Rechtliche Begutachtung

In Sachen	Suchthilfezentrum Niddastraße 76
Erstellt am:	27.05.2025
von:	RA Dr. Olaf Dziallas; RA Jonas K. Friedrich
Betreff:	Bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Suchthilfezentrums

---

Die Stadt Frankfurt am Main beabsichtigt das Gebäude in der Niddastraße 76 in 60329 Frankfurt am Main zu erwerben und dort nachfolgend ein Suchthilfezentrum speziell für Crack-Süchtige zu errichten. Die betroffene Nachbarschaft, die aus Anwohnern und Gewerbetreibenden besteht, sieht das Vorhaben sehr kritisch und befürchtet durch die beabsichtigte Nutzung negative Auswirkungen auf die Gegend.

FPS wurde vor diesem Hintergrund mit einer rechtlichen Einschätzung hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des geplanten Suchthilfezentrums beauftragt.

Die **Ergebnisse** unserer rechtlichen Prüfung lassen sich vorab wie folgt zusammenfassen:

- Das geplante Suchhilfezentrum für Crack-Süchtige verletzt in seiner konkreten Ausgestaltung und durch die erheblichen Außenwirkungen, die insbesondere mit der Besonderheit der Droge Crack und deren Konsum verbunden sind, an dem geplanten Standort absehbar das elementare **bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot** des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO. Das gilt in verstärktem Maße deswegen, da das Grundstück unmittelbar an ein ausgewiesenes Wohngebiet mit vorhandener Wohnnutzung angrenzt.
- Der Verstoß führt zur **Unzulässigkeit des Vorhabens** und steht der Genehmigungsfähigkeit entgegen. Er begründet zudem ein **Abwehrrecht** der (baurechtlichen) Nachbarn gegen die Baugenehmigung, die das Vorhaben daher in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren verhindern könnten.
- Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit bestehen schließlich ganz erhebliche **Bedenken**, ob das Vorhaben dem Gebot der **sparsamen Haushaltsführung** gerecht wird.

Inhaltsverzeichnis

I. Sachverhalt ... 3

II. Rechtliche Würdigung ... 6

1. Bauplanungsrechtliche Einordnung ... 6

2. Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO bezüglich des Kerngebiets ... 7

a) Eigenschaften und Besonderheiten von „Crack“ ... 8

b) Notwendigkeit einer Genehmigung nach § 10a BtmG ... 12

c) Weitere baurechtliche Anforderungen zur Wahrung des Rücksichtnahmegebots ... 12

d) Zwischenergebnis ... 17

3. Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO mit Blick auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet ... 18

4. Zwischenergebnis ... 20

5. Gebot der sparsamen Haushaltsführung ... 21

III. Gesamtergebnis ... 22

Im Einzelnen:

I. Sachverhalt

1 Die *Stadt Frankfurt am Main* beabsichtigt, das Grundstück Niddastraße 76 in 60329 Frankfurt am Main (nachfolgend kurz „**Grundstück**“) zu erwerben und dort ein „Suchthilfezentrum“ speziell für Crack-Süchtige einzurichten.

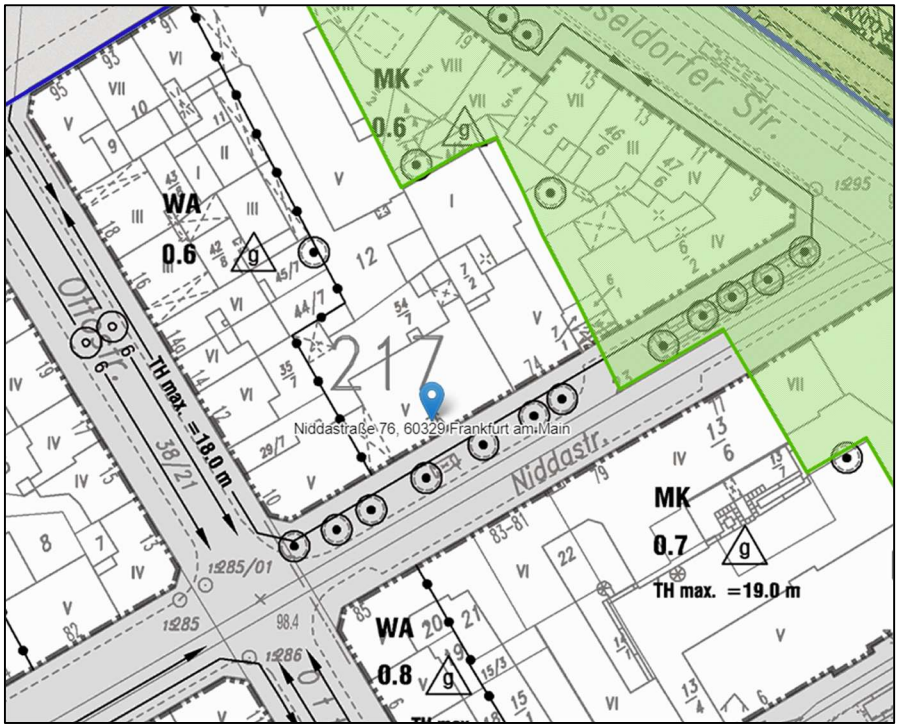
Quelle: Google Maps, Niddastraße 76, 60329 Frankfurt am Main

2 Das Suchthilfezentrum für Crack-Süchtige soll unter anderem medizinische und sozialpsychiatrische Versorgung, Beratung und Aufenthaltsmöglichkeiten mit Essensangebot, Beschäftigungsangebote und einen Übernachtungsbereich anbieten. Als primärer Konsumraum soll der an die Wohnhäuser angrenzende Innenhof dienen. Die Konsumräume sollen die Möglichkeit eines „risikogeminderten Gebrauchs von Drogen“ wie Crack bieten.

3 Geplant ist, dass eine stadtnahe Gesellschaft das Gebäude in der Niddastraße 76 ankauft, umbaut und anschließend an soziale Träger vermietet. Diese werden das Zentrum im Auftrag der Stadt betreiben. Hilfesuchende, die ihren Wohnsitz außerhalb des Stadtgebiets haben, sollen nach Pressemeldungen nach einer Notversorgung in dem Zentrum in ihre Heimatorte zurückvermittelt werden.

4 Das für diese Nutzung avisierte Grundstück in der Niddastraße 76 liegt im Geltungsbereich des seit dem 29.03.2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplans B466 der Stadt Frankfurt am

Main (nachfolgend kurz: „**Bebauungsplan**“). Der Bebauungsplan weist für das Grundstück als zulässige Art der Nutzung ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO aus, unmittelbar westlich des Grundstücks sieht der Bebauungsplan eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO vor.



Quelle: Planungsauskunftssystem, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

5 Das auf dem Grundstück aufstehende fünfgeschossige Gebäude (rot eingezeichnet) ist aktuell noch an Gewerbetreibende und Freiberufler vermietet. Es liegt im unmittelbaren Umfeld zu mehreren Hotels (lila Schriftfarbe), weiteren Gewerbebetrieben (orangene Schriftfarbe) und Wohnhäusern. Die folgende Darstellung dient der Veranschaulichung und zeigt nicht abschließend alle Gewerbebetriebe. Das westlich/nordwestlich an das Grundstück angrenzende Wohngebiet ist hier nicht gesondert gekennzeichnet.

Quelle: Apple Karten

6 Die unmittelbare Nachbarschaft, Anwohner und Gewerbetreibende sehen die Standortwahl sehr kritisch und befürchten eine untragbare Situation. Das geplante Suchtzentrum liegt inmitten eines Umfelds, das sich durch Hotels und andere Gewerbebetriebe auszeichnet und zudem unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet angrenzt. Es stellt die erste geplante Einrichtung in Deutschland ausschließlich für Crack-Süchtige in dieser Art und in diesem Umfang dar, weshalb es in jeglicher Hinsicht an Erfahrung fehlt. Es ist insbesondere nicht mit den bereits vorhandenen Konsumräumen vergleichbar, sondern geht bezüglich des Umfangs, der Größe, der Zielrichtung und insbesondere der Folgen weit über diese hinaus. Der Crack-Konsum hat bekanntermaßen nicht nur Auswirkungen auf die konsumierende Person selbst, sondern hat darüber hinaus weitgehende soziale und gesellschaftliche Folgen.

7 Aus Sorge hinsichtlich der geplanten Errichtung des Suchthilfezentrums in der Niddastraße 76 schlug die *Eigentümerinitiative Bahnhofsviertel* als Alternativstandort das Gelände in der Mannheimer Straße 119 vor, da dieses mit einem überschaubaren Aufwand zeitnah nutzbar gemacht werden könnte und außerhalb des Bahnhofsviertels liegt.

8 Dieser Vorschlag wurde von Seiten der Stadt Frankfurt jedoch abgelehnt, da die FES GmbH dort einen für die Reinigung des Bahnhofsviertels strategisch wichtigen Betriebshof betreibe und dieses Gelände der Stadt somit nicht unmittelbar zur Verfügung stehe. Zudem sei das Gelände für die Crack-Süchtigen schlecht erreichbar, da es zu weit vom Bahnhofsviertel, in dem sich die Crack-Szene aufhält, entfernt sei.

9 Der Magistrat stimmte am 16.05.2025 dem Ankauf des Grundstücks für die Einrichtung des Suchthilfezentrums zu. Am 05.06.2025 soll auf dieser Grundlage die Stadtverordnetenversammlung über den Ankauf des Grundstücks entscheiden.

II. Rechtliche Würdigung

10 Zu untersuchen ist im Folgenden, ob die geplante Nutzung des Grundstücks Niddastraße 76 als Suchthilfezentrum für Crack-Süchtige mit dem geltenden Bauplanungsrecht vereinbar wäre.

1. Bauplanungsrechtliche Einordnung

11 Der geplante Umbau und die Nutzung des Gebäudes in der Niddastraße 76 durch die Stadt Frankfurt am Main als Suchthilfezentrum stellen eine bauliche Änderung und eine Nutzungsänderung des Gebäudes nach § 29 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (**BauGB**) dar. Da das Grundstück zudem im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt, gilt die Vorschrift des § 30 Abs. 1 BauGB. Voraussetzung für die Zulässigkeit des Suchhilfezentrums ist demnach, dass das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht.

12 Der Bebauungsplan weist vorliegend für das Baugebiet, in dem sich das Grundstück befindet, als zulässige Art der Nutzung ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO aus. Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

13 Welche Bebauungen in einem Kerngebiet zulässig sind, bestimmt sich nach § 7 Abs. 2 BauGB: Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind dies unter anderem *Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke*.

14 Ambulante Einrichtungen der Drogenhilfe *können* nach einem Beschluss des *Bundesverwaltungsgerichts*[1] Anlagen für soziale und/oder gesundheitliche Zwecke darstellen und somit in einem Kerngebiet grundsätzlich zulässig sein. Die unter Nr. 4 genannten Anlagen dienen (zumindest auch) dem öffentlichen Interesse und können daher nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts, unabhängig von ihrem Träger (privat, öffentlich, kirchlich), grundsätzlich als Einrichtungen für den Gemeinbedarf anzusehen sein.

15 Das seitens der Stadt auf dem Grundstück geplante Suchthilfezentrum stellt zumindest nach der derzeit verfügbaren Beschreibung durch die Stadt von der Grundidee eine solche Einrichtung dar: Es soll der Betreuung und ärztlichen Versorgung von Crack-Suchterkrankten dienen, sie von der Straße in das Suchthilfezentrum holen und einen Anstoß zu weiterführenden Hilfe- und Therapiemaßnahmen bieten. Unerheblich wäre dabei, ob die ambulante Einrichtung vorliegend primär soziale oder gesundheitliche Zwecke verfolgt, da beide

---

1 *BVerwG*, Beschluss v. 06.12.2000 – 4 B 4.00

Anlagentypen im Kerngebiet für allgemein zulässig erklärt worden sind und die Zwecke auch ohne Weiteres kombiniert werden können.

16 Bei genauerer Betrachtung zeigt sich jedoch eindeutig, dass das geplante Suchthilfezentrum in seiner konkreten Ausgestaltung selbst in einem Kerngebiet unzulässig ist. Denn die vorgesehene Einrichtung sprengt in ihrer Größe, ihrem Umfang und ihrer Intensität bei Weitem den Rahmen bisheriger ambulanter Drogenhilfeangebote – und geht zugleich deutlich über sämtliche bislang gerichtlich entschiedenen Fallkonstellationen hinaus. Im Unterschied zu der Einrichtung, die Gegenstand des Verfahrens vor dem *Bundesverwaltungsgericht* war, soll sich die hier geplante Einrichtung *ausschließlich* auf Crack-Süchtige konzentrieren – eine Konsumentengruppe, die eine besonders massive, qualitativ andersartige Herausforderung darstellt: Crack gilt als eine der gefährlichsten Drogen überhaupt, mit extrem hohem Suchtpotenzial, drastischen Entzugserscheinungen und einer nachweislich ungewöhnlich hohen Häufigkeit psychotischer Schübe.

17 Hinzu kommt, dass die Einrichtung rund um die Uhr geöffnet sein soll und eine kontinuierliche, intensive Betreuung einer Vielzahl von Konsumenten zu jeder Tages- und Nachtzeit erforderlich ist. In der Gesamtschau entsteht dadurch ein sozialer Brennpunkt von solcher Intensität, dass die geplante Nutzung in keiner Weise mehr mit bisherigen, durch die Rechtsprechung gedeckten Einrichtungen vergleichbar ist. Vielmehr liegt eine gänzlich neue Qualität der Nutzung vor – mit erheblich weiterreichenden Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die öffentliche Ordnung.

2. Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO bezüglich des Kerngebiets

18 Die geplante Einrichtung würde eklatant gegen das in § 15 Abs. 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthaltene baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme verstoßen.

19 Nach dieser Vorschrift sind Vorhaben im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

20 Das Rücksichtnahmegebot vermittelt dem baurechtlichen Nachbar zudem ein nachbarrechtliches Abwehrrecht. Ziel und Zweck der Vorschrift ist es, potentiell konfliktträchtige Nutzungen so miteinander zu kombinieren, dass Störungen möglichst vermieden werden. Bei Verletzung des Gebots steht dem Nachbarn daher ein Abwehrrecht gegen die Baugenehmigung zu.

21 Vorliegend muss angesichts der geplanten Nutzung sehr kritisch geprüft werden, ob die Einrichtung des Suchthilfezentrums das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot überhaupt wahren kann. Maßgeblich ist insoweit, ob bei einer realistischen Betrachtung die von der Stadt Frankfurt angekündigten Vorkehrungen wirklich dazu führen, dass auf die Nachbarschaft in ausreichender Art und Weise Rücksicht genommen wird, und ob dies überhaupt möglich ist. Ein bloßes Konzept auf dem Papier ist für die Wahrung des Rücksichtnahmegebots nicht ausreichend, wenn es keine realistische und nachhaltige Umsetzung erfährt.

a) Eigenschaften und Besonderheiten von „Crack“

22 Im Hinblick auf die geplante Nutzung als Suchthilfezentrum für Crack-Abhängige sind besondere Vorkehrungen zum Schutz der Nachbarschaft schon insbesondere deswegen erforderlich, da Crack eine der aggressivsten und gefährlichsten Drogen darstellt, die aktuell im urbanen Raum kursieren.[2] Seine Konsumenten zeigen häufig impulsives, unkontrolliertes Verhalten, mit schwerwiegenden Auswirkungen auf das eigene und das öffentliche Leben. Der Konsum von Crack ist nicht nur für den Konsumenten mit erheblichen gesundheitlichen Folgen verbunden, sondern führt auch zu weitreichenden sozial- und ordnungsrechtlichen Folgeproblemen. Crack stellt nicht nur eine besonders gefährliche Droge dar, sondern ist gleichzeitig der Katalysator für soziale Krisen. Einen sicheren Konsum gibt es nicht.[3]

23 Crack ist eine Form von Kokain, die sich durch ihre besonders schnelle Wirkung und das außerordentlich hohe Abhängigkeitspotential auszeichnet.[4] Seit den vergangenen Jahren ist eine massive Verbreitung weltweit und auch in Deutschland zu verzeichnen. Insbesondere in den deutschen Großstädten ist ein signifikativer Anstieg zu beobachten, Frankfurt am Main gilt dabei als die „Crack-Hauptstadt“ der Bundesrepublik Deutschland.[5] Der Crack-Konsum betrifft jedoch nicht nur die Konsumenten, sondern hat weitreichende Folgen für das öffentliche Gesundheitswesen, die soziale Infrastruktur, sowie die städtebauliche und sicherheitspolitische Lage der betroffenen Gegenden.

---

2 *Bonnet* et al.: Ranking the Harm of Psychoactive Drugs Including Prescription Analgesics to Users and Others – A Perspective of German Addiction Medicine Experts, in: Fronierts in Psychiarty, Vol. 11, S. 3.

3 https://www.dhs.de/suechte/illegale-drogen/kokain/.

4 *Deutsche Hauptstelle für Suchtfragen e. V.* (Hrsg.): Die Sucht und ihre Stoffe Eine Informationsreihe über die gebräuchlichsten Drogen und Suchtsubstanzen, S. 2.

5 Vgl. z. B. https://www.journal-frankfurt.de/journal_news/Bahnhofsviertelmagazin-104/Strassenkonsum-nimmt-zu-Zerstoert-Crack-den-Frankfurter-Weg-der-Drogenpolitik-29577.html.

24 Aus medizinischer Sicht stellt Crack eine rauchbare Form der Kokainbase dar, die aus dem ansonsten ‚üblichen' Kokainhydrochlorid durch Aufkochen mit Natron, Ammoniak, Äther oder Chloroform hergestellt wird, wobei kleine Steinchen („Rocks") der Kokainbase, also des chemisch reinen Kokains, entstehen. Diese werden sodann auf einer Pfeife oder seltener auch auf Aluminiumfolie geraucht. Die intensive Wirkung setzt binnen weniger Sekunden ein, dauert jedoch nur ca. 5-10 Minuten an.[6]

25 Crack greift massiv in die Hirnchemie ein und gilt daher als eine der Drogen mit dem höchsten psychischen Abhängigkeitspotenzial überhaupt.[7] Während des Rauschs führt Crack zu einer unmittelbaren und maximalen Freisetzung von Dopamin im mesolimbischen Belohnungszentrum des Gehirns, was u. a. zur Erzeugung starker Glücksgefühle, dem Gefühl gesteigerter Leistungsfähigkeit, übermächtiger Selbstüberschätzung und Euphorie führt. Durch die kurze Wirkungsdauer entsteht in kürzester Zeit ein starkes, unkontrollierbares Verlangen nach erneutem Konsum, was regelmäßig zu einem exzessivem Konsumverhalten führt. Der längerfristige Konsum führt dabei zu schwersten gesundheitlichen Folgen und zum körperlichen Verfall. Die Menschen verelenden und verwahrlosen erkennbar. Aufgrund des fehlenden Hunger- und Durstgefühls bei Dauerkonsum sind sie regelmäßig in einem sehr schlechten Ernährungszustand.[8] Es treten Psychosen (Angst- und Wahnzustände, Paranoia), Depressionen, Aggressivität, Gereiztheit und Schlafstörungen von höchster Qualität auf. Daneben kann es zu physischen Schäden wie beispielsweise Lungenschäden („Crack-Lunge"[9]), Zahnverfall, Gewichtsverlust und Herz-Kreislauf-Erkrankungen kommen. Eine Überdosierung führt regelmäßig zu einem Atem- oder Herzstillstand oder zum Tode.

26 In sozialer Hinsicht ist der Crack-Konsum häufig Teil eines Kreislaufes aus Armut, Obdachlosigkeit, Arbeitslosigkeit und sozialer Ausgrenzung. In vielen Fällen führt der Konsum innerhalb weniger Wochen zum Verlust des bisherigen familiären und sozialen Umfelds und zum Verlust der bisherigen Arbeitsstelle. Obwohl Crack zu Beginn meist zur kurzfristigen Linderung von psychischen oder sozialen Belastungen konsumiert wird, wird es selbst zur Ursache für die Marginalisierung[10] der Betroffenen. In den Großstädten entstehen aufgrund dessen sogenannte „Crack-Szenen", in denen der Konsum, die Beschaffung und der Tauschhandel sichtbar zu beobachten ist. Diese Konzentration führt sodann zu sozialen Spannungen in den betroffenen Vierteln und zu hohen Anforderungen für die ambulanten

---

6 *Infodrog* (Hrsg.): Crack & Freebase. Informationen für Suchtfachpersonen. Infoblatt., S. 2, 3.

7 *Deutsche Hauptstelle für Suchfragen e. V.* (Hrsg.): Die Sucht und ihre Stoffe Eine Informationsreihe über die gebräuchlichsten Drogen und Suchtsubstanzen, S. 2.

8 *Bühring, Petra*: Crackkonsum – Enorme psychische Folgen, in: Deutsches Ärzteblatt, 5/24, S. 220.

9 *Plank, Pia Maria/Hinze,Christopher Alexander/Isneineh,René Abu/ Shuling, Hendrik*: „Crack lung" – atypische bilaterale Pneumonie, in: Die Innere Medizin 7, S. 734–737.

10 *Schweizerische Gesellschaft für Suchtmedizin SSAM*, Therapieformen bei Crack- und Kokainkonsum, Bericht 2023, S. 6.

Drogenhilfeeinrichtungen, da klassische Angebote der Suchthilfe wie die Substitutionstherapie, beispielsweise mit Methadon, bei einer Crackabhängigkeit eben nicht greifen. Es gibt bislang keine medikamentöse Behandlungsmöglichkeiten.[11] Mögliche Hilfssysteme müssen daher auf niedrigschwelliger und stärkerer psychosozialer Ebene agieren. Diese beinhalten beispielsweise geschützte Räume, in denen die Betroffenen konsumieren und sich danach in Ruheräume zur akuten Stressreduktion zurückziehen können. Daneben können zum Beispiel saubere Materialien, Aufklärungsmöglichkeiten, individuelle Betreuung, therapeutische Gespräche, Übernachtungsmöglichkeiten, Nahrung, Duschräume (Körperpflege) und medizinische Versorgung angeboten werden.

27 Die offene Crack-Szene ist ferner von städtebaulicher und politischer Relevanz. Sie hat Auswirkungen auf die Wahrnehmung und Nutzung städtischer Bereiche. Es kommt in vielen Städten zu einer starken Verdrängung anderer Personen- und Nutzergruppen, zu einem Unsicherheitsgefühl der Anwohner und zu Konflikten mit der Polizei.

28 Offene Crack-Szenen führen häufig zur faktischen Aneignung städtischer Räume durch die marginalisierten Crack-Konsumenten, wodurch andere Nutzergruppen, wie Anwohner, Familien, Gewerbetreibende und Touristen aus diesem Bereich verdrängt werden. Der betroffene Raum verliert seinen Charakter als multifunktionaler Ort und wird stattdessen als „No-Go-Area“ oder sozialer Brennpunkt wahrgenommen. Diese Erscheinung lässt sich auf die Broken-Windows-Theorie zurückführen, nach der sichtbare Anzeichen von Verwahrlosung und Regelbruch (z. B. offener Drogenkonsum, Verelendung, Müll und Gewalt) zu einer Abwärtsspirale sozialer Ordnung führen. Damit einhergeht das steigende Unsicherheitsgefühl der Bevölkerung, das sich negativ auf das soziale Klima in der betroffenen Gegend auswirkt und Abwanderungsbewegungen bestärkt.[12]

29 Die räumliche Konzentration der Crack-Szene erzeugt oftmals eine konfliktgeladene Situation mit der Polizei, dem Ordnungsamt und den Sicherheitsdiensten. Wiederholte Platzverweise, Ingewahrsamnahmen und weitere ordnungsrechtliche Maßnahmen führen nur selten zu einer wirksamen Lösung. Es kommt vielmehr zu einem zyklischen Verdrängungs- und Rückkehrverhalten, das mit hohem personellen und finanziellen Aufwand verbunden ist.

30 Neben den zuvor ausgeführten Tatsachen besteht die realistische Gefahr, dass die aktuell relativ saubere Gegend bei der Umsetzung der städtischen Pläne nachhaltig mit Müll und Fäkalien verschmutzt wird. Diese Annahmen sind keine Mutmaßungen, sondern begründen sich – leider – eindrucksvoll aufgrund der an anderen Stellen in Frankfurt jederzeit

---

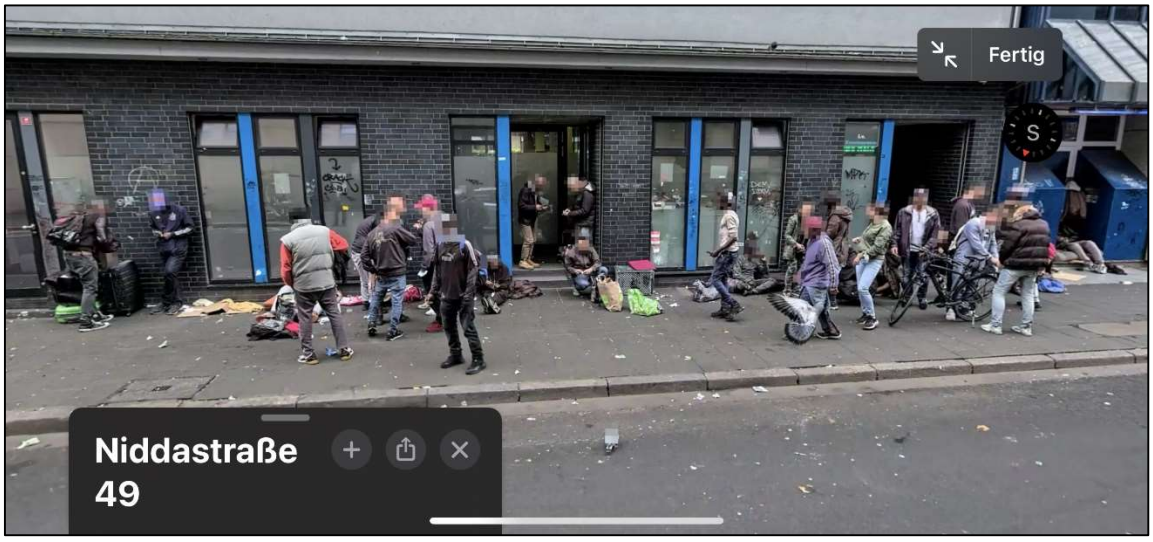
11 *Deutsche Aidshilfe (Hrsg.):* Handreichung zur Anpassung der Angebote in AIDS- und Drogenhilfe für Crackkonsument*innen, S. 4.

12 *akzept e. V. Bundesverband für akzeptiere Drogenarbeit und humane Drogenpolitik (Hrsg.*): Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Crack-Konsum im Kontext der Drogen- und Suchthilfe, S. 3; https://soztheo.de/kriminalitaetstheorien/soziale-desorganisation/broken-windows-wilson-kelling/.

ersichtlichen Situation an bereits bestehenden Konsumräumen. Auch ganz in der Nähe des geplanten Standorts existiert in der Niddastraße 49 bereits ein solcher Konsumraum, der regelmäßig von einer großen Anzahl von Suchtkranken aufgesucht wird, die sich vor den Räumlichkeiten und auch vor den anliegenden Gebäuden längerfristig aufhalten, was auch an deren dort verbleibenden Hinterlassenschaften jederzeit ersichtlich ist.

31 Sogar auf den allgemein einsehbaren und eher zu zufälligen Zeiten entstandenen Fotos auf Google Maps ist diese dort nahezu permanent so vorzufindenden Situation ersichtlich. Der hier gezeigte Standort der Niddastraße 49 ist nur wenige hundert Meter in der gleichen Straße von dem geplanten Suchthilfezentrum entfernt:

Quelle: Google Maps, Niddastraße 49, 60329 Frankfurt am Main – Konsumraum



Quelle: Apple Karten, Niddastraße 49, 60329 Frankfurt am Main – Konsumraum

b) Notwendigkeit einer Genehmigung nach § 10a BtmG

32 Die baurechtliche Genehmigung des geplanten Suchthilfezentrums für Crack-Süchtige könnte – ungeachtet der Rücksichtslosigkeit – aufgrund Verstoßes der beantragte Nutzung gegen die strafbewehrten Bestimmungen des Betäubungsmittelgesetzes (BtmG) nur erteilt werden, wenn die für eine solche Einrichtung zwingend notwendige Genehmigung nach § 10a BtmG i. V. m. der Verordnung über die Erlaubnis für den Betrieb von Drogenkonsumräumen (DrogKRV HE) für den Betrieb des Suchthilfezentrums im Vorfeld vorliegen würde.

33 Die Voraussetzungen für diese Genehmigung, mit der die Ausgabe und der Konsum von höchstgradig illegalen Drogen in kontrollierten Einrichtungen straffrei gestellt wird, sind verständlicherweise außerordentlich hoch. Kurz hervorgehoben werden sollen insbesondere die dabei zu beachtenden und nachzuweisenden Vorschriften der §§ 7, 8 DrogKRV HE, nach denen sichergestellt sein muss, dass Straftaten nach dem Betäubungsmittelgesetz und Straftaten im Umfeld der Einrichtung verhindert werden müssen. Dies ist in Anbetracht der zuvor beschriebenen Lage mindestens fraglich und wäre mit einem immensen Personalaufwand verbunden. Nach § 11 DrogKRV HE muss während der Öffnungszeiten immer ausreichend Personal anwesend sein, das für die Erfüllung der in den §§ 3 - 9 DrogKRV HE genannten Voraussetzungen fachlich ausgebildet und zuverlässig sein muss. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, darf schon kein Drogenkonsumraum betrieben werden.

34 Liegt diese Genehmigung nach dem BtmG nicht vor, dürfte die Einrichtung nicht betrieben werden. Ein entsprechender Bauantrag wäre dann mangels sog. Sachbescheidungsinteresses von der Bauaufsicht als unzulässig abzulehnen, da die beantragte Nutzung strafbar wäre und nicht legal umgesetzt werden kann.

c) Weitere baurechtliche Anforderungen zur Wahrung des Rücksichtnahmegebots

35 Ein Beschluss des *Verwaltungsgerichts Düsseldorf*[13] verdeutlicht, dass selbst bei Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen darüberhinausgehende Vorkehrungen und konkrete Maßnahmen getroffen werden müssen, um das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot zu wahren. Diese müssen konsequent und wirksam umgesetzt werden.

36 In dem maßgeblichen Beschluss wurden als zulässige Maßnahmen zur Eindämmung des von den Konsumräumen ausgehenden Risikos insbesondere Öffnungszeiten nur während des Tageszeitraums von 10 – 18 Uhr angeführt. Zudem besteht eine Hausordnung, die

---

13 *VG Düsseldorf*, Beschl. v. 03.04.2023 – Az. 16 L 393/23

Verhaltensregeln vorgibt und bei einem Verstoß vorsieht, dass die betroffene Person einen Hausverweis erhält. Entsprechende Vereinbarungen zwischen dem Betreiber und den zuständigen Gesundheits-, Ordnungs- und Strafverfolgungsbehörden sollen für einen ordnungsgemäßen Ablauf sorgen. Mitarbeiter, Sicherheitsdienste und die Polizei sollen so beispielsweise sicherstellen, dass keine Ansammlungen von Menschen vor der Einrichtung entstehen. Aus zwei Mitarbeiterbüros kann der Außenbereich eingesehen werden, zusätzlich sollen Kameras dazu dienen, die Bildung von Ansammlungen frühzeitig zu erkennen. Die in der Nachbarschaft eingesetzten Ordnungskräfte wurden ferner verdoppelt. Die beteiligten Stellen wechseln sich zudem bei einer möglichst engmaschigen Straßenpatrouille ab. Durch eine kontinuierliche Kommunikation sollen negative Entwicklungen frühzeitig festgestellt werden, sodass ihnen unmittelbar entgegengewirkt werden kann. Maßgeblich war bei dem Beschluss des *VG Düsseldorf* jedoch auch, dass sich der Zugang zu dem Grundstück, auf dem sich die Einrichtung befand, zur abgewandten Seite der dortigen Nachbarn befand.

37 Diese hohen Anforderungen galten wohlgemerkt für eine Stelle, bei der Crack keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielte. Der für den sicheren Betrieb eines reinen Crack-Zentrums notwendige Personal- und Verwaltungsaufwand wäre vor diesem Hintergrund um ein Vielfaches höher.

38 Vorliegend hat die *Stadt Frankfurt* im Schreiben vom 07.05.2025 an die *Eigentümerinitiative Bahnhofsviertel* einige entsprechende Maßnahmen angekündigt. Diese „sollen“ eine regelmäßige Polizeipräsenz, geschultes Fachpersonal vor Ort, klare Regeln innerhalb und im Umfeld des Zentrums und die Zusammenarbeit zwischen Ordnungsbehörden und Streetwork-Teams beinhalten, um eine Szenebildung zu vermeiden.

39 Selbst bei Einrichtung und Durchführung eines solchen Konzepts ist es dennoch höchst unrealistisch, dass dies geeignet ist, die Ansammlungen und die damit verbundenen Gefahren zu verhindern beziehungsweise einzudämmen und somit dem Rücksichtnahmegebot gerecht zu werden. So ist laut dem Leiter des Frankfurter Drogennotdienstes, Wolfgang Barth, beispielsweise eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung im dem Zentrum vorgesehen[14].

40 Darüber hinaus ist der zuvor genannte Beschluss des *VG Düsseldorf* nur eingeschränkt übertragbar, da ein signifikanter Unterschied zwischen den normalen Konsumräumen und dem geplanten Suchthilfezentrum besteht. Dieses geht mit seinen Angeboten und der Zielrichtung weit über die Auswirkungen der bloßen Konsumräume hinaus. Crack und die Folgen des Konsums (vgl. dazu die zu vorigen Ausführungen) sind nicht vergleichbar mit gewöhnlichen Konsumräumen, in denen vor allem Methadon ausgegeben wird, das die Konsumenten eher schläfrig macht, im Gegensatz zu den gesundheitlichen, psychischen,

---

14 https://www.fr.de/frankfurt/drogenhilfezentrum-in-frankfurt-crack-im-bahnhofsviertel-wolfgang-barth-im-interview-zum-93741964.html

physischen, sozialen und gesellschaftlichen Auswirkungen von Crack. Darüber hinaus fehlt es an einem Vorbild: Das Suchtzentrum für Crack-Süchtige stellt ein Pilotprojekt insbesondere für Deutschland dar und kann mit keiner anderen bestehenden ambulanten Drogenhilfeeinrichtung verglichen werden. Dementsprechend dürften strengste Voraussetzungen für die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots als Maßstab anzulegen sein.

41 Im Interesse der betroffenen Nachbarn – konkret der Bewohner, der Gewerbetreibenden und deren Besuchern – ist es deshalb nicht ausreichend, dass ein wohlgemeintes Konzept auf dem Papier existiert. Es muss gerade auch in der Realität wirksam und effektiv umsetzbar sein und seine Umsetzung muss vor allem mit größtmöglicher Sicherheit umsetzbar sein.

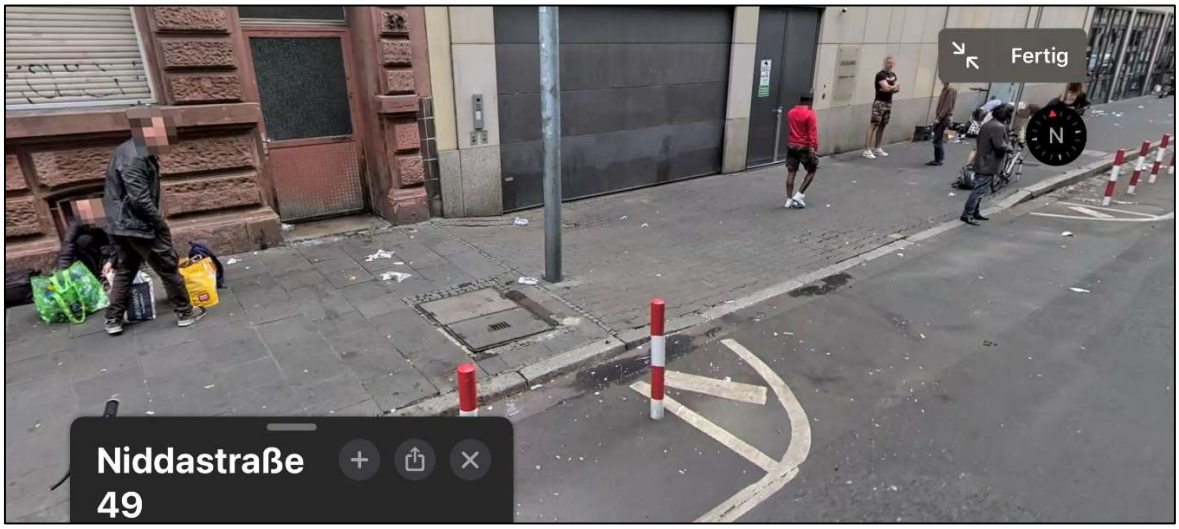
42 Angesichts der oben beispielhaft eingefügten Bilder des Konsumraums in der Niddastraße 49, der nur wenige hundert Meter von dem geplanten Suchthilfezentrum entfernt ist, ist es mehr als zweifelhaft, ob das angekündigte Konzept umgesetzt werden kann und wirklich effektiv und dauerhaft Rücksicht auf die Nachbarn genommen werden kann.

43 So wäre es gewiss nicht ausreichend, wenn die sich dort aufhaltenden Personen zwar – sei es durch Polizeibeamte oder Mitarbeiter des Suchthilfezentrums – aufgefordert werden, den Bereich zu verlassen, sie aber wenige Minuten später wieder zurückkommen oder zwar den Platz verlassen, aber dann wenige Meter weiter ausharren und im Viertel verweilen. Dies ist insbesondere zu befürchten, da die Geschäftsführerin der Integrierten Drogenhilfe (IDH) in Frankfurt, Gabi Becker, bezüglich des vorgeschlagenen Ausweichquartiers an den Bahngleisen gegenüber dem *hr* sagte, dass Crack-Konsumierende oft gesundheitlich schwer angeschlagen seien und aufgrund dessen bereits 15 Minuten Fußweg zu viel sein können[15].

44 Diese Problematik wird auch anhand der Situation in der Niddastraße 49 sichtbar. Der Bereich, in dem sich die suchtkranken Personen aufhalten, erstreckt sich dort nicht nur auf das Gebiet unmittelbar vor dem Konsumraum, sondern auch auf die benachbarten Gebäude und Grundstücke sowie die gegenüberliegende Straßenseite.

---

15 https://www.tagesschau.de/inland/regional/hessen/hr-widerstand-gegen-frankfurts-crack-zentrum-stadt-verteidigt-umstrittenen-standort-100.html



Quelle: Apple Karten, Niddastraße 49, 60329 Frankfurt am Main – Gegenüberliegende Straßenseite

45 Da insbesondere der Gehweg vor dem Gebäude in der Niddastraße 76 breiter als ein normaler Gehsteig ist, steht zu befürchten, dass gerade diese großzügige Fläche einen besonderen Anreiz zum Aufenthalt bietet und dies dadurch Ausmaße annehmen könnte, die selbst die auf den zuvor gezeigten Bildern dargestellte Situation sprengen.

Quelle: Google Maps, Niddastraße 76, 60329 Frankfurt am Main
– Ansicht des sehr breiten Gehwegs durch Fahrradabstellmöglichkeiten

46 Zudem wird das bereits durch den vielfachen Drogenkonsum und der damit verbundenen Kriminalität hochgradig problembehaftete Bahnhofsviertel durch das geplante Suchthilfezentrum nicht entlastet. Die Problematik wird vielmehr nur verstärkt, indem ein Bereich, in dem sich bislang kein Sammelpunkt für drogensüchtige Menschen befand, nunmehr zu einem solchen gemacht wird. Das Bahnhofsviertel steht bereits seit langer Zeit für den Szene-Kiez, das Rotlichtmilieu, die Drogenszene und die Verwahrlosung im öffentlichen Raum. Dennoch gibt es einige wenige Ecken im Viertel, die von den negativen Erscheinungen noch nicht in einem derartigen Umfang betroffen sind. Dazu gehört insbesondere der

Bereich, in dem das Suchthilfezentrum eingerichtet werden soll. Bislang sind dort vor allem normale Wohnhäuser, Hotels und andere Gewerbetreibende vorzufinden. So sind in dem avisierten Gebäude bislang Büroräume und ein Yoga-Studio vorzufinden. Diesen soll, damit dort das Suchthilfezentrum einziehen kann, gekündigt werden. Es ist unklar, warum gerade der letzte Bereich mit einem besonders sensiblem Umfeld, der eine Grundlage für einen Prozess bietet, der dem Bahnhofsviertel zu neuer Entwicklung und Erholung verhelfen könnte, zu einem Ort werden soll, an dem Drogen sichtbar Teil des Alltags sind – besonders angesichts der Tatsache, dass dieser Bereich für viele der erste Kontaktpunkt mit der Stadt ist, da er sich in der Nähe des Hauptbahnhofs und zur Messe befindet. Darüber hinaus empfinden auch die Crack-Süchtigen selbst das Bahnhofsviertel als einen Ort, der mit einem höheren „Suchtdruck“ als in anderen Stadtteilen verbunden wird.[16] Auch vor diesem Hintergrund wäre sicherlich ein Standort außerhalb des Viertels zielführender und für alle Seiten eine bessere Lösung.

47 Dies ist freilich eher ein städtepolitisches Thema und soll hier nicht weiter vertieft werden.

48 Erschwerend zu der Gesamtthematik kommt aber – und dies ist auch städtebaurechtlich bedeutsam – hinzu, dass sich rund um den geplanten Standort der Einrichtung nicht nur Konsumenten, sondern auch Drogendealer aufhalten werden und die Drogen in dieses Gebiet bringen. Crack verfügt bekanntermaßen, wie oben dargestellt, über ein außerordentlich hohes Abhängigkeitspotential. Da der mit dem Konsum verbundene Rauschzustand nur kurz anhält und nach dem Rausch regelmäßig Niedergeschlagenheit, Depressivität, Gereiztheit und Aggressionen folgen, ist die Nachfrage nach weiterem Crack bzw. anderen Drogen außerordentlich hoch und das Anziehungspotential für Drogendealer naturgemäß dementsprechend ausgeprägt. Denn dort, wo sich eine konstante und sichtbare Nachfragestruktur etabliert, entsteht ein attraktives Umfeld für Dealer, da sie ihre Waren mit minimalem Risiko und maximaler Absatzwahrscheinlichkeit anbieten und verkaufen können. Je sichtbarer und regelmäßiger der Konsum im öffentlichen Raum stattfindet, desto mehr verfestigt sich die Szene auch als Vertriebs- und Umschlagplatz. Da es bislang keine Ersatzmedikation für Crack gibt, die von dem Suchthilfezentrum ausgegeben werden können, sind die Konsumenten weiter auf die Beschaffung von Dealern angewiesen. Dies führt als leider ebenso zwangsläufige Folge wiederum zu neuen Straftaten, da die Finanzierung des Crackkonsums oftmals durch Beschaffungskriminalität erfolgt.

49 Trotz der Aussage des Oberbürgermeisters Mike Josef, dass Frankfurt nicht dauerhaft die Suchthilfe für ganz Süddeutschland sein kann und wird, ist auch hier zu befürchten, dass die geplante Einrichtung eine Sogwirkung weit über die Stadtgrenzen hinaus ausüben wird und damit Suchtkranke aus einem weiten Einzugsgebiet kommen und bleiben. Ferner stellt

---

16 *Gerrit*, in: Crack in Frankfurt. Eine qualitative Untersuchung zum Alltag von Crack-Konsumentinnen und -Konsumenten S. 21

sich die Frage, wie damit umgegangen werden soll, wenn ortsfremde Personen keinen Zugang zu der Suchthilfeeinrichtung erhalten sollten. Aller Voraussicht nach werden sie sich sodann vor dem Gebäude und in der unmittelbaren Gegend aufhalten, so dass gerade keine Entlastung im Bahnhofsviertel erreicht wird. Dass sie in ihre Heimatstädte vermittelt und insbesondere dann dortbleiben, ist angesichts der Attraktivität der Stadt für Crack-Süchtige lebensfremd. Dies gilt noch unabhängig von der Frage, wie dies überhaupt kontrolliert und nachgehalten werden soll.

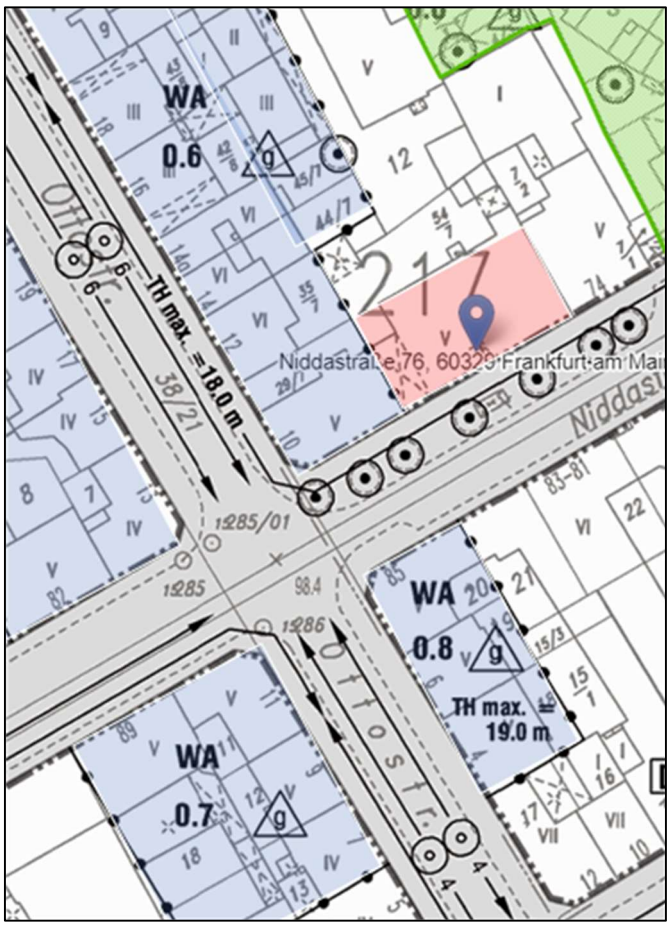
Zudem gibt es bereits vier Drogenhilfeeinrichtungen in Frankfurt. Eine befindet sich in der Schielestraße 26 am Osthafen. Die anderen drei sind im Bahnhofsviertel niedergelassen. Neben der bereits angesprochenen Einrichtung in der Niddastraße 49, befindet sich eine weitere in der Elbestraße 38, die nach der Eröffnung des Suchtzentrums schließen soll, und eine weitere nur einen Block neben der geplanten Suchthilfeeinrichtung in der Mainzer Landstraße 93. Das Zentrum in der Niddastraße 49 soll zudem ausgebaut werden und bietet in der Folge mehr Plätze auch für Crack-Konsumenten. Angesichts der bereits bestehenden Konzentrierung von Suchthilfeeinrichtungen erscheint die Errichtung einer weiteren Hilfestelle im unmittelbaren Umfeld erst recht für das Baugebiet unzumutbar und bringt gerade keine Entzerrung der Situation. Vielmehr wäre ein anderer Standort besser geeignet, um der, im Übrigen auch aus diesiger Ansicht erforderlichen Suchthilfe, wirksam zu begegnen.

d) Zwischenergebnis

50 Die Einrichtung des Suchthilfezentrums in der Niddastraße 76 erscheint im Wege der Gesamtschau angesichts der vorangestellten Ausführungen als unzumutbar und ist deshalb als rücksichtlos im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO einzustufen, was zu seiner baurechtlichen Unzulässigkeit im Kerngebiet führt.

3. Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO mit Blick auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet

51 Das Rücksichtnahmegebot umfasst darüber hinaus dem Wortlaut des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB nach nicht nur das Baugebiet (das Kerngebiet) als solches, sondern auch dessen Umgebung. An seiner westlichen Grundstücksgrenze grenzt das avisierte Grundstück unmittelbar an ein ausgewiesenes allgemeines Wohngebiet an, das gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient.



Quelle: Planungsauskunftssystem, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main
– mit eingefügten Markierungen: **blau**: Allgemeines Wohngebiet, **rot**: geplantes Suchthilfezentrum

52 Zwar sind auch im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig, so dass allenfalls etwa eine reine Beratungsstelle errichtet werden dürfte, wenn sie gebietsverträglich und nicht rücksichtslos gegenüber der Wohnnutzung wäre. Selbst hier wären angesichts der hohen Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung sehr strenge Maßstäbe anzulegen; schon die Unterbringung von Suchterkrankten wäre in jedem Fall aufgrund ihres hohen Störpotentials als rücksichtslos gegenüber der Wohnnutzung einzustufen (*Bönker/Bischopink/Vietmeier/Wirth,* BauNVO § 4 Rn. 55).

53 Mit einer solchen Beratungsstelle hat die vorliegend geplante Einrichtung nichts zu tun. Ganz im Gegenteil: Die zuvor beschriebenen Auswirkungen einer solchen Einrichtung führen sogar dazu, dass eine solche Nutzung sogar im Kerngebiet baurechtlich unzulässig ist. Aufgrund der unmittelbaren – hier geht es um wenige Meter – Nähe zum Wohngebiet werden die Auswirkungen des geplanten Suchthilfezentrums nicht nur das Kerngebiet betreffen, sondern selbstredend auch das Wohngebiet. Nahezu zwangsläufig werden sich die Suchterkrankten und damit auch etwaige Dealer in dem Wohngebiet aufhalten. Die Ansammlungen der Personen werden sich bei realistischer Betrachtung nicht nur auf den Bereich vor der Einrichtung beschränken, sondern einen größeren Umkreis und damit auch das Wohngebiet betreffen. Neben absehbaren Müllansammlungen und einer erheblichen Lautstärke durch die Erkrankten werden die oben bereits vertieften erheblichen gesundheitlichen Risiken und die folgenden weitreichenden sozial- und ordnungsrechtliche Folgeprobleme an einen Ort getragen, der überwiegend dem Wohnen dienen soll und somit zum Alltag von vielen Gewerbetreibenden, Anwohnern und Familien mit Kindern wird.

54 Ein Beispiel zur Verdeutlichung ist der Innenhof des geplanten Suchthilfezentrums, zu dem durch einen großen Durchgang von der Niddastraße aus kommend ein direkter Zugang möglich ist. Dieser grenzt links (vgl. nachstehendes Bild) an Wohnhäuser und deren Innenhof im allgemeinen Wohngebiet und ist bislang durch einen Zaun von diesen getrennt.

Trotz der angekündigten baulichen Maßnahmen (Sicht- und Lärmschutzmaßnahmen), die noch nicht weiter konkretisiert wurden, ist zu befürchten, dass die Auswirkungen auf die Nachbarschaft erheblich und nach dem oben ausgeführten Maßstab rücksichtslos sein werden. Angesichts der engen Bebauung und den mehrstöckigen Häusern ist es fraglich, wie die Auswirkungen „weitestgehend minimiert“ werden sollen. Zudem bleibt offen, welches Störungsmaß die Minimierung besitzen wird. Eine komplette „Abschottung“ des Zentrums gegenüber der Nachbarschaft wird es schließlich nicht geben können.

Blick in den Innenhof des geplanten Suchtzentrums. Links hinter dem Zaun angrenzendes WA

55 Die Einrichtung des Suchthilfezentrums in der Niddastraße 76 ist daher auch aufgrund der erheblichen Auswirkungen auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet als unzumutbar und rücksichtslos einzustufen, seine Zulassung wäre auch aus diesem Grund bauplanungsrechtlich unzulässig.

4. Zwischenergebnis

56 Als Zwischenergebnis der baurechtlichen Untersuchung kann somit festgehalten werden, dass die geplante Nutzung des Grundstücks Niddastraße 76 wegen Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebots in dem Kerngebiet und insbesondere wegen seiner Nähe zu einem allgemeinen Wohngebiet **nicht zulässig** ist. Eine entsprechende Baugenehmigung könnte **nicht rechtmäßig erteilt werden**. Nachbarn hätten gegen eine solche Baugenehmigung einen Abwehranspruch, den sie in einem gerichtlichen Verfahren aus hiesiger Sicht erfolgreich durchsetzen könnten, um eine solche Nutzung an dem Standort zu verhindern.

5. Gebot der sparsamen Haushaltsführung

57 Vor dem Hintergrund der absehbaren baurechtlichen Unzulässigkeit der geplanten Einrichtung steht zudem die Frage im Raum, ob die *Stadt Frankfurt* mit dem avisierten Erwerb und dem Umbau der Immobilie zu einem – der Presse zu entnehmenden – geplanten Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von ca. 12 Millionen Euro gegen das Gebot der sparsamen Haushaltsführung aus § 92 Abs. 2 HGO verstoßen würde.

58 Nach diesem Grundsatz muss die Haushaltswirtschaft der Kommune sparsam und wirtschaftlich geführt werden. Insbesondere finanzielle Risiken sind zu vermeiden. Der Sparsamkeit zur Folge müssen Ausgaben möglichst geringgehalten werden, ohne die Aufgabenerfüllung zu vernachlässigen. ‚Wirtschaftlich' ist die Haushaltsführung dann, wenn das Verhältnis von Aufwand und Nutzen bezüglich des Vorhabens stimmt.

59 Es kann an dieser Stelle nicht bewertet werden, ob der Kaufpreis für das avisierte Grundstück oder das Gesamtinvestitionsvolumen angemessen ist oder nicht. Allerdings wird für das Grundstück absehbar keine Baugenehmigung erteilt werden können, mit welcher sich die avisierte Nutzung dort durchführen lassen würde. Auch der Erhalt der für den Betrieb einer solchen Einrichtung erforderlichen Genehmigung nach § 10a BtmG i. V. m. der Verordnung über die Erlaubnis für den Betrieb von Drogenkonsumräumen (DrogKRV HE) ist aktuell mehr als fraglich. Ohne eine solche Genehmigung, die condicio sine qua non für den Betrieb der Einrichtung wäre, bestünde nicht einmal ein Sachbescheidungsinteresse am Erhalt einer Baugenehmigung – ein entsprechender Bauantrag würde schon als unzulässig zurückgewiesen werden, da die beantragte Nutzung überhaupt nicht legal durchgeführt werden könnte.

60 In der Zusammenschau führt dies dazu, dass die Stadt durch die Ausgabe eines enormen Betrages für eine mit höchster Wahrscheinlichkeit nicht genehmigungsfähige Nutzung ein Grundstück erwirbt, mit dem sie im Anschluss schlichtweg nichts anzufangen weiß und das im ungünstigsten Fall leer steht. Genau dies ist mit dem Gebot der wirtschaftlichen Haushaltsführung <u>nicht</u> vereinbar.

III. Gesamtergebnis

61 Das geplante Suchthilfezentrum für Crack-Süchtige ist an dem avisierten Standort in der Niddastraße 76 wegen Verstoßes gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme aus § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO **unzulässig**.

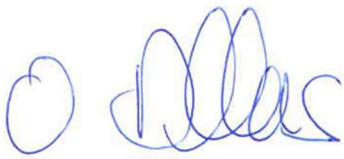
62 Es ist aufgrund aller ausgeführten Aspekte zu erwarten, dass aufgrund der Besonderheiten des Crack-Konsums und seiner Auswirkungen eine unzumutbare Situation durch Störungen und Belästigungen im Bereich des geplanten Suchthilfezentrums für die bauplanungsrechtlichen Nachbarn entstehen wird. Dies ist weder mit dem Charakter eines Kerngebiets und erst recht nicht mit dem Charakter des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets vereinbar.

63 Der Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot führt zur **bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit** des Vorhabens. Eine für diese Nutzung erforderliche **Baugenehmigung** könnte **nicht rechtmäßig** erteilt werden.

64 Den bauplanungsrechtlichen **Nachbarn** stünde aufgrund des Verstoßes gegen das nachbarschützende Rücksichtnahmegebot ein **Abwehrrecht** gegen die Baugenehmigung zu, das sie im Wege eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens durchsetzen und die geplante Nutzung damit **dauerhaft verhindern** könnten.

65 Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit bestehen ferner ganz erhebliche **Bedenken**, ob das Vorhaben dem Gebot der **sparsamen Haushaltsführung** gerecht wird.

Wir hoffen, Ihnen die Rechtslage übersichtlich dargestellt zu haben und stehen Ihnen für Rückfragen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.



Dr. Olaf Dziallas
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Jonas K. Friedrich
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht