

„Anwohner können klagen“

Die FC-Spitze hat erneut einen Ausbau des Rhein-Energie-Stadions ins Spiel gebracht – Expertin Ina Lompa erklärt, was für eine Baugenehmigung nötig wäre

Frau Lompa, welche Genehmigungen und Planverfahren sind für einen Stadionausbau von 50.000 auf 75.000 Zuschauer erforderlich? Was muss der Bauherr alles machen?

Das lässt sich nicht verallgemeinern. Um das abschließend beurteilen zu können, müsste man sich erst mal anschauen, welche Genehmigungen und Erlaubnisse derzeit schon für den Bestand vorliegen. Und anhand dieser Ausgangslage müsste man genau schauen, inwieweit durch die Änderungen in die bestehende Genehmigungslage eingegriffen oder davon abgewichen wird.

Was heißt das?

Man muss bedenken, dass so ein Stadion nicht nur eine einzelne bauliche Anlage ist, sondern es gibt auch ganz viele sogenannte Nebenanlagen, etwa Toilettenanlagen, Zufahrtswege, Parkplätze und so weiter. All das müsste im Rahmen des Ausbaus gegebenenfalls auch angepasst werden. Auch innerhalb des Stadions gibt es dann vielleicht einen Fanshop, Gaststätten und so weiter. Für sie gilt dasselbe. Das bedeutet: Man müsste genau prüfen, für welche dieser Dinge gegebenenfalls neue oder angepasste Genehmigungen erforderlich werden.

Aber mal angenommen, das Stadion hätte aktuell zu viele Toiletten und man würde es erweitern, und dann wären es gerade so genug – dann bräuchte ich also nicht mehr Toiletten zu bauen?

Genau. Wenn man zum Beispiel – bleiben wir beim Beispiel Toiletten – im Vorhinein schon genug Toiletten eingeplant hat und diese schon von der bestehenden Genehmigung umfasst sind, dann muss man die neue Baugenehmigung nicht auf die Anzahl der Toiletten abstimmen, weil die alte Anzahl ja ausreicht. Das heißt, in jedem Einzelfall müsste man alle Aspekte dieses Bauvorhabens prüfen und vergleichen: Reicht der Bestand, oder muss man ausbauen oder etwas verändern?

Grundsätzlich braucht es aber auf jeden Fall für einen Ausbau eine Baugenehmigung, oder?

Ja. Um das vielleicht noch deutlicher zu sagen: Selbst wenn es nicht eine einzige bauliche Änderung bräuchte, sondern man nur die Zuschauerzahl erhöhen will: Dann braucht es dafür eine Baugenehmigung für diese Nutzungsänderung muss man durch ein neues Baugenehmigungsverfahren. Aber im Fall des Kölner Stadions gehe ich davon aus, dass auf jeden Fall bauliche Änderungen erforderlich sind. In welchem Umfang kann ich nicht beurteilen.

Und welche Rolle spielen Lärm, Naturschutz oder möglicher Denkmalschutz?

Die Besonderheit eines Sportstadions ist, dass es ein großer Sonderbau ist. Das heißt, in der Sonderbauverordnung ist genau geregelt, dass für diese Sonderbauten auch noch einmal gesonderte bauliche Anforderungen zu stellen sind. Die sind also komplett zu überprüfen. Zu bedenken ist auch: Jede Baugenehmigung darf nur erteilt werden, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Das bedeutet, sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorschriften – also Naturschutz, Denkmalschutz, Lärmschutz und so weiter – sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und abuarbeiten.

Das Stadion in Köln hat die Besonderheit, dass es an einem Wohngebiet steht. Können Anwohner so einen Ausbau rechtlich verhindern oder deutlich verzögern?

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist es erst mal erforderlich, dass auch die Rechte der Anwohnerinnen und Anwohner berücksichtigt und geprüft werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann sich dazu entscheiden – weil solche Vorhaben Auswirkungen auf die anliegenden Wohngebiete haben können –, noch ein Beteiligungsverfahren

Bislang hat das Rhein-Energie-Stadion 50.000 Plätze bei FC-Spielen.

So präsentierten die Sportstätten 2019 das auf 75.000 Zuschauer erweiterte Stadion.

durchzuführen. Das bedeutet, sie kann den Anwohnerinnen und Anwohnern die Möglichkeit geben, die Pläne und Planungsunterlagen einzusehen und eine Stellungnahme abzugeben. Das muss sie nicht, aber sie kann. Dadurch wird sich das Verfahren um die Stellungnahmefrist etwas verzögern.

Und eine mögliche Klage?

Im Anschluss, nach Erteilung der Baugenehmigung, könnten Anwohnerinnen und Anwohner auch Klage erheben. Eine Klage würde aber noch nicht dazu führen, dass die Baugenehmigung nicht ausgenutzt werden darf, sondern es müsste zusätzlich ein Eilantrag gestellt werden. Im Rahmen des Eilverfahrens würde das Gericht prüfen, ob die nachbarschützenden Rechte der Anwohnerinnen und Anwohner berücksichtigt worden sind. Wenn das nicht der Fall ist, würde das Gericht einen Eilbeschluss erlassen, der wie ein Baustopp wirkt. Das heißt, die Baugenehmigung dürfte dann bis zum Ende des Klageverfahrens nicht ausgenutzt werden. Kommt das Gericht aber zu dem Ergebnis, dass die nachbarschützenden Rechte gewahrt

sind, dürfte ganz normal weitergebaut werden.

Was können die Anwohnerinnen und Anwohner rechtlich angreifen?

Im Klageverfahren geht es darum, ob nachbarschützende Rechte verletzt werden oder nicht. Die Anwohnerinnen und Anwohner könnten also nicht sämtliche etwaigen Fehler der Baugenehmigung rügen, sondern sich nur auf eine Verletzung ihrer nachbarschützenden Rechte stützen. Das ist üblich. Man muss auch bedenken, dass die nachbarschützenden Vorschriften begrenzt sind, so dass man eine Verletzung heilen kann, selbst wenn man sie feststellt – indem man Schutzmaßnahmen ergreift. Man könnte im laufenden Klage- oder Eilverfahren die Baugeneh-

Trotz einer laufenden Klage dürfte das Stadion also auf Basis der Baugenehmigung ausgebaut werden, wenn der Eilantrag abgelehnt wurde. Dieses Bauen auf eigenes Risiko ist üblich, oder?

Das ist üblich. Man muss auch bedenken, dass die nachbarschützenden Vorschriften begrenzt sind, so dass man eine Verletzung heilen kann, selbst wenn man sie feststellt – indem man Schutzmaßnahmen ergreift. Man könnte im laufenden Klage- oder Eilverfahren die Baugeneh-

DAS IST DIE AUSGANGSLAGE

Der 1. FC Köln will angesichts der Ticketnachfrage mit einem Ausbau seine Einnahmen erhöhen. Das Stadion gehört den Kölner Sportstätten (KSS). Es handelt sich um eine hundertprozentige Tochter der Stadt. Der Klub müsste das Stadion der Stadt abkaufen, wenn er Eigentümer sein will – und nicht nur Pächter. Oder die KSS müssten es ausbauen. Der 2004 beendete Umbau des früheren Müngersdorfer Stadions hatte 117,5 Millionen Euro gekostet. Bislang hat das Stadion 50.000 Plätze bei FC-Spielen.

Untersuchungen hatten unterschiedliche Ergebnisse zu einem

Ausbau geliefert. Die erste von 2017 prophezeite: Mehr als 60.000 Plätze seien am angestammten Standort kaum zu verwirklichen. Zwei Jahre später folgte ein weiteres Gutachten, wonach eine Erweiterung auf rund 75.000 Plätze rund 215 Millionen Euro kosten würde. Das Fazit: Der Ausbau sei technisch „grundsätzlich“ machbar, aber eben sehr teuer. Und es gebe viele Unwägbarkeiten.

Nun hat der neue FC-Präsident Jörn Stobbe angekündigt, eine Kommission einzurichten. Sie soll innerhalb eines Jahres Ergebnisse liefern, ob der Ausbau auf 75.000 Zuschauer möglich ist. (mhe)

ZUR PERSON



Ina Lompa, 41, arbeitet als Rechtsanwältin bei der Kanzlei GTW mit Standorten in Düsseldorf und Krefeld. Lompa berät bei der Realisierung von Bauvorhaben, angefangen bei der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bis zur Erteilung der Baugenehmigung. Sie ist Lehrbeauftragte für Bau- und Planungsrecht an der Hochschule Düsseldorf.

migung noch anpassen und Maßnahmen festlegen, die dafür sorgen, dass die Nachbarrechte gewahrt sind. Wenn es etwa um Lärmschutz ginge, könnte man neue Lärmschutzmaßnahmen oder zum Beispiel Betriebszeitenbeschränkungen festlegen, die dafür sorgen, dass die Nachbarrechte gewahrt sind. Dann könnte die Baugenehmigung im Rahmen des laufenden gerichtlichen Verfahrens geheilt werden.

In dem etwa spätabends nicht mehr gespielt werden dürfte? Genau. Das ist eine Möglichkeit.

Ein größeres Stadion bedeutet mehr Besucher und Autos, mehr Anreisende mit der Bahn, mit dem Rad. Welche Rolle spielt das?

Solche Belange sind unterschiedlich zu bewerten. Man müsste für den Ausbau wahrscheinlich ein neues Verkehrskonzept erstellen, in dem man genau prüft, inwieweit bestehende Straßen baulich verändert werden müssen und inwieweit zusätzliche Verkehrsmaßnahmen angeordnet werden müssen. In jedem Baugenehmigungsverfahren selbst muss die erforderliche Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden – das heißt, die Parkplätze wären Gegenstand des Verfahrens.

Wie lange dauert es, bis eine Baugenehmigung bei einem Stadionausbau vorliegt?

Ich schätze, für ein Baugenehmigungsverfahren muss man mit mindestens einem Jahr rechnen. Aber die Dauer des Verfahrens hängt stark davon ab, ob alle erforderlichen Unterlagen direkt bei der Bauantragstellung vorliegen. Das ist häufig nicht der Fall. Und wenn sich im Laufe des Verfahrens herausstellt, dass man noch ein Lärmschutzkonzept oder ein neues Verkehrskonzept braucht, das im laufenden Verfahren noch angepasst wird, dann dauert die Erstellung solcher Gutachten natürlich auch noch einmal – und kann das Ganze verzögern.