *Bedenken wegen der mangelnden Einfügung der Klinik in die Umgebung*

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 behaupteten mangelnden Einfügung der Klinik in die Umgebung

Maßgebend bei der Beurteilung ist auch, ob sich der Betrieb nach der äußeren 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.

Zur Dimensionierung des Parkplatzes wird festgestellt, dass dieser zwar auf dem Anwesen Nr. 20 große Teile des Vorgartens in Anspruch nimmt. 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 eingehalten, zumal vor Haus 18 keine Stellplätze angeordnet sind. Die Bewertung als Gesamtheit ist auch gerechtfertigt, da

die Vereinigung der vormals selbständigen Flurstücke 74 bis 76 von dem Eigentümer inzwischen in die Wege geleitet wurde.

f *Bedenken wegen des klinikbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens*

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

Das derzeitige Verkehrsaufkommen als sogenannte Lärmvorbelastung der Heidelberger Landstraße reduziert sich mittelfristig und absehbar wieder auf das ursprüngliche Maß vor der Durchfahrtssperrung der Cambrai-Fritsch-Kaserne durch die US-Streitkräfte; wenn nach Räumung der Kaserne alsdann die Heinrich-Delp-Straße als zweite, für einen Großteil der Verkehrsteilnehmer willkommene, da kürzere kraftstoffsparende und somit auch umweltschonende innerstädtische Verbindungsstraße von Eberstadt nach Darmstadt bzw. in umgekehrter Richtung wieder zusätzlich benutzbar ist.

g *Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit der geplanten Bebauungsplanänderung*

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

Zum klinikbedingten Verkehrsaufkommen

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

Zwar wird auf den Klinik-Grundstücken durch die Mitarbeiter und Patienten der Klinik und durch die Andienung ein höheres Verkehrsaufkommen im Vergleich zu den Gebäuden mit ausschließlicher Wohnnutzung erzeugt, aber diese Verkehrsbelastungen liegen entgegen der Einschätzung der Einwender im Rahmen der zulässigen Belastungen eines Reinen Wohngebietes.

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 der Heidelberger Landstraße bei. Der Anteil des klinikbedingten Verkehrsaufkommens liegt bei max. 2 % des Gesamtverkehrsaufkommens der Heidelberger Landstraße

Die Bedenken wegen der Zahl der Stellplätze der Klinik werden nicht geteilt. 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.

Es ist, entgegen der Annahme der Einwenderin, nicht davon auszugehen, dass sich in absehbarer Zeit das Verkehrsaufkommen auf der Heidelberger Landstraße merklich verringern wird. Die Heidelberger Landstraße wird auf absehbare Zeit die Hauptverbindungsstraße zwischen der Darmstädter Innenstadt und Eberstadt sein.

Zur Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung nach § 1 Abs. 3 BauGB

Die Einwender bezweifeln die Rechtmäßigkeit und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung. Diese Bedenken werden nicht geteilt.

Entgegen der Bewertung der Einwender ist es rechtlich zulässig, in einem Reinen Wohngebiet ein Sondergebiet „Fachklinik“ auszuweisen. Voraussetzung ist allerdings, dass von dem Klinikbetrieb keine Störungen ausgehen, die im Widerspruch zum Grad der Störfreiheit eines

ferner an einem Bedürfnis bzw. öffentlichen Zweck für die Planung, da sie allein privaten Zwecken dient.

Reinen Wohngebietes stehen. Als messbarer Grad der Störfreiheit kann der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 herangezogen werden. Dieser wird weder durch den Klinikbetrieb selbst noch durch das klinikverursachte Verkehrsaufkommen überschritten.

Auch wird der Einschätzung widersprochen, dass es nicht zulässig sei, zugunsten eines Einzelnen einzelne Grundstücke mit dem Ziel zu überplanen, dort illegal betriebene Nutzungen zu legalisieren. 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.

Auch ist eine Planung, die privaten Zwecken dient, rechtlich zulässig. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung darf die Gemeinde gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen und sich dabei an den Interessen des Grundstückseigentümers orientieren. Voraussetzung dabei ist, dass die Planung auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt. (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 1 Rn 34). Die städtebauliche Zielsetzung besteht darin, zum einen die Nutzung der Fachklinik zu ermöglichen, zum andern diese Nutzung auf die jetzt ausgeübte Nutzung zu beschränken und derart zu gestalten, dass sie mit dem umliegenden Reinen Wohngebiet auch langfristig verträglich bleibt. Insgesamt wird ein städtebaulicher Interessenausgleich angestrebt.

Ferner ist aus Sicht der Stadt die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben: 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 Interessen-

ausgleich herzustellen. Dabei ist es nach herrschender Auffassung unstrittig, dass das Planungserfordernis sich auf ein Grundstück beschränken kann.

h *Bedenken wegen der Verletzung des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan*

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.

Der Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist seit dem 01.04.2006 wirksam. Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit ist dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB 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.

i *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 denkmal-schutzrechtlichen 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 Befürchtungen, dass sich die Klinik baulich erweitern kann, sind nicht begründet.

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“. Auf Grundlage dieser Festsetzungen können beide Gebäude nicht nennenswert erweitert werden. 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 anderen Teil

einer Gesamtanlage nach Denkmalschutzgesetz, Haus 18 ist ein Einzeldenkmal. Bauliche Veränderungen wären daher nur in enger Abstimmung mit der Denkmalsbehörde zulässig.

j ***Bedenken wegen fehlender Maßnahmen zur Gewährleistung der für Reine Wohngebiete bestehenden Lärmgrenzwerte.***

Es fehlt 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 (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 (An- und Abfahrtsverkehr, Parkverkehr) ausgehen, die gerade nicht wohngebietstypisch sind.

Zur Gewährleistung der für Reine Wohngebiete bestehenden Lärmgrenzwerte

Die Bedenken wegen fehlender Maßnahmen zur Gewährleistung der für Reine Wohngebiete bestehenden Lärmgrenzwerte werden nicht geteilt.

Ziel des Bebauungsplanes E.22.2.1 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 wurden für das Sondergebiet Lärmgrenzwerte (flächenbezogener Schallleistungspegel) festgesetzt, die mit den Lärmgrenzwerten 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 Schallleistungspegel von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

k ***Bedenken gegen die Annahmen zur Zahl der Personen in der Klinik***

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.

Zur Zahl der Anwesenden in der Klinik

Maßgeblich für die Bewertung der Gebietsverträglichkeit der Klinik im Reinen Wohngebiet ist neben der Bewertung der Lärmemissionen auch, inwieweit sich der Betrieb nach Erscheinungsform, Betriebsform sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Besucher unauffällig in das Gebiet einfügt. Die Zahl der in den Gebäuden jeweils Anwesenden ist dabei nur ein Indikator für das Kriterium des Einfügens.

Auf Grund der durchschnittlichen Besuchszahlen konnte festgestellt werden, dass die Zahl der in den beiden Gebäuden jeweils Anwesenden sich nicht erheblich oder gar unzumutbar von der Benutzerzahl anderer Gebäude im Gebiet unterscheidet.

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 weniger Bewohner, maßgeblich bei dieser Betrachtung sind jedoch die Zulässigkeitsregeln des Bebauungsplanes.

Die Besucherfrequenz der Klinik durch Patienten ist ferner mit der einer durchschnittlichen Arztpraxis vergleichbar, die in einem Reinen Wohngebiet zulässig ist.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Benutzerfrequenz der Klinik zwar höher als in den meisten der umgebenden Wohnhäusern ist, sich aber nicht so signifikant unterscheidet, dass die Nutzungsstruktur nicht mit der Umgebung verträglich wäre.

I *Bedenken wegen des Fehlens von Beschränkungen der Öffnungszeiten der Klinik* **Zu den Beschränkungen der 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.

Durch den Bebauungsplan wurden aufgrund der Einwendungen der Bürger die Öffnungszeiten verbindlich vorgegeben: Festsetzung Nr. 3 enthält folgende Regelung:

Die Behandlungstätigkeiten (Operationen) sowie Tätigkeiten zur Klinik-Verwaltung und zur Aus- und Fortbildung sind begrenzt auf Werktagen 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 Werktagen und auf die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

m *Bedenken gegen die ermittelten Lärmbelastungen der Heidelberger Landstraße* **Zur Lärmbelastung durch die Heidelberger Landstraße**

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 aufgrund dieser Fehlannahme sind die Ausführungen zur Vorbelastung des Wohngebietes falsch, diese sind geringer als angenommen.

Vor diesem Hintergrund fordern wir Sie auf, die beabsichtigte Planänderung zu unterlassen und stattdessen die derzeit illegale Nutzung zu unterbinden.

Die Bedenken gegen die ermittelten Lärmbelastungen werden zurückgewiesen.

Die Ermittlung der Belastungswerte wurden der Begründung zum Bebauungsplan E 22.2 „Villenkolonie Eberstadt“ entnommen. Darin wird die Lärmbelastung auf Grundlage der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ermittelt. 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. Außerdem ist bei der Ermittlung von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auszugehen. Daher wird davon ausgegangen, dass die Lärmbelastungen sachgerecht ermittelt sind.

1.5 **Privatperson 5**
(Schreiben vom 31.03.2006):

a *Generelle Bedenken gegen die Abwä-* **Zu den generellen Bedenken gegen die Ab-**

...

gungsergebnisse zu den im Rahmen der frühzeitigen Darlegung vorgebrachten Anregungen

hiermit erheben wir fristgerecht Einwendungen gegen den Bebauungsplan E 22.2.1 innerhalb der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch.

Anfangs möchten wir bemerken, dass wir sehr erstaunt zur Kenntnis nehmen konnten, wie die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemachten Einwendungen Ihrerseits abgetan wurden. Es wurde nicht sachgerecht auf einzelne Positionen geantwortet und oftmals schlichtweg an der Thematik vorbeigeredet. Allerdings einseitig zu Gunsten einer Einzelperson.

Unsere Einwendungen gegen den Bebauungsplan E 22.2. 1 begründen wir wie folgt:

wägungsergebnisse zu den im Rahmen der frühzeitigen Darlegung vorgebrachten Anregungen

Die hier vorgebrachten Bedenken gegen die Abwägungsentscheidungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Darlegung vorgebrachten Anregungen werden zurückgewiesen.

Nach Prüfung des Gesamtsachverhaltes hat sich die Wissenschaftsstadt Darmstadt dafür entschieden, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel, den Betrieb der Privatklinik in den beiden Gebäuden Heidelberger Landstraße 18 und 20 rechtlich zu ermöglichen.

Der generelle Tenor der Einwendungen der Anwohner im Rahmen der Darlegung war, dass der Klinikbetrieb mit dem Gebietscharakter der Eberstädter Villenkolonie unvereinbar ist und von diesem Betrieb unzumutbare Störungen für die Anwohner ausgehen. Diese Einwendungen wurden nach rechtlichen und städtebaulichen Kriterien geprüft.

Ein Ergebnis dieser Prüfung war, dass nach allgemeiner Rechtsauffassung eine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung ist. 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. Auf Grundlage städtebaulicher Standards z.B. zur Lärmbelastung wurde ferner festgestellt, dass die vom Klinikbetrieb ausgehenden Emissionen die für ein Reines Wohngebiet geltenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht überschreiten.

Im Ergebnis wurden nach dieser Prüfung auf Grundlage rechtlich-objektiver Kriterien die Einwendungen zur Gebietsunverträglichkeit im Grundtenor zurückgewiesen. Hierbei war auch zu berücksichtigen, dass von dem Verkehrsaufkommen auf der Heidelberger Landstraße eine erhebliche Lärmvorbelastung ausgeht.

In die Gesamtabwägung wurde auch einbezogen, dass mit dem Bebauungsplan Arbeitsplätze gesichert werden können. 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.

Gleichwohl wurden die im Rahmen der frühzei-

tigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen soweit möglich im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt: So wurden zum Schutz der Wohnruhe des umgebenden Wohngebietes weitere einschränkende Nutzungsregelungen für die Kliniknutzung festgesetzt. Auf Grundlage der bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen wurden die Betriebszeiten limitiert und Lärmgrenzwerte festgesetzt.

Der Vorwurf, dass auf die Äußerungen der Bürger nicht sachgerecht eingegangen wurde, wird daher zurückgewiesen.

b *Bedenken wegen der Betriebszeiten der „Klinik“* Zu den festgesetzten Betriebszeiten der „Klinik“

Eine Öffnung der Klinik von 7-22 Uhr ist eine starke Belästigung der direkten Anwohner, welche hier ausschließlich wohnen und nicht arbeiten. Zumal auch am Wochenende keine Rücksicht auf Nachbarn genommen wird. Wir verlangen daher, die Betriebszeiten der Klinik auf normale Öffnungszeiten eines Gewerbebetriebes zu beschränken.

Der Anregung, die Betriebszeiten der Klinik auf normale Öffnungszeiten eines Gewerbebetriebes zu beschränken, kann nicht entsprochen werden.

Aus der Zielsetzung, einen Interessenausgleich bezüglich der unterschiedlichen Nutzungsansprüche in diesem Bereich herzustellen, wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen aufgenommen und weitere Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Daher wurden die Zeiten, in denen die Patienten behandelt und operiert werden, auf Werktage begrenzt und auf die Zeiten zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr. Zwar ist davon auszugehen, dass normalerweise nur im Zeitraum zwischen 8.00 Uhr und 20.00 Uhr operiert und behandelt wird. Jedoch sind morgens vor den Behandlungen Vorbereitungszeiten erforderlich. Abends kann es situationsbedingt zu Verzögerungen kommen. Daher wurden die hier aufgeführten Zeiten festgesetzt, die innerhalb des im Planungs- und Immissionsrecht üblichen Tageszeitraums liegen.

Im Unterschied zu den Behandlungs- und Operationszeiten wurde für Servicetätigkeiten wie z.B. Reinigungstätigkeiten ein früherer Betriebsbeginn zugelassen: Werktags von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Damit liegen auch diese Zeiten innerhalb des im Planungs- und Immissionsrecht üblichen Tageszeitraums.

Eine Begrenzung der Betriebszeiten der Klinik auf normale Öffnungszeiten eines Gewerbebetriebes wäre keine sachgerechte Regelung. Der Klinikbetrieb ist in keiner Weise mit einem Gewerbebetrieb mit entsprechenden Gewerbeemissionen zu vergleichen. Wie die Überprüfungen ergaben, werden durch den Klinikbetrieb die schalltechnischen Orientierungswerte eines Reinen Wohngebietes nach DIN 18005 nicht überschritten. Ziel der Festsetzungen zu den

Betriebszeiten ist vor allem die Gewährleistung der Nachtruhe im angrenzenden Wohngebiet.

c *Bedenken wegen der Berücksichtigung der Lärmemissionen der Heidelberger Landstraße* *Zur Berücksichtigung der Lärmemissionen der Heidelberger Landstraße*

Der Begründung, die Heidelberger Landstraße sei durch die Straßenbahn und den Verkehr ohnehin schon sehr stark belastet, so dass die „Klinik“ kaum auffallen würde, können wir so nicht folgen. Im Umkehrschluss bedeutet Ihre Argumentation für die Anwohner: „Wer ohnehin schon belastet wird, der kann auch noch etwas mehr verkraften.“ Das ist eine sehr interessante Anschauung.

In einer Vielzahl von Einwendungen wurden von den Anwohnern Bedenken geäußert, dass durch das klinikbedingte Verkehrsaufkommen unzumutbare Belastungen ausgelöst werden.

Zwar wird auf den Klinik-Grundstücken durch die Mitarbeiter und Patienten der Klinik und durch die Andienung ein höheres Verkehrsaufkommen im Vergleich zu den Gebäuden mit ausschließlicher Wohnnutzung erzeugt, aber diese Verkehrsbelastungen liegen im Rahmen der zulässigen Belastungen eines Reinen Wohngebietes.

Auch kann bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens nach allgemeiner Rechtsauffassung eine Vorbelastung, wie sie in der Heidelberger Landstraße vorhanden ist, 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 mit einem Anteil von ca. 2 % nicht wesentlich zur Gesamtbelastung der Heidelberger Landstraße bei.

d *Bedenken wegen der Gebietsverträglichkeit aufgrund der Zahl der Anwesenden* *Zur Zahl der Anwesenden in der Klinik*

Allein die Größe der einzelnen Anwesen lässt die Stadt vermuten, 12 bis 15 Personen pro Haus sind gebietstypisch. Sie sind es aber nicht und werden es auch nicht sein. Sie werden hier nicht ein einziges Privathaus mit einer solchen Einwohnerzahl finden. Ein Haus, in dem so ein starker „Durchgangsverkehr“ stattfindet, ist in diesem Wohngebiet ein Fremdkörper und es wird sich auch durch nachträgliche Legalisierung nichts daran ändern lassen.

Maßgeblich für die Bewertung der Gebietsverträglichkeit der Klinik im Reinen Wohngebiet ist neben der Bewertung der Lärmemissionen auch, inwieweit sich der Betrieb nach Erscheinungsform, Betriebsform sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Besucher unauffällig in das Gebiet einfügt. Die Zahl der in den Gebäuden jeweils Anwesenden ist dabei nur ein Indikator für das Kriterium des Einfügens.

Auf Grund der durchschnittlichen Besuchszahlen konnte festgestellt werden, dass die Zahl der in den beiden Gebäuden jeweils Anwesenden sich nicht erheblich oder gar unzumutbar von der Benutzerzahl anderer Gebäude im Gebiet unterscheidet.

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 weniger Bewohner, maßgeblich bei dieser Betrachtung sind jedoch die Zulässigkeitsregeln des Bebauungsplanes.

Die Besucherfrequenz der Klinik durch Patienten

ten ist ferner mit der einer durchschnittlichen Arztpraxis vergleichbar, die in einem Reinen Wohngebiet zulässig ist.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Benutzerfrequenz der Klinik zwar höher als in den meisten der umgebenden Wohnhäusern ist, sich aber nicht so signifikant unterscheidet, dass die Nutzungsstruktur nicht mit der Umgebung verträglich wäre.

e *Bedenken wegen der Stellplatzproblematik im Umfeld*

Als Anwohner der westlichen Seite der Heidelberger Landstraße kommen wir immer wieder in den „Genuss“ von Angestellten der Rosenparkklinik zugeparkt zu werden. Wenn im Winter Schnee geräumt werden muss, um Anwohnern und Besuchern ein sicheres Fortkommen zu ermöglichen, so freuen sich die Angestellten der Klinik immer über stets geräumte Parkplätze. Die von den Anwohnern geräumten Flächen werden kategorisch zugestellt und ein Fortkommen für Fußgänger ist sehr schwierig. Selbst das herbeigerufene Ordnungsamt konnte sich vor Ort ein Bild von der Lage machen und erkannte durchaus die Problematik, sah sich aber machtlos, denn es müsse erst etwas passieren. Es muss also erst Verletzte geben, damit hier eingegriffen werden kann.

Wir verlangen daher ein ausschließliches Anwohnerparkrecht für die westliche Seite der Heidelberger Landstraße und nach Möglichkeit die Erstellung eines Fußgängerweges.

f *Bedenken wegen Präzedenzfall-Wirkung: Muster für andere Gewerbe*

Ihre Angabe, dieser Bebauungsplan könne keine anderen Gewerbe auf den Plan rufen, ist nicht korrekt. Es befinden sich durchaus auch noch andere illegale Gewerbebetriebe in der Villenkolonie, denen dieses Paradebeispiel gerade recht erscheint, um genauso zu agieren. Sie werden ja bis dato durch Stillhalten der Behörde geduldet. Die Behörde tut nichts, um dieses Wohngebiet und somit dessen Anwohner zu schützen. Andere Gemeinden sind da etwas motivierter.

Zum Parken an der Heidelberger Landstraße

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.

Der Anregung, hier Zonen für das Anwohnerparken einzurichten, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht entsprochen werden, da eine entsprechende Regelung durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen nicht getroffen werden kann.

Die Anregung wird jedoch zur Prüfung an die zuständigen Fachämter weitergeleitet.

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. Auch sind in einem Reinen Wohngebiet gewerbliche Nutzungen im Rahmen einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Allerdings darf ein Gebäude zu maximal 50% in dieser Form genutzt werden.

Die Befürchtung, dass weitere Planänderungen folgen werden, wird nicht geteilt. Die Ausweisung als Sondergebiet und der Verfahrensweg

einer Bebauungsplanänderung setzt einen entsprechenden städtebaulichen Planungswillen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und deren Beschlussgremien voraus. Eine gewerbliche Entwicklung der Eberstädter Villenkolonie, auch entlang der Heidelberger Landstraße, wird von der Stadt jedoch nicht angestrebt.

Auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch. Daraus folgt, dass keine Klagemöglichkeiten bestehen, unter Verweis auf das Sondergebiet „Fachklinik“ eine Planänderung zugunsten einer anderen Sondernutzung durchzusetzen. Somit ist die Gefahr der Schaffung eines Präzedenz-falles nicht gegeben.

- g** Abschließend möchte noch erwähnt werden, dass die Stadt immer wieder die Steuern zahlenden Arbeitnehmer der Klinik vorschiebt. Bitte vergessen Sie dabei nicht die Hunderte von Steuern zahlenden Anwohner, die Sie durch die Protektion einer Einzelperson zu ihren Ungunsten verärgern. Hätte unsere Familie beim Erwerb der Immobilie vor vier Jahren gewusst, was sich hier abspielt, so wären wir dann doch lieber in eine andere Gemeinde gezogen.
- Die Äußerungen des Einwenders enthalten keine Sachinhalte, die planungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Aspekte des Bebauungsplanes betreffen. Die Äußerungen werden daher nicht in die planerische Abwägung einbezogen.

1.6 Privatperson 6
(Schreiben vom 03.04.2006):

- a** hiermit erhebe ich fristgerecht Einwendungen gegen den Bebauungsplan E 22.2.1 innerhalb der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch.
Zur Begründung trage ich vor:
- b** ***Bedenken gegen Klinik wegen der nächtlichen Beleuchtung und des gebietsuntypischen Ziergartens***
- Im Abschnitt 5.4 findet sich die Behauptung, dass vom Klinikbetrieb „keinerlei Störwirkungen an die Umgebung durch Emissionen“ ausgehen und dass sich der Betrieb „nach Erscheinungsform, Betriebsform und Betriebsführung sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Besucher unauffällig in das Gebiet einordnet“. Dazu stelle ich als direkte Nachbarin der Klinik Folgendes fest: Die Klinikgebäude einschließlich der Gartenanlage werden nachts in einem Ausmaß illuminiert, welches in der Villenkolonie ohne Beispiel ist. Meine Wohnqualität wird dabei insbesondere durch zahlreiche Leuchtkörper negativ beeinträchtigt, die sich im Hintergarten von Anwesen Nr. 18 befinden und nachts die gesamte Umgebung erhellen. Die „Rosenpark-Lightshow“ ist somit zwingend auf die Betriebszeiten der Klinik zu beschränken! Stö-
- Die hier vorgebrachten Bedenken betreffen Sachverhalte, die im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht durch planungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Festsetzungen geregelt werden könnten.
- Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sowohl die nächtliche Beleuchtung als auch die gärtnerische Gestaltung kein zwingender Bestandteil der Kliniknutzung sind.

rungen gehen ebenfalls vom gebietsuntypischen Ziergarten aus, der praktisch das gesamte Jahr über mit benzingetriebenen Gebläsen sauber gehalten wird.

c *Bedenken gegen Sondergebiets-Bebauungsplan* Zum befürchteten Präzedenzfall

Es ist für mich nicht nachvollziehbar, weshalb die „Rosenparkklinik“ einen Sonderbebauungsplan erhält, andere Gebäude mit vollständiger gewerblicher Nutzung hingegen nicht. In direkter Nachbarschaft werden die Anwesen Heidelberger Landstraße. 5 und 31 wie die Gebäude der Rosenparkklinik illegal zu 100 % gewerblich genutzt. Somit drängt sich für mich hier der Verdacht von städtebaulicher Willkür und einseitiger Bevorzugung der „Rosenparkklinik“ auf.

Für das Gesamtgebiet der Eberstädter Villenkolonie wurde die Festsetzung als Reines Wohngebiet getroffen. Die Nutzung der beiden Häuser Heidelberger Landstraße 18 und 20 als private Klinik wurde als verträglich mit der Nutzungsstruktur eines Reinen Wohngebietes eingestuft. Daher wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebt, 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.

Gleichwohl wird die Gefahr gesehen, dass durch ein uneingeschränktes Ausweiten von gewerblichen oder sonstigen Nicht-Wohnnutzungen die Gebietscharakteristik sich mittelfristig verändern würde. Daher wurde zur planungsrechtlichen Festsetzung der Privatklinik ein Verfahrensweg gewählt, der jede Abweichung von der Gebietscharakteristik nur dann ermöglicht, wenn diese auch dem städtebaupolitischen Planungswillen der Stadt entspricht. Die Ausweisung als Sondergebiet und der Verfahrensweg einer Bebauungsplan-Änderung setzt einen entsprechenden städtebaulichen Planungswillen voraus. Eine weitere gewerbliche Entwicklung der Eberstädter Villenkolonie wird von der Stadt nicht angestrebt.

d *Anregung, den Klinikbetrieb auf die Werktage Montag bis Freitag, 8 Uhr bis 18 Uhr, zu beschränken* Zu den festgesetzten Betriebszeiten der „Klinik“

Im Abschnitt 11.2 soll der Klinik zugestanden werden, zweimal pro Jahr Kongresse auch an Sonn- und Feiertagen durchführen zu dürfen. An dieser Stelle sei der Hinweis erlaubt, dass es sich bei der Eberstädter Villenkolonie um ein Wohngebiet handelt, nicht um ein Gewerbegebiet! Der Klinikbetrieb ist auf die Werktage Montag bis Freitag, 8 Uhr bis 18 Uhr, zu beschränken.

Der Anregung, die Betriebszeiten der Klinik auf Öffnungszeiten von Montag bis Freitag, 8 Uhr bis 18 Uhr zu beschränken, kann nicht entsprochen werden.

Aus der Zielsetzung, einen Interessenausgleich bezüglich der unterschiedlichen Nutzungsansprüche in diesem Bereich herzustellen, wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen aufgenommen und weitere Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Daher wurden die Zeiten, in denen die Patienten behandelt und operiert werden, auf Werktage begrenzt und auf die Zeiten zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr. Zwar ist davon auszugehen, dass normalerweise nur im Zeitraum zwischen 8.00 Uhr und 20.00 Uhr operiert und behandelt

wird. Jedoch sind morgens vor den Behandlungen Vorbereitungszeiten erforderlich. Abends kann es situationsbedingt zu Verzögerungen kommen. Daher wurden die hier aufgeführten Zeiten festgesetzt, die innerhalb des im Planungs- und Immissionsrecht üblichen Tageszeitraums liegen.

Im Unterschied zu den Behandlungs- und Operationszeiten wurde für Servicetätigkeiten wie z.B. Reinigungstätigkeiten ein früherer Betriebsbeginn zugelassen: Werktags von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Damit liegen auch diese Zeiten innerhalb des im Planungs- und Immissionsrecht üblichen Tageszeitraums. Ziel dieser Festsetzung ist vor allem die Gewährleistung der Nachtruhe im angrenzenden Wohngebiet.

Eine Begrenzung der Betriebszeiten der Klinik auf Öffnungszeiten an Werktagen von 8 Uhr bis 18 Uhr wäre keine sachgerechte Regelung. Der Klinikbetrieb ist in keiner Weise mit einem Gewerbebetrieb mit entsprechenden Gewerbeemissionen zu vergleichen. Wie die Überprüfungen ergaben, werden durch den Klinikbetrieb die schalltechnischen Orientierungswerte eines Reinen Wohngebietes nach DIN 18005 nicht überschritten. Ziel der Festsetzung ist vor allem die Gewährleistung der Nachtruhe im angrenzenden Wohngebiet.

Da zu den Aktivitäten der Fachklinik auch die Durchführung von Fachkongressen gehört, wurden hierzu verbindliche Regelungen getroffen. Zunächst besteht keine Veranlassung, diese Art von Nutzung gänzlich auszuschließen, da aus gesamtstädtischer Sicht ein Fachkongress positiv bewertet wird und der Wirtschaft der Wissenschaftsstadt Darmstadt zugute kommt. Andererseits sollten im Sinne eines Interessenausgleichs mit der umgebenden Wohnbebauung die damit verbundenen Belastungen minimiert werden. Daher wurde festgesetzt, dass pro Jahr maximal zwei Fachkongresse von jeweils bis zu zwei Tagen zulässig sind.

e *Bedenken wegen der Berücksichtigung der Lärmemissionen der Heidelberger Landstr.*

Im Entwurf des Sonderbebauungsplans findet sich wiederholt der Hinweis auf die Lärmbelastungen, die von der stark befahrenen Heidelberger Landstraße ausgehen. Diese als Rechtfertigung für einen Klinikbetrieb inmitten eines reinen Wohngebiets zu benutzen, ist für alle Anwohnerinnen und Anwohner eine Zumutung. Schließlich ist es die Aufgabe der Wissenschaftsstadt Darmstadt, ihre Bürgerinnen und Bürger durch eine entsprechende Bauleitplanung vor unnötigen,

Zur Berücksichtigung der Lärmemissionen der Heidelberger Landstraße

In einer Vielzahl von Einwendungen wurden von den Anwohnern Bedenken geäußert, dass durch das klinikbedingte Verkehrsaufkommen unzumutbare Belastungen ausgelöst werden.

Zwar wird auf den Klinik-Grundstücken durch die Mitarbeiter und Patienten der Klinik und durch die Andienung ein höheres Verkehrsaufkommen im Vergleich zu den Gebäuden mit ausschließlicher Wohnnutzung erzeugt, aber diese Verkehrsbelastungen liegen im Rahmen der zulässigen Belastungen eines Reinen Wohngebietes.

vermeidbaren Belästigungen zu schützen.

Auch kann bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens nach allgemeiner Rechtsauffassung eine Vorbelastung, wie sie in der Heidelberger Landstraße vorhanden ist, 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 mit einem Anteil von ca. 2 % nicht wesentlich zur Gesamtbelastung der Heidelberger Landstraße bei.

-
- 1.7 Privatperson 7**
(Schreiben vom 03.04.2006)
- a** hiermit erhebe ich fristgerecht Einwendungen gegen den Sonderbebauungsplan E 22.2.1. Zur Begründung trage ich vor:
- b** ***Bedenken wegen Aufweichung der Gebietsart*** ***Zur befürchteten Aufweichung der Gebietsart***
- Gebietserhaltung: 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 (WR) 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. Wie in der Presse zu lesen war, streben die Betreiber der „Rosenparkklinik“ bereits den Bau einer Pension im direkten Umfeld der Klinik an („Sonderstatus für Rosenparkklinik“ im Darmstädter Echo vom 30.09.2005).
- 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. So sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22.2 für die Villenkolonie Eberstadt kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Das geplante Hotel bzw. Gästehaus ist aus den o.g. Gründen ohne Änderung des Bebauungsplanes E.22.2 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. Die Ausweisung eines weiteren Sondergebietes und der Verfahrensweg einer Bebauungsplan-Änderung setzt einen entsprechenden städtebaulichen Planungswillen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und deren Beschlussgremien voraus. Eine gewerbliche Entwicklung der Eberstädter Villenkolonie, auch entlang der Heidelberger Landstraße, wird von der Stadt jedoch nicht angestrebt.

c *Generelle Bedenken gegen die Abwägungsergebnisse zu den im Rahmen der frühzeitigen Darlegung vorgebrachten Anregungen* **Zu den generellen Bedenken gegen die Abwägungsergebnisse zu den im Rahmen der frühzeitigen Darlegung vorgebrachten Anregungen**

Missachtung der Abwägungsvorgaben des Baugesetzbuchs: In der Bauleitplanung für E 22.2.1 werden offenkundig einseitig wirtschaftliche vor private Belange gestellt. Anders ist nicht zu erklären, weshalb das Stadtplanungsamt berechnete und belegbare Anwohnereinwendungen nicht berücksichtigt.

Die hier vorgebrachten Bedenken gegen die Abwägungsentscheidungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Darlegung vorgebrachten Anregungen werden zurückgewiesen.

Nach Prüfung des Gesamtsachverhaltes hatte sich die Wissenschaftsstadt Darmstadt mit dem Aufstellungsbeschluss dafür entschieden, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel, die Zulässigkeit der in den beiden Gebäuden Heidelberger Landstraße 18 und 20 vorhandenen Fachklinik herbeizuführen. Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im Zulässigkeitskatalog eines Reinen Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt und damit in einem Reinen Wohngebiet zunächst nicht zulässig. Jedoch ging die Stadt bei der Einleitung des Aufstellungsverfahrens davon aus, dass die Fachklinik in der bestehenden Form mit dem Gebietscharakter der Eberstädter Villenkolonie vereinbar ist.

Der generelle Tenor der Einwendungen der Anwohner im Rahmen der frühzeitigen Darlegung war hingegen, dass der Klinikbetrieb mit dem Gebietscharakter der Eberstädter Villenkolonie unvereinbar ist und von diesem Betrieb unzumutbare Störungen für die Anwohner ausgehen. Diese Einwendungen wurden nach rechtlichen und städtebaulichen Kriterien geprüft.

Das Ergebnis dieser Prüfung war, dass nach allgemeiner Rechtsauffassung eine Klinik eine wohngebietsverträgliche Nutzung ist. 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. Ferner stellt das äußere Erscheinungsbild der Klinik keinen sichtbaren Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge dar. Auch die Überprüfung der vom Klinikbetrieb ausgehenden Emissionen führte zum Ergebnis, dass von dieser Nutzung keine wesentlichen Störungen ausgehen. In Bezug zur Lärmbelastung wurde festgestellt, dass die vom Klinikbetrieb ausgehenden Emissionen die für ein Reines Wohngebiet geltenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht überschreiten.

Im Ergebnis wurden nach dieser Prüfung auf Grundlage rechtlich-objektiver Kriterien die Einwendungen zurückgewiesen, welche die Klinik an diesem Standort generell ablehnten. Die

Einwendungen gingen von Ansprüchen an die Störungsfreiheit aus, die durch die Gebietsausweisung als Reines Wohngebiet nicht abgedeckt und daher nicht gerechtfertigt waren.

In die Gesamtabwägung wurde dabei auch einbezogen, dass mit dem Bebauungsplan Arbeitsplätze gesichert werden können. 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.

Ergebnis der Gesamtabwägung war, dass mit einem Bebauungsplan angestrebt werden soll, die bereits vorhandene Fachklinik in städtebaulich verträglicher Weise in die Umgebung einzubinden und ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander zu sichern. Zum einen wurden die Nutzungsmöglichkeiten im Prinzip auf die jetzige Nutzung und Klinikgröße eingeschränkt. Zum anderen wurden aufgrund der vorgebrachten Anregungen zum Schutz der Wohnruhe des umgebenden Wohngebietes weitere Nutzungsregelungen für die Kliniknutzung festgesetzt. So wurden die Betriebszeiten limitiert und Lärmgrenzwerte festgesetzt.

d *Bedenken wegen der Parkplatzproblematik:*

Die "Rosenparkklinik" hat die Parkplatzsituation in der Friedrich-Ebert-Straße, Leo-Tolstoi-Straße und im Elfengrund nachhaltig verschlechtert. Da die Klinik nicht über ausreichend Parkplätze verfügt, suchen Belegschaftsangehörige oder ortsfremde Patienten in den umliegenden Seitenstraßen nach Parkmöglichkeiten. Die Behauptung, es wären genug Parkplätze vorhanden, ist geradezu grotesk.

e *Befürchtung sinkender Immobilienwerte*

Wertverlust von Immobilien: Durch das bewusste Zurückdrängen der Wohnnutzung im Plangebiet befürchte ich einen empfindlichen Wertverlust meiner selbst genutzten Immobilie; die Wohnruhe ist im Umfeld von Gewerbebetrieben zum Teil erheblichen Störungen ausgesetzt.

Zur Stellplatzversorgung der Klinik

Die Bedenken wegen der Zahl der Stellplätze werden nicht geteilt.

Maßgeblich für die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist grundsätzlich die städtische Stellplatzsatzung, die gleichermaßen für alle Grundstücke im Stadtgebiet gilt. 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.

Zum befürchteten Wertverlust von Immobilien

Die Befürchtungen werden nicht geteilt, da es keinerlei Erkenntnisse darüber gibt, dass der Wert der Grundstücke auf Grund der Sondergebietsausweisung negativ beeinflusst wird.

Auch kann von einem bewussten Zurückdrängen der Wohnnutzung im Plangebiet keine Rede sein. Für das Gesamtgebiet der Eberstädter Villenkolonie bleibt die Festsetzung als Reines Wohngebiet unverändert. In einem Reinen

Wohngebiet sind neben der Wohnnutzung auf Grundlage von § 3 BauNVO auch andere Nutzungen zulässig. Auch sind in einem Reinen Wohngebiet gewerbliche Nutzungen im Rahmen einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Ein bestimmter Grad an gewerblichen Nutzungen muss also auch in einem Reinen Wohngebiet hingenommen werden, zumal auf die Ausübung dieser Nutzungen ein Anspruch besteht. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass damit keine erheblichen Störungen der Wohnruhe verbunden sind. Diese wären nicht zulässig.

Als Sonderfall ist die Ausweisung des Sondergebietes für die Fachklinik zu bewerten. Nur in diesem Fall wird die Wohnnutzung durch Bebauungsplan ausgeschlossen. Von der Klinik gehen jedoch keine Störwirkungen durch Emissionen aus, die gebietsuntypische oder gar unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnruhe bewirken.

**f *Anregung, den Klinikbetrieb auf die Werk-
tage Montag bis Freitag, 8 Uhr bis 18 Uhr,
zu beschränken***

Öffnungszeiten: Die Öffnungszeiten der Klinik, insbesondere der Betrieb an Samstagen sowie Sonn- und Feiertagen, sind eine Zumutung für das direkte Umfeld der Klinik. Der Klinikbetrieb ist von Montag bis Freitag, von 8 Uhr bis 18 Uhr zu beschränken - selbstverständlich ohne Feiertage. Für Kongresse im Fachbereich der „Rosenparkklinik“ wird in naher Zukunft das neue Kongresszentrum in Darmstadt zur Verfügung stehen.

Zu den festgesetzten Betriebszeiten der „Klinik“

Der Anregung, die Betriebszeiten der Klinik auf Öffnungszeiten von Montag bis Freitag, 8 Uhr bis 18 Uhr zu beschränken, kann nicht entsprochen werden.

Aus der Zielsetzung, einen Interessenausgleich bezüglich der unterschiedlichen Nutzungsansprüche in diesem Bereich herzustellen, wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen aufgenommen und weitere Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Daher wurden die Zeiten, in denen die Patienten behandelt und operiert werden, auf Werktage begrenzt und auf die Zeiten zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr. Zwar ist davon auszugehen, dass normalerweise nur im Zeitraum zwischen 8.00 Uhr und 20.00 Uhr operiert und behandelt wird. Jedoch sind morgens vor den Behandlungen Vorbereitungszeiten erforderlich. Abends kann es situationsbedingt zu Verzögerungen kommen. Daher wurden die hier aufgeführten Zeiten festgesetzt, die innerhalb des im Planungs- und Immissionsrecht üblichen Tageszeitraums liegen.

Im Unterschied zu den Behandlungs- und Operationszeiten wurde für Servicetätigkeiten wie z.B. Reinigungstätigkeiten ein früherer Betriebsbeginn zugelassen: Werktags von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Damit liegen auch diese Zeiten innerhalb des im Planungs- und Immissionsrecht üblichen Tageszeitraums. Ziel dieser Festsetzung ist vor allem die Gewährleistung der Nachtruhe im angrenzenden Wohngebiet.

Eine Begrenzung der Betriebszeiten der Klinik

auf normale Öffnungszeiten eines Gewerbebetriebes an Werktagen von 8 Uhr bis 18 Uhr wäre keine sachgerechte Regelung. Wie die Überprüfungen ergaben, werden durch den Klinikbetrieb die schalltechnischen Orientierungswerte eines Reinen Wohngebietes nach DIN 18005 nicht überschritten. Daher besteht kein Erfordernis, den Betrieb schon ab 18 Uhr zu verhindern. Ziel der Festsetzung ist vor allem die Gewährleistung der Nachtruhe im angrenzenden Wohngebiet.

Da zu den Aktivitäten der Fachklinik auch die Durchführung von Fachkongressen gehört, wurden hierzu verbindliche Regelungen getroffen. Zunächst besteht keine Veranlassung, diese Art von Nutzung gänzlich auszuschließen, da aus gesamtstädtischer Sicht ein Fachkongress positiv bewertet wird und der Wirtschaft der Wissenschaftsstadt Darmstadt zugute kommt. Andererseits sollten im Sinne eines Interessenausgleichs mit der umgebenden Wohnbebauung die damit verbundenen Belastungen minimiert werden. Daher wurde festgesetzt, dass pro Jahr maximal zwei Fachkongresse von jeweils bis zu zwei Tagen zulässig sind.

1.8 Regierungspräsidium Darmstadt,

Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt
(Schreiben vom 12.4.2006, AZ: III 31.2-61d
02/01-114)

- a** Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass die o.g. Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b Aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt:

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sichergestellt werden.

Messstellen des Landesgrundwassermessdienstes sind nicht betroffen.

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,

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Es sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten (Altflächen, Altstandorte, Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden) im Plangebiet vorhanden.

Die Nebenbestimmung wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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.

1.9 Herr Mathias Ebel, Heidelberger Landstraße 16, 64297 Darmstadt
(Schreiben vom 16.03.2006):

a Generelle Bedenken gegen die Abwägungsergebnisse zu den im Rahmen der frühzeitigen Darlegung vorgebrachten Anregungen

hiermit erhebe ich fristgerecht Einwendungen gegen den Bebauungsplan E 22.2.1 innerhalb der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) Baugesetzbuch.

Zunächst darf ich jedoch der PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT meinen besonderen Dank für die Nichtberücksichtigung praktisch aller Einwendungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aussprechen. Die Stadtplanungsgesellschaft hat damit nicht nur die Abwägungsvorgaben des Baugesetzbuchs missachtet, sondern sich wiederholt zu Erfüllungsgehilfen von Stadtbauverwaltung und Klinikleitung, anwaltlich vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. Berghäuser und Kollegen, gemacht.

Meine Einwendungen gegen E 22.2.1 begründe ich wie folgt:

Gebietsunverträglichkeit (Stellungnahme auf meine Anregungen)

Die Behauptung, 12 bis 15 anwesende Personen wären pro Gebäude gebietstypisch, wird durch ihre Wiederholung nicht richtiger. Es gibt im direkten Umfeld der Klinik nicht ein Anwesen, in dem sich eine vergleichbare Anzahl von Personen aufhält. Die im Plangebiet üblichen circa 6 anwesenden Personen pro Gebäude machen deutlich, welchen Fremdkörper der Klinikbetrieb darstellt - zumal es die zitierte Arztpraxis in der Villenkolonie nicht gibt.

Die Äußerungen des Einwenders enthalten keine Sachinhalte, die planungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Aspekte des Bebauungsplanes betreffen. Die Äußerungen werden daher nicht in die planerische Abwägung einbezogen.

Zur Zahl der Anwesenden in der Klinik

Maßgeblich für die Bewertung der Gebietsverträglichkeit der Klinik im Reinen Wohngebiet ist neben der Bewertung der Lärmemissionen auch, inwieweit sich der Betrieb nach Erscheinungsform, Betriebsform sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Besucher unauffällig in das Gebiet einfügt. Die Zahl der in den Gebäuden jeweils Anwesenden ist dabei nur ein Indikator für das Kriterium des Einfügens.

Auf Grund der durchschnittlichen Besuchszahlen konnte festgestellt werden, dass die Zahl der in den beiden Gebäuden jeweils Anwesenden sich nicht erheblich oder gar unzumutbar von der Benutzerzahl anderer Gebäude im Gebiet unterscheidet.

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 weniger Bewohner, maßgeblich bei dieser Betrachtung sind jedoch die Zulässigkeitsregeln des Bebauungsplanes.

Die Besucherfrequenz der Klinik durch Patienten ist ferner mit der einer durchschnittlichen Arztpraxis vergleichbar, die in einem Reinen Wohngebiet zulässig ist. Zwar befindet sich in der Villenkolonie nur eine Arztpraxis, über deren Frequentierung keine Informationen bestehen. Ausschlaggebend ist auch hier die rechtliche Zulässigkeit.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Benutzerfrequenz der Klinik zwar höher als in den meisten der umgebenden Wohnhäusern ist, sich aber nicht so signifikant unterscheidet, dass die Nutzungsstruktur nicht mit der Umgebung verträglich wäre.

b *Bedenken wegen der Gebietsunverträglichkeit der Klinik:* *Zur Verträglichkeit der Fachklinik mit dem Reinen Wohngebiet*

Es existiert offenbar auch kein einziges Gerichtsurteil in Deutschland, wonach Klinikgebäude inmitten eines Reinen Wohngebietes zulässig wären. Ich verlange daher, dass zur Wahrung des Gebietscharakters die Kliniknutzung in den Anwesen Heidelberger Landstraße 18 und 20 nur in einzelnen Räumen gestattet wird.

Die Bedenken, dass die Klinik mit dem umgebenden Wohngebiet nicht verträglich sei, werden nicht geteilt.

Bei der Beurteilung, inwieweit die vorhandene Klinik mit dem Charakter der Eberstädter Villenkolonie verträglich ist, sind ausschließlich rechtliche Kriterien heranzuziehen. Maßgeblich ist hierbei die allgemeine Rechtsprechung zur Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes. Ferner sind die konkreten Rahmenbedingungen des Plangebietes zu berücksichtigen. Ausschlaggebend bei der Einschätzung der Gebietsverträglichkeit ist hierbei zum einen, ob durch die Kliniknutzung die Ansprüche des umgebenden Reinen Wohngebietes an die Wohnruhe und an die Störungsfreiheit gewährleistet werden, zum andern, ob sich die Klinik in das charakteristische äußere Erscheinungsbild des Umfeldes einfügt.

Die Fachklinik in dieser Form ist zwar im Zulässigkeitskatalog eines Reinen Wohngebietes (§ 3 der Baunutzungsverordnung) nicht aufgeführt und damit in einem Reinen Wohngebiet formal nicht zulässig. Jedoch ist die Fachklinik nach städtebaulich-rechtlichen Kriterien mit der Gebietscharakteristik eines Reinen Wohngebietes

verträglich und vereinbar. 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“.

c Bedenken wegen fehlender Parkplätze:

Stellplatzproblematik (Stellungnahme auf meine und weitere diesbezügliche Anregungen)

Die Behauptung, es wären genug Stellplätze für Belegschaft und Patienten vorhanden, ist wie die Bauleitplanung für E 22.2.1 völliger Nonsens. Im „Parkplatz-Vorgarten“ von Anwesen Nr. 20 befinden sich exakt 16 Stellplätze, nicht 19. Das Schreiben des Klinikbetreibers vom 23. Juni 2004, mit dem er die Stellplatzproblematik entschärfen wollte, habe ich diesen Zeilen beigefügt. Darin gibt er bekannt, dass seine Belegschaft fortan nicht mehr im Bereich der Anwesen Heidelberger Landstraße 11 bis 33 parken wird.

Die Realität sieht leider anders aus. Mangels Parkmöglichkeiten, eine Stellplatzablösung wurde im Übrigen nie entrichtet, parken werktags unter anderem folgende Belegschafts-Pkw direkt gegenüber der Klinik: GG-SB 53, HP-CT 304, DA-DS 149, DA-S 5472, DA-AD 605, DA-CM 415, DA-BS 804, DA-CV 988, GG-SF 44, AZ-JS 135, usw. Wie kann es sein, dass der begrenzte öffentliche Straßenraum derart einseitig nur von einem Nutzer, der „Rosenparkklinik“, besetzt wird?

Ich verlange daher, dass der westliche Bürgersteig der Heidelberger Landstraße im Bereich der Anwesen Nr. 1 bis 31 als Anwohnerparkzone ausgewiesen wird.

Zur Stellplatzversorgung der Klinik

Die Bedenken wegen der Zahl der Stellplätze werden nicht geteilt.

Maßgeblich für die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist grundsätzlich die städtische Stellplatzsatzung, die gleichermaßen für alle Grundstücke im Stadtgebiet gilt. 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.

Zum Parken an der Heidelberger Landstraße

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 Anwohnerparken vorgesehen ist. Auch besteht kein Rechtsanspruch der Anlieger auf ein Freihalten des vorgelagerten Straßenraums für den eigenen Stellplatzbedarf.

Der Anregung, hier Zonen für das Anwohnerparken einzurichten, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht entsprochen werden, da eine entsprechende Regelung durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen nicht getroffen werden kann.

Die Anregung wird jedoch zur Prüfung an die zuständigen Fachämter weitergeleitet.

d Bedenken wegen ÖPNV-Nutzung:

ÖPNV-Nutzung der Belegschaft

Die Behauptung, 1/3 der Mitarbeiter nutzen zur An- und Abfahrt nicht das eigene Auto, ist augenscheinlich nicht nur falsch, sondern steht auch im Widerspruch zu den im Abschnitt 6.2 gemachten Angaben.

Nach Angaben der Klinik benutzen von den 28 Vollzeitbeschäftigten 20 den eigenen PKW. Dies ergibt, dass ca. 1/3 der Vollzeitbeschäftigten nicht mit dem eigenen PKW anreist.

e Bedenken wegen Öffnungszeiten:Öffnungs- und Betriebszeiten

Im Abschnitt 11.2 findet sich im dritten Absatz die Festlegung, dass für eine „Notfallversorgung“ sowie für eine „postoperative Nachversorgung“ keine zeitlichen Begrenzungen vorgesehen sind (der normale Klinikbetrieb soll werktags von 7 Uhr bis 22 Uhr stattfinden). Wie ist es möglich, bei einer Schönheitsklinik, die „im wesentlichen auf kosmetische Fettgewebsentfernungen, Hautstraffungsoperationen sowie Nasen- und Brustkorrekturen“ (vgl. Abschnitt 5.3, Beschreibung des Klinikbetriebes) spezialisiert ist“, von „Notfallversorgung“ zu sprechen?

Als direkter Nachbar der Klinik kann ich bestätigen, dass in den Anwesen Heidelberger Landstraße 18 und 20 weder medizinische Notfälle, noch postoperative Nachversorgungen außerhalb der üblichen Betriebszeiten durchgeführt werden. Ich halte es daher für dringend geboten, die geplanten Betriebszeiten der Klinik ohne Ausnahmen festzusetzen. Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan E 22.2.1 oft zitierten Verkehrslärm-Emissionen der Heidelberger Landstraße erscheint mir dies gerechtfertigt und zumutbar.

f Abschließend möchte ich anmerken, dass die nachträgliche Sanktionierung einer Schönheitsklinik inmitten eines gewachsenen Wohngebiets wohl nur in der „Provinzgemeinde“ Darmstadt möglich ist. Die Stadt Frankfurt ist hier jedenfalls weiter und erlässt zum Schutz ihrer Wohngebiete in vergleichbaren Fällen konsequent Nutzungsuntersagungen.

Zu den festgesetzten Betriebszeiten der „Klinik“

Aus der Zielsetzung, einen Interessenausgleich bezüglich der unterschiedlichen Nutzungsansprüche in diesem Bereich herzustellen, wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen aufgenommen und weitere Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Daher wurde die Zeiten, in denen die Patienten behandelt und operiert werden, auf Werktage begrenzt und auf die Zeiten zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr. Zwar ist davon auszugehen, dass normalerweise nur im Zeitraum zwischen 8.00 Uhr und 20.00 Uhr operiert und behandelt wird. Jedoch sind morgens vor den Behandlungen Vorbereitungszeiten erforderlich. Abends kann es situationsbedingt zu Verzögerungen kommen. Daher wurden die hier aufgeführten Zeiten festgesetzt, die innerhalb des im Planungs- und Immissionsrecht üblichen Tageszeitraums liegen. Eine Ausnahmeregelung ist jedoch für Notsituationen erforderlich.

Die Äußerungen des Einwenders enthalten keine Sachinhalte, die planungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Aspekte des Bebauungsplanes betreffen. Die Äußerungen werden daher nicht in die planerische Abwägung einbezogen.

Zu 2.:

Der Bebauungsplan E 22.2.1 – Heidelberger Landstraße 18-20 – ist nach § 10 BauGB als Satzung zu beschließen; er wird danach durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlage:

- Begründung zum Bebauungsplan E 22.2.1

Zu den Sitzungen werden ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Bebauungsplan E 22.2.1
- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 14 Exemplare des Bebauungsplans E 22.2.1 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 11.09.2006
VI/61.4 zim Nst. 2603