

Betreff:**Südliches Ringgleis, Rangier- und Hauptgüterbahnhof
Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für
Grundstücke****Satzungsbeschluss**

Organisationseinheit: Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	Datum: 01.04.2016
---	----------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode (Vorberatung)	12.01.2016	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Vorberatung)	13.01.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	20.01.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	26.01.2016	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	02.02.2016	Ö

Beschluss:

Südliches Ringgleis, Rangier- und Hauptgüterbahnhof
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 gemäß § 25 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.“

Sachverhalt**Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG.

Anlass

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 28. Juni 2011 einen einstimmigen Grundsatzbeschluss zur Weiterführung des Ringgleises gefasst und die Verwaltung gleichzeitig beauftragt, die erforderlichen Schritte zur Umsetzung einzuleiten (DS-Nr. 14329/11).

Der südliche Abschnitt „Das BAHNGleis“ befindet sich zurzeit in der Vorplanung. Bei optimaler Trassierung verläuft er über eine Strecke von ca. 7 km kreuzungsfrei in Dammlage über und unter Brücken hindurch. Besonders prägnant sind in diesem Abschnitt die Bahnbrücken, der Rangierbahnhof und die zahlreichen Beobachtungsmöglichkeiten, wie sich die Natur ungenutzte Bahnanlagen zurückerober.

Planungsziel

Zwischen dem südlichen Ringgleis und dem Braunschweiger Hauptbahnhof liegt ein seit langem sehr heterogen geprägtes Gebiet in isolierter Lage zwischen der Südseite des Hauptbahnhofs, der Ackerstraße, der Helmstedter Straße und dem Rangierbahnhof. Hier bieten sich in fußläufiger Entfernung zum größten Verkehrsknoten der Stadt Braunschweig umfangreiche Entwicklungspotentiale für eine innenstadtnahe Entwicklung rund um das Siemens-Gelände mit 3.000 Beschäftigten und das Ausbildungszentrum der Deutschen Bahn AG an. In nur 1,5 km Entfernung zur Braunschweiger Fußgängerzone besteht das Potential, neue urbane Quartiere zu schaffen mit vielfältigen Wohn- und Arbeitsformen, ergänzt um Nutzungen wie z. B. Hotels, Freizeit- oder Kulturangebote.

Leitfragen nach möglichen zukünftigen Nutzergruppen, Bautypologien, eigenständigen Identitäten, Freiraumqualitäten und der Verknüpfung mit dem Vorhandenen und der Gesamtstadt wurden in einem 2014 ausgelobten studentischen Ideenwettbewerb „StadtHYBRID – Zukunftsweisendes Stadtquartier am Hauptbahnhof Braunschweig“ der TU Braunschweig und der Göderitz-Stiftung in vielfältiger Weise aufgezeigt. Die Stadt Braunschweig wird sich dieses Areals zukünftig intensiver widmen, da die städtebauliche Dynamik im Gebiet zunimmt.

Geltungsbereich

Das gesamte Gebiet zwischen Helmstedter Straße und der A 39 umfasst ca. 222 ha und präsentiert sich heute als ein im Wesentlichen sehr ungeordneter Bereich. Es besitzt jedoch auf Grund seiner Lagevorteile – der Nähe zum Hauptbahnhof und zur Braunschweiger Innenstadt - ein hohes Potenzial, um zusammenhängende größere innenstadtnahe Wohn- bzw. Gewerbegebiete und deren geordnete Erschließung aufzunehmen.

Das Satzungsgebiet lässt sich anhand der Bahnanlagen in etwa wie folgt gliedern:

Den nördlichen Bereich mit Anschluss an die Strukturen von Siemens bildet der Hauptgüterbahnhof. Hier bestehen bereits heute durch Aufgabe von Bahnnutzungen und Leerständen umfangreiche Entwicklungspotentiale.

Daran schließt südlich der Bereich des Rangierbahnhofs an, auf dessen südlichem Wall der Ringgleisweg geführt werden soll.

Südlich dieses Dammes befindet sich im Westen das Eisenbahnausbesserungswerk (EAW), das u. a. aufgrund der schwierigen äußeren verkehrlichen Erschließungssituation bisher keiner Nachnutzung zugeführt werden konnte.

Im Osten liegen zwei dreiecksförmige Areale. Auf dem nördlichen Dreieck an der Helmstedter Straße befinden sich ein Autohandel und Lagerhallen. Dieser Bereich wird seiner Funktion als Stadttor in seiner derzeitigen Wirkung nicht gerecht. Auf dem südlichen Dreieck zwischen der Rautheimer Straße und der BAB-Anschlussstelle Braunschweig-Rautheim befinden sich Kleingärten, ein Gartenbaubetrieb und einzelne Wohngebäude. Im Zusammenhang mit dem Projekt „Heinrich der Löwe-Kaserne“ und der Weiterführung der Straßenbahn über die Helmstedter Straße in Richtung Lindenbergsiedlung kann es erforderlich werden, in diesen Bereichen Flächen für eine Stadtbahntrasse zu sichern. Überdies steht hier mit der Entwicklung des Kasernengeländes eine städtebauliche Neuordnung an. Da die genaue Lage der Stadtbahntrasse noch nicht feststeht, soll sich die Stadt auch hier über das Mittel der Vorkaufsrechtssatzung rechtzeitig die dafür benötigten Grundstücksflächen sichern können.

Erschließung

Für das gesamte Areal besteht aufgrund der zentral liegenden Gleistrassen und der damit verbundenen Topographie eine erschwerte Erschließungssituation. Sowohl die Freizeit-

wegeerschließung (Ringgleis) als auch die Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr und die Andienung durch den öffentlichen Verkehr sind eingeschränkt. Frühzeitige Bebauungen, die in Randbereichen heute schon möglich wären, könnten dabei schnell den „Flaschenhals“ zur Anbindung an den übergeordneten Verkehr blockieren und damit die Gesamtentwicklung erheblich erschweren. Mit der Gebietsentwicklung sind daher auch klare Vorgaben für ein Erschließungssystem zu machen, das die Realisierung der angestrebten Nutzungen auch in den weiter zurückliegenden Bereichen sichert.

Der Bereich unmittelbar südlich des Hauptbahnhofes spielt für die dauerhafte Abwicklung des Besucherverkehrs für Bahnreisende eine zentrale Rolle. Am Südausgang des Hauptbahnhofs bleibt es daher eine dauerhafte Aufgabe, eine angemessene Eingangssituation und die Bereitstellung von Parkplätzen zu schaffen.

Rechtliche Grundlagen

Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung ist gemäß § 25 Abs. 1 BauGB möglich in Gebieten, in denen die Stadt städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Die Anwendungsvoraussetzungen zur Begründung dieser Satzung sind erfüllt:

Die Satzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die bestehende planungsrechtliche Situation mit teilweise noch planfestgestelltem Gelände, teilweise älteren, einfachen Bebauungsplänen und Bereichen, die gemäß § 34 BauGB zu bewerten sind, lässt befürchten, dass die ungesteuerte Realisierung von Einzelinteressen eine geordnete Gesamtentwicklung erheblich erschwert. Um die Potentiale von Stadtreparatur und Erweiterung nutzen zu können, sollen durch eine Vorkaufsrechtssatzung Fehlentwicklungen verhindert werden.

Das Ringgleisprojekt ist dabei von gesamtstädtischer Bedeutung, und die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers und der dafür notwendigen Erschließungsstraßen ist eine städtebaulich wichtige Maßnahme der kommenden Jahre.

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. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

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 es wird die Chance eröffnet, im Interesse des Allgemeinwohls geeignete Grundstücksverhältnisse für die Entwicklung des Gebietes herzustellen.

Umsetzung

Die Stadt Braunschweig ist bestrebt, die liegenschaftlichen Voraussetzungen zur Sicherung der oben beschriebenen unterschiedlichen Planungsziele zu schaffen. Dies soll möglichst über einen freihändigen Erwerb erfolgen, kann so aber nicht grundsätzlich gesichert werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu begründen.

Neben der fortgeschrittenen Ringgleisplanung liegen mit dem Ergebnis des Göderitz-Wettbewerbes, verschiedenen Bebauungsplan-Entwurfsstadien für das EAW und einer vorläufigen Rahmenplanung für den Hauptgüterbahnhof erste strukturelle Untersuchungen vor. Diese sind in der Folge durch Bebauungspläne zu detaillieren und zur Verbindlichkeit zu bringen.

Des Weiteren dient die Satzung zur Sicherung der Weiterführung der Stadtbahn in Richtung der südöstlichen Stadtteile.

In Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung wird die Stadt auch prüfen, inwieweit weiterhin auf das bewährte Instrument der Umlegung zurückgegriffen werden soll, mit dessen Hilfe geeignete Grundstückszuschnitte hergestellt und öffentliche Erschließungs- und Grünflächen generiert werden können.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, das besondere Vorkaufsrecht als Satzung zu beschließen.

Leuer

Anlagen:

Anlage 1: Satzung
Anlage 2: Geltungsbereich

Satzung

gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke

in der Stadt Braunschweig,

Gemarkung Altewiek,

**Bereich Hauptgüterbahnhof, Rangierbahnhof, Eisenbahnausbesserungswerk,
Lindenberg-Nord, Gartenkolonie Charlottenhöhe und südlicher Bahndamm**

Auf Grund des § 25 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit § 6 Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), hat der Rat der Stadt Braunschweig am 17. November 2015 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Stadt Braunschweig steht in dem in § 2 näher bezeichneten Gebiet (Geltungsbereich) 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, wird begrenzt im Norden durch die Nordseite des Bahndamms, Gleisanlagen des Braunschweiger Hauptbahnhofes und die Helmstedter Straße, im Osten durch die Rautheimer Straße, im Süden durch die Bundesautobahn A 39, die Charlottenhöhe bzw. die Südseite des Bahndamms und im Westen durch die Schwarzkopffstraße bzw. die Oker. Der Lageplan im Maßstab 1 : 5.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

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

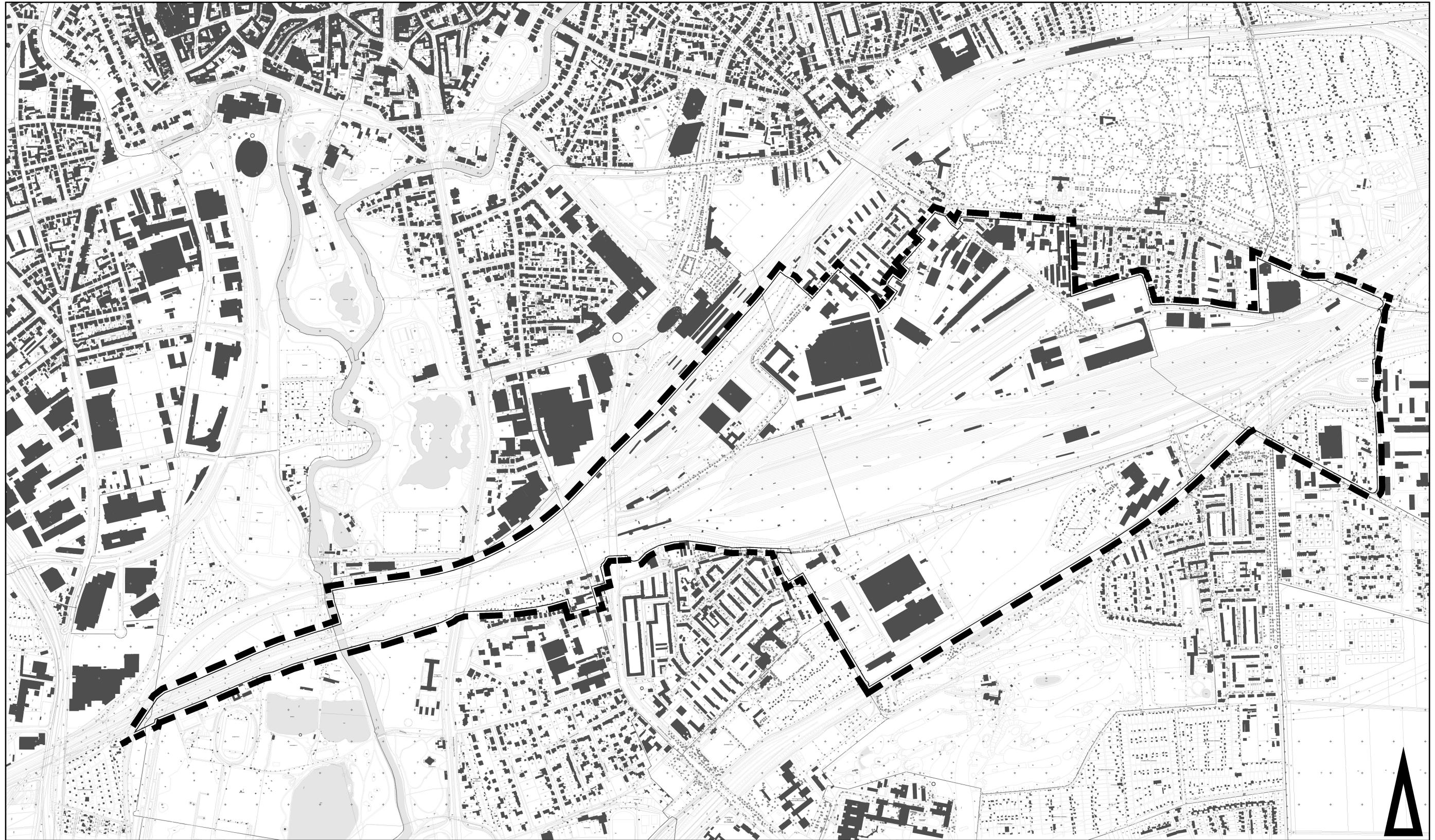
Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

i. V.

Leuer

Südliches Ringgleis

Vorkaufsrechtssatzung Geltungsbereich



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

¹⁾© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Dezember 2015