

## Übung im Öffentlichen Recht für Fortgeschrittene 1. Hausarbeit

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg möchte seine Attraktivität als Standort für die Dienstleistungsbranche erhöhen. Insbesondere die Gegend um den Osthafen erscheint geeignet, um hochwertige Büroflächen zu schaffen. Für ein großes Grundstück in unmittelbarer Nähe der Oberbaumbrücke hat bereits ein Investor Interesse gezeigt. Er möchte dort ein besonders gewagtes architektonisches Projekt verwirklichen. Ein Stararchitekt soll in Zusammenarbeit mit einem weltbekannten Pop-Art-Künstler ein 100 m hohes Bürohaus errichten, dessen Fassade eine grell-bunte Farbgestaltung aufweisen und in der Formgebung auffallend an einen Frauenkörper erinnern soll.

Das Grundstück befindet sich im bisher unbeplanten Innenbereich auf der Kreuzberger Uferseite der Spree, dessen Charakter einem Mischgebiet nach BauNVO entspricht. Das Grundstück ist von Gewerbehöfen umgeben, die während der Gründerzeit errichtet wurden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Spree befinden sich die historischen Speichergebäude des Osthafens, die mittlerweile auch Büroflächen beherbergen. Die Oberbaumbrücke, ein erst kürzlich aufwendig rekonstruierter Gründerzeitbau, würde in ihrer Wirkung durch das geplante Vorhaben stark beeinträchtigt. Man ist sich wegen des besonderen Konfliktpotentials einig, dass ein Bebauungsplan das Vorhaben bauplanungsrechtlich legalisieren müsse. Die Befürworter des Vorhabens meinen, nur durch derart provokative Gestaltungen sei es angesichts der schwierigen Wirtschaftslage überhaupt noch möglich, finanzkräftige Mieter für Büroflächen zu finden.

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) fasst dementsprechend den Beschluss, einen qualifizierten Bebauungsplan für das fragliche Grundstück aufzustellen. Der Flächennutzungsplan steht nicht entgegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind genau auf das geplante Vorhaben abgestimmt, so dass dieses nach dem Bebauungsplan zulässig ist. Im Rahmen der Abwägung der planerisch relevanten Belange wird in der Planbegründung ausgeführt, zwar beeinträchtigt das Gebäude die Gestaltung der Umgebung erheblich. Es sei auch nicht ausgeschlossen, dass sich Betrachter und Nachbarn durch den Anblick des Gebäudes in ihrem ästhetischen Empfinden verletzt fühlen. Überdies werde die Nutzungsmöglichkeit einiger Nachbargrundstücke nicht unerheblich beeinträchtigt. Dies alles sei aber hinzunehmen, weil der Investor auf der gewagten Konzeption beharre und nur im Falle ihrer Umsetzung bereit sei, neue Arbeitsplätze im Bezirk zu schaffen. Weitere Erwägungen finden sich in der Begründung nicht. Nachdem der Entwurf fertiggestellt ist und das Verfahren des § 6 AGBauGB ordnungsgemäß durchgeführt wurde, kommen dem Bezirksamt – auch aufgrund des Drucks der Öffentlichkeit - rechtliche und politische Bedenken. Man entscheidet sich dagegen, den Plan als Rechtsverordnung festzusetzen. Die BVV möchte dies nicht hinnehmen und setzt nach vorausgegangener Kontrolle der Entscheidung des Bezirksamts den Plan selbst fest. Allerdings haben zuvor 27 Bezirksverordnete unter Protest den Saal verlassen. Die restlichen 28 stimmen für den Beschluss. Unter diesen befindet sich auch Herr B, der in dem Berliner Büro des Architekten angestellt ist, der den Büroturm bauen soll.

Der Investor beantragt die Baugenehmigung für das geplante Vorhaben. Diese wird auch erteilt. Der Investor beginnt sofort mit den Arbeiten am Fundament. Durch das neue Gebäude würden die großflächigen Fensterfronten eines direkt an das Grundstück angrenzenden Gewerbehofs, die alle in Richtung Spree ausgerichtet sind, weiträumig verschattet, so dass auch tagsüber bei künstlichem Licht gearbeitet werden müsste. Der Blick auf die Spree wäre verstellt, so dass die in dem Gewerbehof liegenden Büroräume nur noch zu einem Bruchteil des bisherigen Preises vermietbar wären. Außerdem haben einige Mieter bereits angekündigt, sie wollten ihre Büros kündigen, wenn sie künftig auf die Rückwand des bunten „Mons-trums“ blicken müssten statt auf die Spree. Herr A, der

Eigentümer des Gewerbehofs, legt deshalb gegen die Genehmigung fristgerecht Widerspruch ein. Seine im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Einwendungen waren zuvor sämtlich unberücksichtigt geblieben. Das Bezirksamt weist den Widerspruch zurück.

Nunmehr möchte Herr A gegen den Bau gerichtlich vorgehen. Er erhebt fristgerecht Klage vor dem Verwaltungsgericht. Zusätzlich erstrebt er einstweiligen Rechtsschutz. Er möchte zum einen die Genehmigung außer Vollzug setzen lassen und zum anderen einen Baustopp erreichen. Er ist der Ansicht, der der Genehmigung zugrunde liegende Bebauungsplan sei nichtig. Dies folge schon daraus, dass wegen der besonderen Bedeutung des Vorhabens die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für die Planaufstellung zuständig gewesen sei. Auch seien dem Bezirk Abwägungsfehler unterlaufen. Insbesondere seien seine nachbarlichen Interessen nicht ausreichend berücksichtigt worden. Einen Antrag bei der Behörde nach § 80a Abs. 1 Nr. 2 VwGO hat A nicht gestellt.

Wie wird das Verwaltungsgericht über die Anträge im einstweiligen Rechtsschutzverfahren entscheiden? § 10 BauO sowie das Denkmalschutzgesetz sind nicht zu prüfen.

### **Abwandlung**

Ein Widerspruch von Nachbarn des Vorhabens erfolgt nicht. Dennoch möchte der Senator für Stadtentwicklung dem Vorhaben ein Ende bereiten, noch bevor überhaupt mit dem Bau begonnen wird. Er macht von seinem Eingriffsrecht gem. § 13a AZG Gebrauch und weist das Bezirksamt in diesem Rahmen an, die Baugenehmigung wieder aufzuheben. Als das Bezirksamt sich weigert und nach gescheitertem Einigungsversuch sowie Information der Senatsverwaltung für Inneres hebt der Senator die Genehmigung selbst auf.

Hiergegen möchte der Bezirk klagen. Er ist der Auffassung, durch die Ausübung des Eingriffsrechts habe der Senator das Selbstverwaltungsrecht des Bezirks aus Art. 28 Abs. 2 GG und Art. 66 Abs. 2 VvB verletzt. Selbst wenn ein solches nicht bestehe, könne er gegen die Vornahme eines Eingriffs klagen. Die Voraussetzungen eines Eingriffs lägen nämlich nicht vor.

Wie wird das Verwaltungsgericht über eine form- und fristgerecht erhobene Klage des Bezirks entscheiden?

### **Zusatzfrage**

Der Senat ist es leid, ständig mit derart brisanten Baugenehmigungsentscheidungen bezirklicher Bauämter konfrontiert zu sein. Er ist der Auffassung, ein zentrales Bauamt, das der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unterstellt sei, könne die Aufgaben der Bauaufsicht effizienter erledigen. Insbesondere könnte so auch der Wirtschaftsstandort Berlin gefördert werden, da nur noch eine Stelle für Baugenehmigungen zuständig sei. Im Übrigen sei ein einziges Amt viel billiger als die bisher bestehenden 12 Ämter auf Bezirksebene.

Wäre die Schaffung eines solchen Amtes verfassungsrechtlich möglich?

### **Bearbeitungshinweise:**

*Nehmen Sie zu allen aufgeworfenen Rechtsfragen - ggf. hilfsgutachterlich - Stellung. Auch Abwandlung und Zusatzfrage sind vollständig zu bearbeiten.*

*Die Arbeit ist maschinenschriftlich anzufertigen und soll einen Umfang von 30 Seiten (anderthalbzeilig; Schriftgrad 12; 7 cm Korrekturrand) nicht überschreiten, muss diesen Umfang aber nicht erreichen.*

*Abgabe der Arbeit bis einschließlich 01.10.2004 an der Auskunft im Gebäude Van't-Hoff-Str. 8 oder im Sekretariat von Prof. Dr. Heintzen (Zi. 203b); bei postalischer Übersendung an das Institut für Staats-, Verwaltungs- und Steuerrecht der Freien Universität Berlin, Prof. Dr. Heintzen, Van't-Hoff-Str. 8, 14195 Berlin, ist der Poststempel dieses Datums fristwährend; bitte achten Sie auf dessen Lesbarkeit.*