

*Betreff:***Ringgleis Anschluss Lehdorf zwischen Hannoversche Straße 67
und Saarbrückener Straße/Trierstraße
Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für
Grundstücke
Satzungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

06.08.2020

*Beratungsfolge**Sitzungstermin**Status*

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	10.09.2020	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehdorf-Watenbüttel (Anhörung)	16.09.2020	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	04.11.2020	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	10.11.2020	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	17.11.2020	Ö

Beschluss:

"Für das in der Anlage 2a bezeichnete und in der Anlage 2b dargestellte 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 (1) Nr. 5 NKomVG.

Anlass

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ringgleis Anschluss Lehdorf“, LE 39, beschlossen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war eine Bauvoranfrage für ein Bürogebäude auf dem Grundstück Hannoversche Straße 67. Diese Bauvoranfrage sah die Überbauung der ehemaligen Gleistrasse mit Stellplätzen vor. Die Umsetzung dieser Planung würde eine zukünftige Realisierung einer Geh- und Radwegeverbindung zwischen dem ausgebauten Westlichen Ringgleisweg und der Saarbrückener Straße verhindern.

Der Geltungsbereich LE 39 umfasst die Trassenfläche des ehemaligen Anschlussgleises Lehdorf (Strecke 1904 Braunschweig – Celler Straße – Lehdorf). Die Strecke wurde bereits 1992 stillgelegt. Die Trasse wurde von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die Flächen für die Wegeverbindung „Ringgleis Anschluss Lehdorf“ zwischen Hannoversche Straße und A 391 befinden sich im Privateigentum, der Abschnitt A 391 bis Saarbrückener Straße/Trierstraße ist im Eigentum der DB Netz AG.

Planungsziele

Auf der seit 1992 stillgelegten Gleistrasse zwischen dem ausgebauten Ringgleisweg auf der Trasse des ehemaligen Westlichen Ringgleises und der Saarbrückener Straße soll ein Geh- und Radweg ausgebaut werden. Im Zuge der Ansiedlung des Baumarktes an der Hildesheimer Straße konnte bereits ein erster Abschnitt realisiert werden. Der Weg endet heute am Abzweig der Hannoverschen Straße im Bereich der Zufahrt in das nördlich angrenzende Gewerbegebiet.

Eine Fortführung von der Saarbrückener Straße aus bis zum Ölper Graben ist bereits in dem Bebauungsplan „Saarbrückener Straße 255“, NP 41, planungsrechtlich gesichert worden. Von dort ist eine Fortführung der Freizeitverbindung zum Ölper Holz geplant.

Mit der Fortführung und Ergänzung des bestehenden Wegenetzes zwischen Hannoversche Straße und Saarbrückener Straße/Trierstraße können wichtige Ziele der Stadt-, Freiraum- und Verkehrsplanung erreicht werden: Abseits der stark belasteten bzw. durch unattraktive bauliche Strukturen (Gewerbegebiete) führenden Verkehrsstraßen (Saarstraße, Hildesheimer Straße, Saarbrückener Straße, Friedlandweg, Julius-Konegen-Straße) kann eine Verbindung zwischen den dicht bebauten Stadtquartieren im Westlichen Ringgebiet und Lehdorf, insbesondere des Bereichs nördlich der Saarstraße, geschaffen werden. Damit kann insbesondere die Erreichbarkeit von Erholungsflächen wie dem Ölper Holz deutlich verbessert werden. Aber auch von Lehdorf aus kann die Verbindung Richtung Roggenmühle (Gastronomie, Arztpraxen, Arbeitsstätten, Nahversorger u.a.), zum Baumarkt und zum Krankenhaus Celler Straße sowie darüber hinaus Richtung Innenstadt und damit zu Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitstätten erheblich verbessert werden. Somit eignet sich die Verbindung sowohl für Freizeit- als auch für Alltagswege und kann Kfz-Fahrten ersetzen, was auch dem Klimaschutz im Stadtgebiet dient.

Ferner kann nur so eine Öffnung der bisher stark in sich abgeschlossenen großen Gewerbegebiete in diesem stadtnahen Bereich ermöglicht werden. Mit der Unterquerung der A 391 kann insbesondere deren Barrierewirkung zumindest in einem gewissen Maße gemindert werden.

Die Realisierung der Planung ist somit essentiell für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich.

Das Ringgleisprojekt ist darüber hinaus von gesamtstädtischer Bedeutung. Ferner hat der Rat der Stadt Braunschweig am 14. Juli 2020 ein umfassendes Programm zur Förderung des Radverkehrs beschlossen. Der geplante Geh- und Radweg fügt sich ideal in die damit verbundenen Zielsetzungen ein.

Die Führung dieses Weges ist aus folgenden Gründen nicht beliebig variabel: Die vorhandene Unterquerung der A 391 ist die einzige Stelle, an der die Autobahn überwunden werden kann. Hierzu besteht keine Alternative. Von diesem Fixpunkt aus muss der Anschluss an den bestehenden, parallel zum Baumarkt führenden Wegeabschnitt zwischen Westlichem Ringgleisweg und Hannoversche Straße (Stichstraße) erreicht werden. Die in diesem Abschnitt östlich der A 391 betroffenen Flächen werden zwar in unterschiedlicher Intensität betrieblich genutzt, jedoch befindet sich die Trasse in der Randlage der jeweiligen Betriebsgrundstücke und es befinden sich hier keine Hauptgebäude. Somit werden mit der geplanten Wegeführung bestehende Gewerbegrundstücke in ihrer derzeitigen Betriebsführung zwar betroffen, jedoch nicht quer durchschnitten. Westlich der A 391 ist die Fortführung von der Unterquerung der A 391 auf dem ehemaligen Bahndamm bis zum Anschluss an den nördlich der Saarbrückener Straße geplanten Weg Richtung Ölper Holz (Bebauungsplan NP 41) die logische gradlinige Fortsetzung. Hier sind keine Kleingartenparzellen betroffen.

Die weitere Abwägung dieser Wegeführung mit den Belangen der Betriebe bzw. der Kleingartenanlage Lehdorf und die Auseinandersetzung mit eventuellen Alternativen erfolgt

im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Der Bebauungsplan LE 39 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wegeabschnittes zwischen Hannoversche Straße 67 und Saarbrückener Straße/Trierstraße schaffen.

Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht

Der Geltungsbereich der Satzung liegt zwischen Hannoversche Straße 67 und Saarbrückener Straße/Trierstraße. Er umfasst im Wesentlichen die Flächen der ehemaligen Bahntrasse, die, vom Westlichen Ringgleis abgehend, nach Lehdorf führte. Die betroffene Flächengröße beträgt ca. 2,0 ha.

Zu den betroffenen Flächen können folgende Aussagen getroffen werden.

- Die betroffene Teilfläche des Grundstücks Ernst-Amme-Straße 19 (Flurstück 146/61) hat eine minimale Größe von 114 m² und ist als geringe Abstandsfläche des angrenzenden Bürogebäudes anzusehen. Eine Einbeziehung in die Wegefläche ermöglicht eine angemessene durchgehende Breite und Gestaltungsmöglichkeit – auch unter Sicherheitsaspekten - an dieser wichtigen Querungsstelle des Weges mit der Hannoverschen Straße im Bereich der Betriebszufahrt.
- Die betroffene Teilfläche des Grundstücks Hannoversche Straße 67 (Flurstücke 146/62 und 146/58) wird heute nicht erkennbar genutzt (begrünte Flächen, ggf. Lager). Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan LE 39 wurde hier die betroffene Fläche geringfügig um Teilflächen des Flurstücks 146/58 erweitert, um eine gradlinige Führung und durchgehend angemessene Breite der Wegefläche sicherzustellen.
- Für die betroffene Teilfläche des Grundstücks Hannoversche Straße 66 A (Recycling von Elektroschrott, Flurstück 146/52) wurde am 12. Juli 2007 mit dem damaligen Eigentümer ein Gestattungsvertrag abgeschlossen, der auch die Verpflichtung enthält, den Vertrag auf Rechtsnachfolger zu übertragen. Der Vertrag sieht vor, dass der Weg allgemein durch Fußgänger, Radfahrer und Unterhaltungsfahrzeuge der Stadt genutzt werden darf. Ferner sieht er eine abschnittsweise Mitbenutzung durch betriebliche Fahrzeuge (Betriebsumfahrt) und die Errichtung von Werkstoren mit Einzäunung gegenüber dem Weg solange vor, wie die bestehende Erschließung auf dem Grundstück besteht. Von dem Gestattungsvertrag darf die Stadt Braunschweig Gebrauch machen, sobald die übrigen benötigten Flächen für die Realisierung des Weges im Eigentum der Stadt sind. Mit Eintrag einer entsprechenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Stadt Braunschweig vom 19. Juni 2015 wurden die genannten Geh- und Fahrrechte rechtlich fixiert.
- Die betroffene Teilfläche des Grundstücks Hannoversche Straße 65 (Flurstücke 146/54 und 146/50) wird durch einen Container- und Entsorgungsbetrieb genutzt. Dieser Betrieb hat bereits mitgeteilt, dass aus betrieblichen Gründen nicht auf diese Teilflächen verzichtet werden kann und dies auch im Einzelnen begründet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans muss diese Thematik im Rahmen der Abwägung behandelt und nach Lösungsmöglichkeiten gesucht werden.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan LE 39 sieht die Vorkaufsrechtssatzung eine geringere Inanspruchnahme des Flurstücks 146/54 vor. Das Flurstück dehnt sich nach Norden zur A 391 und zu den angrenzenden Gewerbegrundstücken Saarbrückener Straße hin etwas aus. Diese heute als private Grünfläche genutzte Teilfläche liegt nicht in der Richtungsachse des Weges und wird deshalb nicht für den Weg benötigt, so dass hierfür die Ausübung eines Vorkaufsrechtes

nicht erforderlich ist. Im Übrigen haben Anlieger der Saarbrückener Straße ein Ankaufsinteresse für die Flächen bekundet. Die Fläche wird deshalb voraussichtlich auch nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans LE 39 sein.

- Die Fläche unter der A 391 (Flurstück 146/34) befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland – Bundesstraßenverwaltung. Für die Unterführung der Autobahn ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Zuge des Bebauungsplanverfahrens LE 39 eine Vereinbarung zu treffen, in welcher insbesondere die Frage der Unterhaltungskosten zu regeln ist.
- Der Abschnitt westlich der A 391 bis zur Saarbrückener Straße/Trierstraße umfasst die ehemalige Gleistrasse und Teilflächen der „Gartenkolonie Lehdorf“ (Flurstück 146/32). Der geplante Weg soll auf der alten Gleistrasse verlaufen, da hiervon keine Kleingartenparzellen betroffen werden und der Weg gradlinig auf die nördlich der Saarbrückener Straße geplante Fortsetzung nach Norden trifft. Die DB Netz AG als Eigentümerin hat alternativ vorgeschlagen, im nördlichen Abschnitt einen Verschwenk zur Trierstraße vorzusehen, um eine Zweiteilung des Flurstücks 146/32 zu vermeiden. Diese Führung ginge zu Lasten von zwei Kleingartenparzellen und würde einer gradlinigen Führung des Weges widersprechen. Um hier bis zur endgültigen Entscheidung über die Wegeführung den Zugriff auf beide Lösungen zu haben, umfasst der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung auch die Teilflächen der Kleingartenkolonie Lehdorf an der Trierstraße.

Rechtliche Grundlagen

Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist der Grunderwerb der benötigten Flächen. Um zu vermeiden, dass Grundstücke zum Verkauf angeboten werden, ohne dass die Stadt Braunschweig ein Zugriffsrecht hat, ist der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zulässig und erforderlich (Besonderes Vorkaufsrecht).

Der Erlass einer solchen Vorkaufsrechtssatzung ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglich in Gebieten, in denen die Stadt städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Die Anwendungsvoraussetzungen zum Erlass dieser Satzung sind erfüllt:

Die Satzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem betroffenen Stadtgebiet und angrenzender Bereiche. Die Durchführung der Planung dient in hohem Maße dem Wohl der Allgemeinheit. Einzelheiten hierzu sind in dem Absatz „Planungs-ziele“ aufgeführt.

Der Erlass der Satzung ist auch erforderlich. Da die Planung nur realisiert werden kann, wenn die Stadt Braunschweig im Besitz aller benötigten Flächen ist, ist der Erwerb der Flächen von essentieller Bedeutung. Es ist nicht absehbar, ob ein freihändiger Erwerb unter den aktuellen eigentumsrechtlichen und betrieblichen Bedingungen gelingen kann. Deshalb ist es erforderlich, dass die Stadt Braunschweig die Möglichkeit hat, das Vorkaufsrecht für die benötigten Teilflächen auszuüben, wenn ein Eigentümer bereit ist, seine Flächen ganz oder teilweise zu verkaufen und einen entsprechenden Kaufvertrag mit einem Dritten abschließt.

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.

Gemäß § 24 Abs. 3 BauGB, der auch im Falle des besonderen Vorkaufsrechtes anzuwenden ist, darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Diese Bedingung muss in jedem Einzelfall geprüft und

bestätigt werden, so dass das Vorkaufsrecht nur in gut begründeten Fällen ausgeübt werden kann.

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 Realisierung der geplanten Wegeverbindung und damit für die Entwicklung des betroffenen Stadtgebietes herzustellen.

Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, kann auch das Allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgeübt werden.

Umsetzung

Die Stadt Braunschweig ist bestrebt, die liegenschaftlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der beschriebenen Planungsziele zu schaffen. Dies soll möglichst über einen freihändigen Erwerb erfolgen. Es wird dabei angestrebt, mit den betroffenen Betrieben einvernehmliche Lösungen zu den betrieblichen Anforderungen zu finden. Möglicherweise ergeben sich auch Ansatzpunkte für einen freihändigen Erwerb im Rahmen von Änderungen der betrieblichen Verhältnisse (geänderte Nutzungsstruktur, Verlagerung oder Aufgabe). Es ist jedoch nicht sichergestellt, dass dieser Vorgehensweise kurzfristig gelingt. Deshalb muss im Sinne einer mittel- bis langfristigen Strategie ein Zugriffsrecht für den Fall gesichert werden, dass eine betroffene Grundstücksfläche verkauft werden soll. Für diese Fälle soll das besondere Vorkaufsrecht begründet werden.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu beschließen.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2a: Satzungstext der Vorkaufssatzung
- Anlage 2b: Geltungsbereich der Vorkaufssatzung