



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

60 Fachbereich Bauverwaltung und Wohnen

Beteiligt:

30 Rechtsamt

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen

Betreff:

Beabsichtigte Einziehung der Schlachthofstraße

Beratungsfolge:

18.03.2015 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

Beschlussfassung:

Bezirksvertretung Hagen-Mitte

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Mitte beschließt gemäß § 7 Abs. 2 des Straßen- und Wegegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1995 (GV. NRW. S. 1028; ber. 1996 S. 81, 141, 216, 355; 2007 S. 327), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 731) aus Gründen der fehlenden Verkehrsbedeutung die

beabsichtigte Einziehung der Schlachthofstraße

Die Verkehrsfläche umfasst die Grundstücke Gemarkung Hagen Flur 25 Flurstücke 251 soweit gegenwärtig nicht bebaut und 252, sowie Gemarkung Hagen Flur 23 Flurstücke 531, 533, 534, 535, 536, 537 u. 538 soweit gegenwärtig nicht bebaut.

Die einzuziehende Verkehrsfläche ist in dem im Sitzungssaal aufgehängten Lageplan „gelb“ markiert.

Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.



Begründung

Vorbemerkung:

Zunächst wird wie folgt Bezug genommen auf einige Textpassagen der Vorlage 1247/2014 des FB 30 vom 26.11.2014.

Nach Einstellung des Schlachthofbetriebes fehlte es an Nutzungsperspektiven für das Areal. Um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung zu fördern, entschloss sich der Rat der Stadt, das Grundstück in einer Gesamtgröße von 19.826 qm an die Firma GWW Projekt Berlin GmbH zu veräußern.

Die Käuferin firmierte im Zeitraum 2009 bis 2013 dreimal um und wurde am 25.01.2013 wegen Auflösung im Handelsregister gelöscht. Seither tritt als Rechtsnachfolgerin die Firma IVB Sociatà Immobiliare srl. mit Sitz in Italien auf.

Beim Verkauf des Areals gingen alle Beteiligten übereinstimmend davon aus, dass es sich insgesamt um eine fiskalische Fläche handelt.

Zwischenzeitlich wurde der überwiegende Teil der Gesamtfläche an verschiedene Erwerber weiterveräußert.

Aufgrund dessen wurden Baulasten eingetragen, um die Zuwegung und damit die verkehrliche Erschließung der hinteren Teile des Areals zu sichern. Mit diesen wird der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 252 (inzwischen ist die Fa. Rohe auch im Grundbuch als jetzige Eigentümerin umgeschrieben) verpflichtet, den Eigentümern der übrigen Flurstücke die Zuwegung zur/von der Minervastraße zu gestatten.

Für die von der Fa. Wunderlich als Pächterin der Bögen/Räumlichkeiten unterhalb des Bahngrundstücks genutzte Fläche der Deutschen Bundesbahn (Flur 25 Flst. 133, Flur 24 Flst. 336 und Flur 23 Flst. 307) wurden zwischenzeitlich Verhandlungen zur Eintragung entsprechender Wegebaukosten zulasten der Flurstücke 252, 251 und 533 eingeleitet. Diese Verhandlungen sollen kurzfristig zum Abschluss gebracht werden, so dass künftig auch die Fa. Wunderlich mittelbar über ein eingetragenes Recht zur Nutzung der Zufahrt über diese Grundstücke verfügt.

Die endgültige Einziehung kann gemäß § 7 Abs. 4 StrWG frühestens drei Monate nach Bekanntgabe der beabsichtigten Einziehung erfolgen, jedoch nicht vor der rechtsverbindlichen Eintragung dieser Baulasten.

An der Einschätzung, es handele sich insgesamt um Privatflächen, kann aufgrund eines Urteils des OVG vom 16.06.2014 nicht mehr festgehalten werden. Aufgrund einer aus Sicht des Gerichts gebotenen rein historischen Betrachtungsweise wurde rechtskräftig festgestellt, dass es sich bei den Flurstücken 251, 252 und 533 – soweit sie nicht bebaut sind – um eine öffentliche Straße handelt.

Die übrigen Flurstücke waren nicht Gegenstand der Klage, daher wurde über deren Öffentlichkeit keine Feststellung getroffen.



Das Schlachthofgelände stellt sich derzeit als überwiegend desolate Fläche dar. Lediglich einzelne Gebäude werden tatsächlich genutzt. Weite Teile sind zerstört und nicht nutzbar.

Von Seiten der Verwaltung als aus dem politischen Raum sowie dem Stadtteilforum gibt es auch weiterhin die Bestrebung, das Gelände einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Daher soll die Schlachthofstraße eingezogen werden, um Privaten zu ermöglichen, eigene Nutzungskonzepte für das Areal zu entwickeln. Die vorhandene Straße erfüllt dabei auch als Privatstraße alle notwendigen Zwecke einer inneren Erschließung, wobei die Erschließung der einzelnen Grundstücke des Geländes – wie oben erwähnt – durch Baulasten gesichert ist.

Rechtsgrundlagen:

Die Schlachthofstraße ist eine öffentliche Straße im Sinne von § 2 StrWG NRW, die dem Gemeingebrauch zur Verfügung steht.

Die Einziehung richtet sich nach den Vorschriften des § 7 Abs. 2 StrWG NRW. Nach dieser Vorschrift kann die Straßenbaubehörde die Einziehung einer Straße/eines Straßenabschnitts verfügen, wenn die Straße keine Verkehrsbedeutung mehr hat oder überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls für die Beseitigung vorliegen.

Seit der Einstellung des Schlachthofbetriebes ist der Zustand des Geländes und der dortigen Bebauung in der oben geschilderten Weise mehr und mehr verfallen. Da das Gelände einer neuen, städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden sollte, wurde ursprünglich über eine Ideenwerkstatt mit Fachplanern ein Konzept entwickelt, das ein Nutzungsspektrum von nicht störendem Gewerbe bis zu Freizeit- und interkulturellen Nutzungen ermöglichen sollte. Unter dieser Prämisse wurde das Areal 2009 an die Firma GWW Projekt Berlin GmbH veräußert. Seither hat der Zustand des Geländes sich jedoch weiter desolat entwickelt.

Ein öffentliches Interesse an der Nutzung und Aufrechterhaltung der Schlachthofstraße als öffentliche Straße ist nicht mehr erkennbar, die Straße hat wegen des Wegfalls des Verkehrsbedürfnisses jegliche Verkehrsbedeutung verloren.

Das Interesse des Stadtteilforums Wehringhausen sowie der Politik und der Verwaltung sind dahingehend gerichtet, das Gelände für Private weiter nutzbar zu erhalten, so dass weitere Betriebe im Sinne des oben erwähnten Nutzungskonzeptes dort ansiedeln können.

Für diese Zielsetzung ist die Aufrechterhaltung einer öffentlichen Straße nicht erforderlich.



Der Wegfall des Verkehrsbedürfnisses kann durch Schaffung eines Ersatzweges oder durch Überlassung des Straßenabschnitts an die Anlieger durch Begründung bürgerlich-rechtlicher Benutzungsverhältnisse erfolgen. Dies ist hier durch die oben erwähnte Baulastenregelung im Zusammenhang mit der Überlassung als Privatstraße gesichert.

Anliegerinteressen sind durch die Einziehung daher nicht beeinträchtigt. Damit liegen die Voraussetzungen für eine Einziehung vor.

Aus Gründen der Rechtssicherheit werden sämtliche gegenwärtig unbebauten Flächen des Areals eingezogen, auch wenn im Urteil des OVG auf S. 3 lediglich von der „Schlachthofstraße (Gemarkung Hagen, Flur 25, Flurstücke 251 und 252 sowie Flur 23, Flurstück 533)“ die Rede ist, da diese Flurstücke Gegenstand der Klage waren.

Verfahren:

Das Einziehungsverfahren nach § 7 Abs. 2 StrWG NRW beginnt, indem die Absicht der Einziehung mindestens 3 Monate vorher öffentlich bekannt gemacht wird, um Einwendungen zu ermöglichen (§ 7 Abs. 4 StrWG NRW). Nach Ablauf der Frist ist über die ggf. eingegangenen Einwendungen im Rahmen der Beschlussfassung zur endgültigen Einziehung zu entscheiden.

Führen die Einwendungen nicht zur Beendigung des Verfahrens, wird die endgültige Einziehung beschlossen. Diese Verfügung ist mit Rechtsbehelfsbelehrung öffentlich bekanntzumachen. Innerhalb der einmonatigen Rechtsbehelfsfrist kann Klage erhoben werden.

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

60 Fachbereich Bauverwaltung und Wohnen

60

30

61

GWH

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

30 Rechtsamt

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

