

Betreff:

Bereich Volkmarode-Nordost
Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für
Grundstücke
Satzungsbeschluss

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

25.01.2024

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 111 Hondelage-Volkmarode
(Anhörung)
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

01.02.2024
07.02.2024
13.02.2024
20.02.2024

Status

Ö
Ö
N
Ö

Beschluss:

- "1. Für das in der Anlage 2b dargestellte Stadtgebiet wird die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die vom Rat der Stadt Braunschweig am 12.11.2019 beschlossene und im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig am 28.11.2019 veröffentlichte Vorkaufsrechtssatzung für den gleichnamigen Bereich wird aufgehoben."

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

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

Anlass

Die vom Rat der Stadt Braunschweig am 12.11.2019 beschlossene und im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig am 28.11.2019 veröffentlichte Vorkaufsrechtssatzung für den gleichnamigen Bereich ist in Teilen missverständlich formuliert und unterliegt damit der Gefahr, einer rechtlichen Überprüfung nicht standzuhalten. Aus diesem Grund soll für das in der Anlage 2b dargestellte Stadtgebiet eine neue Satzung beschlossen werden.

Planungsziel

Das vom Rat beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) enthält den Vorschlag, auf den Flächen nordöstlich von Volkmarode 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 Wohnbauland zu prüfen.

Vor diesem Hintergrund sind weiterhin städtebauliche Maßnahmen zur Realisierung eines Wohngebietes vorgesehen. Nach erster Einschätzung ließen sich an dem Standort schätzungsweise rund 200 bis 300 Wohneinheiten realisieren. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Volkmarode-Nord“, VO 40, aus dem Jahr 1998 festgesetzte Nutzungsstruktur

entspricht in diesem Bereich hingegen nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielen. Mit der Zielsetzung, die mit der Stadtbahnplanung günstigen Standortfaktoren für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu nutzen, hatte der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig daher am 05.02.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Volkmarode-Nordost“, VO 45, gefasst.

Neben einer planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung ist es von wesentlicher Bedeutung, auch die Flächenverfügbarkeit im Planungsgebiet sicherzustellen. Zum einen sind für die angestrebte Wohnnutzung geeignete Baugrundstücke zu schaffen. Zum anderen werden öffentliche Flächen für die Erschließung sowie Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf benötigt. Über den gemeindlichen Grunderwerb sollen die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme und die Neuordnung der Grundstücke daher erleichtert werden. Mit der Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Stadt Braunschweig über ein Vorkaufsrecht besteht die Gefahr, dass die Durchführung der geplanten städtebaulichen Maßnahme erheblich erschwert oder verhindert wird.

Die Verwaltung schlägt daher vor, zur Sicherung einer langfristig geordneten Planung und Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für Grundstücke im nachfolgend beschriebenen Geltungsbereich zu begründen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst ein Stadtgebiet zwischen der Berliner Heerstraße, den Straßen Ziegelkamp, Schafbade und Ziegelwiese sowie Pfarrwiese und Bau-erwiese. Er ist weitgehend identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Volkmarode-Nordost“, VO 45. Er ist um die Flächen reduziert, die sich bereits im städtischen Eigentum befinden und daher nicht mehr gesichert werden müssen.

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.

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 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 Allgemeinwohles geeignete Grundstücksverhältnisse für die Entwicklung des Gebietes herzustellen.

Umsetzung

Die Stadt Braunschweig ist bestrebt, die liegenschaftlichen Voraussetzungen zur Sicherung der oben beschriebenen Entwicklung 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, die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für die in den Anlagen bezeichneten Grundstücke neu zu beschließen und die vom Rat der Stadt Braunschweig am 12.11.2019 beschlossene und im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig am 28.11.2019 veröffentlichte missverständlich formulierte Vorkaufsrechtssatzung für den

gleichnamigen Bereich aufzuheben.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

Anlage 2a: Satzungstext der Vorkaufsrechtssatzung

Anlage 2b: Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung