

29. Februar 2016

Bauplanungsrechtliche Bewertung der Flüchtlingsunterkünfte in der Antropstraße

Nach erster Prüfung verstößt das Vorhaben sowohl in genereller als auch in konkreter Hinsicht gegen nachbarschützendes Bauplanungsrecht:

- Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 33/70 von 1973. Dieser setzt für das betroffene Baugebiet (nördlich der Antropstraße – ungerade Hausnummern) ein „reines Wohngebiet“ i.S.d. § 3 der hier noch anwendbaren BauNVO von 1968 fest. Zudem läßt er ausschließlich Ein- und Doppelhäuser zu.
- Flüchtlingsunterkünfte sind i.d.R. Anlagen für soziale Zwecke. Diese sind in einem reinen Wohngebiet nach der BauNVO von 1968 (anders als nach der aktuellen BauNVO) ihrer Art nach unzulässig. Die Zulassung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des B-Plans scheidet somit aus. Die betroffenen Nachbarn im Baugebiet haben (unabhängig von konkreten Beeinträchtigungen) einen Gebietserhaltungsanspruch.
- Auch eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Vorgaben des B-Plans wäre unzulässig, da die Grundzüge der Planung berührt sind: Der Plangeber hat mit der Gebietsfestsetzung nach der Planbegründung eine bewußte Weichenstellung für die städtebauliche Entwicklung (Beschränkung auf die bereits 1973 vorhandene Bebauungsstruktur) getroffen.
- Zudem würde eine Befreiung die nachbarlichen Interessen nicht würdigen und auch gegen das (baugebietsübergreifende) Gebot der Rücksichtnahme verstoßen. Den Interessen der Bewohner des Baugebietes kommt dabei wegen des Gebietserhaltungsanspruchs eine erhöhte Schutzwürdigkeit zu (kein „Rechnen müssen“ mit Vorhaben für soziale Zwecke, keine planerische Vorbelastung mit Möglichkeit einer derartigen Ausnahme). Für eine hohe Intensität der Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen sprechen dabei folgende Erwägungen:
 - Das Maß des Vorhabens rechtfertigt jedenfalls bei den Häusern 25 und 27 die Annahme einer erdrückenden Wirkung: Diese Nachbargrundstücke werden in nördlicher Richtung regelrecht abgeriegelt; es wird dort ein Gefühl des Eingemauertseins hervorgerufen
 - erstmalige Schaffung von (erhöhten) Einsichtsmöglichkeiten in Gärten/Wohnbereiche
 - Steigerung der Lärmbelästigung durch übermäßige Zunahme von An- und Abfahrtsverkehr, Unterkünfte liegen am Ende der als Sackgasse ausgestalteten Antropstraße (Gebiet ohne Geräuschvorbelastung)
 - Zunahme der Lärm- und Abgaseinwirkungen, wenn Antropstraße wegen Mangel an Stellplätzen¹ als Abstellfläche benutzt wird
 - Zunahme verhaltensbedingten Lärms wegen naheliegender Konflikte (unfreiwillige Einweisungen, räumliche Enge, verschiedene Nationalitäten, Religionen und Kulturkreisen, Unsicherheit über die zukünftige Lebenssituation und Arbeitsverbot)
 - Gefahr von Brandanschlägen (lt. Presse 76 Brandanschläge in 2015 und bereits 17 in 2016) berührt nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts² das städtebauliche Gebot, die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu wahren, (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
 - Beeinträchtigungen führen insgesamt zur Wertminderung der Nachbargrundstücke

¹ Ca. 20 Stellplätze erforderlich, wenn man den Schlüssel der Rechtsprechung von einem Stellplatz je zehn Betten zugrunde legt.

² Vgl. BVerwG, Urt. v. 25. Januar 2007 – 4 C 1/06, das mögliche terroristische Anschläge auf eine diplomatische Einrichtung bei der Prüfung des Rücksichtnahmegebots berücksichtigt.