



CDU-Fraktion Hagen . Rathausstraße 11 . 58095 Hagen

Herrn Vorsitzenden

Dipl.-Ing. Hans-Georg Panzer

- im Hause

Rathausstraße 11  
58095 Hagen

Telefon: 02331 207 3184  
Telefax: 0322 23942496

E-Mail: boehm@cdu-fraktion-  
hagen.de

Dokument: 2017\_06\_29\_antrag\_uwadringlic  
h\_baumerhalt\_rüggeweg.docx

21. September 2017

Antrag **im Rahmen der Dringlichkeit** für die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität am 28. September 2017

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Panzer,

gemäß § 6 Absatz 2 der GeschO des Rates vom 08.05.2008 in der Fassung des V. Nachtrags vom 15. Dezember 2016 beantragen wir den Tagesordnungspunkt

**Baumerhaltung auf dem Grundstück Berchumer Straße/Rüggeweg**

**Antrag:**

- 1. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität missbilligt ausdrücklich die nichtgenehmigte Öffnungsklausel im Vertrag mit dem Käufer des Grundstücks Berchumer Straße/Rüggeweg, da sie im Widerspruch zum ursprünglich fixierten Schutzziel des Beschlusses steht.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt bis zur Sitzung des UWA am 7. Dezember zu prüfen, ob sich seit dem Verkauf des o.g. Grundstücks im Jahr 2011 wesentliche Fakten hinsichtlich der dort befindlichen Bäume geändert haben. Bis zu dieser Sitzung sind weitere Rodungsmaßnahmen auf dem genannten Grundstück zu unterbinden.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Kontakt mit dem Bauherrn des o.g. Grundstücks eine einvernehmliche Lösung zum Erhalt der Ortsbild prägenden Bäume zu erwirken.**
- 4. Sollte eine einvernehmliche Lösung nicht zustande kommen, wird die Verwaltung hilfsweise beauftragt, den Bauherrn des Grundstücks auf die grundbuchlich fixierte Verpflichtung zum Erhalt der Ortsbild prägenden Bäume hinzuweisen und die Einwilligung zu einer Rodung zu versagen. Bei Zuwiderhandlungen sind ihm entsprechende Ordnungsgelder anzudrohen.**
- 5. Dem Bauherrn ist der Beschluss des Umweltausschusses unverzüglich anzuzeigen und darauf hinzuweisen, dass eine Abholzung der Ortsbild prägenden Bäume untersagt wird.**

**Begründung:**

Dringlichkeit:

Der CDU-Fraktion ging mit dem 18. September 2017 die beiliegende Verwaltungsantwort zu, so dass nach einer unverzüglichen Würdigung des Sachverhalts nicht mehr ausreichend Zeit blieb, einen fristgerechten Antrag für den UWA am 28.09.2017 zu stellen. Dieser Ausschuss muss jedoch erreicht werden, sollen die Bäume noch wirkungsvoll vor einer möglichen Rodung gerettet werden. Denn mit dem Ende der Vegetationsperiode 2017 am 30. September 2017 besteht ab 1. Oktober wieder die Möglichkeit, die in Rede stehenden Bäume zu fällen. Sollte der Umweltausschuss in seiner Sitzung am 28. September keine aufschiebende Wirkung entfaltende Entscheidung treffen, könnte der Bauherr des Grundstücks die Bäume problemlos und ohne Rechtsverstoß mit Einwilligung der Verwaltung entfernen.

Fachlichkeit:

Das Grundstück Wohnbaugrundstück Berchumer Str./Rüggeweg mit einer Größe von 1.145 qm liegt innerhalb des Entwicklungsgebietes „Unteres Lennetal“ Hagen-Halden. Für den Bereich des Baugrundstücks gab es seinerzeit keinen Bebauungsplan, so dass die Verwaltung in DS 0423/2011 die Zulässigkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB feststellte. Der Kauf sollte zum 31.08.2011 erfolgen und wurde tatsächlich am 29.09.2011 beurkundet. Mit Bescheid vom 18.04.2016 wurde dem Käufer eine Baugenehmigung erteilt.

Die Rahmenbedingungen dazu wurden durch jeweils einstimmige Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses vom 12.07.2011 sowie des Rates am 14.07.2011 wie folgt festgelegt:

***Es wird vorgeschlagen, das gegen Höchstgebot angebotene Wohnbaugrundstück Berchumer Str./Rüggeweg den Bewerbern in der Reihenfolge der Angebotshöhe anzubieten.***

***Der Abschluss des Kaufvertrages soll bis zum 31.8.2011 erfolgen.***

***Die Verwaltung wird beauftragt, in dem abzuschließenden Grundstückskaufvertrag eine Absicherung dahingehend vorzunehmen, dass die Bebauung im Rahmen des vorgestellten Exposés stattfindet (Einfamilienhaus). Hierzu wird ebenfalls eine grundbuchliche Absicherung vorgenommen.***

Hintergrund für die selbstgewählte Beschränkung der Bebauung war die Sorge der zuständigen Ausschüsse, dass eine ausufernde Bebauung zu Lasten der Ortsbild prägenden Bäume gegangen wäre. Es war damals ausdrücklich das formulierte Ziel, diese Bäume zu erhalten.

Die Verwaltung ergänzt in einer Antwort von 60/4 vom 12.9.2017 an Ratsmitglied Detlef Reinke wie folgt:

***„Im Kaufvertrag wurden Regelungen aufgenommen, dass der südliche Teil des Grundstücks vom Käufer naturnah gestaltet werden soll und dass dort ortsbildprägende Bäume stehen, die im Rahmen einer gärtnerischen Nutzung erhaltenswert sind. Abweichende Nutzungen oder Veränderungen am Baumbestand sind mit der Stadt abzustimmen.“***

Der Originalwortlaut der dinglichen Sicherung wurde in der Verwaltungsantwort nicht mitgeteilt, so dass diese sich einer konkreten sprachlichen und inhaltlichen Würdigung an dieser Stelle entzieht.

Doch schon mit der Formulierung dieser Verwaltungsantwort weicht die Stadt deutlich vom ursprünglichen Ratsbeschluss ab, der aus Sicht der Antragsteller abschließenden Charakter hatte. Der Ratsbeschluss sah eben gerade nicht vor, den dauerhaften Erhalt der Bäume in das Ermessen der Verwaltung der Stadt zu stellen. Ziel war es, dauerhaft den Erhalt der Bäume zu sichern. Dieses Ziel wird mit der in der Verwaltungsantwort verwendeten Formulierung unterlaufen.

Insofern ist natürlich auch politisch unerheblich, wenn die Verwaltung schreibt:

**„Nach dem Kaufvertrag hat der Käufer die Verpflichtung, Änderungen beim Baumbestand im südlichen Teil des Grundstücks mit der Stadt abzustimmen. Dieser Verpflichtung ist der Käufer durch Absprachen mit der Bauaufsichtsbehörde, dem Umweltamt, dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Hagen und dem Fachbereich Immobilien nachgekommen.“**

Der Rat hat zu keiner Zeit eine Einwilligung in ein solches Verfahren erteilt. Für die Antragsteller steht außer Frage, dass die Verwaltung sich abseits des eindeutigen Ratsbeschlusses ohne Rechtsgrundlage quasi selbst ermächtigt hat, den ausgesprochenen Schutzzweck auf Wunsch des Eigentümers mittels Ermessensentscheidung zu umgehen.

Damit hat die Verwaltung ein Vertragsverhältnis mit dem Käufer begründet, das nicht vom Rat abgedeckt ist. Schon dieser Vorgang wäre eine weitere Untersuchung wert.

Aus dieser Perspektive kommt die jetzige Entscheidung der Verwaltung wenig überraschend:

**„Bei Abwägung aller Belange ist die Verwaltung zum Ergebnis gekommen, dass das ortsbildprägende Erscheinungsbild unabhängig vom Bauvorhaben nicht dauerhaft aufrechterhalten werden kann und somit der schwierige und kostenintensive Erhalt der Bäume vom Eigentümer nicht verlangt werden kann. Die Pflanzung von drei neuen Bäumen ist daher die Variante, die mit dem Eigentümer abgesprochen wurde.“**

Die Antragsteller halten deshalb alle Ausführungen der Verwaltung hinsichtlich der von ihr konstruierten Ermessensentscheidung für hinfällig.

Unwiderrprochen dürften hingegen folgende Fakten sein:

Schon zum damaligen Zeitpunkt war hinlänglich erkennbar und bekannt, dass die Kronenausbildung durch eine nichtfachmännische Kappung Besonderheiten aufwies. Im Exposé zur geplanten Bebauung war der Erhalt der Bäume trotzdem ausdrücklich vorgesehen. Das Exposé wurde auf Wunsch der CDU-Fraktion seinerzeit zum Gegenstand der Beschlussfassung des Rates und sollte grundbuchlich abgesichert werden. Insofern wusste der neue Eigentümer des Grundstücks exakt, zu welchen Konditionen er das Grundstück erwarb.

Wenn jetzt der Eigentümer eine finanzielle Belastung durch die Bäume geltend macht, ist dies grob unbillig, da er vor dem Erwerb des Grundstücks durch das Exposé und auf Nachfrage ausdrücklich zugesichert hat, die Bäume zu erhalten. Durch diese Festlegungen hat er diese Zusage selbst dokumentiert und fixiert. Ihm waren die Rahmenbedingungen also durchaus bewusst. Insofern kann seine jetzt vorgetragene wirtschaftlich begründete Argumentation hier nicht verfangen.

Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass der Käufer sich nach Vertragsabschluss und einer gewissen Schamfrist nun aus der Affäre zu ziehen versucht. Aus Sicht des Rates und

seiner Gremien verstößt er damit eindeutig gegen getroffene Vereinbarungen und ist deshalb dringend auf seine vertraglichen Pflichten hinzuweisen – ggf. durch die Androhung von Ordnungsgeldern in nennenswerte Höhe.

Mit freundlichen Grüßen verbleiben



Lars Vogeler  
Fraktionssprecher



F.d.R. Alexander M. Böhm  
Geschäftsführer