

Vorlage Nr. 041/15

Betreff: **Einziehung eines Teilstückes eines Stichweges zur Rheiner Straße**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Bauausschuss		19.03.2015		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Schröer		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

57 Vermessung und Geoinformationsdienste

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge		Einzahlungen		
Aufwendungen		Auszahlungen		
Finanzierung gesichert				
<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Nein		
durch				
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt				
<input type="checkbox"/> Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt				
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)				

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Abwägungsbeschluss:

Der Einspruch eines Anliegers vom 30.09.2014, ergänzt durch anwaltliches Schreiben vom 23.10.2014, wird zurückgewiesen.

2. Einziehungsbeschluss:

Das Teilstück eines Stichweges zur Rheiner Straße, im anliegenden Lageplan in blau dargestellt, Gemarkung Mesum, Flur 2, Flurstück 131 tlw., wird hiermit gemäß § 7 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) eingezogen, weil überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls für die Einziehung vorliegen.

Begründung:

Zu Punkt 1. des Beschlussvorschlages

Einspruch Anlieger Rheiner Straße
Schreiben vom 30.09.2014

„... hiermit lege ich Widerspruch auf die oben genannte Einziehung ein. Meine Gründe hierzu sind Folgende:

- 1. An diesem Weg bin ich Anlieger mit einer landwirtschaftlichen und einer forstwirtschaftlichen Fläche,*
- 2. Bei dem Weg handelt es sich um einen Feldweg, der für die Zuwegung meiner Flächen erforderlich ist,*
- 3. Der Weg besteht seit 1913,*
- 4. An diesem Weg bewirtschaftete ich eine landwirtschaftliche Fläche von den Eigentümern und, das ich seit 1971 gepachtet habe.*
- 5. Als Hauptanlieger muss die Anbindung zur Rheiner Straße so wie sie jetzt besteht, auch in Zukunft bestehen bleiben,*
- 6. Mein Vater,, hat in den Jahren Mitte 1980 und 1990 Verträge mit der Stadt Rheine abgeschlossen, woraus hervor geht, das der Weg Bestand haben sollte, ja sogar ausgebaut werden sollte.*

In der amtlichen Bekanntmachung vom 06.09.2014 wird der Grund für die Einziehung des Weges genannt, „weil überwiegende Gründe des öffentlichen Wohles“ vorliegen.

Dazu möchte ich der Stadt Rheine mitteilen, das der Weg schon längst und immer dem öffentlichen Wohle in jeglicher Form gedient hat.

Gerne hätte ich gewusst, welche Gründe des öffentlichen Wohles gemeint sind.

Ich kann berichten, dass mein Vater und ich eine Waldfläche an dem Bohnenkamp liegend seit 1985 dem Mesumer Schützenverein unentgeltlich zur Verfügung gestellt haben. Dieser Schützenverein hat über 950 Mitglieder.

Welche überwiegenden Gründe des öffentlichen Wohles sind gemeint.

Sollte eine Einziehung des Weges trotzdem möglich sein, würde ich schon jetzt der Stadt Rheine mitteilen, dass ich an dem Erwerb der einzuziehenden Fläche interessiert bin.“

Ergänzung Telefonat am 13.10.

Mit Anruf vom 13.10. hat der Anlieger dem Ersten Beigeordneten, die Bürgermeisterin sowie die Geschäftsführung des Autohauses Brüggemann eindringlich gewarnt, das Verfahren weiter zu betreiben. Das Telefonat ist Gegenstand eines strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens gegen den Einwendungsführer. Die im Rahmen des Telefonats gefallenen Äußerungen wiederholten im Wesentlichen die Argumente aus dem Schreiben.

Ergänzung Schreiben RAe Baumeister pp. vom 23.10.

Mit Schreiben vom 23.10.2014 zeigt ein Rechtsanwalt die anwaltliche Vertretung des Einspruchsführers an. Eine weitere Begründung des Einspruches erfolgt nicht, vielmehr wird auf den Einspruch vom 30.09.2014 verwiesen und betont,

„auf den Fortbestand dieses Weges und dessen Nutzbarkeit zur Bewirtschaftung seiner landwirtschaftlichen Nutzfläche dringend angewiesen zu sein.“

Ergänzend wird ein Kaufinteresse an dem Weg dargelegt.

Abwägungsempfehlung:

Die Einwendung wird zurückgewiesen.

Der Einspruchsführer ist Eigentümer der nördlich des Weges angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 186, 188, 2) und Pächter der südlich des Weges gelegenen Flurstücke 233, 197 und 73 und ist damit grundsätzlich von einer Einziehung dieses Teilstückes des Stichweges betroffen.

Die Einziehung ist aber aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohls angezeigt.

Für ihn streitet zunächst nicht das Recht auf **Gemeingebrauch** der fraglichen Straßenfläche.

Gemeingebrauch ist nach § 14 StrWG NRW jedermann im Rahmen der Widmung und der verkehrsrechtlichen Vorschriften gestattet. Auf die Aufrechterhaltung besteht kein Anspruch, er vermittelt also kein subjektiv-öffentliches Recht.

Die Argumentation des Einwendungsführers, sein Vater habe mit der Stadt Rheine bereits 1990 Verträge geschlossen, woraus hervorgehe, dass der Weg Bestand habe, hilft ihm nicht weiter, weil sich daraus kein Recht auf Benutzung des Stichweges folgt. Dies gilt auch für das Vorbringen, dass der Weg seit 1913 be-

stehe. Zu einen schützt die Historie nicht grundsätzlich vor Veränderungen. Aus dem langen Zeitablauf folgt aber auch kein gewohnheitsrechtlicher Anspruch, weil dieser naturgemäß die Überzeugung der Beteiligten voraussetzt, durch die Einhaltung einer Übung bestehendes Recht zu befolgen. Damit ist allein der Zeitraum nicht maßgeblich. Hinzukommen müsste vielmehr eine langjährige Inanspruchnahme in irriger Annahme. Dies ist aber schon seit der Widmung des Weges als öffentlich nicht gegeben, da von dort an mögliches Gewohnheitsrecht durch den tatsächlich zulässigen Gemeingebrauch verdrängt wurde. Der Gemeingebrauch ist aber gesetzlich – vgl. §§ 7 und 14 StrWG NRW – vom Widmungszweck abhängig und kann folglich gerade durch die Einziehung aufgehoben werden, § 7 Abs. 7 StrWG NRW.

Für ihn streitet allein das Recht auf (Straßen)**Anliegergebrauch**, § 14 a StrWG NRW. Dieses verletzt aber keine eigenen Rechte aus diesem Anliegergebrauch in rechtlich erheblichem Maß.

Zwar wendet er ein, dass der Weg für die Zuwegung erforderlich sei und er als Hauptanlieger auf die Anbindung zur Rheiner Straße bestehen müsse.

Er verkennt aber offensichtlich, dass in unmittelbarer Nähe zur jetzt einzuziehenden Trasse eine neue Wegebeziehung geschaffen und öffentlich gewidmet wird, die mindestens gleichwertig sein dürfte.

Die Erschließungsfunktion der einzuziehenden Wegefläche (in Blau im beigefügten Lageplan dargestellt) wird übertragen auf den neuen Ersatzweg (in Gelb im Lageplan dargestellt), der aus den Eigentumsflächen des Autohauses gebildet wird. Dieser Ersatzweg ist breiter bemessen, als der aufzugebende Weg und die Radien grösser als bisher gewählt, so dass der Ersatzweg auch von modernen landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden kann.

Die hier entstehende Situation mag für den Einwendungsführer ungewohnt und neu sein, sie kann sicher auch Mehraufwand erfordern, weil die Einfahrt etwa 100 m vor der jetzigen liegt und zwei Radien zu befahren sind. Sie stellt aber nach diesseitiger Auffassung eine angemessene Alternative dar. Sie ist breiter und besser befestigt. Sie wird öffentlich gewidmet. Der Zugang zu den angesprochenen Grundstücken wird jederzeit gewahrt.

Damit ist die grundsätzliche Anforderung - vgl. statt vieler BVerwG vom 08.09.1993, AZ. 11 C 38.92, BVerwGE 94, 136 ff. gewahrt.

Anliegergebrauch beinhaltet nämlich keine Bestandsgarantie hinsichtlich der Ausgestaltung und des Umfanges der Grundstücksverbindung mit der Straße, noch die Gewährleistung von „Bequemlichkeit oder „Leichtigkeit des Zu- und Abgangs“ BVerwG a.a.O.. Der Schutz des Anliegergebrauchs erstreckt sich nur auf den notwendigen Zugang des Grundstücks zur Straße und seine Zugänglichkeit von ihr. Gewährleistet wird nur die Verbindung mit dem öffentlichen Straßenverkehr überhaupt. (so auch: VG Augsburg, 6 S 11.389)

Die **Interessenabwägung** zwischen den Gründen des öffentlichen Wohles und den Einschränkungen des Anliegers überwiegt zugunsten der Einziehung.

Das dem Weg gegenüberliegende Autohaus ist Eigentümer der beidseits der einzuziehenden Wegefläche angrenzenden Grundstücke. Das Autohaus möchte weiter expandieren und möchte auf den vorgenannten Grundstücken eine Servicehalle für eine dazu gewonnene Automarke und eine Auktionshalle errichten. Die Mindestgrößen für die Service- und Auktionshalle sind vertraglich vorgeschrieben, so dass dieses Vorhaben nur unter Einbeziehung des einzuziehenden Teilstückes des Stichweges möglich ist.

Die Gesamtsituation im KFZ- Handel ist seit Jahren als angespannt zu bezeichnen. Daher müssen alle Teilbereiche eines solchen Wirtschaftsunternehmens ständig geprüft und auf den neuesten Stand gebracht werden, um eine Effizienz und Wirtschaftlichkeit zu erreichen und vor dem Hintergrund Rentabilität das Unternehmen weiterhin betreiben zu können.

Das Autohaus Brüggemann fungiert seit mehr als 50 Jahren am Standort Mesum als Vollfunktionsbetrieb (Service- und Vertriebspartner) für diverse Fahrzeughersteller, wie z.B.: Kia, Chevrolet, Nissan und neu auch für die Markenwelt Fiat mit Fiat PKW, Fiat Professional (Fiat Nutzfahrzeuge), Alfa Romeo, Lancia und Jeep. Inkludiert in diese Vertriebsverträge sind auch die zugehörigen Serviceverträge für die o.g. Marken zuzüglich der Serviceverträge der Marken Ford und Mazda (gruppenweit).

Diese Verträge haben sogenannte Standards / Herstellervorgaben als relevante Inhalte definiert, die der Vertragsinhaber zu erfüllen hat. Daher wurde ein Konzept zur optimalen Nutzung der an diesem Standort endlichen Ressourcen entwickelt.

Im Bereich Service sind Standards der Hersteller umzusetzen. Zur Sicherstellung dieser von den Herstellern geforderten Standards / Herstellervorgaben und zur Darstellung der geführten Vertriebs- und Serviceprozesse an diesem Standort ist der Neubau des Service-Centers mit anliegendem Auktionshaus als zwingend angezeigt anzusehen.

Ohne diese Investition und die räumliche Nutzung der Flächen am Standort Mesum ist die Vertragserfüllung zu den diversen Herstellern und die Wirtschaftlichkeit des Gesamtbetriebes Autohaus Brüggemann nicht mehr gewährleistet. In den jetzigen Räumlichkeiten ist eine vertragsrelevante und ordnungsgemäße Umsetzung der Standards nicht möglich und auszuschließen.

Eine wesentliche Anforderung im Rahmen der Standards stellt die räumliche Anordnung der Prozesse dar. Service und die besonderen Arten des Vertriebes (hier Auktion) sind hier ineinander verzahnt. Eine räumliche Trennung ist aus wirtschaftlichen und prozesssteuerungstechnischen Gründen nicht angezeigt.

Durch die Selektierung und der Konsolidierung des Marktes genügt die aktuelle bauliche Situation diesbezüglich in keiner Weise mehr den Anforderungen des Marktes und der Hersteller.

Diese weitere Investition des Baues des Auktionshauses stellt gleichfalls eine Sicherung der vorhandenen wie weiterer Arbeitsplätze dar.

Prozessabhängig eng verbunden mit dem neuen Service Center ist das neue Auktionszentrum.

Die durch die Verwendungsentscheidung selektierten Fahrzeuge werden bis dato, aus den beschriebenen Platzproblemen, auf einem angemieteten Gelände vermarktet. Da diese Fahrzeuge weitestgehend technische und oder zulassungsrechtliche Probleme aufweisen, ist die schnelle Unterstützung im Zuge der Vermarktung unerlässlich. Heute werden die problembehafteten Fahrzeuge mehrmals zwischen den Geländen hin und her gefahren, damit sie wieder instand gesetzt werden. Dies bedeutet mehr Verkehr durch den Ort. Erschwerend kommt hinzu, dass die Nutzungsverträge der Interimslokalitäten auslaufen und nicht verlängert werden, da eine andere Nutzung notwendig geworden ist.

Mit dem Konzept des Neubaus von Service Center und Auktionshalle auf einem Gelände werden jetzt Ressourcen geschaffen, die die innerbetriebliche Ablauforganisation und die Prozesse optimieren und gleichzeitig Planungssicherheit gegenüber den Herstellern schafft. Darüber hinaus wird die technische Unterstützung für den Auktionsbereich aus einer Hand sicherstellt, ohne die Fahrzeuge unnötig zu verbringen und kostenintensive Regiearbeit zu leisten.

Vor dem Hintergrund der prozess- und effizienzoptimierten Verbindung beider Betriebszweige (Service Center und Aktionen) wird darüber hinaus zusätzliches Potential geschaffen, um mit dem aufstrebenden Auktionsaktivitäten weiter zu wachsen.

Zukünftig wären so durch die Neuausrichtung höhere Durchsatzraten möglich, die heute bereits logistisch nicht zu bewältigt sind.

Auktionen könnten dann, nachfragebedingt, auf einen 14-tägigen Rhythmus, optimaler Weise sogar wöchentlich stattfinden.

Neben der Vermarktung der eigenen, in der Autohausgruppe generierten Auktionsfahrzeugen, gibt es Anfragen von Händlerkollegen, Leasinggesellschaften und verbundenen Herstellerbanken hinsichtlich der Vermarktung von größeren Beständen, Leasingrückläufern und Fahrzeugen aus Insolvenzen.

Hierdurch werden in Verwaltung, Logistik und Administration der Auktionen wie auch im angeschlossenen Kundendienstbereich weitere Arbeitsplätze besser ausgelastet, gesichert und neu geschaffen. Dies alles macht kann aber nur funktionieren, wenn die beabsichtigte Neuausrichtung der Prozessbeteiligten wie beschrieben erfolgen kann.

Bei der zu erwartenden Menge an zu versteigernden Fahrzeugen ist der technische Support die entscheidende Komponente und muss auf kurzem, direktem Wege zugänglich sein. Die Anforderung wird ergänzt um die Logistik. Kurze Wege und schnelles Handeln prägen das Bild und entscheiden über den betriebswirtschaftlichen Erfolg.

Die Kombination des Neubaus von Service Center und Auktionshalle nebeneinander erfüllen somit für das Autohaus Brüggemann mehrere Anforderungen gleich-

zeitig, um für die Zukunft in einem engen Markt gerüstet zu sein und sich gegenüber dem Wettbewerb zu positionieren.

Darüber hinaus wird Wachstumspotential gehoben, um die Autohausgruppe Brüggemann in seiner exponierten Marktstellung zu stützen.

Ohne Investition und räumliche Nutzung der Flächen am Standort Mesum ist weiteres Wachstum und die Absicherung der Gruppe nicht möglich. Eine Umlagerung der o.g. Organisations- und Wirtschaftseinheiten an einen anderen Standort ist aus prozesstechnischen, logistischen und wirtschaftlichen Gründen nicht zu vertreten und zöge als Ergebnis negative Folgeentwicklungen nach sich.

Primär gilt es die Sicherung des Wirtschaftsstandortes sowie den Erhalt und die Neuschaffung von Arbeitsplätzen zu generieren und sicher zu stellen. Nicht nur wirtschaftliche Unternehmensbelange werden hier tangiert, sondern im besonderen Maße werden hier die öffentlichen Belange angesprochen.

Durch die Neuansiedlung der Konzernmarken von Fiat, der Neukonzeption eines Service Centers in Verbindung mit der neuen Auktionshalle werden in den nächsten 3 Jahren bis zu 20 neue Arbeitsplätze zu erwarten sein.

Daher sind in der heutigen Zeit die Sicherung eines wirtschaftlichen Standortes, der Erhalt und die Neuschaffung von Arbeitskräften nicht nur ein privater wirtschaftlicher, sondern vor allem auch ein öffentlicher Belang von erheblichem Gewicht.

Neben der Sicherung und Ausbau eines Wirtschaftsstandortes, der zudem zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Sicherung der kommunalen Einnahmen (Gewerbesteuern, Grundsteuern etc.) führt, ist die städtebauliche Lösung an dieser Stelle in dieser konzentrierten Form als Idealfall zu bezeichnen. Nur an dieser Stelle und in dieser Form ist der Fortbestand der „Automeile“ und die damit städtebaulich gewünschte Konzentration dieses Wirtschaftszweiges im Rheiner Stadtgebiet gesichert.

Gerade der durch den Umschlag der Fahrzeuge entstehende logistische Aufwand kann in der jetzt beabsichtigten Verlagerung der Auktionshalle von einem außerhalb liegenden Standort erheblich vermindert, die Belastung von Umwelt und Mensch durch den sonst nötigen Schwerlastverkehr minimiert und das – zwar versicherte – aber eben vorhandene Risiko durch die Bewegung von vor allem Gebrauch- und Auktionswagen im öffentlichen Straßenraum reduziert werden.

Der Einspruchsführer hat zudem seine Eigentumsflächen verpachtet. Er selbst bewirtschaftet nur noch eine Pachtfläche in einer Größe von ca. 1,3 ha. Seitens des Pächters der Eigentumsflächen und der anderen Anlieger ist keine Einwendung erhoben worden, obwohl diese die Bewirtschaftung und insbesondere an einer Erreichbarkeit besonders interessiert sein sollten.

Letztlich ist auch **§ 20 Abs. 5 StrWG** beachtet worden, indem der Ersatz geschaffen wurde.

Nach einem erfolgreichen Einziehungsverfahren wird der Ersatzweg vermessen und in das Eigentum der Stadt Rheine übertragen. Nach der Eigentumsübertragung wird der Ersatzweg nach § 6 Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW (StrWG NRW) gewidmet, so dass die Anliegergrundstücke von der Rheiner Straße öffentlich-rechtlich erschlossen sind. Auftretende Umwege sind bei Betrachtung der öffentlichen Gründe, die für die Einziehung sprechen, den Benutzern zu zumuten.

Die Ausführungen des Einspruchsführers zum Thema „Verpachtung einer Fläche an den Schützenverein“ stehen nicht im Bezug zum durchzuführenden Einziehungsverfahren und sind somit nicht abwägungsrelevant.

Das bekundete Kaufinteresse des Einspruchsführers ist an die Liegenschaftsverwaltung weitergereicht worden, wobei eine Veräußerung an den Einspruchsführer eine andere Rechtfertigung des Einziehungsverfahrens verlangen würde. Diese Rechtfertigung wäre wohl schwierig zu erzielen. Auch die Anlegung des Ersatzweges auf die Eigentumsflächen der Fa. Brüggemann entfielen. Hier müssten dann Ersatzflächen aus den angrenzenden Eigentumsflächen des Einspruchsführers generiert werden.

Weitere Einwendungen sind nicht erfolgt.

Zu Punkt 2. des Beschlussvorschlages

Das dem Weg gegenüberliegende Autohaus ist Eigentümer der beidseits der einzuziehenden Wegefläche angrenzenden Grundstücke. Das Autohaus möchte weiter expandieren und möchte auf den vorgenannten Grundstücken eine Servicehalle für eine dazu gewonnene Automarke und eine Auktionshalle errichten. Die Mindestgrößen für die Service- und Auktionshalle sind vorgeschrieben, so dass dieses Vorhaben nur unter Einbeziehung des einzuziehenden Teilstückes des Stichweges möglich ist.

Der Weg ist in der Zusammenlegungssache von Mesum Nr. 266 im Jahr 1913 entstanden. Im dazu gehörigen Rezess ist der Weg als öffentlicher Weg im Sinne von § 6 Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW (StrWG NRW) zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke gewidmet worden. Eine teilweise Veräußerung des Weges setzt demnach ein förmliches Einziehungsverfahren gemäß § 7 StrWG NRW voraus.

Gemäß § 7 Absatz 2 StrWG NRW ist eine Einziehung begründet, wenn der aufzugebende Weg jegliche Verkehrsbedeutung verloren hat oder Gründe des öffentlichen Wohles für die Einziehung vorliegen.

Überwiegende Gründe des öffentlichen Interesses liegen vor, siehe oben. Diese sind auch im Einleitungsverfahren hinreichend begründet dargelegt worden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Vorlage des Bauausschusses vom 28.08.2014, Vorlage Nr. 313/14, TOP 11, verwiesen. Zusammenfassend sind hier als Gründe zu nennen, die die Einziehung rechtfertigen:

1. Sicherung eines Wirtschaftsstandortes
2. Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

3. Sicherung der kommunalen Steuereinnahmen

Diese Gründe des öffentlichen Wohles sind aber mit den Interessen der Anlieger oder anderen Sondernutzungsberechtigten abzuwägen. Hier ist insbesondere die Erschließungsfunktion zu bewerten. Die Erschließungsfunktion wird aber mit der Neuausweisung und späteren Widmung des Ersatzweges, im Lageplan in Gelb dargestellt, erhalten. Der Ersatzweg ist so bemessen, sodass er auch von modernen landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden kann. Evtl. auftretende Um- oder Mehrwege sind den Benutzern in Abwägung der Gründe, die für die Einziehung sprechen, zu zumuten.

Der Einziehungsbeschluss ist in der vorgenannten Sitzung des Bauausschusses einstimmig beschlossen worden und wurde mit Bekanntmachung vom 06.09.2014 amtlich bekanntgegeben. Gleichzeitig wurden auch die Träger öffentlicher Belange gebeten, Ihre Bedenken und Anregungen vorzutragen. Bis auf den oben genannten Einspruch eines Anliegers wurden keine weiteren Einsprüche oder Bedenken vorgetragen. Der Einspruch wurde ordnungsgemäß abgewogen, siehe oben.

Unter Abwägung der widerstreitenden Interessen wird die Einziehung des Stichweges als erforderlich angesehen, die beschriebene Situation im Sinne der Allgemeinheit zu lösen. Alternative Handlungsmöglichkeiten sind im Vorfeld mit den Beteiligten erörtert, aber verworfen worden. Eine gleich geeignete aber weniger eingreifende Vorgehensweise ist nicht erkennbar.

Daher ist das Einziehungsverfahren zum Abschluss zu bringen.

Anlagen:

Lageplan