

*Betreff:***Ottenroder Straße - Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

27.09.2016

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)	13.10.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	19.10.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	25.10.2016	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	01.11.2016	Ö

Beschluss:

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

Sachverhalt:

Die Stadt Braunschweig hat nach wie vor den dringenden Bedarf an der Schaffung neuer Wohngebiete. Einschlägige Prognosen (GEWOS-Wohnungsbedarfsprognose, Prognose Referat Stadtentwicklung und Statistik u. ä.) sagen Braunschweig ein moderates Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2030 vorher. Damit mittelfristig der entsprechende Bedarf insbesondere an innenstadtnahem Wohnraum gedeckt werden kann, müssen geeignete Standorte für die künftige Entwicklung von Wohnbauland gefunden werden. Die Flächen im Geltungsbereich erfüllen grundsätzlich die Voraussetzungen für Wohnbauflächen und sollen gesichert werden, um eine Bebauung analog zum westlich des Bienroder Weges angrenzenden Nördlichen Ringgebietes fortzusetzen. Die Flächen bieten die Voraussetzung zur Schaffung zentral gelegenen bezahlbaren Wohnraumes. Aus Sicht des Landes Niedersachsen werden diese Flächen nicht als Erweiterungsflächen für die Technische Universität Braunschweig benötigt, wie ursprünglich im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Stadt Braunschweig ist bestrebt, die liegenschaftlichen Voraussetzungen zur Realisierung des genannten Planungszieles zu schaffen. Es steht zu erwarten, dass nicht alle Grundstückseigentümer im genannten Bereich verkaufsbereit sind. Insofern ist davon auszugehen, dass allein mit freihändigem Erwerb die Planungsziele wohl nicht zu realisieren sein werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu begründen. Die Stadt hat laut BauGB 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, da es sich bei der Schaffung von Wohnraum um eine wichtige städtebauliche Maßnahme handelt. Auch ist die Satzung notwendig zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung: Der Bereich östlich der Ottenroder Straße präsentiert sich heute als ein im Wesentlichen unbeplanter und untergeordneter

Bereich. Er besitzt jedoch auf Grund seiner Lagevorteile (Nähe zur Innenstadt und Nähe zur Technischen Universität) ein hohes Potenzial, um ein zusammenhängendes größeres, innenstadtnahes Wohngebiet zu entwickeln. 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, wenn ein weiteres großes innenstadtnahes Wohngebiet entwickelt und auf entsprechende Inanspruchnahme des Außenbereiches für Wohnprojekte verzichtet werden kann. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 11,47 ha.

Durch die Begründung des Vorkaufsrechtes wird die Stadt Braunschweig ermächtigt, in Grundstückskaufverträge Dritter einzutreten. Dabei kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstückes 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, Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung aufzukaufen. 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 einer attraktiven Liegenschaftspolitik bzw. einer langfristig wirkenden Bodenvorratspolitik zu verstehen. Allein mit dieser Satzung wird man in aller Regel nicht alle liegenschaftlichen Probleme lösen können. Neben der Anwendung dieses Instrumentes wird die Stadt parallel in jedem Fall versuchen, freihändig die Grundstücke zu erwerben, die zur Erreichung des genannten Zieles gebraucht werden. Für den Fall, dass Grundstückseigentümer dauerhaft nicht verkaufsbereit sind, wird die Stadt weiterhin auf das bewährte Instrument „Umlegung“ zurückgreifen, mit dessen Hilfe geeignete Grundstückszuschnitte hergestellt und öffentliche Erschließungs- und Grünflächen generiert werden können.

Entlang der südlichen Grenze besteht bereits eine Vorkaufsrechtssatzung für die Umsetzung des Ringgleisweges. Zwecks Vereinfachung wird dieser Streifen in den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung aufgenommen. Die Ziele dieses Bereiches, nämlich die Umsetzung eines stadtumspannenden Ringgleisradweges bleiben davon unberührt.

Die Verwaltung empfiehlt, für das in der Anlage bezeichnete Stadtgebiet eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 BauGB zu beschließen.

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 2 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke

Satzung

**gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke
in der Stadt Braunschweig,
Gemarkung Hagen,
Bereich Ottenroder Straße:**

Auf Grund des § 25 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311), hat der Rat der Stadt Braunschweig am 1. November 2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Stadt Braunschweig steht in dem in § 2 näher bezeichneten Gebiet (Geltungsbereich), in dem sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches zu.

§ 2

Das Gebiet, in dem der Stadt Braunschweig das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches zusteht, liegt östlich der Ottenroder Straße. Eine Übersichtskarte und ein Lageplan im Maßstab 1:5000 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

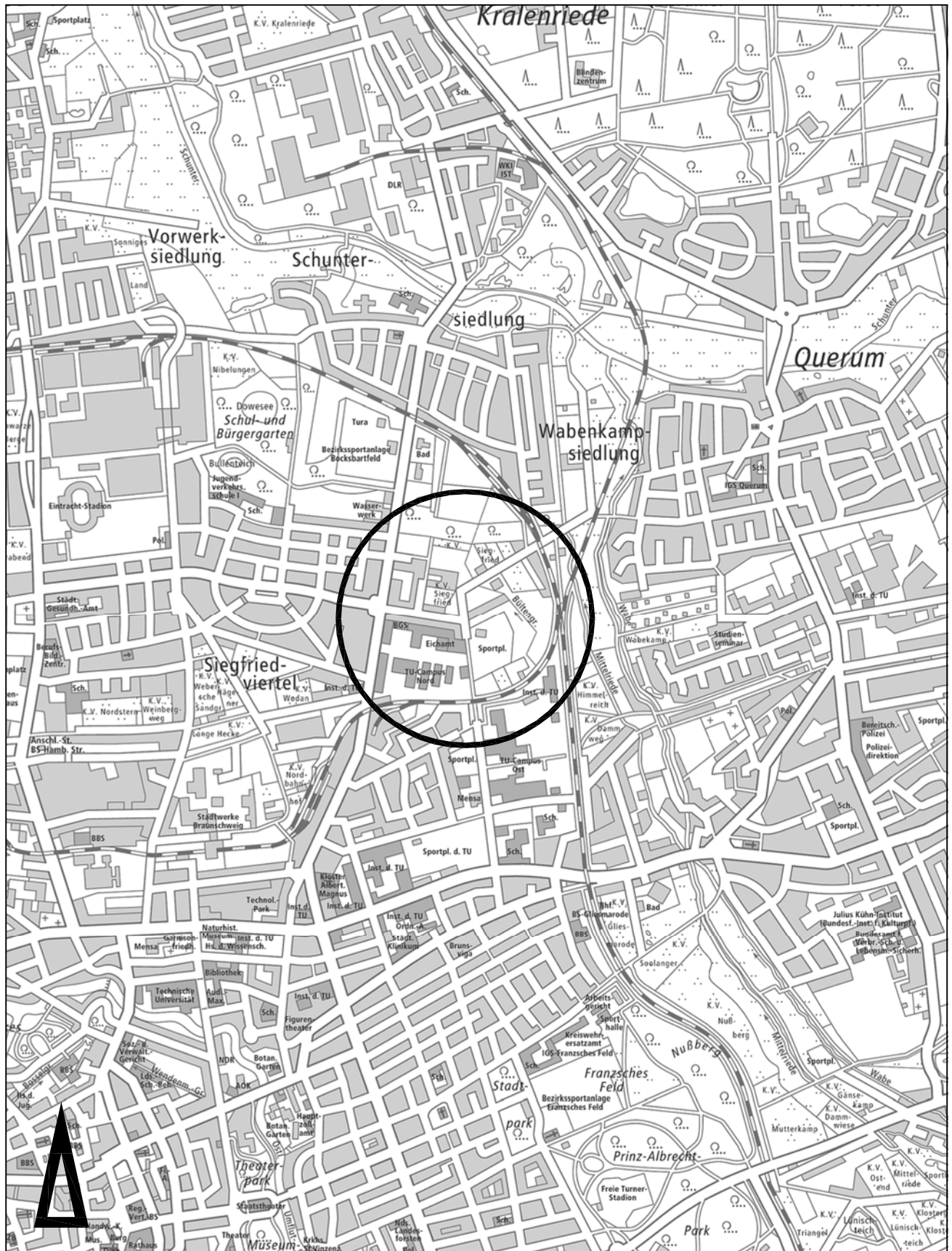
i. V.

Stadtbaurat

Vorkaufsrechtssatzung

Ottenroder Straße

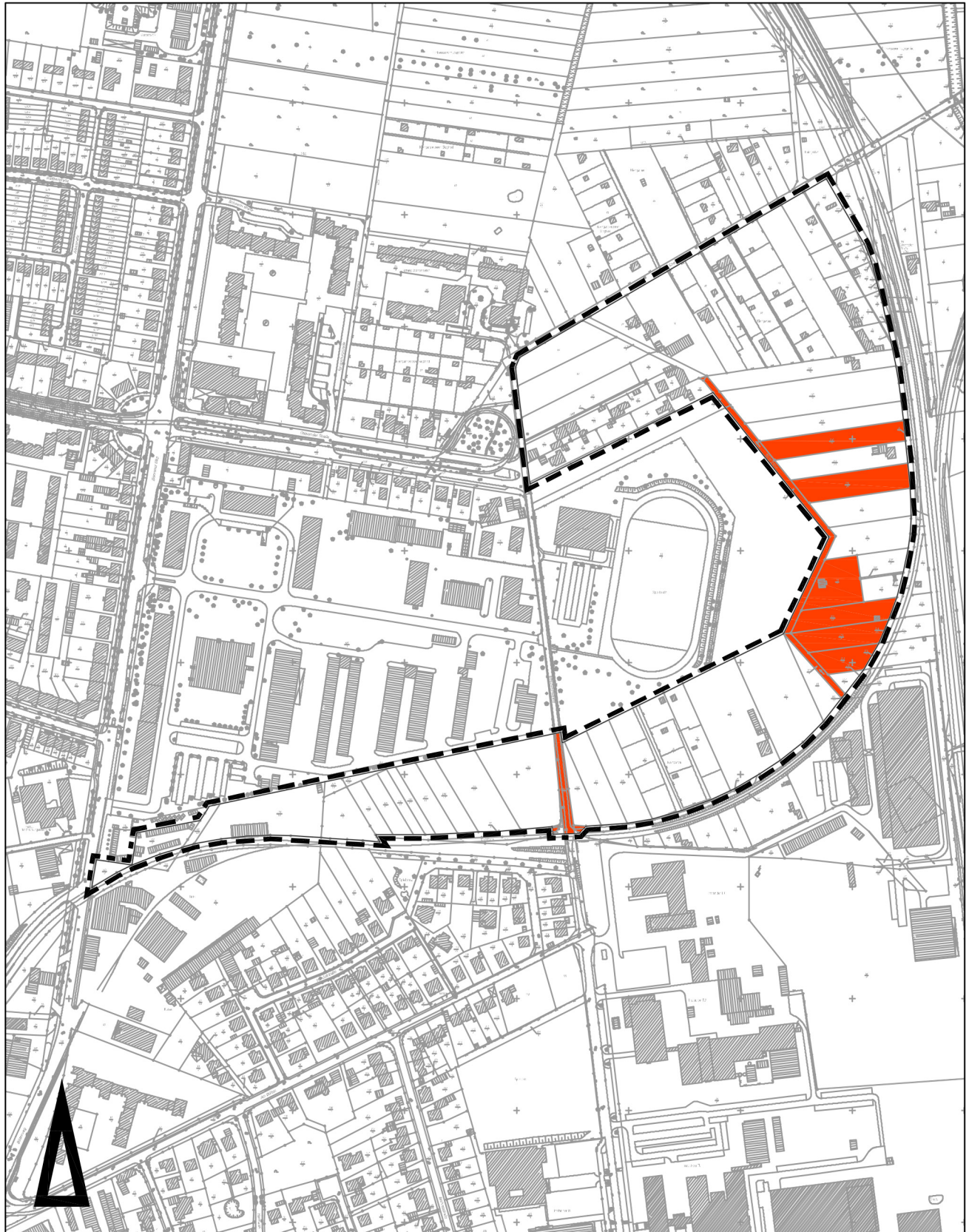
Übersichtskarte



Vorkaufsrechtssatzung

Ottenroder Straße

Geltungsbereich mit Kennzeichnung der Flächen (rote Markierung), die bereits im Eigentum der Stadt Braunschweig stehen (Stand: 26. September 2016)



Maßstab 1:5000

0 50 100 200 500m

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Ingenieurbüro Braunschweig/Wittke