

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

30 Rechtsamt

66 Fachbereich Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken

Betreff:

Erschließung obere Hördenstraße

Beratungsfolge:

20.08.2009 Bezirksvertretung Haspe

Beschlussfassung:

Bezirksvertretung Haspe

Beschlussvorschlag:

Der Bericht der Verwaltung zur Erschließung der oberen Hördenstraße wird zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung

Da es sich bei der oberen Hördenstraße nicht um eine öffentliche Straße, sondern um einen von der Thüringenstraße abzweigenden Privatweg handelt, ist die aktuelle gerichtliche Auseinandersetzung rein privatrechtlicher Art.

Eine öffentliche Erschließung, wie sie mehrfach gefordert worden war, bringt erhebliche Kosten für die Anwohner mit sich. Die Untersuchung der Erschließungsvarianten zeigt, dass der Aufwand für einen Straßenneubau unverhältnismäßig hoch ist.

Begründung

1. Vorgeschichte

Wie durch historisches Kartenmaterial belegt ist, dient die obere Hördenstraße schon seit über hundert Jahren der Erschließung der dort vorhandenen Bebauung. In der topografischen Karte von 1894 ist eine Streusiedlung mit einer Reihe von Gebäuden zu erkennen, deren Standorte sich in etwa mit der heutigen Bebauung decken. Die obere Hördenstraße ist als Feld- und Waldweg kartiert, der vermutlich den damaligen Ansprüchen an eine ausreichende Erschließung genügte.

Von den Gebäuden Hördenstraße 75, 77, 79, 81, 83 und 85 ist bekannt, dass sie bereits vor dem 2. Weltkrieg bestanden. Teilweise wurden die Häuser stark überformt, sodass ihr tatsächliches Alter von außen nicht mehr ablesbar ist.

Der Verlauf der oberen Hördenstraße wurde bei dem Bau der Thüringenstraße in den 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts kaum verändert. Allerdings hat sich durch die damalige Bebauung die sehr schmale und steile Anschlusssituation der oberen Hördenstraße zwischen den Gebäuden Thüringenstraße Nr. 2 und 2a verfestigt.

Die Streusiedlung, die sich aus den Gebäuden Hördenstraße 75, 77, 79, 81, 83 und 85 zusammensetzt, ist seit ihrem Entstehen im vorletzten Jahrhundert kaum nachverdichtet worden. Es fanden im Wesentlichen nur Ergänzungen in Form von Gartenhäusern statt. Nach wie vor liegen die genannten Gebäude insgesamt im Außenbereich.

Allein die Tatsache, dass die obere Hördenstraße bereits seit über hundert Jahren dazu dient, die vorhandene Bebauung zu erschließen, ist kein hinreichender Grund, ein Wohnheitsrecht abzuleiten.

Das Wegerecht ist im Bund und in den Ländern kodifiziert. Es sprechen deshalb grundsätzlich Erwägungen dagegen, im Bereich eines kodifizierten Rechtsgebietes das Vorhandensein von Wohnheitsrecht anzunehmen. Im Geltungsbereich des Straßen- und Wegegesetzes NRW ist daher für Wohnheitsrecht kein Raum. (vgl. Kodal / Krämer, Straßenrecht, 6. Auflage, Kap. 2, Rand - Nr. 50). Wohnheitsrecht kann die Öffentlichkeit eines Weges nicht begründen. Bei der fraglichen Wegefläche handelt es sich auch nicht um eine öffentliche Wegefläche kraft unvordenklicher Verjährung. Die „unvordenkliche“ Verjährung ist nicht rechtsbegründend; sie stellt lediglich die widerlegbare Vermutung auf, dass vor unvordenklicher Zeit eine

Widmung vorgenommen worden sei. Diese Rechtsvermutung gilt allerdings nicht bei Wegen, die sich im Eigentum Privater befinden, was hier der Fall ist.

2. Aktueller Rechtsstreit

Zwischen einem Anlieger der Thüringenstraße und den Anliegern der oberen Hördenstraße besteht bekanntermaßen seit mehreren Jahren Streit über die Nutzungsrechte der Anlieger. Da es sich bei der oberen Hördenstraße nicht um eine öffentliche Straße, sondern um einen von der Thüringenstraße abzweigenden Privatweg handelt, ist diese Auseinandersetzung rein privatrechtlicher Art. Im Jahre 2006 hat das Amtsgericht Hagen durch Urteil vom 13.11.2006 (Az. 142 C 87/06) den Anliegern ein Notwegerecht nach § 917 BGB zuerkannt. Die Entscheidung des Amtsgerichts wurde in II. Instanz vom Landgericht Hagen durch Beschluss vom 28.03.2007 (Az. 1 S 160/06) bestätigt.

Am 28.05.2009 fand ein gerichtlicher Orts-/Erörterungstermin mit dem Verwaltungsgericht Arnsberg statt. Der o. g. Anlieger der Thüringenstraße verlangt mit seiner im Jahre 2008 erhobenen Klage von der Stadt Hagen eine Anbindung der oberen Hördenstraße an die Friedrichstraße. Das Gericht hat dem Kläger deutlich gemacht, dass seine Klage keine Aussicht auf Erfolg hat, da ein Rechtsanspruch auf Durchführung der geforderten Ausbaumaßnahme nicht besteht. Der Kläger hat daraufhin seine Klage gegen die Stadt Hagen zurückgenommen. Das Klageverfahren wurde sodann auf Kosten des Klägers eingestellt.

Über die Frage der Berechtigung des Anliegers, neuerdings einen weiteren Absperrpfeiler zu errichten, der eine Vollsperrung für den Fahrzeugverkehr zur Folge hat, hatte zuständigkeitshalber aufgrund eines entsprechenden vorläufigen Rechtsschutzantrags eines Anliegers der oberen Hördenstraße in erster Instanz erneut das Amtsgericht Hagen zu entscheiden, denn es handelt sich insoweit wiederum um eine rein privatrechtliche Streitigkeit zwischen den betroffenen Anliegern.

Der beim Amtsgericht Hagen gestellte Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wurde in der mdl. Verhandlung am 17.07.2009 zuständigkeitshalber an das Landgericht Hagen verwiesen, weil nach Ansicht des Amtsgerichts der aktuelle Streitwert über der maßgeblichen Streitwertgrenze liegt. Die Stadt Hagen ist an diesem Rechtsstreit nicht beteiligt. Eine Einflussnahme von Seiten der Stadt auf den zurzeit anhängigen Zivilrechtsstreit ist tatsächlich und rechtlich ausgeschlossen.

Die sog. bauordnungsrechtliche Erschließung nach § 4 BauO NRW, d.h. die Erreichbarkeit der Anliegergrundstücke durch Rettungs- und Löschfahrzeuge der Feuerwehr, war auch nach Errichtung des Absperrpfeilers am 04.07.2009 durch einen Anlieger der Thüringenstraße in ausreichender Weise sichergestellt.

Am 4. 8. 2009 wurde der Eilantrag auf einstweilige Verfügung eines Anliegers der oberen Hördenstraße vom Landgericht behandelt. Im Vergleichswege einigten sich die Parteien, dass der Pfeiler, der im Juli errichtet wurde, wieder umgelegt wird, sodass PKW den Weg benutzen können. Der bereits seit längerem bestehende Pfeiler darf hochgeklappt werden. Damit ist für LKW die obere Hördenstraße nicht

passierbar. Reicht der Beschwerdeführer nicht innerhalb von sechs Wochen die Klage in der Hauptsache ein, wird der Vergleich hinfällig. Richter Niemöller wies mit Nachdruck darauf hin, sich außergerichtlich zu einigen. Denn eine öffentliche Erschließung, wie sie mehrfach gefordert worden war, bringe erhebliche Kosten für die Anwohner mit sich. Die sollten sich lieber an der Unterhaltung des Weges beteiligen.

3. Mögliche Planungsschritte

Sollte dennoch die obere Hördenstraße zur öffentlichen Erschließungsstraße ausgebaut werden, bedarf es einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans. Ein solcher Anspruch kann nach dem Gesetzeswortlaut auch nicht durch Vertrag begründet werden. Das Baugesetzbuch räumt der Gemeinde mit dieser Vorschrift ein weitgehendes Planungsermessen ein.

Eine Verdichtung dieses Planungsermessens zu einer strikten Planungspflicht, wie sie das Bundesverwaltungsgericht in einem Grundsatzurteil vom 17.09.2003 (Az. 4 C 14/01) im unbeplanten Innenbereich unter bestimmten Voraussetzungen angenommen hat, kommt hier nicht in Betracht, da es sich bei den betroffenen Grundstücksflächen im Bereich der oberen Hördenstraße eindeutig nicht um unbeplanten Innenbereich, sondern um Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB handelt. Darüber hinaus darf die Gemeinde planerische Selbstbeschränkung und Zurückhaltung üben. In Anbetracht der Tatsache, dass die Stadt Hagen auf absehbare Zeit keinen ausgeglichenen Haushalt hat und dem sog. Nothaushaltsrecht (§ 82 GO NRW) unterliegt, können von der Stadt nur solche Ausgaben in rechtmäßiger Weise getätigt werden, die unabweisbar sind, zu denen die Stadt also kraft Gesetzes oder aufgrund vertraglicher Bindung verpflichtet ist. Damit ist festzustellen, dass ein Rechtsanspruch der Anlieger der oberen Hördenstraße auf Aufstellung eines Bebauungsplans zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht anzunehmen ist.

Sollte entschieden werden, diesen Bereich planungsrechtlich mit Bauleitplanverfahren zu „belegen“, ist für solche Verfahren die gesamte Bandbreite der Planung erforderlich.

Je nach Umfang und Inhalt der Planung muss geprüft werden, ob der Flächennutzungsplan geändert werden muss und im Bebauungsplanverfahren sind neben der inhaltlichen Bearbeitung vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Planung auch folgende Untersuchungen und Gutachten zwingend zu erbringen:

- Artenschutzrechtliche Prüfung,
- Landschaftspflegerischer Begleitplan und
- Umweltbericht.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren, setzt man hier den Planbedarf für eine Fläche von rund 1,5 ha an, beträgt einschließlich der vorgenannten Untersuchungen und Gutachten ca. 15.000 bis 20.000 €.

Sofern nur der Erschließungsansatz von der Hördenstraße aus planungsrechtlich gesichert werden sollte, ist hier mit Planungskosten im Verfahren von ca. 10.000 € zu rechnen.

Hinzu kommen die Planungs- und Baukosten für die Erschließung (Straße + Kanal).

Die u.a. Erschließungsvarianten wären in einem Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

a) Ausbau der vorhandenen Wegetrasse

Der Ausbau der heutigen Erschließung von der Thüringenstraße bis zur südwestlichen Grenze des Flurstücks 2 erfolgt unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen (ca. 90 qm) in einer Standardbreite von 4,40 m. Die Ausbaukosten werden hierfür auf € 52.500 kalkuliert (€ 150/qm). Dabei sind keine Verkehrsbauwerke (z. B. Stützmauern) berücksichtigt.

Eine verkehrsgerechte Herstellung (in Asphalt statt Beton) des vorhandenen Erschließungsweges in der heutigen Breite kostet voraussichtlich € 39.300.

Vom Ausbauende (Flurstück 2) bis zu den Häusern Hördenstraße 83/85 bleibt der vorhandene Weg in seinem jetzigen Zustand. Ein analoger Ausbau (4,50 m auf einer Gesamtlänge von rd. 240 m erfordert einen bergseitigen Abtrag, ggf. mit Stützmauern. Die Gesamtkosten hierfür liegen bei geschätzt: 36.000,- €. Diese Kosten würden auch bei den Varianten b) und c) zusätzlich anfallen, wenn das gerade Stück Weg ausgebaut wird.

b) Neue Erschließung über das Grundstück Hördenstraße Nr. 71 bis zur vorhandenen Wegetrasse auf der Höhe des Gebäudes Hördenstraße Nr. 75 und von da weiter auf der alten Trasse bis zum Gebäude Hördenstraße Nr. 83/85

Der Ausbau auf 4,50 m und einer Länge von ca. 70 m erfordert Flächen von ca. 320 qm und kostet geschätzt € 48.000. Die Eingriffe in die privaten Grundstücke sind erheblich.

c) Neubau einer Erschließungsstraße vom östlichen Ende der Friedrichstraße bis zum Gebäude Hördenstraße Nr. 85 und von da weiter auf der alten Trasse nach Westen

Auf einer Länge von ca. 270 m entsteht bei einem Ausbau des vorhandenen Weges auf 4,50 m ein Flächenbedarf von etwa 1.215 qm. Auch hier müssen nahezu ausschließlich und auf der gesamten Länge private Grundstücke in Anspruch genommen werden. Die voraussichtlichen Ausbaukosten betragen ca. € 182.250.

Die Erschließungsvarianten stellen noch keinen Komplettausbau dar. Bei den ermittelten Kosten sind Grunderwerb, Kanalbau, Beleuchtung usw. noch nicht erfasst.

Sowohl die Planungs- als auch die Grunderwerbskosten und die Baukosten sind nicht in den Haushaltsansätzen enthalten und konkurrieren mit anderen Vorhaben. Desweiteren wird unterstellt, dass die Grundstückseigentümer die notwendigen Wegeflächen an die Gemeinde verkaufen. Davon ist zurzeit jedoch nicht auszugehen. Sowohl eine planerische Sicherung der Erschließung als auch deren Realisierung ist zeitlich nicht einzugrenzen.

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**_____
Stadtkämmerer_____
Stadtsyndikus_____
Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**

- 61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
30 Rechtsamt
66 Fachbereich Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**Amt/Eigenbetrieb:****Anzahl:**
