

*Betreff:***Gliesmaroder Bahnhof-West
Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für
Grundstücke***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*Datum:*

07.09.2020

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)	10.09.2020	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 120 Östliches Ringgebiet (Anhörung)	16.09.2020	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	16.09.2020	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	22.09.2020	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	29.09.2020	Ö

Beschluss:

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

Sachverhalt:

Der Bahnhof Gliesmarode wird zukünftig einer der wichtigsten Mobilitätsknoten in der Stadt Braunschweig sein. Dafür werden aktuell die Stadtbahnhaltestelle und der öffentliche Raum umgestaltet, die Modernisierung des Bahnhofes mit einem neuen Zugang auf der Westseite Richtung Östliches Ringgebiet wird im nächsten Jahr erfolgen. Der Ringgleisweg führt bereits heute über den neuen Bahnhofsvorplatz. Auch der Auftakt des Fernradweges nach Wolfsburg wird voraussichtlich in der Nähe des Bahnhofes liegen.

Das direkte westliche und nördliche Bahnhofsumfeld ist heute städtebaulich wenig attraktiv. Neben der städtischen Grünfläche am zukünftigen Bahnhofszugang liegt ein Garagenhof mit einer Kfz-Werkstatt, nördlich der Haltestelle reihen sich eine Tankstelle sowie weitere Garagenhöfe und ein Wohngrundstück an. Südlich des Bahnhofsplatzes befinden sich neben dem Ringgleisweg zwei Kindertagesstätten sowie die hochwertige Wohnbebauung des Malerviertels an der Böcklinstraße.

Für ein attraktives Bahnhofsumfeld und einen ansprechenden Stadtraum entlang des Ringgleisweges soll daher eine ganzheitliche städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Dem Duktus der gründerzeitlichen Strukturen des Östlichen Ringgebietes folgend, ist die Entwicklung einer urbanen Bebauung zwischen Böcklinstraße und Bahnhofsvorplatz beabsichtigt, die den Garagenhof und einen Teil der städtischen Fläche umfasst. Am zukünftigen Bahnhofsvorplatz sind öffentliche, gastronomische oder auch kleinteilige Einzelhandelsangebote vorstellbar, in den Obergeschossen wären auch Wohn- und Büronutzungen möglich. Auf und neben dem zukünftigen Bahnhofsvorplatz können Jugendspielangebote angeordnet werden.

Auch das Tankstellengrundstück und die nördlich der Hans-Sommer-Straße liegenden Grundstücke, die im Geltungsbereich liegen, sind Teil dieser städtebaulichen Strategie. Die endgültige Führung des Ringgleisweges entlang der Bahntrasse ohne Umweg über die Abtstraße kann der entscheidende Impuls für diese Entwicklung werden.

Als erste Maßnahme wurde bereits 2018 ein provisorischer Verlauf des Ringgleisweges realisiert. Dieser soll – entsprechend der Flächen, die in der 2012 erlassenen Vorkaufsrechtssatzung „Nordwestliches Ringgleis“ bereits gesichert wurden – in seiner endgültigen Lage nördlich der Hans-Sommer-Straße weiter nach Norden möglichst direkt parallel zum Bahndamm fortgeführt werden, um dann auf Höhe des Ricarda-Huch-Gymnasiums auf die bereits endgültige Lage zu treffen.

Aus städtebaulicher Sicht besteht daher ein öffentliches Interesse an der Sicherung des gesetzlichen Vorkaufsrechts zur Umsetzung der angedachten städtebaulichen Entwicklung. Insbesondere vor dem Hintergrund mehrerer aktueller Kaufgeschäfte bzw. Verkaufsabsichten sollen die gestalterischen Möglichkeiten der Stadt hierdurch gesichert werden.

Die Stadt Braunschweig ist bestrebt, die liegenschaftlichen Voraussetzungen zur Realisierung der genannten Planungsziele zu schaffen. Die Verwaltung schlägt deswegen vor, ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu begründen.

Die Stadt hat laut Baugesetzbuch 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 eines angemessenen Bahnhofsumfeldes und die Schöpfung der städtebaulichen Entwicklungspotentiale am Braunschweiger Ringgleisweg dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Auch die Schaffung eines qualitätvollen öffentlichen Bahnhofsplatzes mit hoher Nutzungsintensität, der Jugendspielangebote und der Bau neuen Wohnraums sowie die Vernetzung des Mobilitätsknotens mit der Innenstadt zählen zu diesen Gemeinwohlinteressen.

Durch die Begründung des Vorkaufsrechts wird die Stadt Braunschweig ermächtigt, in Grundstückskaufverträge Dritter einzutreten. Dabei kann die Stadt das Grundstück zum Verkehrswert zum Zeitpunkt des Kaufs erwerben, 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. Sie schafft lediglich die juristischen Voraussetzungen dafür, dass Grundstücke, die erkennbar für die Realisierung der städtebaulichen Entwicklung benötigt werden, im Verkaufsfalle in städtischen Besitz übergehen können.

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. Dabei ist diese Satzung als ein Baustein einer aktiven Liegenschaftspolitik bzw. einer langfristig wirkenden Bodenvorratspolitik zu verstehen.

Anlage/n:

Anlage 1: Satzung

Anlage 2: Übersichtskarte

Anlage 3: Geltungsbereich (mit nachrichtlicher Darstellung der städtischen Grundstücke und des in diesem Bereich bestehenden Bereichs der Vorkaufsrechtssatzung „Nordöstliches Ringgleis“)