TANNENWALD REPORT



Nr. 1 Dezember 1989

Ausgabe

INFORMATIONEN DER 'AKTIONSGEMEINSCHAFT KLEINER TANNENWALD' (AKT) FÜR DIE BÜRGER BAD HOMBURGS

Guten Tag, liebe Mitbürger!

Hier ist nun die erste Ausgabe des TANNENWALD-REPORTS. Er ist das Informationsorgan der 'Aktionsgemeinschaft Kleiner Tannenald' (AKT) und erscheint nach Bedarf. Verteilt wird er an alle Unterzeichner der Solidaritäts-Erklärung und Spender, an die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung Bad Homburgs und liegt für interessierte Bürger an verschiedenen Stellen aus.

- Wir wollen Sie, liebe Mitbürger, über den jeweiligen Stand unserer Aktivitäten im Zusammenhang mit dem geplanten Bauskandal am 'Kleinen Tannenwald' auf dem Laufenden halten.
- Wir wollen dabei unabhängig sein von den Redaktionen der Tageszeitungen, die unser Anliegen und unsere Leserbriefe verständlicherweise nicht in dem Umfange veröffentlichen können, wie wir dies brauchen.
- Wir wollen ein Sprachrohr sein für alle Bürger, Organisationen und Parteien, die eingesehen haben, daß zwei Kongreß- und Tagungshotels im Sondergebiet Kur am 'Kleinen Tannenwald' nichts zu suchen haben und daß die Zerstörung dieses Öko-Denkmals unter allen Umständen verhindert werden muß.
 - Wir wollen von heute an möglicherweise auch bis zu den nächsten Kommunalwahlen - darüber informieren, wer für die Fehlinterpretation des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 und damit die Zerstörung unseres Lebensraumes verantwortlich ist.

Die 'AKT' und ihr Redaktionsteam freuen sich, wenn auch Sie durch aktuelle Beiträge den TANNENWALD-REPORT bereichern und unserer gemeinsamen Sache helfen.

Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, uns bei allen Mitbürgern zu bedanken, die durch ihre Unterschrift und ihre Spenden die Initiative der Aktionsgemeinschaft bisher unterstützt haben.

Wir wünschen Ihnen allen eine besinnliche Adventszeit.

Herzliche Grüße, Ihre

'Aktionsgemeinschaft Kleiner Tannenwald'

Karl M. Eingärtner

Über die 'Aktionsgemeinschaft Kleiner Tannenwald' (AKT)

7.10.1989 Gründung durch 27 Bürger. Anlaß:

- Erteilung eines positiven Bescheides auf die Bauvoranfrage des Investors für das geplante 'Schloßhotel' durch die Bauaufsicht und das Vorliegen eines Bauantrages für ein 2. Hotel im 'Kleinen Tannenwald'.
- 2. Geheim gehaltene Fehlinterpretation des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27, der dieses Gebiet mit 'Sondergebiet Kur, Klasse A' ausweist, während beide Hotels eindeutig als Kongreß-, Konferenz- und Seminar-Hotels mit einer Gesamtbettenzahl von über 350 Betten sowie einer unverantwortlichen Lärmund Verkehrsbelastung konzipiert wurden.
- Zwangsläufige Zerstörung eines der wenigen Biotope und einer für die Luft von ganz Bad Homburg wichtigen 'grüner Lunge'.

Ziel:

Rettung des Öko-Denkmals 'Kleiner Tannenwald'. Erhaltung des Lebensraumes 'Berliner- und Tannenwald-Siedlung' als verkehrsberuhigte Wohngebiete.

Bis zum 1.12.1989 1246 schriftliche Solidaritätserklärungen.

ZITAT

"Handle so, daß die Wirkungen Deiner Handlungen nicht zerstörerisch sind für die künftigen Möglichkeiten des Lebens."

Hans Jonas, "Das Prinzip Verantwortung", Insel-Verlag 1979

SKANDAL IM KLEINEN TANNENWALD

Auszüge aus einem offenen Brief an den Oberbürgermeister der Stadt Bad Homburg v.d.H., Herrn Wolfgang R. Assmann vom 10.11.89.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

diesen Brief schreibe ich nicht als Sprecher der Aktionsgemeinschaft 'KLEINER TANNENWALD', sondern als Bürger, der sich zähneknirschend dazu bekennt, Sie gewählt zu haben.

Die skandalösen Ereignisse um den Bau von zwei Geschäftshotels am 'Kleinen Tannenwald', meine Solidarität mit den z.T. schwer getroffenen Mitbürgern, führten mich in die Versammlung der Stadtverordneten am 9.11.1989.

Das war ein schockierendes Erlebnis. Als Zuhörer hatte ich kein Rederecht, was ich voll akzeptiere. Wenn man sich aber stundenlang Vorwürfe und Beleidigungen anhören muß, ohne etwas entgegnen zu dürfen, gehen die Adrenalinstöße schon ins Unerträgliche.

(...)

Meine Enttäuschung über Sie resultiert aus folgenden Erlebnissen im Forum:

- 1. Sie haben sich bei dem Fraktionsvorsitzenden der FDP, Herrn Hof, für seine Worte "bedankt", die de facto eine Kette von Unterstellungen, Platitüden und Beleidigungen der Bürger waren. Sie nannten dieses clowneske Dreckwerfen auf die Bürger: "den Sachverhalt so dargestellt, wie er ist." Was soll ich da von Ihnen halten?
- 2. Sie stellten sich schützend vor die Fehlentscheidungen Ihrer Bauaufsicht, was ich noch verstehen könnte. Sie haben sich damit aber auch solidarisch erklärt mit der Geheimdiplomatie und Informationsblockade, wie sie die Stadtverordneten und Bürger erleben mußten. Ohne den von Ihnen so verabscheuten "Druck" und ohne die "Massendemonstration" würden doch Anfang 1990 schon die Bagger angerollt sein. Halten Sie den Stil, mit uns allen umzugehen, wirklich für gut?
- 3. Sie werfen den Stadtverordneten und Bürgern schadenfroh lächelnd vor, daß Sie am 30.6.1977 bei Verabschiedung des Bebauungsplanes Nr. 27 und seiner Änderung am 6.5.82 "nicht aufgepaßt haben". Warum werfen Sie umgekehrt Ihrem Baudezernenten nicht vor, daß er bei der Erteilung eines positiven Bauvorbescheides nicht aufgepaßt hat? Alle Beteiligten von damals und die Protokolle weisen nach,

daß man dabei nie an ein Kongreß-Hotel, sondern immer nur an eine "Kur- und kurverwandte Einrichtung" gedacht hat. Warum interpretieren Sie hier zu Ungunsten der Bürger?

- 4. (...) Wo waren Sie, als wir am 31.10. mit Ihnen diskutieren wollten, zu wissen begehrten, ob Sie uns helfen oder nicht? Sie waren eingeladen. Ihre Kollegen Weber und Gerold auch. Diese haben sich korrekt entschuldigt. Sie fanden dies nicht nötig. Ist das die Kultur des Kultur-Dezernenten Assman?
- 5. Inzwischen wissen wir den Grund. Sie haben ihn am 9.11. in Forum gesagt: "so eine Bürgerversammlung wird leicht zum Tribunal". Na, und? Sie rühmen sich der 'Bürgernähe'. Man kommt den Bürgern aber nicht nur als freundlich lächelnder Festredner bei Einweihungen, Eröffnungen und Veranstaltungen nahe, sondern auch als Oberbürgermeister, der die Courage hat, Nähe im Notstand und Format im Dissenz zu zeigen.

Dieser Notstand heißt: Zwei Betonklötze

im Naherholungsgebiet, Lärmbelästigung durch Hotel und Kfz., Luftverschmutzung durch Abgase, Deklassierung verkehrsberuhigter Wohngebiete und Entwertung des Eigentums, je nach Lage zwischen 20 und 50%.

Sie haben sich bei vielen Gelegenheiten positiv bewährt. Ich bitte Sie, sich auch im Falle 'Kleiner Tannenwald' auf die Seite der Bürger zu stellen, Bau-Recht zu Gunsten der Bürger zu interpretieren und sich durch die Rettung der angegriffenen westlichen Wohngebiete zu qualifizieren. Ich will nicht glauben, daß tausende Bürger in einer existenziellen Notlage auf den Beistand ihres Oberbürgermeisters verzichten müssen.

Beweisen Sie, daß ich mich nicht irre! Ic danke Ihnen bereits jetzt für eine Entscheidung, die dem Wohle Bad Homburgs und seiner Bürger den Vorrang gibt.

Mit freundlichen Grüßen,

Karl M. Eingärtner, Landgraf-Philipp-Ring 17

WAS HAT DIE 'AKT' SEIT IHRER GRÜNDUNG AM 7. OKTOBER 1989 ERREICHT?

- 1. Abbau der Geheimdiplomatie des Magistrats, mit der er die Stadtverordneten und die Bürger Bad Homburgs vor vollendete Tatsachen stellen wollte. (Die Veröffentlichung der 'TAUNUS-ZEITUNG' vom 28.9.1989 muß hier anerkennend erwähnt werden.)
- Informationen aller direkt oder indirekt betroffener Bürger, die durch den Bau von
 Konferenz-Hotels die Zerstörung ihres Lebensraumes und die Vernichtung des Öko- Denkmals 'KLEINER TANNEN-WALD' befürchten müssen.
- 3. Mobilisierung der Bad Homburger Öffentlichkeit über Rundschreiben, die Lokalpresse und eine Bürgerversammlung am 31.10.1989 mit TV-Übertragung, gegen den geplanten Bauskandal am 'KLEINEN TANNENWALD'.
- 4. Markierung der politischen und amtlichen Gruppierungen unter dem Gesichtspunkt ihrer Hilfe für die betroffenen Bürger oder deren Ablehnung mit folgenden Ergebnissen:

Die Fraktionen der GRÜNEN und der SPD haben sich durch verschiedene Aktivitäten und öffentlichen Erklärungen voll hinter die Forderungen der Bürger gestellt. Ihr Antrag auf Bestellung eines Ausschusses zur Akteneinsicht wurde am 9.12 einstimmig angenommen.

Die Fraktion der FDP ist nach dem beleidigenden und die Anliegen der 'AKT' abqualifizierenden Auftreten ihres Vorsitzenden, Herrn Wolfgang Hof, in der Stadtverordnetenversammlung am 9.11.1989, eindeutig gegen die Bürger.

Die Fraktion der CDU zeigt eine zwielichtige Haltung. Sicher ist nur, daß fast alle CDU-Mitgliefer im Großraum 'Berliner Siedlung' und 'Kleiner Tannenwald' die 'AKT' unterstützen.

Der Herr Oberbürgermeister, Wolfgang R. Assmann hat sich am 9.11.1989 ebenfalls so deutlich gegen die Bürger artikuliert, daß wir dies nur zur Kenntnis nehmen können und jetzt wissen, auf welcher Seite unser 'OB' steht.

Die Bauaufsicht rechtfertigt ihre positive Antwort auf die Bauvoranfrage nach wie vor in einer für uns alle völlig unverständlicher Fehlinterpretation des rechtskräftigen Bebauungsplanes, bei der man sich wirklich fragen muß: Wem nützt das eigentlich? - Sicher nicht den Bürgern Bad Homburgs!

Dessen ungeachtet konnten wir jedoch mit den Rechtsamt der Stadt und der Bauaufsicht am 10.11.1989 eine Verwaltungsvereinbarung treffen, die uns inzwischen schriftlich bestätigt wurde. Sie enthält 3 wichtige Punkte:

- 1. Die 'AKT', vertreten durch ihren Anwalt, Herrn Dr. Großhauser, wird an dem Genehmigungsverfahren beteiligt und als Gesprächspartner, ohne Einschränkungen auf die direkten Anlieger, anerkannt.
- 2. Die 'AKT' erhält uneingeschränkte Akteneinsicht bei Bedarf.
- Zur Versachlichung des Konfliktes wird der Magistrat keine Entscheidung ohne Kenntnisgabe der 'AKT' treffen.

Der Herr Regierungspräsident hat die Bauakten für beide Hotels angefordert. Der 'Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland' (BUND) hat bei ihm eine Fachaufsichtsbeschwerde aufgegeben.

Heutiger Stand:

Die Bauanträge für beide Hotels können nach Lage der Dinge in der beantragten Form zur Zeit nicht genehmigt werden.

JURISTISCHE UNGEREIMTHEITEN

Auszüge aus einem offenen Brief an die Stadtverordnetenvorsteherin und die Stadtverordneten der Stadt Bad Homburg.

(...)In der Diskussion um das im 'Kleinen Tannenwald' beabsichtigte Hotel tauchen an zahlreichen Stellen juristische Fragen auf, die einer sachlichen einwandfreien Beantwortung bedürfen. Erstaunlicherweise scheint niemand, gleich auf welche Weise, ernstlich daran interessiert zu sein. Anders kann ich es mir nicht erklären, daß so viel juristisch Ungereimtes und Falsches immer wieder verbreitet wird.

- So befürchten zum Beispiel unsere Stadtväter erhebliche Regreßforderungen des Bauherrn, wenn dessen Pläne nicht genehmigt werden.
- (...)Die Stadtväter könnten es besser wissen, wenn sie ihr Rechtsamt bemühen würden.

Nach Paragraph 101 der Hessischen

Bauordnung kann eine baurechtliche Genehmigung, zu der auch ein Bauvorbescheid gehört, widerrufen oder nachträglich eingeschränkt (und damit teilweise widerrufen) werden,

- 1. wenn sie dem bestehenden Recht widersprach und noch widerspricht und Ausnahmen und Befreiungen nicht zulässig sind,
- wenn sie aufgrund von Angaben des Antragstellers erteilt worden ist, die in wesentlicher Beziehung unrichtig oder unvollständig waren,
- 3. wenn und soweit bei einer Änderung des bestehenden Rechts von der Genehmigung noch nicht Gebrauch gemacht worden ist und Tatsachen vorliegen, die nach dem neuen Recht die Versagung rechtfertigen würden.

Zu 1: Wenn ein Kurhotel nur dann ein Kurhotel ist, wenn es keine Kongresse betreibt, widerspricht die geplante Nutzung den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans. Soweit der Bauvorbescheid eine Kongreß-Nutzung zuläßt, ist er damit rechtswidrig. Da die Verwaltung an Gesetz und Recht gebunden ist, ist sie berechtigt und sogar verpflichtet, den Bauvorbescheid insoweit zu widerrufen.

Zu 2: Bei Erteilung des Bauvorbescheides der Bauverwaltung Werbebroschüre zur (angeblich) geplanten Hotelnutzung nicht bekannt gewesen sein. Inzwischen ist sie bekannt. Es ist die Pflicht der Verwaltung, den Bauherrn mit diesen Werbeaussagen über sein Hotel zu konfrontieren und definitive Aussagen dazu von ihm zu verlangen. Sollte sich dabei herausstellen, daß im Zusammenhang mit der Erlangung des positiven Bauvorbescheides unrichtige oder bloß unvollständige Angaben gemacht wurden, würde dies ausreichen, den Bauvorbescheid nachträglich teilweise zu widerrufen.

Zu 3: Hätten die Stadtverordneten eine Änderung des Bebauungsplanes in der Sitzung vom 9.11.89 einschließlich einer Veränderungssperre beschlossen, hätte die Bauverwaltung ebenfalls insoweit den positiven Bauvorbescheid nachträglich einschränken können und müssen.

Schränkt die Baubehörde den Bauvorbescheid nachträglich ein oder nimmt
sie die Korrektur im Rahmen einer eingeschränkten Baugenehmigung vor, wird der
Bauherr natürlich Regreß-Forderungen
stellen wollen. In Paragraph 101 Abs.
2 HBO ist dazu aber ausdrücklich geregelt, daß nur im Falle der Ziff. 3 überhaupt eine angemessene Entschädigung in
Geld verlangt werden kann. Also nur bei
einer nachträglichen Änderung der

Welche Aktivitäten plant die 'AKT' bis Ende dieses Jahres?

- Formulierung der Begründung unserer Widersprüche und Übergabe an die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bad Homburg v.d.H. durch den Anwalt der 'AKT', Herrn Dr. Manfred Großhauser.
- Basierend auf diesen Begründungen ergänzende Stellungnahme der 'AKT' anläßlich der angelaufenen Akteneinsicht durch den Regierungspräsidenten:
 - A. Rechts- und Fachaufsicht
 - B. Obere Naturschutzbehörde
- Beschlußfassung über weitere juristische und sonstige Maßnahmen innerhalb des Sprecherausschusses. (Einzelheiten folgen in der nächsten Ausgabe).
- Gründung eines Vereins, mit gleichzeitigem Antrag auf Gemeinnützigkeit, damit u.a. auch die steuerliche Abzugsfähigkeit der Spenden möglich ist.

Rechtsgrundlage (Bebauungsplan) besteht ein Entschädigungsanspruch nach den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung. In den beiden Ziffern 1 und 2 gibt es nach der Hessischen Bauordnung keine Entschädigung für den Bauherrn.

Einen Entschädigungsanspruch könnte der Bauherr bei einem Vorgehen nach Ziff. 1 und 2 nur nach den allgemeinen Grundsätzen der schuldhaften rechtswidrigen Amtspflichtverletzungen haben. Deren Voraussetzungen werden jedoch nach der Rechtssprechung des Bundesgerichtshofes sehr hoch angesetzt. Nur wenn die Verwaltung hätte erkennen müssen, daß sie im Rahmen des Bauvorbescheides eine Nutzung "Kongreßhotel" gestattet, die erkennbar nicht zulässig ist, könnte ein Amtshaftungsanspruch bestehen. Es ist zu hoffen, daß die Sachbearbeiter der Bauverwaltung in den Gesprächen mit dem Bauherrn hin und wieder darauf hingewiehaben. daß das Stichwort "Kongreßhotel" nicht in den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes steht und da-Zweifel bestünden. ob Kongreßhotel genehmigt werden könne. Dies müßte bereits reichen, Amtshaftungsanspruch auszuschließen.

Selbst wenn ein Amtshaftungsanspruch dem Grunde nach bejaht werden müßte, wäre weiter zu prüfen, ob der Bauherr un-

WAS KÖNNEN SIE TUN?

Nehmen Sie jede Gelegenheit wahr, unser Anliegen bei den verantwortlichen Mitgliedern des Magistrats und den von Ihnen gewählten politischen Vertretern vorzubringen.

Verlangen Sie eindeutige Stellungnahmen und Begründungen.

Nutzen Sie den TANNENWALD REPORT als ein Forum, in dem auch Sie zur Sache der 'AKT' nützliche Informationen und Ihre Meinung einbringen können. Wenden Sie sich dazu an unser Redaktionsteam.

Dabei sollten Sie wissen, daß wir die wenigsten Mittel für Materialkosten, Porto und diese Zeitschrift benötigen. Der Spendenfond dient überwiegend der Kostenerstattung für unsere juristischen Schritte.

Während der Magistrat mit Ihren Steuergeldern gegen die Bürger klagen kann, müssen wir dies leider aus der eigenen Tasche bezahlen.

Unterstützen Sie unsere Arbeit durch Spenden auf das Sonderkonto der 'Aktionsgemeinschaft Kleiner Tannenwald' Nr. 134 bei der Kreissparkasse des Hochtaunuskreises.

ter dem Gesichtspunkt des Mitverschuldens seinen Schaden ersetzt verlangen kann. Schließlich konnte auch er im Bebauungsplan nachlesen, daß dort nur von Kurhotel und nicht auch von Kongreßhotel die Rede ist. Entsprechend hätte er vorsichtig disponieren müssen, ist er also bewußt Risiken eingegangen. Nach der Entscheidung des Bundesgerichthofes vom 12.6.76 (NJW 75,1968) muß ein Bauherr u.U. sogar damit rechnen, daß erst aufgrund von Nachwidersprüchen seine Baugenehmigung widerrufen wird, ohne daß ein Regreßanspruch besteht. Nur berechtigterweise gebildetes Vertrauen auf die Richtigkeit der Baugenehmigung bzw. des Bauvorbescheides wäre entschädigungspflichtig. Diese Voraussetzung trifft für den Bauherrn des Kongreßhotels nicht

Aber selbst wenn ein Amtshaftungsanspruch bestehen würde, wäre dies kein Unglück für die Stadt Bad Homburg. Für solche Fälle ist sie nämlich versichert. Der Gemeindeversicherungsverband müßte im Falle einer Amtspflichtverletzung bestehende Entschädigungsleistungen bezahlen.

Fazit: Das Thema "Regreß" ist ein Märchen! (...)

Dr. Wolfgang Mickel, Rechtsanwalt und Notar



Wer ist Dr. Manfred Großhauer?

Er ist der bevollmächtigte Anwalt der 'Aktionsgemeinschaft Kleiner Tannenwald' (AKT). Partner einer Sociétät in Frankfurt/Main mit 7 Anwälten. Seit Jahren ist er als Rechtsanwalt und Notar schwerpunktmäßig auf dem Gebiet des öffentlichen und privaten Baurechts tätig u.a. auch als öffentlicher Schiedsrichter in Baustreitigkeiten.

Er ist Autor des Leitfadens für Architekten, Ingenieure und Bauherrn: "Baurecht leicht gemacht", erschienen im Haufe-Verlag, 1989.

Impressum

Der TANNENWALD REPORT ist ein Informationsblatt der 'Aktionsgemeinschaft Kleiner Tannenwald' (AKT).

Der TANNENWALD REPORT erscheint in unregelmäßigen Abständen nach Bedarf.

Auflage: 2000 Stk.

Herausgeber:

Aktionsgemeinschaft Kleiner Tannenwald

Verantwortlich:

Karl M. Eingärtner, Landgraf-Philipp-Ring 17, Tel.: 06172-303171

Redaktion:

Regina Henze, Tel.: 06172-31166

Kai v. Schauroth, Tel.: 06172-84192

Ursula Eingärtner, Tel.: 06172-303171