

Strauch & Jung

Anwaltskanzlei

Anwaltskanzlei Strauch & Jung, Schützenhofstraße 3, 65183 Wiesbaden

Stadtverordnetenfraktionen
im Rathaus der Stadt Hanau

per eMail

HILDEGARD STRAUCH
Rechtsanwältin
Mediatorin

GERHARD STRAUCH
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

JENS JOACHIM JUNG
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dipl.-Verwaltungswirt

Schützenhofstr. 3 65183 Wiesbaden
Telefon (0611) 3 98 55
Telefax (0611) 3 98 58

E-Mail: kanzlei@strauch-jung.de
Homepage: www.strauch-jung.de

USt.-IdNr.: DE233739001

27.01.2012
OTD14094
56/06

Bevorstehende Beschlussfassung zum Bebauungsplan Erweiterung Freiheitsplatz Nr. 24 Mein Mandat für die Eigentümerin des sog. Ypsilon-Hauses, Am Freiheitsplatz 14, Frau Til- la Blum

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf meine Ihnen zugeleiteten Schreiben vom 23.01. und 24.01.2012 hat inzwischen die vom Magistrat beauftragte Anwaltskanzlei am 26.01.2012 geantwortet. Die Antwort liegt Ihnen vor. Beigefügt wurde eine Stellungnahme des Präsidenten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 25.01.2012.

Ich nehme dies zum Anlass, Sie auf Unrichtigkeiten und juristische "Spitzfindigkeiten" hinzuweisen.

Bekanntlich hatte ich angeregt, den Satzungsbeschluss zu verschieben, da ich es für denkbar halte, dass vorhandene Umplanungsvorstellungen seitens HBB sich dergestalt erweitern können, dass sie im Einvernehmen mit meiner Mandantin in den Bebauungsplan eingefügt werden können. Das Parlament könnte dann einen möglicherweise "wasserdichten" Bebauungsplan verabschieden.

Würde der Bebauungsplan in seiner jetzigen Form verabschiedet werden, hielte ich ihn schon unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzrechts für ungültig und damit unwirksam. Dies ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dann der Fall, wenn der Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht realisiert werden kann. Diese Voraussetzungen sehe ich vorliegend aus folgenden Gründen als gegeben an:

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, S. 74, wird darauf hingewiesen, dass eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gem. § 16 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz erforderlich ist. Für diese Genehmigung ist zunächst zuständig die Untere Denkmalbehörde der Stadtverwaltung Hanau. Sie hat hierbei erstellte Gutachten und vor allem die Stellungnahme der Denkmal-

fachbehörde, des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, zu berücksichtigen. Des weiteren darf die erforderliche Baugenehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege erteilt werden.

Es steht bereits jetzt fest, dass das Landesamt für Denkmalpflege Hessen sein Einvernehmen, zumindest in Bezug auf eine Bebauung gegenüber dem sog. Ypsilon-Haus, versagen wird bzw. versagen muss.

Insofern hat die Stellungnahme des Landesamtes vom 16.12.2011, die vollumfänglich das von hier aus vorgelegte Gutachten Dr. Ing. Sid Auffahrt für richtig hält und sich dem anschließt, unverändert Bedeutung. Dies ergibt sich sogar aus der auf Veranlassung des Oberbürgermeisters abgegebenen Stellungnahme des Landesamtes vom 25.01.2012. Dort heißt es ausdrücklich, dass die Stellungnahme vom 16.12.2011 **im gegenwärtigen Verfahren** ohne Relevanz ist.

Damit hat das Landesamt klargestellt, dass es die Abwägung der Stadt Hanau zu dem Gutachten Dr. Ing. Sid Auffahrt zur Kenntnis nimmt, ohne aber die Position aus dem Schreiben vom 16.12.2011 aufzugeben. Dies ist auch konsequent, denn das Landesamt kann, selbst wenn es eine Abwägung für falsch hält, natürlich den Souverän, die Stadtverordneten, nicht dergestalt in die Pflicht nehmen/zwingen, dem Bebauungsplanentwurf gegenüber dem Ypsilon-Haus die Zustimmung zu versagen.

Sie als Stadtverordnete sollten aber bedenken, sollte der Bebauungsplan einer Rechtskontrolle unterzogen werden, dass das Gutachten Dr. Ing. Sid Auffahrt, vollumfänglich bestätigt durch die Denkmalfachbehörde, ein höheres Gewicht haben dürfte, als ein durch den Investor bzw. die Stadt eingeholtes Parteigutachten. Bekanntlich endet die Stellungnahme vom 16.12.2011 mit den Worten, dass die gegenüber dem Ypsilon-Haus vorgesehene Bebauung rücksichtslos und damit unzumutbar ist. Als Eigentümerin des denkmalgeschützten Objektes kann meine Mandantin daher sogar gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege verlangen, dass in einem Baugenehmigungsverfahren das Einvernehmen zu der vorgesehenen Bebauung versagt wird.

Es steht damit fest, dass die Stellungnahme des Landesamtes vom 16.12.2011 unverändert "in der Welt" ist und in der Abstimmung über den Bebauungsplanentwurf zu beachten ist. Die Bemühungen der Verwaltungsspitze der Stadt Hanau, die Stellungnahme vom 16.12.2011 entweder vom Tisch zu bekommen oder klein zu reden, zeigen allerdings zugleich die Bedeutung und Wichtigkeit dieser Stellungnahme. Ungewöhnlich, aber im Rahmen politischer Einflussnahme sicher häufiger vorkommend, ist es schon, wenn der Oberbürgermeister selbst und andere Vertreter der Stadt Hanau noch im Dezember 2011 das Gespräch mit dem Präsidenten gesucht haben und dies, so der Oberbürgermeister, in Zweifel auch an Heiligabend, getan hätten. Es war dann gar von einem Widerruf der Stellungnahme vom 16.12.2011 die Rede. Dass dies nicht zutrifft, hat zuletzt der Präsident des Landesamtes in seinem Schreiben vom 25.01.2012 klargestellt.

Nach Gesprächen in Hanau am 24.01.2012 habe ich, um Klarheit zu erhalten, mit dem Präsidenten des Landesamtes, Prof. Weiß, telefoniert. Dieser hat mir erklärt,

das Landesamt habe im Verfahren zwei Stellungnahmen abgegeben. Die zweite Stellungnahme sei die vom 16.12.2011 gewesen. Diese habe die Grundaussagen des Landesamtes beinhaltet. Damit sei die Behördenbeteiligung des Landesamtes im Bebauungsplanverfahren abgeschlossen, so dass man keinen Anlass mehr sehen würde, sich weiter zu äußern.

Die Richtigkeit dieser Aussage von Prof. Weiß kann ich jederzeit anwaltlich und eidesstattlich versichern.

Mithin ist die Einschätzung des Bevollmächtigten der Stadt Hanau in seinem Schreiben vom 25.01.2012 falsch. **Auch sind neben den Denkmalschutzgesichtspunkten kumulativ die Verschattungsaspekte relevant. Sie verstärken das Freihalterecht deutlich.**

Zunächst weise ich darauf hin, dass der bisherige Abwägungsansatz völlig fehlerhaft ist. Einerseits ist in den Gerichtsentscheidungen, in denen eine Abnahme der Belichtung um mehr als 1/3 für unzumutbar gehalten wurde, nur deswegen eine Entschädigung anstelle eines Bauverbotes ausgesprochen worden, weil es sich hier um Straßenverkehrsprojekte gehandelt hat, die eine bestimmte und festgelegte Linienführung voraussetzen. Schon dies ist hier ganz anders. Auf dem großen Baufeld des Freiheitsplatzes nebst Karstadt-Areal gibt es zur Beachtung des sog. Vermeidungsgebotes (Konfliktvermeidung) genügend Möglichkeiten, das Bauvorhaben planerisch und durch Anordnung von Gebäuden zu realisieren, ohne dass die Belange des Ypsilon-Hauses beeinträchtigt werden. Mithin kann wegen der stadtbildprägenden Funktion des Gebäudes und der bisherigen Freiheit von Bebauung auch nicht angeführt werden, dass im innerstädtischen Bereich eben Baukörper zwingend dicht aneinander liegen würden.

Auch die Rechtsprechungsdarstellung durch den Bevollmächtigten der Stadt ist nicht zutreffend. Richtig hiervon ist allein, dass seitens des Bundesverwaltungsgerichts festgestellt worden ist, dass die Zumutbarkeit einer Verschattung "nach den Umständen des Einzelfalls" zu beurteilen ist. Bezüglich eines Rückgangs der Belichtung um mehr als 33% hat das Bundesverwaltungsgericht u.a. folgende Aussagen gemacht:

"In den sonnenarmen Wintermonaten, in denen das Sonnenlicht als besonders kostbar empfunden wird, vermindert sich die Besonnung der Südseite zwar um etwa 13% und der Westseite um etwa 17%. Eine solche Beeinträchtigung liegt aber noch im Rahmen dessen, womit ein Grundstückseigentümer in einem ländlich geprägten Wohngebiet aufgrund möglicher Veränderungen der Umgebung rechnen muss. Insoweit liegt der Sachverhalt anders als in dem - gleichfalls mit Urteil vom 23.02.2005 abgeschlossenen - Parallelverfahren 4 A 2/04. Für das Wohnhaus der dortigen Kläger ist durch das Brückenbauwerk **eine Verminderung der Besonnung in den Wintermonaten um bis zu 1/3 zu erwarten. Mit Blick auf diese erhebliche nachteilige Auswirkung hat auf Anregung des erkennenden Senats der Beklagte den Klägern in der mündlichen Verhandlung durch Erklärung zu Protokoll dem Grunde nach einen Entschädigungsanspruch wegen unzumutbarer Verschattung zugesprochen.**" (BVerwG, Urteil vom 23.02.2005 - 4 A 4/04, NVwZ 2005, 803, 808).

Also steht eben doch höchstrichterlich fest, dass mehr als 1/3 Belichtungsrückgang eindeutig unzumutbar ist. Mit dem Hinweis auf einen Gerichtsbeschluss vom 21.12.2010 erweckt der Bevollmächtigte der Stadt den falschen Eindruck, dass dies nicht so sei. In dieser Entscheidung hat das Gericht aber lediglich ausgeführt, dass es im Urteil vom 23.02.2005 über die Erheblichkeit einer Verschattung von mehr als 33% "nichts festgestellt" hat. Dies stimmt ja auch, weil bereits aufgrund der in der mündlichen Verhandlung seitens des Gerichts geäußerten Bedenken gegen die Verschattungszunahme von der Beklagtenseite aus wegen des Rückgangs um mehr als 33% "freiwillig" eine Entschädigung zugesagt worden war, eine Verurteilung insoweit also nicht mehr erforderlich war.

Wie Sie sehen sah ich mich gezwungen, Sie mit dieser nicht einfachen Thematik zu konfrontieren. Würden Sie auf die Stellungnahme des Bevollmächtigten der Stadt vom 26.01.2012 vertrauen, so könnte dies fatale Folgen haben.

Mit freundlichem Gruß

Gerhard Strauch
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Verwaltungsrecht