

Strauch & Jung

Anwaltskanzlei

Anwaltskanzlei Strauch & Jung, Schützenhofstraße 3, 65183 Wiesbaden

An die Presse
Hanauer Anzeiger
Offenbachpost Redaktion Hanau
Frankfurter Neue Presse
Frankfurter Rundschau
Frankfurter Allgemeine Redaktionsbereich Hanau

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

29.11.2011
TGD13492
56/06

Freiheitsplatzbebauung Hanau Transparenz ja, aber bisher ohne Konsequenzen zu Gunsten von Anliegern

Sehr geehrte Damen und Herren,

infolge der Pressemitteilung vom 23.11.2011 ist von der Stadt Hanau, aber auch von einigen Bürgerinnen und Bürgern die Frage aufgeworfen worden, warum denn Einwände gegen die vorgesehene Bebauung, etwa erhoben durch die Eigentümerin des sogenannten Ypsilon-Hauses, nicht schon viel früher geltend gemacht worden wären.

Hierzu gilt es Folgendes klarzustellen:

Zwischen einer Interessensgemeinschaft mehrerer Hauseigentümer, der auch die Eigentümerin des Ypsilon-Hauses angehört hat, hat es mehrere Informationsgespräche mit der Stadt Hanau, zum Teil in Anwesenheit von Investorenvertretern, gegeben.

Allseits begrüßt wurde hierbei das Bemühen der Stadt Hanau um eine möglichst große Transparenz über die Planungen. Die Interessensgemeinschaft hat stets deutlich gemacht, dass auch sie eine Aufwertung der Innenstadt durch verschiedene Baumaßnahmen, auch im Bereich des Freiheitsplatzes, begrüßt und diesem Vorhaben nicht grundsätzlich ablehnend gegenübersteht.

In den Gesprächen, an denen ich als Bevollmächtigter beteiligt war, ist bereits in der Entscheidungsphase über den Wettbewerblichen Dialog beanstandet worden, dass keiner der Wettbewerber in seinem Modell die Auswirkungen der Planung auf die darum liegende Bebauung mit aufgenommen und geprüft hat. Diesen Kardinalfehler hat schließlich die Stadt Hanau bei ihrer endgültigen Auswahl fortgesetzt. Man glaubte offenbar, die Verträglichkeit der geplanten Bebauung zu der Umgebungsbebauung mit Abstandsregelungen nach Bauordnungsrecht hinzubekommen.

U. a. von der Eigentümerin des Ypsilon-Hauses sind all die Einwände, die jetzt auf Grund des Offenlageverfahrens gegenüber dem Bebauungsplan förmlich geltend gemacht werden mussten, um Ausschlussfristen einzuhalten, frühzeitig benannt worden. Insbesondere ist die Unzumutbarkeit einer

Bebauung direkt gegenüber der Südfassade des Ypsilonhauses mit einer maximal möglichen Höhe von 17,50 m zuzüglich Dachaufbauten stets geltend gemacht worden. Es bestand und besteht die Erwartung, dass dies in Form einer Umplanung berücksichtigt wird. Damit würde die Gesamtplanung für den Freiheitsplatz keineswegs scheitern. Einen Verlust an Gewerbefläche direkt gegenüber dem Ypsilonhaus kann der Investor auf der Karstadt-Immobilie ohne weiteres ausgleichen. Auch dann ist noch eine gute wirtschaftliche Nutzung und Verwertung möglich. Der Investor kann gleichermaßen dafür sorgen, dass unverändert für das geplante Literaturquartier der Stadt Hanau genügend Fläche zur Verfügung steht.

Im Interesse der Eigentümerin des Ypsilonhauses habe ich schon lange die Vorlage eines Verschattungsgutachtens gefordert. Es wurde über lange Zeit mitgeteilt, dass sich die Erstellung verzögern würde. Letztendlich ist es dann offenbar unter dem Datum 27.4.2011 erstellt und im Juni 2011 bekanntgemacht worden. Erst hiernach konnte ein Prüfgutachten in Auftrag gegeben werden. Dieses hat zahlreiche Defizite des Investorengutachtens aufgezeigt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Belichtung noch stärker beeinträchtigt ist als in dem Investorengutachten angenommen.

Mit dieser Pressemitteilung soll gleichzeitig deutlich gemacht werden, dass es an und für sich nicht Sache der Nachbareigentümer ist, ihre Anliegen über Medien zu kommunizieren. Ihnen geht es maßgeblich darum, sich im Rahmen der Hausverwaltung um die Mieterbelange zu kümmern und Nachteile für Gebäudesubstanz und die Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen zu verhindern. In diesem Zusammenhang wird beispielsweise unverändert vermisst das von der Stadt angekündigte Konzept zur Neuregelung des ruhenden Verkehrs (adäquate Parkmöglichkeiten für die zahlreichen Anlieger des Freiheitsplatzes). Nachdem allerdings durch Presseverlautbarung der Stadt Hanau mehrfach der Eindruck erweckt wurde, es gäbe keine ernstzunehmenden Anliegerprobleme, die Freiheitsplatzumgestaltung sei "in trockenen Tüchern" und könne problemlos realisiert werden, wurde es als erforderlich angesehen, klarzustellen, dass dem nicht so ist.

Mit freundlichem Gruß

Gerhard Strauch
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

P.S.:

Nachfolgend noch Zitate aus dem Denkmalebuch über Kulturdenkmäler der Stadt Hanau zum sogenannten Ypsilon-Haus:

"Die radial orientierten Flügel („Ypsilon“) sind mit ihren in fünf Achsen angeordneten Balkonen nach Süden orientiert, um den größtmöglichen Licht- und Sonneneinfall zu garantieren (bemerkenswert auch die nach Süden geschwenkten Fenster der Schmalseiten)."

Später ist dann die Rede von einem "dynamisch gegliederten Baukörper",

"wobei Höhe, Form und Breite den Baukörper als städtebauliche Dominante inszenieren, die wiederum den Freiheitsplatz an seinem Randbereich und am Übergang zur Altstadt akzentuiert."