

Stadt Braunschweig

TOP
Datum 1. März. 2012

Der Oberbürgermeister
61.1 Abt. Stadtplanung
61.12-312/HA133-B2

Drucksache
15025/12

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
StBezRat 112 Wabe-Schunter-Beberbach	21.03.2012	X					
StBezRat 120 Östliches Ringgebiet	21.03.2012	X					
StBezRat 331 Nordstadt	22.03.2012	X					
Planungs- und Umweltausschuss	25.04.2012	X					
Verwaltungsausschuss	02.05.2012		X				
Rat	08.05.2012	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen Abt. 20.2, Fachbereich 67	Beteiligung des Referates 0140 <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 112, 120, 331 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
---	--	---	--

Überschrift, Beschlussvorschlag

Nordöstliches Ringleis – Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke

Satzungsbeschluss

„Für das in der Anlage bezeichnete Stadtgebiet wird eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gem. § 25 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.“

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 11. Oktober 2011 den Beschluss gefasst, für das nordöstliche Ringgleis einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit diesem Bebauungsplan sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung eines Teilabschnittes des vom Rat beschlossenen stadtumgreifenden Ringgleisweges
- Erschließung und Erlebbarkeit neuer Stadträume
- Beitrag zum Klimaschutz/ positive stadtökologische Wirkungen
- Naherholung und Freizeit/ Freiraumvernetzung
- Schaffung eines die Stadtstruktur prägenden Markenzeichens - Adresse Ringgleis.

Die Stadt Braunschweig ist bestrebt, die liegenschaftlichen Voraussetzungen zur Realisierung der genannten Planungsziele zu schaffen. Ein Großteil der Flächen befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Sofern diese Flächen nicht für den Bahnbetrieb benötigt werden, ist zu erwarten, dass sich Private für den Erwerb und die Nutzung dieser Flächen interessieren und in Kaufverhandlungen mit der Bahn eintreten. In jüngster Zeit sind bereits Ankaufswünsche eines Investors bekannt geworden. Sollten Flächen, die für die Maßnahme des Ringgleises benötigt werden, in privates Eigentum übergehen, würde die Umsetzung eines stadtumgreifenden Ringgleisweges erheblich erschweren.

Die Verwaltung schlägt deswegen vor, ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu begründen. Die Stadt hat laut Baugesetzbuch das Recht, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Die Anwendungsvoraussetzungen zur Begründung dieser Satzung sind erfüllt: Die Schaffung eines stadtumgreifenden Ringgleisweges als Freizeit-, Naherholungsachse ist erklärtes städtebauliches Ziel, welches vom Rat der Stadt Braunschweig am 28. Juni 2011 beschlossen wurde.

Das Vorkaufsrecht darf weiterhin nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Auch diese Voraussetzung ist erfüllt, denn es liegt im Wohl der Allgemeinheit, dass die Ringgleiswegeachse mit ihren positiven stadtökologischen Auswirkungen insbesondere der Förderung von umweltfreundlicher Mobilität und Stärkung der Naherholungsfunktion in der Nähe verdichteter Wohnquartiere realisiert wird.

Durch die Begründung des Vorkaufsrechts wird die Stadt Braunschweig ermächtigt, in Grundstückskaufverträge Dritter einzutreten. Dabei kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet.

Mit dieser Satzung wird ein Recht, nicht aber die Pflicht der Gemeinde begründet, bei Grundstücksverkäufen im Geltungsbereich der Satzung das Vorkaufsrecht auszuüben. Insofern werden mit dieser Satzung auch keine neuen fiskalischen Pflichten begründet, sondern die Chance eröffnet, im Interesse des Allgemeinwohls auf lange Sicht hin geeignete Grundstücksverhältnisse herzustellen. Dabei ist diese Satzung als ein Baustein für die Realisierung der Planungsziele zu verstehen. Allein mit dieser Satzung wird man in aller Regel nicht alle notwendigen Grundstücke erhalten. Neben der Anwendung dieses Instruments wird die Stadt daher parallel versuchen, freihändig die Grundstücke zu erwerben, die zur Erreichung der genannten Ziele benötigt werden.

Diese Vorkaufsrechtssatzung ersetzt nicht die Projektplanung des Ringgleisweges. Sie schafft lediglich die juristischen Voraussetzungen dafür, dass Grundstücke, die erkennbar für die Realisierung des Ringgleisweges benötigt werden, im Verkaufsfalle in städtisches Eigentum übergehen können.

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Vorlage:

- Anlage 1.1: Satzung
- Anlage 1.2: Übersichtskarte
- Anlage 1.3: Geltungsbereich (untergliedert in die Abschnitte 1-9)

I. V.

gez.

Leuer