

*Betreff:***Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke - Volkmarode-Nordost***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

30.09.2019

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 114 Volkmarode (Anhörung)	28.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.10.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	05.11.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	12.11.2019	Ö

Beschluss:

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

Sachverhalt:

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

Das vom Rat beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK enthält den Vorschlag, auf den Flächen im Geltungsbereich (siehe Anlage 1.3) ein Wohngebiet zu entwickeln. Dieser Vorschlag folgt dem Leitziel, die Stadt kompakt weiterzubauen und vor der Inanspruchnahme neuer Flächen bestehende untergenutzte Standorte auf ihre Umnutzung für Wohnbau land zu prüfen. Die Stadt Braunschweig hat ein Wohnraumversorgungskonzept aufgelegt mit der Zielsetzung, neue Wohnungen im Zeitraum von 2013 bis 2020 zu schaffen (1/3 Einfamilien-, 2/3 Mehrfamilienhäuser). Schon heute ist erkennbar, dass auch über das Jahr 2020 hinaus weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen bestehen wird.

Mit der Zielsetzung, in diesem Bereich ein neues Wohngebiet zu entwickeln, hatte der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig daher am 5. Februar 2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Volkmarode-Nordost“, VO 45, gefasst. Auch wenn im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan überwiegend öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen festgesetzt sind, könnten die betroffenen Eigentümer daher versuchen, ihre Grundstücke gewinnbringend als Bauerwartungsland zu verkaufen.

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: Die Schaffung von Wohnraum ist eine städtebauliche Maßnahme und die Satzung ist notwendig zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend dem Planungsziel.

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 Wohngebiet entwickelt und auf entsprechende Inanspruchnahme des Außenbereiches für Wohnprojekte verzichtet werden kann. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 11,59 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.

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

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke