

Betreff:

Rahmenplanung Am Alten Bahnhof
Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für
Grundstücke
Satzungsbeschluss

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

19.04.2023

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Status

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung) 25.04.2023 Ö

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung) 03.05.2023 Ö

Verwaltungsausschuss () 09.05.2023 N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung) 16.05.2023 Ö

Beschluss:

"Für das in der Anlage 2b dargestellt Stadtgebiet wird eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen."

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

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

Anlass

Das vom Rat beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Braunschweig sieht unter dem Leitziel „die Stadt kompakt weiterbauen“ das Rahmenprojekt R.04 „Europaviertel“ vor.

Zur Auslotung der in dem Gebiet liegenden Potentiale unter Berücksichtigung der im ISEK formulierten Ziele wurde die Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes beauftragt. Der Entwurf der Rahmenplanung wurde bereits mit betroffenen Grundstückseigentümern und der Öffentlichkeit erörtert. Die Rahmenplanung steht nunmehr in der finalen Bearbeitungsphase und wird zeitnah dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt. Es ist beabsichtigt auf der Grundlage der Rahmenplanung einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Zugriff der Stadt auf zu verkaufende Grundstücke nach Erlass der Satzung wird die Durchführung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen gefördert und erleichtert.

Planungsziele

Wesentliche Planungsziele der Aufwertung des Quartieres sind unter anderem:

- Schaffung einer urbanen Nutzungsstruktur durch stärkere Nutzungsmischung gegenüber dem heute allein gewerblich charakterisierten Gebiet
- Optimierung der Flächennutzung durch Bündelung und Stapelung des derzeit

flächenintensiven ruhenden Verkehrs

- Schaffung von Baurechten auf der östlich der Straße Am Alten Bahnhof gelegenen Bahn- bzw. Stadtbahntrasse
- Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im Öffentlichen Raum
- Erschließungsfunktionen für alle Verkehrsteilnehmer verbessern
- Verbesserung der Freiraumfunktionen und Grünstruktur, insbesondere der Freiraumverbindung zwischen Westlichem Ringgebiet und dem Bürgerpark.

Die Ostseite der Straße Am Alten Bahnhof ist durch die bisher festgesetzte Trasse für Bahnanlagen in ihrer baulichen Entwicklung eingeschränkt. Diese Flächen befinden sich in privatem Eigentum und werden baulich nur durch temporär angelegte Stellplatzanlagen genutzt. Insgesamt sind diese Flächen städtebaulich unattraktiv und bezogen auf die Lage in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt erheblich untergenutzt. Durch Umstrukturierung der Stellplatzanlagen in Quartiersgaragen oder Mobility-Hubs können diese Flächen freigezogen und einer höherwertigen baulichen Nutzung zugeführt werden. Damit wird es möglich zum einen den Straßenraum städtebaulich mit einer adäquaten Bebauung besser zu fassen und mit gemischten neuen Nutzungsstrukturen das Quartier zu beleben. Zum anderen kann durch eine Verbreiterung des Straßenquerschnittes die Erschließungsfunktion für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer und die Aufenthaltsqualität erheblich verbessert werden.

Teile der für die Verbreiterung der Straße Am Alten Bahnhof benötigten Flächen sind als Fläche für Bahnanlagen, bzw. Straßenbahnfläche in Bebauungsplänen eingetragen. Dabei handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme. Die für die Verbreiterung der Freiflächenverbindung zum Bürgerpark im östlichen Abschnitt der Ekbertstraße benötigte Teilfläche ist im derzeit geltenden Bebauungsplan WI 19 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, befindet sich jedoch in Privateigentum. Insgesamt erfährt das Gebiet mit den vorgenannten Zielen aber perspektivisch eine Neuordnung, die auch durch ergänzende öffentliche Flächen für Erschließung, Grünflächen o.ä. geprägt sein wird. Durch die bestehenden Bebauungspläne besteht in eingeschränkten Teilen bereits ein Vorkaufsrecht, die zukünftige Entwicklung geht aber darüber hinaus. U.a. die Umsetzung der Planungsziele bezüglich der Verbreiterung der Straße Am Alten Bahnhof sowie der Verbreiterung der Freiflächenverbindung im Bereich der Ekbertstraße sind dabei wesentliche Bestandteile und müssen insofern gesichert werden. Ferner ist mit den geplanten Änderungen der Bau- und Nutzungsstruktur insgesamt eine städtebauliche Neuordnung verbunden. Deshalb umfasst die Vorkaufsrechtsatzung nicht nur die Bereiche, die bereits erkennbar für öffentliche Zwecke benötigt werden, sondern auch Bereiche, in denen umfassende Veränderungen der Bau- und Nutzungsstruktur angestrebt werden.

Der Verwaltung ist bekannt, dass innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung Veräußerungsinteressen von Eigentümern gewerblicher Grundstücke bestehen. Von diesen Veräußerungsinteressen sind Flächen betroffen, auf denen nach derzeitigem Planungsstand umfassende Änderungen der Bau- und Nutzungsstruktur angestrebt werden bzw. die voraussichtlich für die Verbreiterung der Straße Am Alten Bahnhof und den Ausbau der Freiraumachse Ekbertstraße benötigt werden.

Mit dem Zugriff der Stadt auf zum Verkauf angebotene Grundstücke nach Erlass der Satzung wird die Durchführung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen gefördert und erleichtert. Damit einhergehend soll durch die zukünftige Planung ausdrücklich ein breiter Spielraum für private Investitionen verbleiben, die letztlich die perspektivische Umstrukturierung des Gebietes tragen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist mit dem Geltungsbereich des Rahmenplanes weitgehend identisch. Er ist um die Flächen der Frankfurter und Konrad-Adenauer-Straße, sowie der Theodor-Heuss-Straße und der Fabrikstraße reduziert, da sich diese Flächen bereits im städtischen Eigentum befinden und daher nicht mehr gesichert werden müssen.

Rechtliche Grundlagen

Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung ist gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB möglich in Gebieten, in denen die Stadt städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Mit der Rahmenplanung Am Alten Bahnhof ist die Stadt derzeit dabei, die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu formulieren. Die Anwendungsvoraussetzungen zur Begründung dieser Satzung sind erfüllt. Die Satzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

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 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.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, das besondere Vorkaufsrecht für Grundstücke auf der Grundlage von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beschließen.

Leuer

Anlage/n:

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