

# Urteil Az. 4 C 1328/12.N\*

Hessischer VGH

25. September 2014

## Tenor

- 1 Der am 30. Mai 2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Antragsgegnerin als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße .../...“ ist unwirksam.
- 2 Die Kosten des Verfahrens hat die Antragsgegnerin zu tragen.
- 3 Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.
- 4 Die Antragsgegnerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der vollstreckbaren Kosten abwenden, sofern nicht der Antragsteller vor der Vollstreckung Sicherheit in entsprechender Höhe leistet.
- 5 Die Revision wird nicht zugelassen.

## Tatbestand

- 6 Der Antragsteller wendet sich gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße .../...“, durch den drei Grundstücke im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe der Antragsgegnerin überplant werden.
- 7 Die Bauleitplanung der Antragsgegnerin erfasst die Grundstücke in der Gemarkung Wahlershausen Flur ... , Flurstück ... /... (Kurhausstraße ...), Flur ... Flurstück ... /... (Kurhausstraße ...) und Flur ück ... /.... Diese Grundstücke wurden bereits vor der hier streitgegenständlichen Planung baulich genutzt. Das Plangebiet umfasst insgesamt 3.187 m<sup>2</sup>.
- 8 Das Plangebiet befindet sich am Rand des Villenviertels Mulang. Dieses Quartier

---

\*<http://openjur.de/u/746441.html> (= openJur 2014, 23449)

steht als Gesamtanlage „Villenkolonie Mulang“ unter Denkmalschutz. Der Geltungsbereich der Gesamtanlage erstreckt sich vorwiegend auf die nordwestlich gelegenen Grundstücke, erfasst aber mit einem Ausläufer auch die drei Grundstücke des Plangebiets.

- 9 Im Villenviertel sind zahlreiche mehrgeschossige Häuser erhalten geblieben, die im Zeitraum von 1882 bis 1940 erbaut worden sind. Etwa 50 Häuser sind als Einzeldenkmale ausgewiesen. Sie sind überwiegend von großen Gartenflächen umgeben.
- 10 Im Süden und im Osten grenzt das Plangebiet an die Grünflächen entlang der Drusel an. Die drei baulich genutzten Grundstücke ragen inselartig in diesen Grünstreifen hinein, der am Naturpark Habichtswald beginnt und einen Teil des Stadtteils Bad Wilhelmshöhe durchzieht. Der Grünstreifen gehört zu dem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Drusel“. In dem Landschaftsplan vom 30. März 2007 wird das Gewässer Drusel mit seinen umgebenden Grünflächen als wertvolles Biotop mit hoher Bedeutung dargestellt.
- 11 Das Plangebiet liegt zugleich innerhalb der Schutzzone B 1 des im Oktober 2006 festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannte Heilquelle Tiefbrunnen Wilhelmshöhe 3.
- 12 Die drei Grundstücke des Plangebiets liegen im Geltungsbereich des Regionalplans Nordhessen 2009.
- 13 Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel weist die drei Grundstücke als Wohnbaufläche aus. In dem bereits genannten Landschaftsplan vom 30. März 2007 ist der Planbereich Teil eines großflächigen Siedlungsgebiets am auslaufenden Osthang des Habichtswaldes mit überwiegender Ein- und Mehrfamilienhausbebauung.
- 14 Das Plangebiet liegt ferner im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes der Antragsgegnerin Nr. 3 West Blatt C vom 14. Dezember 1982. Dieser Bebauungsplan weist ein reines Wohngebiet aus. Zum Maß der baulichen Nutzung erlaubt er im Bereich der jetzt überplanten drei Grundstücke eine zweigeschossige Bauweise und setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 fest, wobei eine Geschossflächenzahl von 0,7 zugelassen werden kann. Bauliche Anlagen auf rückwärtigen Grundstücken und Grundstücksteilen sind mit einem Vollgeschoss zulässig, soweit bereits mehr als ein rückwärtiges Wohngebäude in dem jeweiligen Blockinnenbereich vorhanden ist.
- 15 Das Grundstück Kurhausstraße ... ist ca. 1895 m groß. An der Straßenseite stand ein zweigeschossiges Haus aus dem Jahre 1954 mit einem später errichteten eingeschossigen Anbau. Das Gebäude wurde als Wohn- und Geschäftshaus (Blumengeschäft, Bekleidungsgeschäft) genutzt. Im hinteren Teil des Grundstücks befanden sich drei weitere Gebäude.

- 16 Die X... GBR Bauherrengemeinschaft beabsichtigte, als Investorin auf dem Grundstück Kurhausstraße . . . zwei Appartementshäuser zu errichten. Zu diesem Zweck erwarb Herr X. . . dieses Grundstück.
- 17 Der Antragsteller ist Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke Kurhausstraße . . . und Flur . . . Flurstück . . . / . . . Auf dem Grundstück Kurhausstraße sich ein viergeschossiges Gebäude, das 1893 errichtet wurde und als Einzeldenkmal erfasst ist, sowie rückwärtig ein weiteres Gebäude. Das denkmalgeschützte Haus wird als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1004m<sup>2</sup>. Auf dem dahinter liegenden zweiten Grundstück des Antragstellers Flur . . . Flurstück . . . / . . . befindet sich ein weiteres Gebäude, im Übrigen ist das Grundstück als Garten gestaltet. Dieses Grundstück ist ca. 290 m<sup>2</sup> groß.
- 18 Im Vorfeld der Bauleitplanung erarbeiteten zwei Architekturbüros Konzepte für die mögliche Bebauung des Grundstücks Kurhausstraße . . . mit zwei Appartementshäusern. Auf den zunächst erstellten Vorentwurf des Architekten A. . . stimmte der Antragsteller der vorgesehenen Positionierung der beiden Häuser zu. Die Investorin entschied sich jedoch für den Vorentwurf des Architektur- und Planungsbüros B. Deren Entwürfe und weiteren Ausarbeitungen wurden sodann mit dem Stadtplanungsamt der Antragsgegnerin abgestimmt.
- 19 Mit Schreiben vom 14. Januar 2010 beantragte die X... GBRBauherrengemeinschaft die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Kurhausstraße . . . .
- 20 Das Stadtplanungsamt der Antragsgegnerin erläuterte in seiner Vorlage an den Magistrat vom 15. Januar 2010 das Vorhaben der Investorin. Diese wolle auf dem Grundstück Kurhausstraße vorhandenen Gebäude abreißen und zwei hochwertige Stadtvillen mit insgesamt zehn Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit errichten. Allerdings sei nach Auffassung des Stadtplanungsamts die Abstimmung des Vorhabens mit der Bebauung auf dem Nachbargrundstück Kurhausstraße . . . erforderlich, um ein städtebauliches Ensemble von hoher Qualität zu gewährleisten. Für die gewünschte städtebauliche Entwicklung werde vorgeschlagen, den vorhandenen einfachen Bebauungsplan zu ändern und einen qualifizierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlassen. Das Verfahren solle in der Weise durchgeführt werden, dass die Investorin auf eigene Kosten ein Planungsbüro mit der Erarbeitung eines Bebauungsplans beauftrage, die Antragsgegnerin allerdings Verfahrensführerin bleibe.
- 21 Auf die entsprechende Vorlage des Magistrats beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Antragsgegnerin am 22. März 2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/72, „Kurhausstraße . . . / . . .“. Die Stadtverordnetenversammlung entschied zugleich, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen soll.

- 22 Der Beschluss wurde am 30. März 2010 ortsüblich bekannt gemacht.
- 23 Mit Datum vom 13. April 2010 erarbeitete das Architektur- und Planungsbüro B im Auftrag der Investorin den Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie am 28. April 2010 eine Begründung zu dem Planentwurf.
- 24 Die Stadtverordnetenversammlung der Antragsgegnerin stimmte in ihrer Sitzung vom 4. Oktober 2010 den vorgelegten Entwürfen zu. Des Weiteren wurde die öffentliche Auslegung beschlossen.
- 25 Der Beschluss wurde am 11. Oktober 2010 ortsüblich bekannt gemacht.
- 26 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lag vom 20. Oktober bis 26. November 2010 zu jedermanns Einsicht aus.
- 27 Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein.
- 28 Der Antragsteller rügte mit Schreiben vom 24. November 2010, bei der Antragsgegnerin eingegangen am 26. November 2010, dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB nicht gegeben seien. Inhaltlich beanstandete er vorrangig, dass die beabsichtigte Planung nicht mit dem Charakter eines reinen Wohngebiets vereinbar sei und er, der Antragsteller, durch die Planung in seinem Anspruch auf Gebietserhaltung verletzt werde. Bei der Abwägung seien weder seine nachbarrechtlichen Belange noch die Belange des Naturschutzes ausreichend berücksichtigt worden. Vor allem aber werde gegen die Belange des Denkmalschutzes in eklatanter Weise verstoßen. Hierzu nahm der Antragsteller auf die Stellungnahme des Städtebauarchitekten Prof. C. . . vom 22. November 2010 Bezug, die ebenfalls im Beteiligungsverfahren eingereicht wurde.
- 29 Prof. C. . . rügte in seinem Schreiben insbesondere, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Ensemblewirkung der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenviertel Mulang" verloren gehe. Die Antragsgegnerin habe zudem die vielfältigen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten verkannt, die der Bebauungsplan von Dezember 1982 biete. Die Antragsgegnerin habe sich stattdessen ausschließlich von den ökonomischen Interessen der Investorin leiten lassen.
- 30 Mit Schreiben vom 19. Oktober 2010 beteiligte die Antragsgegnerin parallel zur Auslegung des Planentwurfs 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an dem Planungsverfahren. Zeitgleich bat die Antragsgegnerin 13 ihrer Fachämter um eine Stellungnahme. Hieraufhin gingen bis Mitte November 2010 bei der Antragsgegnerin 13 Stellungnahmen von Behörden und von sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Mit Schreiben vom 3. Januar 2011 folgte verspätet die Erklärung des Landesamts für Denkmalspflege. Ferner äußerten sich 10 Fachämter der Antragsgegnerin zu dem Planentwurf. Die in das Verfahren ebenfalls einbezogene Untere Denkmalschutzbehörde gab keine Stellungnahme

ab.

- 31 Zu den im Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Einwendungen erarbeitete das Büro B. . . gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt am 3. Januar 2011 eine Stellungnahme. Diesen Ausführungen stimmte das Stadtplanungsamt der Antragsgegnerin zu. Hieraufhin wurden am 5. Januar 2011 einige Ergänzungen in den Planentwurf und in den Begründungsentwurf aufgenommen, nämlich die Hinweise auf das Landschaftsschutzgebiet und das Biotop „Bachlauf Drusel“, auf das Heilquellenschutzgebiet sowie auf den Haltestellenbereich der KVG. Ferner wurde der Einfahrtsbereich für die Tiefgarage auf dem Grundstück Kurhausstraße . Der Begründungsentwurf wurde bei den Ausführungen zum Regionalplan Nordhessen 2009 dahingehend geändert, dass eine eindeutige Zuordnung des Plangebiets zur Darstellung im Regionalplan nicht möglich sei.
- 32 Die Antragsgegnerin entschied sodann, die ergänzten Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung gemäß §4a Abs.3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und auch eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
- 33 Die bevorstehende Auslegung wurde am 10. Januar 2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- 34 Die neue Fassung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lag vom 18. Januar bis 1. Februar 2011 zu jedermanns Einsicht aus. Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 10. Januar 2011 zwei Behörden und zwei Fachämter der Antragsgegnerin erneut beteiligt.
- 35 Der Antragsteller machte mit Schreiben vom 1. Februar 2011, eingegangen bei der Antragsgegnerin am 4. Februar, erneut Einwendungen gegen die beabsichtigte Planung geltend. Er vertrat die Auffassung, dass eine Reihe der zusätzlich beabsichtigten Baumaßnahmen, wie etwa die Tiefgarage, mit dem Charakter des Gebiets und dem Schutzzweck des Wasserschutzgebiets nicht vereinbar sei. Der Antragsteller rügte weiter, die Antragsgegnerin habe verkannt, dass nach den Vorgaben des Regionalplans das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft liege.
- 36 Bis Anfang Februar 2011 gingen die Stellungnahmen der angeschriebenen Behörden sowie ein Antwortschreiben des städtischen Verkehrsamts ein.
- 37 Das Büro B... legte am 9. Februar 2011 und am 10. Februar 2011 in einer korrigierten Fassung eine gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt erarbeitete Stellungnahme zu den im weiteren Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen vor. Dem Vorschlag, die zuletzt ausgelegten Entwürfe unverändert beizubehalten, stimmte der Magistrat mit Beschluss vom 21. März 2011 zu.
- 38 Die Antragsgegnerin schloss mit dem Grundstückseigentümer Herrn Duru einen

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße .../...“. In §1 Abs. 3 des Vertrags wurde geregelt, dass die Investorin auf dem Grundstück Kurhausstraße ... zwei hochwertige Stadtvillen mit bis zu 11 Wohneinheiten und mit bis zu zwei Gewerbeeinheiten errichten soll. Ein entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan sei vorgelegt worden. Nach §1 Abs. 4 des Durchführungsvertrages ist die sich aus der Anlage 1 zum Durchführungsvertrag ergebende Gebäudeplanung Vertragsbestandteil. Der Vertrag wurde am 11. Februar 2011 von der Investorin und am 16. Juni 2011 vom Oberbürgermeister unterzeichnet.

- 39 Mit Beschluss vom 30. Mai 2011 entschied die Stadtverordnetenversammlung der Antragsgegnerin über die eingegangenen Anregungen entsprechend der Vorlage ihres Magistrats und nahm den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße Straße .../...“ als Satzung und den Entwurf des Durchführungsvertrags an.
- 40 Der Bebauungsplan setzt für den vorderen Teil des Grundstücks Kurhausstraße ... ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschöflächenzahl von 0,95 fest. Für diesen Bereich ist das Baufeld 1 mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 274,00 mÜNN eingezeichnet. Die übrige Fläche des Grundstücks wird als reines Wohngebiet (WR 1) mit denselben Grundflächen- und Geschöflächenzahlen ausgewiesen. Dieser Bereich weist das Baufeld 2 mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 273,00 mÜNN auf. Für die beiden Nachbargrundstücke des Antragstellers ist ein weiteres reines Wohngebiet (WR 2) festgesetzt. Das Grundstück Kurhausstraße ... erhält zwei Baufelder (Baufelder 3 und 4). Mit den zeichnerischen Festsetzungen werden ferner drei Bäume eingetragen, die zu erhalten sind.
- 41 Die textlichen Festsetzungen regeln zur Art der baulichen Nutzung, dass in dem allgemeinen Wohngebiet nur die im Einzelnen aufgeführten Nutzungen im Sinne von §4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind. In den reinen Wohngebieten werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Stellplätze sind nach Nr. 1.3 der Festsetzungen im reinen Wohngebiet WR 1 nur in der Tiefgarage zulässig. Im reinen Wohngebiet WR 2 und im allgemeinen Wohngebiet sind maximal drei oberirdische Stellplätze zulässig. Diese dürfen nur auf der der Kurhausstraße zugewandten Grundstücksfläche und nur bis zu einer Tiefe von 10m errichtet werden. Zum Maß der baulichen Nutzung lassen die textlichen Festsetzungen unter 2.2 für untergeordnete Technikaufbauten eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen um bis zu 0,80 m zu. Nach Nr. 2.4 können in den reinen Wohngebieten die Baugrenzen durch Balkone um bis zu 3 m überschritten werden, sofern sie nicht jeweils mehr als 30 m Grundfläche aufweisen und von Nachbargrenzen mindestens 3 m entfernt bleiben. Hinsichtlich der Grundstücksflächen wird in Nr. 3.1 festgesetzt, dass die Grundstücksflächen zu mindestens 35 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten sind. Nach Nr. 4.1 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 West Blatt C aufgehoben. Nach Nr. 4.2 sind inner-

halb des allgemeinen Wohngebiets und des reinen Wohngebiets WR 1 von den festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- 42 In der Begründung zum Bebauungsplan wird zum Anlass und zum Ziel der Bauleitplanung ausgeführt, dass die zwei Stadtvillen zusammen mit dem denkmalgeschützten Gebäude Kurhausstraße . . . ein Ensemble bilden sollen. Die neue hochwertige Bebauung werde sich hinsichtlich ihrer Kubatur und ihrer architektonischen Qualität in das historische Ensemble des umgebenden Villenviertels Mulang und in den zentralen Versorgungsbereich des Quartiers einfügen. Da beide Grundstücke vom Grünzug der Drusel umgeben sind, sei insoweit eine städtebauliche und planungsrechtliche Gesamtbetrachtung erforderlich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, umfasse der Geltungsbereich auch das Grundstück Kurhausstraße . . . Die Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplanes beziehe sich jedoch ausschließlich auf das Grundstück Kurhausstraße . . . und werde durch einen Durchführungsvertrag rechtlich abgesichert. Die neue Bebauung auf dem Grundstück Kurhausstraße . . . orientiere sich mit dem vorderen Haus im Baufenster 1 in der Höhenentwicklung an der Traufkante des benachbarten Denkmals. Bei dem hinteren Haus im Baufeld 2 werde diese Höhe deutlich unterschritten. Dadurch werde die besondere Bedeutung und der Denkmalschutzstatus der historischen Villa im Gesamtensemble herausgestellt. Das vordere Gebäude erhalte drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Hier seien fünf Wohneinheiten und für das Erdgeschoss eine Ladennutzung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 210 m vorgesehen. Das hintere Haus im Baufeld 2 werde zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit insgesamt fünf Wohneinheiten besitzen. Beide Gebäude sollen im Untergeschoss über eine gemeinsame Tiefgarage mit 12 Stellplätzen miteinander verbunden werden. Oberirdisch werde ein weiterer Stellplatz im Bereich der Zufahrt entstehen. Auch den nachbarschaftlichen Belangen sei Rechnung getragen worden. Der Antragsteller habe einem der beiden im Vorfeld erarbeiteten Konzepte zugestimmt. Beide Konzepte hätten eine ähnliche Bebauung mit zwei Stadtvillen mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Damit das Grundstück Kurhausstraße . . . durch die geplante neue Bebauung nicht verschattet werde, sei das hintere Gebäude auf einen zweigeschossigen Baukörper reduziert worden.
- 43 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 8. Juni 2011 durch den Oberbürgermeister ausgefertigt. Am 18. Juni 2011 wurde er ortsüblich bekannt gemacht.
- 44 Der Investorin wurde eine Baugenehmigung für ihr Vorhaben erteilt. Hiergegen hat der Antragsteller Klage beim Verwaltungsgericht Kassel erhoben, über die noch nicht entschieden ist (Az.: 2 K 1442/11. KS).
- 45 Auf dem Grundstück Kurhausstraße . . . wurden zunächst die zwei Gebäude im vorderen Bereich abgerissen und die beiden Appartementshäuser errichtet. Im Jahre 2014 wurde auf dem Grundstück schließlich auch das Einfamilienhaus (Bungalow) abgerissen.

- 46 Am 18. Juni 2012 hat der Antragsteller den vorliegenden Normenkontrollantrag bei Gericht eingereicht.
- 47 Der Antragsteller rügt, dass im Verfahren der Antragsgegnerin die planungsrechtliche Zuständigkeitsordnung nicht gewahrt worden sei, da diese sich den Vorgaben des Vorhabenträgers und seines Planungsbüros untergeordnet habe. Dies folge daraus, dass das Planungsbüro B... im Auftrage der Investorin den Planentwurf erarbeitet, die Stellungnahmen zu den Einwendungen in den Beteiligungsverfahren verfasst und die Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung formuliert habe. Die personellen Verflechtungen seien ebenfalls zu beanstanden. Das Planungsbüro sei von der Investorin beauftragt worden, habe aber andererseits in besonderer Nähe zum Stadtplanungsamt der Antragsgegnerin gestanden. Denn der Geschäftsführer der B..., Herr Y..., sei bis 1994 Leiter des Stadtplanungsamtes gewesen. Damit sei eine ergebnisoffene, unvoreingenommene Abwägung nicht möglich gewesen.
- 48 Nach Auffassung des Antragstellers ist der Bebauungsplan der Antragsgegnerin auch deshalb rechtswidrig, weil die Voraussetzungen nach §13a BauGB nicht vorgelegen hätten. Die getroffenen Festsetzungen dienten nicht der Innenentwicklung, weil lediglich eine vorhandene plangemäße Bebauung zugunsten einer abweichenden planwidrigen Bebauung beseitigt werden soll. Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf eine Umweltprüfung erweise sich hier im Hinblick auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet als rechtlich bedenklich.
- 49 In verfahrensrechtlicher Hinsicht sei weiter zu beanstanden, dass die für die Abwägung maßgeblichen Unterlagen nicht vollständig seien. In der Behördenakte fehle die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde sowie die Landesamtes für Denkmalpflege. Nach Durchführung des erneuten Beteiligungsverfahrens sei unklar, welche Änderungen in die Endfassung des Planentwurfs eingegangen und Gegenstand der Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung geworden seien.
- 50 In materiell-rechtlicher Hinsicht habe die Antragsgegnerin nicht beachtet, dass für die Wirksamkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom Vorhabenträger ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt werden müsse. Der Durchführungsvertrag sei zwar abgeschlossen worden, jedoch sei dies nicht rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung geschehen.
- 51 Des Weiteren werde gerügt, dass der Bebauungsplan in Widerspruch zu dem Regionalplan Nordhessen 2009 stehe, da entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin eine eindeutige Zuordnung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft möglich sei.
- 52 Die Antragsgegnerin habe auch die vielfältigen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten verkannt, die der Bebauungsplan von 1982 biete.



- 53 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sei des Weiteren nicht mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar. Bei der denkmalrechtlichen Bewertung hätte die Gesamtanlage „Villenkolonie Mulang“ in den Blick genommen werden müssen. Die mit der Planung beabsichtigte Nachverdichtung werde dem Charakter der Gesamtanlage nicht gerecht. Unberücksichtigt geblieben sei ferner sein Anspruch auf Erhalt der Wertigkeit seines Hauses als Einzeldenkmal, welches mit seiner historischen Architektur auf eine Fernwirkung ausgelegt sei. Auch das Unionrecht erkenne das bauliche kulturelle Erbe als schutzwürdigen Aspekt bei der Frage der Umweltverträglichkeit eines Projekts an.
- 54 Der Antragsteller beanstandet materiell-rechtlich insbesondere, dass seine eigentumsrechtliche Position durch die Einbeziehung seines Grundstücks in das Plangebiet und durch die für die beiden Grundstücke Kurhausstraße ... und ... getroffenen Festsetzungen in erheblicher Weise geschmälert würde. Die nach §3 Abs. 3 BauNVO im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden für sein Grundstück beseitigt. Die Baufenster auf seinem Grundstück seien willkürlich festgelegt worden. Seine Eigentumsinteressen würden auch dadurch verletzt, dass auf seinem Grundstück nur drei Stellplätze zugelassen worden sind und keine Zufahrt eingezeichnet wurde. Der noch gegebene Bestandsschutz könne nämlich verloren gehen. Das ihm auferlegte Erhaltungsgebot der Eiche sei städtebaulich nicht begründet. Die in den textlichen Festsetzungen vorgenommenen detaillierten Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen würden auch seine Eigentumsposition belasten, obwohl er das Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück nicht veranlasst habe.
- 55 Die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebiets im vorderen Bereich des Nachbargrundstücks verletzte seinen Gebietserhaltungsanspruch. Unzulässig sei insbesondere die Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften ohne Größenbeschränkung. Das zugestandene Maß der baulichen Nutzung auf dem Vorhabengrundstück würde zu einer unverträglichen Nachverdichtung mit einer erdrückenden Wirkung für sein Grundstück führen. Die Antragsgegnerin habe nicht bedacht, dass die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl für das Grundstück Kurhausstraße ... überschritten werde, weil der Bungalow Bestandsschutz genossen habe und seine beabsichtigte Beseitigung nicht vollstreckbar gewesen sei. Zudem widersprächen die festgesetzten Pflanzgebote auf dem Grundstück Kurhausstraße ... entlang der Grenze zu seinem Grundstück den nachbarrechtlichen Vorschriften.
- 56 Zu rügen sei des Weiteren eine unzureichende Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelästigung seines Grundstücks durch die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage. Die Zulassung einer Tiefgarage sowie einer intensiveren Nutzung des Grundstücks Kurhausstraße ... sei auch deshalb rechtswidrig, weil das Plangebiet in der Schutzzone B 1 des Heilquellenschutzgebiets liege. Auch die unmittelbare Nachbarschaft zu dem Naturschutzgebiet verbiete eine Intensivierung der baulichen Nutzung des Nachbargrundstücks. Denn die Schutzgebietsfestsetzung diene dem Erhalt der Frischluftschneise für die tieferliegende Innenstadt.

- 57 Die von der Antragsgegnerin getroffene Abwägung sei schließlich auch fehlerhaft, da nur die ökonomischen Interessen der Investorin hervorgehoben worden seien. Die getroffene Abwägung beruhe ferner auf einer Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes. Denn es sei städtebaulich nicht zu begründen, dass für das Baufeld 2 auf dem Nachbargrundstück eine 3 m höhere Bebauung zugelassen werde als auf dem Baufeld 4 auf seinem Grundstück.
- 58 Der Antragsteller beantragt,
- 59 festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. III/72,„Kurhausstraße .../...“ unwirksam ist.
- 60 Die Antragsgegnerin beantragt,
- 61 den Antrag abzulehnen.
- 62 Nach Auffassung der Antragsgegnerin erweist sich der Normenkontrollantrag bereits als unzulässig. Denn die Einwendungen des Antragstellers im gerichtlichen Verfahren seien teilweise gemäß§47 Abs. 2a VwGO präkludiert.
- 63 Der gesamte Planungs- und Entscheidungsprozess sei von ihr, der Antragsgegnerin, begleitet worden. Die vom Planungsbüro B...gefertigten Entwürfe der Pläne und der Abwägungsentscheidung seien von ihr überprüft worden.
- 64 Der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendige Vorhaben-und Erschließungsplan sei in der Anlage zum Antrag der Investorin auf Erlass eines Aufstellungsbeschlusses zu sehen. Der Vorhaben-und Erschließungsplan müsse in keinem selbständigen Dokument enthalten sein, sondern könne in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert werden.
- 65 Die Eigentumsbelange des Antragstellers seien hinreichend gewürdigt worden. Dies gelte auch hinsichtlich der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets. Diese Änderung sei ausschließlich zum Erhalt der seit Jahrzehnten auf diesem Grundstück praktizierten Ladennutzung erfolgt.
- 66 Schließlich stehe das mit dem Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben der Investorin auch mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang.
- 67 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der von den Beteiligten gewechselten Schriftsätze und die Verwaltungsvorgänge der Antragsgegnerin (2 Hefter und Bebauungsplan Nr. 3 West Blatt C)Bezug genommen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

## Gründe

- 68 Der Normenkontrollantrag des Antragstellers hat Erfolg.
- 69 A. Der eingereichte Normenkontrollantrag ist zulässig.
- 70 Der Antrag ist gemäß §47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO statthaft. Denn der Antragsteller wendet sich im Wege der Normenkontrolle gegen einen Bebauungsplan und damit gegen eine Satzung, die gemäß §10 Abs. 1 BauGB erlassen worden ist.
- 71 Der Antragsteller ist gemäß §47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsbefugt, da er als Eigentümer von zwei im Plangebiet liegenden Grundstücken durch die von der Antragsgegnerin vorgenommene Überplanung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/72 "Kurhausstraße ... / ..." unmittelbar betroffen ist. Er hat hinreichend Tatsachen vorgetragen, die eine Verletzung seines durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Grundeigentums möglich erscheinen lassen.
- 72 Der Normenkontrollantrag des Antragstellers erweist sich auch nicht gemäß §47 Abs. 2a VwGO als unzulässig. Diese Regelung greift entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin nicht ein.
- 73 Nach §47 Abs. 2a VwGO ist ein Normenkontrollantrag unzulässig, wenn der Rechtsschutzsuchende im gerichtlichen Verfahren ausschließlich Einwendungen geltend macht, die er im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, die er aber hätte geltend machen können, und wenn auf diese Rechtsfolge hingewiesen worden ist. Für die Zulässigkeit eines Normenkontrollantrags reicht es daher aus, wenn der Antragsteller im gerichtlichen Verfahren zumindest eine Einwendung vorbringt, die er bereits im Beteiligungsverfahren rechtzeitig erhoben hat, sofern darauf die Antragsbefugnis gestützt werden kann. In diesem Fall werden auch Einwendungen, die im Beteiligungsverfahren nicht geltend gemacht worden sind, im Normenkontrollverfahren in die inhaltliche Prüfung einbezogen.
- 74 Der Antragsteller hat unter anderem eine unzureichende Berücksichtigung seiner Eigentumsposition und der Belange des Denkmalschutzes auch in Bezug auf sein als Einzeldenkmal erfasstes Wohnhaus bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 24. November 2010 sowie durch die Bezugnahme auf das Schreiben von Prof. Schulze vom 22. November 2010 geltend gemacht. Sein Schreiben ist bei der Antragsgegnerin am 26. November 2010 und damit gemäß §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB noch während des Auslegungszeitraums eingegangen.
- 75 Die Bedenken des Antragstellers gegen den Planentwurf sind auch inhaltlich nachvollziehbar vorgetragen worden. An die Erhebung von präklusionsverhindernden Einwendungen sind im Übrigen nur geringe Anforderungen zu stellen (Sodan/Ziekow, VwGO, 4. Aufl. 2014, §47Rdnr. 257e).

- 76 B. Der Normenkontrollantrag erweist sich auch als begründet. Denn im maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts verstößt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/72“Kurhausstraße .../...“ gegen höherrangiges Recht.
- 77 I. Der angegriffene Bebauungsplan weist zunächst in formell-rechtlicher Hinsicht zwei Fehler bei der Ermittlung und Bewertung der betroffenen Eigentumsbelange des Antragstellers auf. Diese sind rechtlich beachtlich und führen daher zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.
- 78 Nach §2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. In verfahrensrechtlicher Hinsicht verlangt das Abwägungsgebot nach dieser Regelung, dass die Gemeinde vor ihrer Beschlussfassung alle öffentlichen und privaten Belange herausarbeitet, die entweder von der Zielsetzung der Bauleitplanung erfasst werden oder auf die sich die beabsichtigte Planung auswirkt. Nach der vollständigen Ermittlung des Abwägungsmaterials bedarf es sodann einer Bewertung, in welcher Art und in welchem Ausmaß die abwägungsbeachtlichen Belange durch die Planung berührt werden, welches Gewicht diese Belange jeweils besitzen und wie schwer die konkreten Beeinträchtigungen wiegen (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.11.2010, Az.: 5 S 782/09, zitiert nach Juris Rdnr. 28; Söfker in Ernst/Zinkahn/-Bielenberg, Baugesetzbuch, Stand: Januar 2014, §2 Rdnrn. 146 und 147).
- 79 Zu diesen Belangen zählen insbesondere die Eigentumsrechte an den Grundstücken, die im Plangebiet liegen. Im Falle einer Überplanung von bereits bebauten Grundstücken ist es daher in der Regel erforderlich, das Ausmaß der Betroffenheit von Eigentumsbelangen bei der Aufstellung des Bebauungsplans in hervorgehobener Weise zu ermitteln und zu bewerten. Hierbei hat die Gemeinde das Interesse der vom Bebauungsplan Betroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes einschließlich der möglichen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke in den Blick zu nehmen. Der private Eigentumsbelang ist hierbei über die Gewährleistung des Bestandsschutzes durch Art. 14 Abs. 1 GG hinaus zu beachten. Die Gemeinde muss sich bei ihrer Planung Kenntnis darüber verschaffen, in welchem Umfang bestehende bauliche Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt oder erweitert werden (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.11.2010, a.a.O., Rdnr. 30; OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 05.06.2012, Az.: 3 K 36/11, zitiert nach Juris Rdnr. 126; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., §1 Rdnrn. 195 u. 197). Ein etwaiger Entzug von bislang vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten kann sich nämlich für einen Grundstückseigentümer wie eine Teilenteignung auswirken. Dem Bestandsschutz kann daher ein Gewicht zukommen, welches den von Art. 14 Abs. 3 GG erfassten Fällen vergleichbar ist und einen Entschädigungsanspruch begründet (BVerfG, Beschluss vom 22.02.1999, Az.: 1 BvR 565/91, zitiert nach Juris Rdnr. 10; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.07.2011, Az.: 5 S 2718/09, zitiert nach Juris Rdnr. 30).

- 80 1. Die Antragsgegnerin hat bei der Ermittlung der Eigentumsbelange des Antragstellers zunächst verkannt, dass dessen Grundstück durch die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf dem Vorhabengrundstück eine abwägungsrelevante Belastung erfährt. Denn durch die erstmals zugelassene Nutzungsart auf dem Vorhabengrundstück besteht für das Nachbargrundstück des Antragstellers das Risiko eines deutlichen Zuwachses an Lärmimmissionen.
- 81 Unter Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen werden für das vordere Appartementhaus im allgemeinen Wohngebiet unter anderem Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. Der Antragsteller weist zu recht darauf hin, dass für diese Nutzung - anders als für eine Ladennutzung - keine Flächenbegrenzung vorgesehen ist. Diese Belastung erweist sich insbesondere deshalb als abwägungsrelevant, weil nach dem Durchführungsvertrag mit der Investorin bis zu zwei Gewerbeeinheiten in dem vorderen Haus vorgesehen sind. Daher kann das Grundeigentum des Antragstellers mit einem wesentlich höheren Aufkommen an Publikum und einem vermehrten Zu- und Abfahrtsverkehr belastet werden als in der Vergangenheit durch die beiden Ladengeschäfte. Dies hat die Antragsgegnerin übersehen. Ihre Feststellung in der Stellungnahme vom 3. Januar 2011, bei der Zulassung der gemischten Nutzung handele es sich lediglich um eine Anpassung an die Realnutzung, die auch in der Vergangenheit zu keiner Unverträglichkeit geführt hat, trifft in der Sache nicht zu.
- 82 Die fehlerhafte Würdigung der mit dem Vorhaben der Investorin verbundenen Nachteile für das Grundstück des Antragstellers hat auch eine fehlerhafte Bewertung der Eigentumsbelange des Antragstellers zur Folge. Die Antragsgegnerin hat nicht in den Blick genommen, dass sie durch die planungsrechtliche Zulassung von zwei Schank- und Speisewirtschaften ohne Flächenbegrenzung eine neue Belastung für das Grundstück des Antragstellers schafft, die im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach §1 Abs. 7 BauGB den für das Planvorhaben sprechenden Belangen hätte gegenübergestellt werden müssen. Die Antragsgegnerin hat zwar in ihrer Stellungnahme vom 3. Januar 2011 den Hinweis ihres Umwelt- und Gartenamtes vom 26. November 2010 aufgegriffen und ausgeführt, dass die Beurteilung von Lärmimmissionen und die Frage baulicher Schallschutzmaßnahmen dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben kann. Das städtische Umwelt- und Gartenamt war bei seinem Hinweis jedoch ersichtlich davon ausgegangen, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur eine Gewerbeeinheit, also ein Laden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 210 m<sup>2</sup> oder eine Schank- und Speisewirtschaft, zugelassen wird. Mit der Frage, ob auch im Falle zweier großflächiger Schank- und Speisewirtschaften der Lärmkonflikt allein im Genehmigungsverfahren gelöst werden kann, hat sich die Antragsgegnerin nicht befasst.
- 83 2. Die Antragsgegnerin hat die Eigentumsbelange des Antragstellers auch nicht im Hinblick auf die Auswirkungen der Festsetzungen der Vegetationsflächen zutreffend ermittelt und bewertet. Der Antragsteller rügt zu recht, dass mit den umfangreichen Anforderungen an die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen er-

heblich in seine nachbarrechtlichen Belange eingegriffen wird, obwohl sein Anwesen mit dem Vorhaben der Investorin in keiner Beziehung steht.

- 84 Nach Nr. 3.1 Satz 1 der textlichen Festsetzungen sind die Flächen aller Grundstücke im Plangebiet zu mindestens 35 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Aus der Begründung zum Bebauungsplan ergibt sich, dass die Antragsgegnerin eine bestehende Vegetationsfläche von 475 m<sup>2</sup> auf dem „Grundstück Kurhausstraße ...“ festgestellt und hieraus den verhältnismäßigen Anteil in Höhe von 37 % der Grundstücksfläche errechnet hat. Diese Vorgehensweise erweist sich als fehlerhaft. Die Antragsgegnerin ist bei der Ermittlung der Vegetationsfläche erkennbar von einer Grundstücksfläche von 1.292m<sup>2</sup> ausgegangen, indem sie die Flächen auf den beiden Grundstücken nur insgesamt in den Blick genommen hat. Sie hat dabei übersehen, dass das straßenseitige Grundstück des Antragstellers nur 1004 m<sup>2</sup> groß ist. Sein dahinter liegendes zweites Grundstück Flur ... Flurstück ... /... muss jedoch einer selbstständigen Bewertung unterzogen werden und kann bei der Ermittlung der vorhandenen Vegetationsfläche auf dem vorderen Grundstück Kurhausstraße ... nicht einbezogen werden.
- 85 Die Antragsgegnerin ist sodann zu der fehlerhaften Bewertung gelangt, die getroffene textliche Festsetzung zu den zu erhaltenden Vegetationsflächen würde in Bezug auf das Grundstück Kurhausstraße ... hinter der Bestandssituation zurück bleiben und berühre deshalb die Eigentumsbelange des Antragstellers nicht in erheblicher Weise. Dies trifft indes nicht zu. Aus der Festlegung von Vegetationsfläche von mindestens 35 % auf jedem Grundstück im Plangebiet ergibt sich für das straßenseitige Grundstück Kurhausstraße ... (Flur ... Flurstück ... /...) eine Fläche von 351 m<sup>2</sup>. Anhand der Planzeichnung und den für beide Grundstücke des Antragstellers insgesamt ermittelten Flächen versiegelter und bewachsener Böden lässt sich errechnen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf dem straßenseitigen Grundstück tatsächlich nur eine Vegetationsfläche von etwa 220m<sup>2</sup> vorhanden gewesen ist. Damit hat die Antragsgegnerin eine über 130 m<sup>2</sup> größere Vegetationsfläche festgesetzt als sie der Bestandssituation entsprach. Hiermit entfällt planungsrechtlich die bislang vorhandene Möglichkeit, diese Flächen zu überbauen. Die Einbuße der Bebaubarkeit für einen nicht unerheblichen Teil der Grundstücksfläche hätte die Antragsgegnerin angesichts der herausragenden Stellung des Eigentums gemäß §2 Abs.3 BauGB als abwägungserheblich bewerten müssen, auch wenn die bestehenden Gebäude Bestandsschutz genießen. Denn der passive Bestandsschutz stellt keine planungsrechtliche Sicherung der Bestandssituation dar (vgl.: OVG Nordrhein-Westfalen, Urteile vom 18.03.2011, Az.: 7 D 29/10.NE, und vom 18.05.2010, Az.: 10 D92/08.NE).
- 86 3. Die beiden Fehler bei der Ermittlung und Bewertung der Eigentumsbelange des Antragstellers sind auch nicht gemäß §§214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich.
- 87 Die Ermittlungs- und Bewertungsdefizite betreffen jeweils einen wesentlichen

Punkt im Sinne von §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Diese Voraussetzung ist unter anderem dann erfüllt, wenn ein nicht zutreffend ermittelter Belang in der konkreten Planungssituation abwägungsbeachtlich gewesen ist (BVerwG, Urteil vom 09.04.2008, Az.: 4 CN 1/07, zitiert nach Juris Rdnr. 19). Dies ist aus den dargestellten Gründen zu bejahen.

- 88 Des Weiteren sind die Fehler offensichtlich im Sinne von §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Hiernach ist ein Fehler offensichtlich, wenn er die äußere Seite des Abwägungsvorgangs in der Weise betrifft, dass er auf objektiv erkennbaren Sachumständen beruht, die sich aus den Verwaltungsakten oder aus sonstigen Unterlagen ergeben (BVerwG, Urteil vom 21.08.1981, Az.: 4 C 57/80, zitiert nach Juris Rdnr. 24). Auch dies trifft hier zu, da die Defizite bei der Ermittlung und Bewertung der Eigentumsbelange sich aus der Begründung zum Bebauungsplan und aus den Verwaltungsvorgängen ergeben.
- 89 Ferner sind die beiden Mängel im Abwägungsvorgang gemäß §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen. Dieses Kausalitätserfordernis ist immer dann erfüllt, wenn nach den Umständen des Falles die konkrete Möglichkeit besteht, dass die Planung ohne den Mangel im Abwägungsvorgang anders ausgefallen wäre (BVerwG, Urteil vom 09.04.2008, a.a.O., Rdnrn. 24 und 25; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.11.2010, a.a.O., Rdnr. 35). Dies ist hier anzunehmen. Es liegt nämlich nahe, dass die Stadtverordnetenversammlung bei ihrer Entscheidung am 30. Mai 2011 die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Anzahl und die maximale Nutzfläche für alle zugelassenen Gewerbe auf dem Vorhabengrundstück begrenzt hätte, um entsprechend ihrer Planungsintension die gewerbliche Nutzung entsprechend der Bestandssituation zu regeln und eine neue, abweichende Belastung für die Nutzung des Grundstücks Kurhausstraße ... auszuschließen. Ferner spricht die Begründung des Bebauungsplans dafür, dass die Stadtverordneten bei ihrem Satzungsbeschluss das Mindestmaß der Vegetationsflächen auf den beiden Grundstücken nach den tatsächlichen Gegebenheiten festgelegt und insbesondere für das straßenseitige Grundstück des Antragstellers keinen höheren Anteil als derzeit vorhanden in den textlichen Festsetzungen vorgeschrieben hätten.
- 90 Der Antragsteller hat schließlich die beiden aufgezeigten Mängel im Abwägungsvorgang mit seinem bei Gericht am 18. Juni 2012 eingegangenen Schriftsatz innerhalb der in §215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB genannten Frist von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung gerügt.
- 91 II. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist in materiell-rechtlicher Hinsicht ebenfalls mehrere Fehler auf, die zu seiner Unwirksamkeit führen.
- 92 1. Der Plan Nr. III/72 „Kurhausstraße .../...“ erfüllt nicht die spezifischen Anforderungen, die sich für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus §12 Abs. 1, Abs. 3 und Abs. 4 BauGB ergeben.

- 93 a) Zum einen ist nicht erkennbar, dass der nach §12 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderliche Vorhaben- und Erschließungsplan im Laufe des Aufstellungsverfahrens von der Investorin angefertigt und von der Stadtverordnetenversammlung in ihren Satzungsbeschluss am 30. Mai 2011 aufgenommen worden ist.
- 94 Nach §12 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines konkreten Bauvorhabens bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach §10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss hiernach neben der Planurkunde mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und dem Durchführungsvertrag als weiteres notwendiges Element einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufweisen. Bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich um einen mit der Gemeinde abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Fehlt ein solcher Vorhaben- und Erschließungsplan, so führt dies zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Der Vorhabenträger muss nämlich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan festlegen, welches Vorhaben er zu verwirklichen bereit und in der Lage ist. Durch die in diesem Plan enthaltene Beschreibung des Vorhabens begrenzt der Vorhabenträger zugleich den Umfang des erforderlichen Abwägungsmaterials (OVGNordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.09.2008, Az.: 7 D 74/07.NE, zit.nach Juris Rdnr. 45). Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird sodann Gegenstand des Durchführungsvertrags mit dem Vorhabenträger (BVerwG, Urteil vom 18.09. 2003, Az.: 4 CN 3/02, zitiert nach Juris, Rdnr.23). Den Anforderungen des §12 BauGB genügt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan dagegen nicht, wenn die Gemeinde sich darauf beschränkt, eine als Bebauungsplan bezeichnete Urkunde zu erstellen und parallel dazu einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu schließen. Bei einer solchen Handhabung würde sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht von einem herkömmlichen Angebots-Bebauungsplan unterscheiden (Bay. VGH, Urteil vom 23.04.2011, Az.: 15 N 10.1320, zit. nach Juris Rdnr. 75; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.09.2008, a.a.O., Rdnr. 57 und Urteil vom 23.01.2006, Az.: 7 D 60/04.NE, zit. nach Juris Rdnr.91). Für die rechtliche Prüfung unbeachtlich ist, dass in der kommunalen Praxis solche vorhabenbezogene Bebauungspläne Verbreitung gefunden haben, bei denen nur schwer feststellbar ist, welchen Inhalt der Vorhaben- und Erschließungsplan besitzt, oder bei denen ein solcher gänzlich fehlt. Auf die dargestellten gesetzlichen Erfordernisse können der Vorhabenträger und die Gemeinde nämlich nicht einvernehmlich verzichten (OVGNordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.09.2008, a.a.O., Rdnr. 61 u. Urteil vom 23.01.2006, a.a.O., Rdnr. 105 - 107).
- 95 Die Anforderungen an die Abfassung eines Vorhaben- und Erschließungsplans



mit der Beschreibung des von der Investorin durchzuführenden Bauvorhabens auf dem Grundstück Kurhausstraße ...sind hier nicht erfüllt.

- 96 Der erforderliche Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht als eigenständiges Dokument erstellt worden. Den Verwaltungsvorgängen lässt sich kein ausdrücklich als „Vorhaben- und Erschließungsplan“ bezeichnetes Dokument entnehmen. Es kommt auch nicht in Betracht, ein anderes in den Verwaltungsvorgängen befindliches Dokument als Vorhaben- und Erschließungsplan auszulegen.
- 97 Von der in §12 Abs. 1 Satz, Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgesehenen idealtypischen Gestaltung des Vorhaben- und Erschließungsplans als eigenständige Planurkunde durfte hier auch nicht abgewichen werden. In der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kurhausstraße .../...“ kann deshalb entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin nicht zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan erblickt werden.
- 98 Die Antragsgegnerin weist zwar zu Recht darauf hin, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan grundsätzlich in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „integriert“ werden kann. Er muss dann - ausnahmsweise - nicht in Form eines selbstständigen Dokuments vorliegen (vgl.: Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., §12 Rdnr. 118a). Die Annahme eines solchen „körperlosen“ Vorhaben- und Erschließungsplans, der in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeht, setzt jedoch voraus, dass entweder beide Pläne sachlich und räumlich identisch sind oder dass zumindest die Abweichung des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans vom Plangebiet des Bebauungsplans in den Festsetzungen der gemeinsamen Planurkunde nach Art und Umfang eindeutig dokumentiert ist (Bay. VGH, Urteil vom 20.04.2011, a.a.O., zit. nach Juris Rdnr. 76 und Urteil vom 03.08.2010, Az.: 15 N 09.1106, zit. nach Juris Rdnr. 23 und 24). Letzteres ist etwa dann der Fall, wenn die in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen in der Planzeichnung eindeutig umrissen werden, so dass keine Unklarheiten darüber bestehen, welche Flurstücke zum Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gehören (Sächsisches OVG, Urteil vom 07.12.2007, Az.: 1 D 18/06, zit. nach Juris Rdnr. 130 und 131).
- 99 Die Möglichkeit einer solchen „Integrierung“ bestand hier nicht. Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kurhausstraße .../...“ erfassen nicht ausschließlich den Bereich des Vorhabens der Investorin, sondern auch die beiden Grundstücke Kurhausstraße ... und Flur ... Flurstück .../.... Diese Flächen stehen nicht im Eigentum der Investorin. Ihr Bauvorhaben kann sich nur auf das Vorhabengrundstück Kurhausstraße ... erstrecken. Die voneinander abweichenden Bereiche der beiden Pläne ergeben sich weder aus der Planzeichnung noch aus den textlichen Festsetzungen. Bei der Betrachtung des Bebauungsplans ist allein durch den Verweis auf den Durchführungsvertrag in Nr. 4.2 der textlichen Festsetzungen erkennbar, dass es sich nicht um einen Angebots-Bebauungsplan, sondern - entsprechend der Bezeichnung im Namen - um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Der Name „Vorhabenbezogener Be-

bauungsplan Nr. III /72 Kurhausstraße .../...“ - lässt allerdings auch nicht erkennen, dass der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans über den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans hinausgeht. Der Namensbestandteil „Kurhausstraße .../...“ legt vielmehr die Fehlvorstellung nahe, das Vorhaben der Investorin erstrecke sich zumindest auf die beiden straßenseitigen Grundstücke des Plangebiets. Der lediglich in der Planbegründung enthaltene Hinweis, die Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplans beziehe sich ausschließlich auf das Grundstück Kurhausstraße ..., genügt nicht, um ausnahmsweise auf die Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans als eigenständiges Dokument verzichtet zu können. Denn die Begründung eines Bebauungsplans enthält keine rechtsverbindlichen Aussagen wie in einem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Planbegründung kann deshalb nur zur Auslegung der getroffenen Festsetzungen herangezogen werden, jedoch nicht selbst den Bereich der Vorhabenbezogenheit innerhalb des Plangebiets verbindlich festlegen.

- 100 b) Zum ändern hat die Antragsgegnerin die beiden Nachbargrundstücke Kurhausstraße ... und Flur ... Flurstück ... /... in den Bebauungsplan einbezogen, obwohl die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nach §12 Abs. 4 BauGB nicht vorliegen.
- 101 Nach §12 Abs. 4 BauGB dürfen einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Die Formulierung „einzelne Flächen“ macht deutlich, dass die Gemeinde die Vorhabenplanung nicht zur Grundlage nehmen darf, um innerhalb des Aufstellungsverfahrens eine umfassende und erheblich über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehende Bauleitplanung zu betreiben. In quantitativer Hinsicht bedeutet dies, dass die einbezogenen Flächen gegenüber dem Vorhabengebiet im Grundsatz nur von untergeordneter Bedeutung sein dürfen. In qualitativer Hinsicht ergibt sich eine Einschränkung für die Einbeziehung von Flächen außerhalb des Vorhabengebiets in das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans daraus, dass für diese weiteren Flächen nur solche Festsetzungen zulässig sind, die für die geordnete städtebauliche Entwicklung eine sinnvolle Ergänzung oder Abrundung darstellen (Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 8. Aufl. 2014 Rdnr. 1017; Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., §12 Rdnr. 123; Sächsisches OVG, Urteil vom 07.12.2007, Az.: 1 D 18/06, zit. nach Juris Rdnr. 134). Dies ist anhand des §1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu beurteilen (Gatz in Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, Stand: Mai 2014, §12 Rdnr. 26). Nach dieser Regelung sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Daher kann die Einbeziehung solcher Flächen in Betracht gezogen werden, die die Gemeinde im Falle eines regulären Bebauungsplans in den Planbereich aufnehmen würde (Gatz in Berliner Kommentar, a.a.O., §12 Rdnr. 26). Das eindeutige Schwergewicht der vorgenommenen Festsetzungen muss allerdings stets bei den Maßnahmen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen. Die Gemeinde überschreitet den ihr durch §12 Abs. 4 BauGB vorgegebenen Rahmen, wenn sie über das Vorhaben hinaus auf den einbezogenen Flächen ein weiteres städtebauliches Planungsziel verwirklichen will, welches nicht den erforderliche Konnex zu dem

Bauvorhaben des Vorhabenträgers besitzt (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 04.05.2012, Az.: 2 D 11/11.NE, zit. nach Juris Rdnrn. 49 und 51). Ob die Einbeziehung einzelner Flächen in diesem Sinne eine für die städtebauliche Entwicklung sachnotwendige Ergänzung darstellt, lässt sich nur bei einer wertenden Gesamtbetrachtung der konkreten städtebaulichen Situation und der von der Gemeinde angeführten städtebaulichen Ziele beurteilen (Sächsisches OVG, Urteil vom 09.012.2011, Az.: 1 C 23/08, zit. nach Juris Rdnr. 34; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12.04.2011, Az.: 8 C 10056/11, zit. nach Juris Rdnr. 70).

- 102 Für die Einbeziehung der beiden Grundstücke des Antragstellers in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Antragsgegnerin sind nach Auffassung des Senats keine Gründe im vorgenannten Sinne gegeben. In quantitativer Hinsicht kann nicht mehr von der Einbeziehung einzelner Flächen ausgegangen werden, weil die beiden Grundstücke des Antragstellers mit insgesamt 1294 m<sup>2</sup> etwa 40 % des gesamten Plangebiets ausmachen. Auch in qualitativer Hinsicht sind die Voraussetzungen für die Einbeziehung dieser beiden Grundstücke nicht gegeben. Die Antragsgegnerin führt in ihrer Planbegründung zwar aus, dass das Vorhaben der Investorin auf dem Grundstück Kurhausstraße ... eine hochwertige Wohnbebauung vorsieht, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und ihrer architektonischen Qualität in das historische Erscheinungsbild des umgebenden Villenviertels Mulang und des benachbarten Einzeldenkmals einfügen muss. Die südöstlich auf dem Grundstück Kurhausstraße ... gelegene denkmalgeschützte Villa befindet sich in einer städtebaulich exponierten Lage. Da die Grundstücke gemeinsam innerhalb des Drusel-Grünzugs liegen, müsse das Vorhaben der Investorin mit der benachbarten Villa zur Entwicklung eines qualitätvollen städtebaulichen Ensembles abgestimmt werden. Neben diesem städtebaulichen Ziel solle planungsrechtlich auch die behutsame Entwicklung des Bestands auf dem Grundstück Kurhausstraße ... abgesichert werden. Damit solle dem nachbarlichen Belang des Antragstellers und dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung getragen werden.
- 103 Diese Ausführungen lassen nach Auffassung des Senats nicht in ausreichendem Maße erkennen, dass die auf dem Grundstück des Antragstellers Kurhausstraße ... getroffenen Festsetzungen eine sinnvolle Ergänzung oder Abrundung zu den planerischen Festsetzungen für das Vorhabengrundstück Kurhausstraße ... bilden. Die Gestaltung des Neubauvorhabens muss sich einseitig an den vorhandenen Gegebenheiten auf den Grundstücken des Antragstellers orientieren. Die Investorin und die Antragsgegnerin können nicht beanspruchen, dass der Antragsteller auf seinem Grundstück mit dem Wohnhaus belastende Maßnahmen zur Anpassung an das Vorhaben hinnimmt, für die keine sachliche Notwendigkeit besteht. Dahin gestellt bleibt, ob möglicherweise die Einbeziehung der beiden Nachbargrundstücke für Festsetzungen zur Gestaltung von Grünflächen möglich gewesen wäre, um auf diese Weise einen städtebaulich sinnvollen Übergang zwischen den baulich genutzten Grundstücken zu dem umliegenden Grünzug sicherzustellen. Auf eine derartige Zielsetzung hat die Antragsgegnerin ausweislich ihrer Planbegründung nicht abgestellt.

- 104 2. Der Bebauungsplan der Antragsgegnerin beruht auch auf einem Verstoß gegen die in §1 Abs. 7 BauGB normierten Anforderungen an die Abwägungsentscheidung.
- 105 Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes muss die Gemeinde gemäß §1 Abs. 7 BauGB die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Dies bedeutet, dass die Gemeinde die von der Planung berührten Belange zunächst entsprechend ihrem jeweiligen Gewicht in den Abwägungsvorgang einstellen muss. Sodann hat die Gemeinde bei der Abwägungsentscheidung einen Ausgleich zwischen den Belangen in einer Weise vorzunehmen, die zu ihrem jeweiligen objektiven Gewicht nicht außer Verhältnis steht. Im Übrigen genügt die Gemeinde dem Abwägungsgebot, wenn sie sich angesichts der widerstreitenden Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen Belangs entscheidet. Der den Gemeinden somit gemäß §2 Abs. 1 Satz 1 BauGB zustehende weite planerische Gestaltungsspielraum ist bei der gerichtlichen Überprüfung des getroffenen Abwägungsergebnisses zu beachten (BVerwG, Urteil vom 14.02.1975, Az.: IV C 21.74, zitiert nach Juris Rdnr. 37; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.04.2012, Az.: 8 S1300/09, zitiert nach Juris Rdnr. 22; OVG Saarland, Urteil vom 25.06.2009, Az.: 2 C 478/07, zitiert nach Juris Rdnr. 52).
- 106 a) Hier hat die Antragsgegnerin bei ihrer Bewertung der betroffenen Belange das private Interesse des Antragstellers an dem Erhalt der bisherigen Nutzungssituation seiner Grundstücke nicht entsprechend der objektiv bestehenden Bedeutung berücksichtigt, sondern mit einem zu geringem Gewicht eingestellt.
- 107 Die Antragsgegnerin hat zwar erkannt, dass die Eigentumsposition des Antragstellers aus Art. 14 Abs. 1 GG von der Planung betroffen ist. Bei der Gewichtung dieses Belangs ist jedoch nicht gewürdigt worden, dass mit den Festsetzungen eine erhebliche neue Belastung durch den möglichen Anstieg von Lärmimmissionen zugelassen wird. Weiter ist bei der Gewichtung nicht berücksichtigt worden, dass durch die Festsetzung einer Vegetationsfläche über den Bestand hinaus in die in bislang bestehende Möglichkeit einer baulichen Nutzbarkeit eingegriffen wird. Die Antragsgegnerin hat damit eine Zurückstellung dieser privaten Belange zu unrecht für rechtlich unproblematisch erachtet und nicht die für einen Eingriff gebotene Zurückhaltung beachtet.
- 108 Der Mangel im Abwägungsvorgang ist auch gemäß §214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlich. Entsprechend den obigen Ausführungen ist der Mangel offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen.
- 109 b) Ebenfalls fehlerhaft erweist sich das Abwägungsergebnis der Antragsgegnerin. Denn der von der Stadtverordnetenversammlung der Antragsgegnerin am 30. Mai 2011 beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße .../...“ entspricht mit den getroffenen Festsetzungen und den in

Bezug genommenen Regelungen im Durchführungsvertrag vom 16. Juni 2011 nicht ihren formulierten planerischen Zielvorstellungen. Diese Abweichung führt zu einem Abwägungsausfall in Form einer Abwägungsinkongruenz (vgl.: Stüer, Der Bebauungsplan, 4. Aufl. 2009Rdnr. 882; Bracher/Reidt/Schiller, a.a.O., Rdnr. 671).

- 110 Der planerische Wille der Antragsgegnerin kommt vorrangig in der Planbegründung, aber auch in der Stellungnahme vom 3. Januar 2011 sowie in der Erläuterung des Stadtplanungsamtes vom 15. Januar 2010 zum Antrag der Investorin auf Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Ausdruck. Nach den dortigen Ausführungen soll mit dem Bebauungsplan die Errichtung von zwei Appartementshäusern mit insgesamt zehn Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit ermöglicht werden. Hinsichtlich der Zulassung der gewerblichen Nutzung ist beabsichtigt, im Erdgeschoss des Vorderhauses „analog“ zur Bestandssituation eine Ladennutzung mit einer Verkaufsfläche von maximal 210 m<sup>2</sup> zuzulassen. Mit diesen Festsetzungen soll lediglich eine Anpassung an die Realnutzung erfolgen, die auch in der Vergangenheit zu keinen Unverträglichkeiten geführt habe. Tatsächlich hat die Antragsgegnerin jedoch mit den textlichen Festsetzungen in Nr. 1.1 zur Art der baulichen Nutzung und in Nr. 4.2 mit der Bezugnahme auf den Durchführungsvertrag zugelassen, dass die Investorin zwei Appartementshäuser bis zu elf Wohneinheiten und bis zu zwei Gewerbeeinheiten errichtet. Dabei hat die Antragsgegnerin zugelassen, dass die Gewerbeeinheiten im vorderen Haus auch als Schank- und Speisewirtschaften ohne Flächenbegrenzung genutzt werden können. Dies bedeutet eine deutliche Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten und damit eine erhebliche Abweichung von den formulierten Zielvorstellungen.
- 111 III. Der Senat weist ergänzend darauf hin, dass der streitgegenständliche Bebauungsplan im Übrigen nicht zu beanstanden ist. Er hält die nachfolgenden Ausführungen für sachdienlich, weil die Antragsgegnerin in Anbetracht der bereits erfolgten Umsetzung des Bauvorhabens der Investorin möglicherweise einen neuen Bebauungsplan erlassen wird. Dies kann in der regulären Form einer Angebotsplanung erfolgen. Möglicherweise kann sich die Antragsgegnerin für ihre Bauleitplanung auch noch nach der Verwirklichung des Vorhabens erneut der Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedienen (vgl. befürwortend: OVGRheinland-Pfalz, Urteil vom 30.08.2001, Az.: 1 C 11768/00, zit. nach Juris, Rdnr. 21; Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., §12 Rdnr. 49a). Diese Rechtsfrage braucht im vorliegenden Verfahren jedoch nicht geklärt werden.
- 112 1. Die Antragsgegnerin hat als zuständige Körperschaft in eigener Verantwortung über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 Abs. 3 Satz 1 BauGB und über den Erlass dieses Bebauungsplans als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB entschieden. Der Rüge des Antragstellers, im Planungsverfahren sei die rechtliche Zuständigkeitsordnung nicht gewahrt worden, weil die Planentwürfe durch das von der Investorin beauftragte Planungsbüro

B... erarbeitet worden sind, vermag der Senat nicht zu folgen. Auch der Hinweis, dass der Geschäftsführer des Planungsbüros, Herr Y..., bis 1994 Leiter des Stadtplanungsamts der Antragsgegnerin gewesen ist und die im Vorfeld des eigentlichen Planungsverfahrens vorgenommenen Abstimmungen zwischen ihm und der Antragsgegnerin in die Planung eingegangen sind, führt zu keiner anderen rechtlichen Beurteilung. Aus dieser Verfahrenskonstellation erwächst kein unvertretbarer Interessenskonflikt, der einer Kooperation der Antragsgegnerin mit der Investorin und ihrem Planungsbüro B... entgegengestanden hätte.

- 113 Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von §12 BauGB setzt regelmäßig eine Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger voraus. Die Gemeinde steuert ihre öffentliche Aufgabe der Bauleitplanung durch einen Vertrag mit dem Vorhabenträger und überprüft die jeweiligen Planungsschritte durch ihre hierfür zuständigen Organe. Bei einer solchen Kooperation hat die Gemeinde stets zu beachten, dass sie ihre Planungsentscheidung eigenverantwortlich trifft und sie sich nicht in unzulässiger Weise an die Vorstellungen des Vorhabenträgers gebunden sieht. Die Grenze einer zulässigen Kooperation ist dagegen überschritten, wenn sich die Gemeinde den Vorstellungen des Vorhabenträgers oder des für ihn tätigen Planungsbüros vollständig unterordnet und ihm gegenüber nur noch als Vollzugsinstanz erscheint (Bay. VGH, Beschluss vom 28.02.2008, Az.: 1 NE 07.2946, zit. nach Juris Rdnr. 46).
- 114 Die planungsrechtliche Zuständigkeit der Gemeinde schließt nicht aus, dass sie nach §4b Satz 1 BauGB zur Beschleunigung des Planungsverfahrens die Vorbereitung und die Durchführung von Verfahrensabschnitten nach den §§2a bis 4a BauGB einem Dritten überträgt. Dritter im Sinne von §4b BauGB kann nach Auffassung des Senats grundsätzlich auch der Vorhabenträger sein. Daher kann die Gemeinde diesen oder ein von ihm benanntes Planungsbüro mit der Erarbeitung des Entwurfs eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragen und den vorgelegten Entwurf anschließend übernehmen. Der Gesetzgeber ist bei den in §12 BauGB getroffenen Regelungen nämlich davon ausgegangen, dass auch der Vorhabenträger in der Lage ist, einen Plan zu erstellen, der allen sich aus §1 Abs. 5, 6 und 7 BauGB ergebenden Anforderungen an eine gerechte Abwägung Rechnung trägt. Allerdings bedarf eine Übertragung nach §4b BauGB an den Vorhabenträger einer besonderen Sorgfalt, weil dieser ein erhebliches Eigeninteresse an der Ausgestaltung des Planentwurfs hat. Die Gemeinde muss daher bei einer solchen Verfahrenskonstellation besondere Vorsorge treffen, dass die Objektivität der Verfahrensabwicklung gewahrt bleibt und die planerischen Entscheidungen nicht durch unzulässige Vorwegbindungen vorgeprägt ist. Ob die Übertragung der Vorbereitung oder der Durchführung einzelner Verfahrensschritte an den Vorhabenträger nach §4b BauGB verfahrensrechtlich zulässig ist, beurteilt sich daher nach den Umständen des Einzelfalls (Krautzberger/Wagner in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., §4b Rdnr. 34 bis 36; Gatz in Berliner Kommentar, a.a.O., §4 b Rdnr. 6; Stürer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 4. Aufl. 2009, Rdnr. 1082; Bay. VGH, a.a.O.; a.A. Bracher/Reidt/Schiller, a.a.O.,

Rdnr. 600 :Übertragung eines Verfahrensabschnitts an Vorhabenträger unzulässig).

- 115 Hier liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Antragsgegnerin sich bei ihren Entscheidungen im Planungsverfahren oder bei dem abschließenden Satzungsbeschluss durch eine unzulässige Vorentscheidung ihrer Letztentscheidungskompetenz begeben hat. Die Antragsgegnerin hat sich nicht den Interessen der Investorin vollständig untergeordnet, sondern in eigener Verantwortung die Letztentscheidung getroffen. Sie hat lediglich die Vorbereitung einzelner Verfahrensabschnitte gemäß §4b BauGBauf die Investorin und diese weiter auf das Planungsbüro B...übertragen, wie etwa die Ausarbeitung der Planentwürfe und die Stellungnahmen zu den in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Einwendungen. Mit dieser Vorgehensweise hat sie in höherem Maße eine objektive Verfahrensabwicklung gewährleistet als die nach §4b BauGB im Grundsatz ebenfalls zulässige Übertragung der Durchführung eines gesamten Verfahrensabschnitts. Die eigenverantwortliche Gestaltung der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Antragsgegnerin zeigt sich insbesondere darin, dass sie sich in der Begründung zum Bebauungsplan umfassend mit den Belangen des Denkmalschutzes und des Naturschutzes sowie der Ensemblebildung mit dem Nachbarhaus des Antragstellers auseinandergesetzt hat. Hierbei handelt es sich um städtebauliche Erwägungen, die für die Investorin ohne Interesse gewesen sind.
- 116 Der Senat vermag auch nicht den von der Antragstellerin angesprochenen Interessenskonflikt zu erkennen. Die Mitarbeiter des Planungsbüros B... waren ausschließlich im Auftrag der Investorin tätig und hatten für diese einen Vorschlag für eine angemessene Abwägungsentscheidung vorzubereiten und der Antragsgegnerin vorzulegen. Dies steht mit den Vorgaben für den Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in §12 Abs. 1 BauGB in Einklang.
- 117 2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durfte auch im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB und damit ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB erfolgen.
- 118 a) Die Antragsgegnerin war nicht durch §13a 1 Satz 4 BauGB an der Planaufstellung im beschleunigten Verfahrens gehindert. Nach dieser Regelung ist eine Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Eine solche Verpflichtung besteht hier nicht.
- 119 Bei der im Bebauungsplan zugelassenen Errichtung von zwei Apartmenthäusern, die insgesamt maximal 11 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1245 m und zwei Gewerbeeinheiten zur Verfügung stellen, handelt es sich nicht um ein Vorhaben, für das gemäß §3 Abs. 1 UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18 eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Das Bauvorhaben der In-

vestorin liegt im beplanten Innenbereich der Antragsgegnerin und damit in einem Gebiet im Sinne von Nr. 18.9 der Anlage 1. Das festgesetzte Vorhaben entspricht keinem der in Anlage 1 Nr. 18.1bis 18.7 aufgezählten Großvorhaben, auf die in Anlage 1 Nr. 18.8 verwiesen wird. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bau der beiden Appartementshäuser ergibt sich auch nicht aus landesrechtlichen Regelungen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Antragsgegnerin werden keine Festsetzungen für ein Vorhaben im Sinne von §8 HessAG BNatSchG oder im Sinne von §33 HessStrG getroffen.

- 120 Die vom Antragsteller gegen das beschleunigte Verfahren vorgebrachten umweltrechtlichen Bedenken überzeugen im Übrigen auch deshalb nicht, weil die Antragsgegnerin lediglich vom Verfahren der Umweltprüfung befreit ist. Die materiellrechtliche Pflicht, die Belange des angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Drusel gemäß §2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten sowie gemäß §§1 Abs. 6, Abs. 7 und §1a BauGB in die Abwägung einzustellen, bleibt unberührt (Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., §13a Rdnr. 64).
- 121 b) Die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren liegen ebenfalls vor.
- 122 Die in §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannte Flächengröße von 20.000 m, bei deren Erreichen ein beschleunigtes Verfahren unzulässig ist, weisen die Festsetzungen nicht auf. Das gesamte Plangebiet ist nur 3.187 m groß.
- 123 Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Antragsgegnerin hat auch eine Maßnahme der Innenentwicklung, nämlich die in §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB beispielhaft genannten Nachverdichtung, zum Gegenstand. Die Antragsgegnerin hat mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen kleinen Teilbereich eines Wohngebiets, für den ein einfacher Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 1 BauGB besteht, überplant, um durch die vorgenommenen Änderungen insbesondere die bislang nicht mögliche Bebauung im hinteren Grundstücksbereich zu ermöglichen. Mit der Ausweisung von zwei Baufenstern und der Erhöhung der Geschosflächenzahl von 0,7 auf 0,95 wird das Grundstück Kurhausstraße ... einer intensiveren Nutzung zugeführt (vgl. hierzu: Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., §13a Rdnr. 29).
- 124 Ohne Erfolg rügt der Antragsteller, eine Maßnahme der Innenentwicklung sei nicht gegeben, wenn für ein einzelnes Grundstück, welches im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und eine planungsrechtlich zulässige Bebauung aufweist, eine von der bisherigen Situation abweichende Bebauung oder Nutzung ermöglicht werden soll. Im Rahmen der Innenentwicklung ist jedoch die Überplanung eines kleineren Bereichs innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplans möglich. Die Maßnahme der Innenentwicklung kann sich nämlich auf den Bereich beschränken, der den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nicht mehr entspricht. Der Bebauungs-



plan der Innenentwicklung kann dabei auch Änderungen gegenüber der bisherigen Nutzung und Zweckbestimmung des Gebiets vornehmen und muss nicht der Fortentwicklung der bisherigen Nutzung dienen. Die städtebauliche Gestaltungshoheit der Gemeinde wird durch den Begriff der Innenentwicklung nicht eingeschränkt. Es gilt hier nichts anderes als für eine sonstige Bebauungsplanung (OVGNordrhein-Westfalen, Urteil vom 12.02.2014, Az.: 2 D 13/14.NE, zitiert nach Juris, Rdnr. 63; Krautzberger in Ernst/Zink ahn/Bielenberg, a.a.O., §13a Rdnr. 30 und 37; Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB 12. Aufl. 2014, §13a Rdnr. 4 und §1 Rdnr. 60). Aus dem vom Antragsteller angeführten Gesetzesentwurf der Bundesregierung vom 4.9.2006 (Drucks. 16/2496) vermag der Senat keine Anhaltspunkte für eine andere Auslegung des Begriffs "Maßnahme der Innenentwicklung" zu erkennen. Den Ausführungen zu Nr. 8 (zu §13a) auf Seite 12 der genannten Drucksache ist nicht zu entnehmen, dass bei einer Maßnahme der Innenentwicklung wie etwa der Nachverdichtung ein vorhandener Bebauungsplan nur im Ganzen geändert oder abgelöst werden darf. Es ist daher rechtlich nicht zu beanstanden, dass die Antragsgegnerin den Bauwunsch der Investorin aufgegriffen und im beschleunigten Verfahren einen mit ihr abgestimmten Bebauungsplanentwurf innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhandenen einfachen Bebauungsplans erlassen hat.

- 125 3. Der angegriffene Bebauungsplan leidet auch nicht an einem formell-rechtlichen Fehler in Bezug auf die Ermittlung und Bewertung anderer abwägungsrelevanter Belange im Sinne von §2 Abs.3 als die bereits dargestellten Eigentumsbelange des Antragstellers.
- 126 a) Die Antragsgegnerin hat bei der Ermittlung und Bewertung der für den streitgegenständlichen Bebauungsplan maßgeblichen Belange das nach §1 Abs. 5 Satz 1 BauGB zu beachtende Planungsziel der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung hinreichend berücksichtigt.
- 127 aa) Die Antragsgegnerin hat bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter anderem die Vorgaben des Regionalplans Nordhessen 2009 gewürdigt. Ihr ist hierbei zwar ein Ermittlungsfehler im Bezug auf den Grundsatz 1 „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ innerhalb der Untergliederung 4.6.1 des Regionalplans unterlaufen (vgl. zur Einordnung eines Grundsatzes der Raumordnung als öffentlicher Belang: OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 28.10.2011, Az.: 2 B1049/11, zit. nach Juris Rdnr. 113). Dieser Fehler führt allerdings nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.
- 128 Die Antragsgegnerin hat bei der Ermittlung der Aussagen des Regionalplans Nordhessen 2009 zur Raumordnung verkannt, dass das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ in der Karte eingezeichnet ist und damit dieser Bereich gemäß dem Grundsatz 1 innerhalb des Abschnitts 4.6.1 für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten ist. Die Auffassung der Antragsgegnerin, eine eindeutige Zuordnung zu den Darstellungen sei aufgrund des groben Maßstabes der Karte nicht möglich, trifft nicht

zu. Hierauf hatte das Regierungspräsidium Kassel in seiner Stellungnahme vom 18. November 2010 hingewiesen und ausgeführt, dass das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie für „Natur und Landschaft“ dargestellt ist.

- 129 Gleichwohl trifft die Bewertung der Antragsgegnerin zu, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans seien mit dem Regionalplan Nordhessen 2009 vereinbar. Der Landwirtschaft kommt zwar besondere Bedeutung zu, da mit der Zuordnung des hier maßgeblichen Bereichs als Vorbehaltsgebiet eine Gewichtungsvorgabe vorgenommen worden ist, an deren Überwindung höhere Anforderungen zu stellen sind als bei „normalen“ Grundsätzen der Raumordnung (Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a. a. O., §1Rdnr. 75). Nach Satz 2 des Grundsatzes 1 des Regionalplans Nordhessen 2009 ist jedoch eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig, unter anderem für Siedlungsflächen im Umfang bis 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttoflächenbedarf für Wohnsiedlungen. Die Antragsgegnerin hat insoweit in Übereinstimmung mit Satz 2 des Grundsatzes 1 angenommen, dass ihre neuen städtebaulichen Entwicklungsziele, nämlich insbesondere die Nachverdichtung auf gut erschlossenen Grundstücken, mit Blick auf die bereits seit 1893 bzw. seit 1954 vorhandene Bebauung auf den Grundstücken im Plangebiet, die Darstellung dieses Gebiets als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und die Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C mit dem genannten regionalplanerischen Grundsatz vereinbar ist.
- 130 Aufgrund der zutreffenden rechtlichen Bewertung des genannten raumordnungsrechtlichen Grundsatzes ist der Ermittlungsfehler der Antragsgegnerin auf das Ergebnis des Planungsverfahrens ohne Einfluss gewesen und gemäß §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht beachtlich.
- 131 bb) Die Antragsgegnerin hat entgegen der Auffassung des Antragstellers des Weiteren nicht die städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf der Grundlage des bislang vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C verkannt.
- 132 Die Antragsgegnerin hat zunächst zutreffend ermittelt, dass der Bebauungsplan Nr. 3 West Blatt C ebenso wie viele andere Bebauungspläne für das Stadtgebiet aus den achtziger Jahren der Sicherung der städtebaulichen Grundordnung dienen sollte. In dem Bebauungsplan wurden die hier maßgeblichen drei Grundstücke sowie der umliegende Bereich als reines Wohngebiet mit einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise erfasst. Eine Bebauung auf rückwärtigen Grundstücken und Grundstücksteilen mit Gebäuden mit einem Vollgeschoss war nach Nr. 2 Abs. 4 Satz 3 der textlichen Festsetzungen unter der Voraussetzung zulässig, dass in dem jeweiligen Blockinnenbereich bereits mehr als ein rückwärtiges Wohngebäude vorhanden ist. Eine Nachverdichtung in Form einer mehrgeschossigen Bebauung auf der rückwärtigen Fläche des Vorhabengrundstücks wäre

damit nicht zulässig gewesen.

- 133 Auch die Bewertung dieser städtebaulichen Ausgangslage im Hinblick auf das formulierte Planungsziel ist rechtlich nicht zu beanstanden. Die Antragsgegnerin hat in der Begründung ihres vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeführt, dass sich die städtebauliche Situation auf dem Grundstück Kurhausstraße ... ungeordnet entwickelt hat. Auch in anderen Bereichen habe der Bebauungsplan von 1982 Fehlentwicklungen nicht verhindern können. Für ihre neuen städtebaulichen Ziele, nämlich die gewünschte Nachverdichtung und die Sicherung von Qualitätsstandards, bedürfe es daher eines qualifizierten Bebauungsplans mit detaillierten Festsetzungen.
- 134 b) Soweit der Antragsteller über die oben dargestellten Gesichtspunkte hinaus eine fehlerhafte Ermittlung und Bewertung seiner Eigentumsbelange rügt, greifen diese Einwendungen nicht durch.
- 135 aa) Zu Unrecht macht der Antragsteller geltend, ihm stehe ein Anspruch auf Erhalt des reinen Wohngebiets auf dem Nachbargrundstück zu. Daher könne er das mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf dem Grundstück Kurhausstraße ... verbundene Eindringen einer gebietsfremden Nutzung abwehren.
- 136 Der Antragsteller verkennt, dass für ein Recht auf Gebietserhaltung im Kontext eines Bebauungsplanes von vornherein kein Raum ist. Aus den von ihm angeführten Gerichtsentscheidungen ergibt sich keine andere rechtliche Bewertung, da Streitgegenstände die Erteilung baurechtlicher oder immissionsschutzrechtlicher Genehmigungen gewesen sind. Im Gegensatz hierzu kann es gerade das wesentliche Ziel eines Bebauungsplanes sein, Teilgebiete einer Gemeinde fortzuentwickeln oder umzubauen. Ein Anspruch auf Erhalt eines bestimmten Gebietscharakters besteht nicht, da sonst keine städtebauliche Entwicklung möglich wäre (Bay. VGH, Urteil vom 03.08.2010, Az.: 15 N 09.1106, zit. nach Juris Rdnr. 36). Die Änderung des Gebietscharakters kann nur dann zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplans führen, wenn mit ihr Nachteile verbunden sind, die abwägungsbeachtliche öffentliche oder private Belange berühren, und diese nicht zutreffend ermittelt und bewertet werden.
- 137 bb) Die Antragsgegnerin hat die Eigentumsbelange des Antragstellers nicht dadurch fehlerhaft ermittelt oder bewertet, dass sie in ihrer Planbegründung darauf hingewiesen hat, der Antragsteller habe einem der beiden Architekturkonzepte zugestimmt.
- 138 Zwischen den Beteiligten ist unstreitig, dass der Antragsteller mündlich sein Einverständnis mit der räumlichen Anordnung der beiden Appartementshäuser auf dem Vorhabengrundstück erklärt hat, wie sie der Architekt A. . . in seinem Konzept vorgeschlagen hatte. Die Antragsgegnerin hat nicht verkannt, dass der Antragsteller sich zu dem Entwurf des Planungsbüros B. . . nicht positiv geäußert

und erst recht keinen rechtsverbindlichen Verzicht von nachbarrechtliche Abwehransprüchen erklärt hat.

- 139 cc) Die für das Grundstück Kurhausstraße ... getroffenen Festsetzungen stehen mit Ausnahme des bereits dargestellten Ermittlungs- und Bewertungsfehlers im Hinblick auf die Betroffenheit der Eigentumsbelange des Antragstellers durch die Möglichkeit von zwei großflächigen Schank- und Speisewirtschaften in Einklang mit den Vorgaben in §2 Abs. 3 BauGB.
- 140 Die Rüge des Antragstellers, durch die Festsetzung der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl auf dem Vorhabengrundstück werde ein Maß der baulichen Nutzung erlaubt, das zu einer unvertretbaren Verdichtung und einer vermehrten Belastung für die Nutzung seines Nachbargrundstücks führe, bleibt ohne Erfolg.
- 141 Die Antragsgegnerin hat das nach ihrem einfachen Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 bislang zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die im Zeitpunkt ihres Satzungsbeschlusses nach §17 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132) vorgegebene Obergrenze für die Ausnutzung eines Grundstückes in einem allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 zutreffend ermittelt. Dabei ist sie zutreffend davon ausgegangen, dass sie mit der nunmehr festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,95 deutlich hinter der maximalen Ausnutzbarkeit der Grundstücke nach der Baunutzungsverordnung zurückbleibt und gegenüber der bislang nach Nr. 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des früheren Bebauungsplans möglichen Zulassung einer Geschossfläche von 0,7 einen moderaten Zuwachs um 0,25 vornimmt. Die Antragsgegnerin hat ferner in den Blick genommen, dass sie durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Höhen in den beiden Bau fenstern für das vordere Haus eine maximale Höhe von 12,25 m und für das hintere Haus von 9,25 m zulässt. Dies ermöglicht vier Vollgeschosse für das vordere und drei Vollgeschosse für das hintere Haus.
- 142 Entgegen der Auffassung des Antragstellers ist es für die Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich ohne Bedeutung, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung im Mai 2011 der Bungalow im hinteren Bereich des Grundstücks Kurhausstraße ... noch stand und Bestandsschutz genoss. Dieser Sachverhalt hatte nämlich lediglich zur Folge, dass das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für die beiden Appartementshäuser zunächst nicht im vollen Umfang zur Verfügung stand und deshalb möglicherweise im Baugenehmigungsverfahren die durch den Bungalow in Anspruch genommene Grundfläche in Abzug zu bringen war.
- 143 Die Eigentumsbelange des Antragstellers sind ferner nicht durch die Zulassung einer Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bis 0,80 m für untergeordnete Technikaufbauten in abwägungsbeachtlicher Weise berührt. Da die Antragsgegnerin in Nr.2.2 der textlichen Festsetzungen als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe vorgibt, dass

die Aufbauten zum Dachrand einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten müssen, ist weder eine erdrückende Wirkung noch eine Verschlechterung der Belichtung der südwestlich gelegenen Grundstücke des Antragstellers zu erwarten.

- 144 dd) Der Antragsteller beruft sich ferner ohne Erfolg auf eine unzulängliche Beachtung eines aus Art. 14 Abs. 1 GG folgenden Anspruchs auf Schutz seines Wohn- und Geschäftshauses in seiner Eigenschaft als Einzeldenkmal.
- 145 Die Antragsgegnerin hat ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan die Bedeutung des 1893 errichteten Hauses als Einzeldenkmal und seine Einbeziehung in die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Villenkolonie Mulang“ ermittelt und auch die städtebauliche exponierte Lage des historischen Gebäudes zutreffend erfasst. Bei der Bewertung der Bedeutung und Wirkung dieses Einzeldenkmals auf die Umgebung hat die Antragsgegnerin zu Recht ausgeführt, dass das Gebäude durch seinen Standort auf einem der drei bebauten Grundstücke innerhalb des Grünzugs der Drusel mit der Bebauung aus den beiden Nachbargrundstücken ein Ensemble bildet. Die Schutzwürdigkeit des Erscheinungsbildes des im Eigentum des Antragstellers stehenden historischen Gebäudes und seine besondere Bedeutung durch seine exponierte Lage ist als beachtlicher Belang Gegenstand der Abwägungsentscheidung gewesen.
- 146 c) Die Antragsgegnerin hat entgegen der Rüge des Antragstellers auch die Belange des Denkmalschutzes gemäß §1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB hinreichend ermittelt und bewertet. Sie hat sowohl die Bedeutung der denkmalgeschützten Gesamtanlage, innerhalb deren Geltungsbereich das Plangebiet liegt, als auch die größere Anzahl der neu entstandenen Gebäude in der näheren Umgebung in den Blick genommen. Ohne Rechtsfehler ist die Antragsgegnerin zu dem Ergebnis gelangt, dass die Belange des Denkmalschutzes als beachtlicher Belang in die Abwägung einzustellen sind.
- 147 d) Ein Verfahrensfehler bei der Ermittlung und Bewertung der betroffenen Belange gemäß §2 Abs. 3 BauGB ist der Antragsgegnerin auch nicht in Bezug auf etwaige Immissionen durch die gewählte Lage der Zufahrt zur Tiefgarage für die beiden Appartmenthäuser auf dem Grundstück Kurhausstraße ... unterlaufen. Die Antragsgegnerin hat die Frage etwaiger Lärmimmissionen für die beiden Grundstücke des Antragstellers zwar nicht in den Blick genommen. Hierzu bestand allerdings auch keine Veranlassung, weil zuvor an gleicher Stelle die Grundstückszufahrt und die Abstellfläche für die Fahrzeuge zu den seinerzeit vorhandenen vier Gebäuden vorhanden waren. Nach den Ausführungen in der Planbegründung wird die Tiefgarage nicht mehr als 12 Stellflächen enthalten, so dass keine Anhaltspunkte für einen Zuwachs der Lärmimmissionen auf die beiden Nachbargrundstücke vorliegen. Die mit der Tiefgarage verbundenen Fahrzeugbewegungen brauchten daher nicht in die Prüfung nach §2 Abs. 3 BauGB eingestellt zu werden.
- 148 e) Die Antragsgegnerin hat schließlich die Belange des Umweltschutzes, des

Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zutreffend ermittelt und bewertet.

- 149 aa) Die Antragsgegnerin hat auf der Grundlage der Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde vom 18. November 2010 und ihres Umweltamtes vom 26. November 2010 die Vegetation und die Fauna im Landschaftsschutzgebiet ermittelt und diesen Bereich als wertvolles Biotop mit sehr hoher Bedeutung erkannt. Zudem hat sie festgestellt, dass bei Realisierung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens auf dem Grundstück Kurhausstraße ... eine vegetationsfähige Fläche von 136 m<sup>2</sup> und vier Laubbäume verloren gehen werden.
- 150 Die Antragsgegnerin hat auf dieser Tatsachengrundlage zu Recht angenommen, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Belange des Naturschutzes nicht in beachtlicher Weise berührt werden. Der Auffassung des Antragstellers, die Intensivierung der baulichen Nutzung auf dem Vorhabengrundstück sei mit den Belangen des Naturschutzgebietes Drusel unvereinbar, kann nicht gefolgt werden. Die zutreffende Bewertung der Antragsgegnerin folgt aus der Bestandssituation vor Erlass des Bebauungsplans. Auf den drei Grundstücken des Plangebiets mit einer Gesamtfläche von 3.187m<sup>2</sup> befanden sich nämlich sieben Gebäude, die zusammen mit vorhandenen Freisitz- und Hofflächen zu einer Versiegelung von ca. 2.100 m<sup>2</sup> geführt haben. Diese Grundstücke hatten daher vor Erlass des Bebauungsplanes nur eine geringe Bedeutung für die angrenzenden Biotope. Zudem werden die kurzfristigen nachteiligen Auswirkungen aller Voraussicht nach mittel- und langfristig durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung des Vorhabengrundstücks ausgeglichen werden.
- 151 bb) Die Umweltbelange sind entgegen der Auffassung des Antragstellers auch im Hinblick auf das Heilquellenschutzgebiet zutreffend ermittelt und bewertet worden.
- 152 Die Antragsgegnerin hat die Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde vom 18. November 2010 berücksichtigt, aus der sich ergibt, dass wasserwirtschaftliche Gesichtspunkte der Planung nicht entgegenstehen. Denn Bohrungen oberhalb von 100 müNN stellen aus fachtechnischer Sicht keine Gefährdung für die Heilquelle dar und bedürfen deshalb auch keiner Genehmigung. Im Hinblick hierauf ist die Antragsgegnerin zu Recht zu dem Ergebnis gelangt, dass die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Tiefgarage die Belange des Heilquellenschutzgebiets nicht in abwägungsbeachtlicher Weise berührt. Der Boden der Tiefgarage befindet sich ausweislich der als Anlage zum Durchführungsvertrag genommenen architektonischen Ansichten auf etwa 258 müNN.
- 153 cc) Bei dem Erlass des Bebauungsplanes sind schließlich auch die Belange des Klimaschutzes zutreffend ermittelt und bewertet worden.
- 154 Die Antragsgegnerin hat das zur Erstellung des Landschaftsplans gefertigte Klimagutachten aus dem Jahr 1999 herangezogen und die darin enthaltene Kli-

mafunktionskarte sowie die Klimabewertungskarte ausgewertet. Hiernach weist die durch den Drusel-Grünzug bestehende Kaltluftbahn ein hohes Luftleitpotential und damit eine hohe Wertigkeit auf. Dem Plangebiet wird nach den Erhebungen zum Landschaftsplan die Funktion eines Übergangsklimats zugewiesen, dessen Potential eine mittlere Wertigkeit zukommt.

- 155 Ohne Rechtsfehler ist die Antragsgegnerin zu der Bewertung gelangt, dass die Belange des Klimaschutzes durch das Planungsvorhaben somit berührt werden und in die Abwägungsentscheidung einzustellen sind.
- 156 4. Der in materieller Hinsicht für einen wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Durchführungsvertrag ist rechtzeitig abgeschlossen worden. Der Antragsteller rügt ohne Erfolg, dass die Unterzeichnung des Vertrages durch den Bürgermeister erst am 16. Juni 2011 und damit nach dem Satzungsbeschluss vom 30. Mai 2011 erfolgt ist. Nach §12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet haben. Diesen Anforderungen wird genügt, wenn im Zeitpunkt des Beschlusses ein schriftlicher Vertrag vorliegt, der vom Vorhabenträger und - wenn keine Personenidentität besteht - auch vom Eigentümer des Vorhabengrundstücks unterschrieben ist. Das formelle Zustandekommen des Durchführungsvertrags hängt dann nur noch von der Zustimmung der Gemeindevertretung ab (BVerwG, Beschluss vom 06.10.2011, Az.: 4BN 19/11, zit. nach Juris Rdnr. 3).
- 157 5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan genügt auch dem Erforderlichkeitsgrundsatz gemäß §1 Abs. 3 BauGB. Insbesondere stehen seiner Verwirklichung keine Hindernisse entgegen. Die Auffassung des Antragstellers, die für das Grundstück Kurhausstraße ... im Bereich der Grenze zu seinem Grundstück festgesetzten Anpflanzungsgebote würden gegen §§38, 39 HessNachbG verstoßen, trifft nicht zu.
- 158 Der Grenzabstand für lebende Hecken beträgt gemäß §39 Abs. 1 Nr. 1 - 3 HessNachbG je nach Höhe zwischen 0,25 m und 0,75 m. Der für diese Anpflanzungen in der Planurkunde eingezeichnete Bereich ist 1 m breit und reicht damit aus, um die in Nr. 3.2 der textlichen Festsetzungen angeordnete Anpflanzung einer Laubgehölzhecke vorzunehmen. Die Notwendigkeit der Einhaltung der genannten Vorschriften ist auch in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen unter Nr. 3 aufgenommen worden.
- 159 6. Abschließend weist der Senat darauf hin, dass die Antragsgegnerin gemäß §1 Abs. 7 BauGB bei ihrer Abwägungsentscheidung die Belange des Denkmalschutzes und des Klimaschutzes mit dem jeweils zukommenden Gewicht den privaten wirtschaftlichen Interessen der Investorin und den öffentlichen Interessen an der Neuentwicklung von Wohnbauflächen mit hoher städtebaulicher Ausnutzung und an der Stärkung der Nahversorgung gegenübergestellt hat. Das getroffene Abwägungsergebnis ist in Bezug auf die Zurückstellung der Belange

des Denkmalschutzes und des Klimaschutzes angesichts des geringen Maßes der jeweiligen Betroffenheit rechtlich nicht zu beanstanden.

- 160 a) Die Antragsgegnerin hat bei der Gewichtung der Belange der denkmalgeschützten Gesamtanlage gemäß §1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu Recht angenommen, dass das Vorhaben der Investorin mit dem Denkmalschutz vereinbar ist.
- 161 Die Stadtverordnetenversammlung hat die Ausführungen in den Stellungnahmen vom 3. Januar 2011 und vom 9./10. Februar 2011 gebilligt, in denen sich das Büro B... für das Stadtplanungsamt unter anderem mit den vorgetragenen Rügen zu einer Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Villenkolonie Mulang“ befasst hat. In der Würdigung der vorgebrachten Rügen wird zutreffend darauf hingewiesen, dass vor allem in der Brabanter Straße und in der Wiegandstraße in der Vergangenheit bereits mehrere große Neubauten entstanden sind, die das Verhältnis von Grundstücksfreiflächen zu überbauten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken verändert haben. Auch die Berücksichtigung der inselartigen Lage des Plangebiets innerhalb des Drusel-Grünzugs und die daraus resultierende Randlage in Bezug auf die Gesamtanlage rechtfertigt die Bewertung, dass die deutlich wahrnehmbare Trennung zum Kernbereich des Mulang zusammen mit dem hohen Anteil der versiegelten Flächen auf den Grundstücken Kurhausstraße ... und ...eine abweichende städtebauliche Struktur begründet. Damit ist das Abwägungsergebnis der Antragsgegnerin nicht zu beanstanden, das mit dem Bebauungsplan vorgesehene Vorhaben wirke sich nicht erheblich auf die Gesamtanlage aus und der Belang des Denkmalschutzes könne zurücktreten.
- 162 b) Die Abwägungsentscheidung der Antragsgegnerin genügt auch hinsichtlich der Würdigung des Belangs des Klimaschutzes im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie hinsichtlich der Entscheidung, diesen zurücktreten zu lassen, den Anforderungen in §1 Abs. 7 BauGB.
- 163 Die Antragsgegnerin hat in ihrer Planbegründung nachvollziehbar dargelegt, dass das Kleinklima bereits beeinträchtigt ist, da der Planbereich zum Teil umfangreich versiegelte Flächen aufweist. Daher werde das Klima im Planbereich mit einer mittleren Wertigkeit beurteilt. Bei übergeordneter Betrachtung sei eine hohe Wertigkeit der Kaltluftbahnen gegeben. Eine Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses sei indes nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Einzelhäusern vorsehe. Auch das Lokalklima werde sich gegenüber der Bestandssituation nicht wesentlich verändern. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung würden mittel- bis langfristig sogar zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Wirkung führen. Konkrete Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Gewichtung der Belange des Klimaschutzes sind für den Senat nicht ersichtlich. Im Hinblick hierauf ist das Zurücktreten des Belangs des Klimaschutzes vom weiten planerischen Gestaltungsspielraum bei der Abwägungsentscheidung gedeckt.



- 164 Nach alledem ist dem Normenkontrollantrag stattzugeben.
- 165 Die Kostenentscheidung beruht auf §154 Abs. 1 VwGO.
- 166 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §167 Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V.m. §§708 Nr. 11, 711 ZPO.
- 167 Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulassung der Revision nach §132 VwGO liegen nicht vor.