

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

24 Forstamt
30 Rechtsamt
63 Bauordnungsamt

Betreff:

Ergänzende Erläuterungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2/07 Wohnen am Erlhagen, Vorlage Nr. 0353/2009

Beratungsfolge:

10.02.2010 Umweltausschuss
23.02.2010 Stadtentwicklungsausschuss
25.02.2010 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in der Sitzung am 15.12.2009 unter TOP I.13. die Beschlussvorlage betreffend den o.g. B-Plan in erster Lesung ohne Beschlussfassung beraten. Die Verwaltung hat die Frage der Verkehrssicherungspflicht und der sich daraus ergebenden Haftung erneut geprüft.

Da die Stadt Hagen ihre Verkehrssicherungspflicht aufgrund der am Waldrand verlaufenden öffentlichen Straße bereits an der höchsten Sicherheitserwartung ausrichten muss, hat eine eventuelle Bebauung der o.g. Parzellen diesbezüglich keine weiteren Auswirkungen.

Begründung

Anlass

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in der Sitzung am 15.12.2009 unter TOP I.13. die Beschlussvorlage betreffend den o.g. B-Plan in erster Lesung ohne Beschlussfassung beraten und die Verwaltung u.a. aufgefordert, wegen des Waldabstandes zur vorgesehenen Bebauung die Haftungsfrage sowie die Frage der Verkehrssicherungspflicht erneut zu prüfen und die Vorlage vor einer abschließenden Beratung und Beschlussfassung entsprechend zu ergänzen. Von Seiten des UWA war in der Sitzung am 10.12.2009 ebenfalls Erläuterungsbedarf signalisiert worden.

Ausgangslage

Die Situation vor Ort lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Ein als Grünfläche festgesetzter Streifen (im B-Plan Nr. 1/98) östlich der Straße Erlhagen soll durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Wohnbaufläche umgewandelt werden.
- Nordwestlich der Straße Erlhagen befindet sich städtischer Wald mit heimischen Laubbäumen wie Eichen, Kirschen etc. Die Bereiche sind durch vorhandene Bäche und die Bodenbeschaffenheit als Feuchtbereiche einzustufen, was die Standfestigkeit der Bäume grundsätzlich beeinträchtigt.
- Der Wald liegt im Westen, so dass bei der Hauptwindrichtung Westen die Häuser in „gefährdeten“ Bereich liegen. Der Abstand zwischen Wald und geplanter Bebauung beträgt ca. 12 m – 15 m.

Waldbstand - Waldbstandserlass (gilt seit 31.12.2005 nicht mehr)

Aufgrund des Bekanntwerdens in der Öffentlichkeit, dass die Abstandsregelung für den Bereich der Bauleitplanung, die im Runderlass vom 18.07.1975 über die Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben enthalten war, aufgehoben wurde, wurde die Frage der Wohngebietserweiterung/Bebaubarkeit durch die Eigentümer erneut gestellt.

Eine Bebaubarkeit der Grundstücke an der Straße Erlhagen ist nur über eine Änderung/Erweiterung des Planungsrechts (B-Plan und FNP) möglich, da die Fläche entlang der Straße Erlhagen im Bebauungsplan Nr. 1/98 als Grünfläche festgesetzt ist.

In diesem Übergang von den bereits erstellten freistehenden Einfamilienhäusern an der Straße „Linnenkamp“, im Randbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans hin zum Wald, könnte man sich auch hier eine aufgelockerte Bebauung mit ca. 6 - 8 freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern vorstellen.

Aufgrund eines entsprechenden Antrages der Eigentümer wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Hagen vom 22.02.2007 der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2/07 Wohnen am „Erlhagen“ eingeleitet.

Grundsätzliche Verkehrssicherungspflicht durch den Waldbesitzer (Stadt Hagen) und daraus folgende Haftung

Die Stadt Hagen ist Eigentümer der westlich an die Straße Erlhagen angrenzenden Waldparzelle.

Die unmittelbar am Waldrand verlaufende öffentliche Straße wird von Kraftfahrzeugen (Anliegern) und einer hohen Zahl von Erholungssuchenden passiert.

Im Hinblick auf diese Straße ist die Stadt Hagen verkehrssicherungspflichtig; dies umfasst auch die regelmäßige und ausreichende Kontrolle derjenigen Bäume, die eine Gefahr für die Benutzer der Straße darstellen können.

Art und Umfang der Verkehrssicherungspflicht wird allerdings nach der berechtigten Sicherheitserwartung des Verkehrs abgestuft. Die FLL-Baumkontrollrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) als "Regelwerk" für die Verkehrssicherung von Bäumen, sieht in dieser Situation die höchste Stufe der Sorgfaltsanforderung vor. Die zukünftige Nutzung des Hintergeländes kann daher zu keiner weiteren Steigerung der Sorgfaltspflicht mehr führen.

Die FLL-Baumkontrollrichtlinie sieht eine jährliche Kontrolle vor.

Die Richtlinie ist bisher allerdings noch nicht in gerichtlichen Verfahren überprüft; die bisherige Rechtssprechung fordert im Allgemeinen immer noch eine zweimalige Kontrolle pro Jahr.

Bei einer Verletzung der Versicherungspflicht haftet die Stadt Hagen auch gegenüber den Nutzern der vorgesehenen Wohnbaufläche uneingeschränkt gem. § 823 BGB oder – soweit die Verkehrssicherungspflicht hoheitlich wahrzunehmen ist – gem. § 839 BGB.

Die Verkehrssicherungsmaßnahmen, die in diesem Waldstreifen bereits im Herbst 2009 durchgeführt worden sind, dienten der Verkehrssicherung der oben aufgeführten Straße und waren zeitlich so terminiert, dass sich die Abarbeitung der Gefahrenstellen nicht mit einem möglichen Baubeginn (Ausbau der Straße etc.) überschnitten.

Letztlich wäre diese Maßnahme auch ohne Bauvorhaben notwendig gewesen.
Das Kontrollintervall verändert sich auch mit angrenzender Bebauung nicht.

Im Baugenehmigungsverfahren ist jeweils zu prüfen und festzustellen, dass durch den Baumbestand keine konkrete Gefahr für das einzelne Bauvorhaben vorliegt. Dies kann sich das Bauordnungsamt dann durch eine entsprechende Stellungnahme vom Forstamt bescheinigen lassen.

Abschließende Beurteilung

Da die Stadt Hagen ihre Verkehrssicherungspflicht aufgrund der am Waldrand verlaufenden öffentlichen Straße bereits an der höchsten Sicherheitserwartung ausrichten muss, hat eine eventuelle Bebauung der o.g. Parzellen diesbezüglich keine weiteren Auswirkungen. Im Übrigen wird bei der Neubebauung das Gefahrenpotential für jedes einzelne Grundstück intensiv geprüft und beurteilt.

Ergänzend zu den o.g. Ausführungen sollte aus Sicht der Verwaltung, trotzdem die Duldung von Einwirkungen / Immissionen nach § 906 BGB, sog. „unwägbare Stoffe“ als Grunddienstbarkeit eingetragen werden. In diesem Fall gehört dazu Laubfall, evt. auch kleinere Äste, Blüten, Früchte, Verschattung durch den Wald etc.

Im abzuschließenden Durchführungsvertrag sollte geregelt sein, dass die Duldung der Immissionen durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit von den Bauherren der späteren Baugrundstücken hinzunehmen ist, damit sich für den Wald keine weiteren Einschränkungen ergeben und auf das Forstamt keine weiteren Arbeiten zu kommen.

Finanzielle Auswirkungen

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

- 61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
24 Forstamt
30 Rechtsamt
63 Bauordnungsamt

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____
