



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Konfliktvermeidung durch Umfeldanalyse

Dr. Rainer Voß

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
AnwaltMediator (DAA/FU Hagen)



- **Ankauf**
- **Neuansiedlung** oder
- **Umnutzung / Revitalisierung** einer Immobilie

Konfliktpotenziale im Umfeld einer Immobilie



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Bsp. Immissionen (Lärm)



Bsp. Immissionen (Luftqualität)



Bsp. Immissionen (Geruch)





(weitere) ausgewählte **Beispiele** aus der anwaltlichen Praxis

- **Nachbarn / Bevölkerungsstruktur**
- **Rücksichtnahmegebot**
- **Naturschutz / Artenschutz**
- **zentraler Versorgungsbereich / Einzelhandelskonzepte**
- **Hochwasserschutzgebiete**
(Vertiefungshinweis: Oerder/Nettekoven, BauR nächstes Heft)
- **denkmalpflegerischer Umgebungsschutz**



insb. **Rücksichtnahmegebot** (§ 15 Abs. 1 BauNVO)

- heranrückende Wohnbebauung
- heranrückendes Gewerbe



Umfeldbefragung zum Quartier (z.B. Point-of-Sale-Befragung)

Vorteil: genaue Erkenntnisse unter Einbeziehung städtebaulicher, psychologischer und politischer Hemmnisse sowie landsmannschaftlicher bzw. historischer Besonderheiten

Bsp.: Befragung des örtlichen Bürgervereins / Schützenvereins etc.



Als fachliche und neutrale **Diskussionsgrundlage** schafft die Umfeldanalyse Information / Kontakt zu den Betroffenen

Konfliktpotenziale werden frühzeitig sichtbar und können noch im Stadium der Vorplanung berücksichtigt werden



Durch Information und Einbindung der Betroffenen bewirkt die Umfeldanalyse eine **Verbesserung der Akzeptanz**

eine Gerüchtebildung durch Fehlinformation (sog. „Buschfunk“) wird ausgeschlossen

sog. „Buschfunk“





Die Umfeldanalyse dient als **Argumentationshilfe**

sie bewirkt – insb. unter Einbindung von Gutachtern – eine „Versachlichung“ der Diskussion; der unsachlichen Kritik wird die Bühne genommen



Umfeldanalyse als **Mittel der Konfliktvermeidung**

- Erkenntnisquelle
- Diskussionsgrundlage
- Verbesserung der Akzeptanz
- Argumentationshilfe



- Der Projektentwickler / Investor braucht ein Gesicht vor Ort
- Er muss ansprechbar sein
- Informationsveranstaltung ohne Bühne für die „Schreier“

Bsp.: Wettbewerblicher Dialog in Hanau / Bau eines innerstädtischen Einkaufszentrums

Vielen Dank



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Einigen sich die Parteien nicht /
droht ein Urteil vom Gericht /
geht dem Investor schon die Düse /
ist's zu spät für Umfeldanalyse