

**Betreff:****Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für  
Grundstücke  
Wodanstraße-Nord****Organisationseinheit:**

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

**Datum:**

05.03.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)	12.03.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	20.03.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	26.03.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	02.04.2019	Ö

**Beschluss:**

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

**Sachverhalt:**

Im neuen Stadtquartier „Nördliches Ringgebiet“, das sich zwischen dem Weinbergweg und der Wodanstraße im Norden, dem Bültenweg im Osten, der Hamburger Straße im Westen und dem Rebenring im Süden erstrecken wird, entstehen derzeit auf Grundlage bereits abgeschlossener und laufender Bauleitplanverfahren insgesamt bis zu 1.700 neue Wohnungen in attraktiver, innenstadtnaher Lage. Eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung dieses größten städtisch geprägten Wohnbauprojektes Braunschweigs seit den 70er Jahren ist u. a. über die geplante „Stadtstraße Nord“ geplant. Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Braunschweig ist die Anlage dieser Straße zwischen der Hamburger Straße und dem Bienroder Weg vorgesehen, die darüber hinaus zu einer notwendigen Entlastung der weiter nördlich in West-Ost-Richtung verlaufenden Siegfriedstraße führen wird.

Für die vorgeschlagene Realisierung der „Stadtstraße Nord“ ist Grunderwerb in großem Umfang erforderlich. Mit allen Grundstückseigentümern wurde während der Planungsphase gesprochen, um die grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf der benötigten Grundstücksanteile zu erkunden. Die Reaktionen waren weit überwiegend konstruktiv. Der Verwaltung wurden Rahmenbedingungen (z. B. Maximalgröße der zu verkaufenden Fläche) oder Bedingungen genannt, die auch Tauschgrundstücke betrafen. Um besondere Härten zu vermeiden, wurden die Planungen modifiziert, wo dies möglich war. Die Verwaltung ist weiterhin bestrebt, alle benötigten Grundstücke im Einvernehmen mit den Eigentümern zu erwerben.

Zur Sicherung des zwingend erforderlichen Grunderwerbs schlägt die Verwaltung vor, ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu begründen. Danach hat die Stadt 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 Wohnbauflächen einschließlich deren verkehrlicher Erschließung um eine städtebauliche Maßnahme handelt, die der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient.

Der Geltungsbereich der Satzung beschränkt sich auf die für die Herstellung der „Stadtstraße Nord“ zwingend in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen nördlich der Wodanstraße und umfasst eine Fläche von ca. 2.125 m<sup>2</sup>.

Mit dieser Satzung wird ein Recht, nicht aber die Pflicht der Gemeinde begründet, Grundstücksflächen im Geltungsbereich der Satzung anzukaufen. Insofern werden mit dieser Satzung auch keine neuen fiskalischen Pflichten begründet, sondern die Möglichkeit eröffnet, im Interesse des Allgemeinwohls Grundstücksverhältnisse herzustellen, die den Neubau der „Stadtstraße Nord“ ermöglichen.

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

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Nr. 5 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

Leuer

**Anlage/n:**

Anlage 1: Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke