

Betreff:

**Ausübung der gesetzlichen Vorkaufsrechte an den Grundstücken  
Ludwigstraße 14 und Mittelweg 11**

Organisationseinheit:

Dezernat VII  
20 Fachbereich Finanzen

Datum:

10.03.2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	12.03.2020	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	17.03.2020	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	24.03.2020	Ö

**Beschluss:**

„Die Verwaltung wird ermächtigt, die gesetzlichen Vorkaufsrechte an den Grundstücken Ludwigstraße 14 und Mittelweg 11 auszuüben.“

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegen zwei Kaufverträge über die Grundstücke Ludwigstraße 14 und Mittelweg 11 zur Prüfung einer eventuellen Ausübung der der Stadt zustehenden gesetzlichen Vorkaufsrechte vor (Lageplan s. Anlage 1).

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung „Nördliches Ringgebiet“ und zum weit überwiegenden Teil auch im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Ludwigstraße Nord“, HA 127 (s. Anlage 2).

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ludwigstraße Nord“, HA 127 wurde mit der Zielsetzung gefasst, den Bereich an der Hamburger Straße auch zukünftig vorrangig gewerblichen Nutzungen vorzubehalten. Der östliche Planbereich zwischen Ludwigstraße und Sackweg eignet sich aus städtebaulicher Sicht für eine Wohnbebauung. Im Rahmen einer städtebaulichen Umstrukturierung des Gebietes könnten hier gemäß dem Rahmenplan für das „Nördliche Ringgebiet“ zukünftig ca. 200 Wohneinheiten entstehen. Strukturell ist die Realisierung eines urbanen Wohngebietes wünschenswert, das zusammen mit der vorhandenen Wohnbebauung an der Ludwigstraße, am Mittelweg und an der Robert-Koch-Straße ein tragfähiges, eigenständiges Wohnquartier schaffen würde.

Die oben genannten Grundstücke liegen in dem Bereich, für den eine Wohnbebauung geplant ist.

Das bebaute Grundstück Mittelweg 11 mit einer Größe von insgesamt 3.573 m<sup>2</sup> ist nach hiesigen Informationen derzeit noch vermietet. Bestehende Verträge liegen der Stadt bisher nicht vor, sollen jedoch kurzfristig im Rahmen der Anhörung der Verkäuferin im gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zum Vorkaufsrecht angefordert werden. Auf dem Grundstück befindet sich eine Altlast, die derzeit saniert wird.

Das bebaute Grundstück Ludwigstraße 14 mit einer Größe von insgesamt 1.401 m<sup>2</sup> ist altlastenverdächtig. Bislang liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor, die aber auch nicht ausgeschlossen werden können. Der Stadt liegen bisher keine Informationen über evtl. bestehende Mietverträge vor.

Da die Entwicklung eines zusammenhängenden, innenstadtnahen Wohngebietes auch im Wohl der Allgemeinheit liegt, sollen zur Sicherung der Realisierung der angestrebten zukünftigen Bebauung dieses Bereiches die der Stadt gemäß § 25 BauGB zustehenden gesetzlichen Vorkaufsrechte ausgeübt werden.

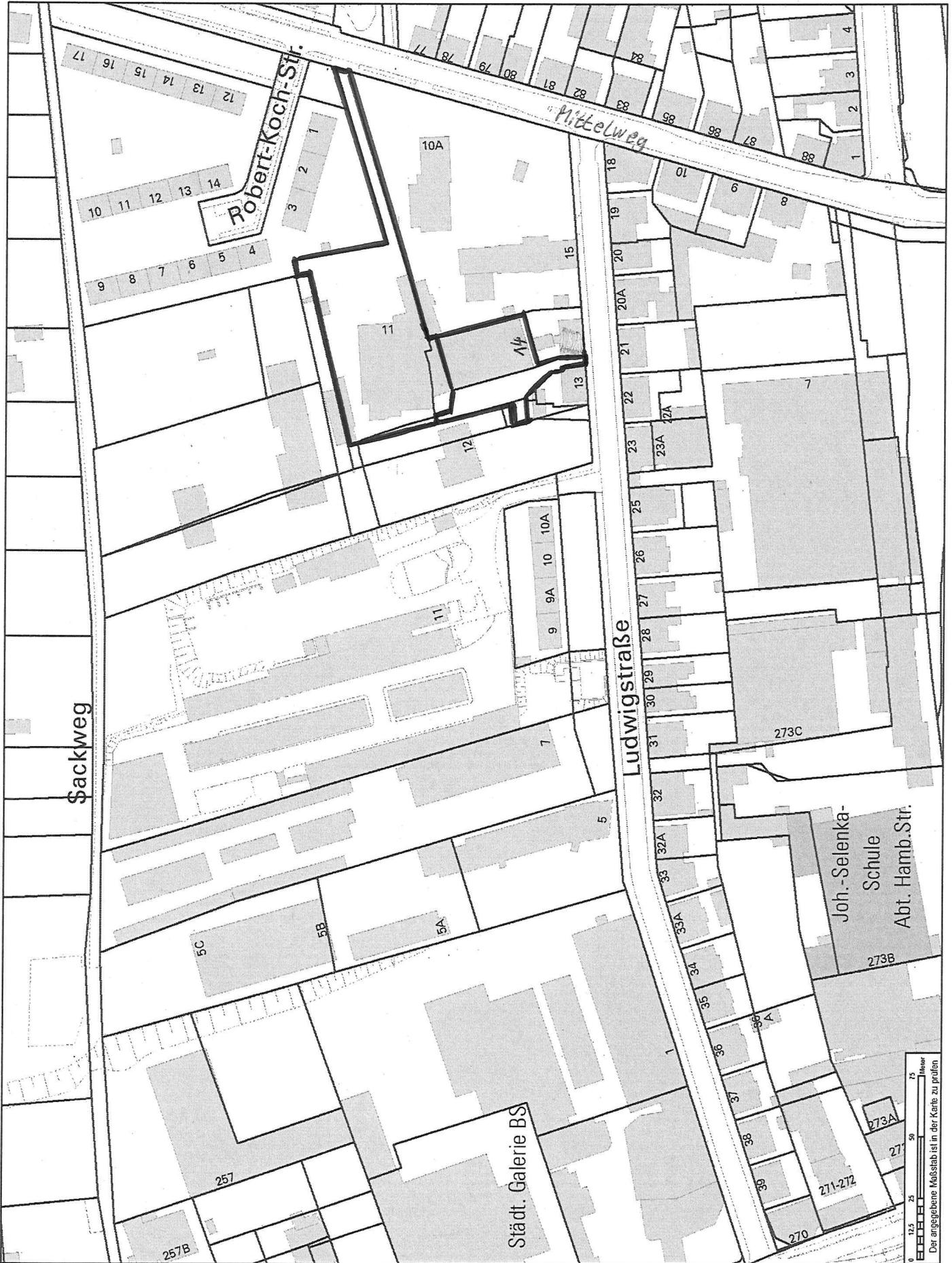
Nach den gesetzlichen Vorschriften kann das Vorkaufsrecht nur binnen 2 Monaten nach Mitteilung des Kaufvertragsinhalts an die Stadt ausgeübt werden. Diese Frist läuft im April 2020 ab. Bis dahin müssen die Bescheide erlassen und zugestellt werden. Die vorher gesetzlich vorgeschriebene Anhörung der Beteiligten soll daher parallel zum Gremienlauf erfolgen. Um der Verwaltung die Möglichkeit zu eröffnen, das Vorkaufsrecht innerhalb der Frist auszuüben, musste die Vorlage auf der Grundlage der bisher vorliegenden Erkenntnisse erstellt werden. Ich bitte daher, die Verwaltung zu ermächtigen, das Vorkaufsrecht auszuüben.

Geiger

**Anlage/n:**

Anlage 1

Anlage 2

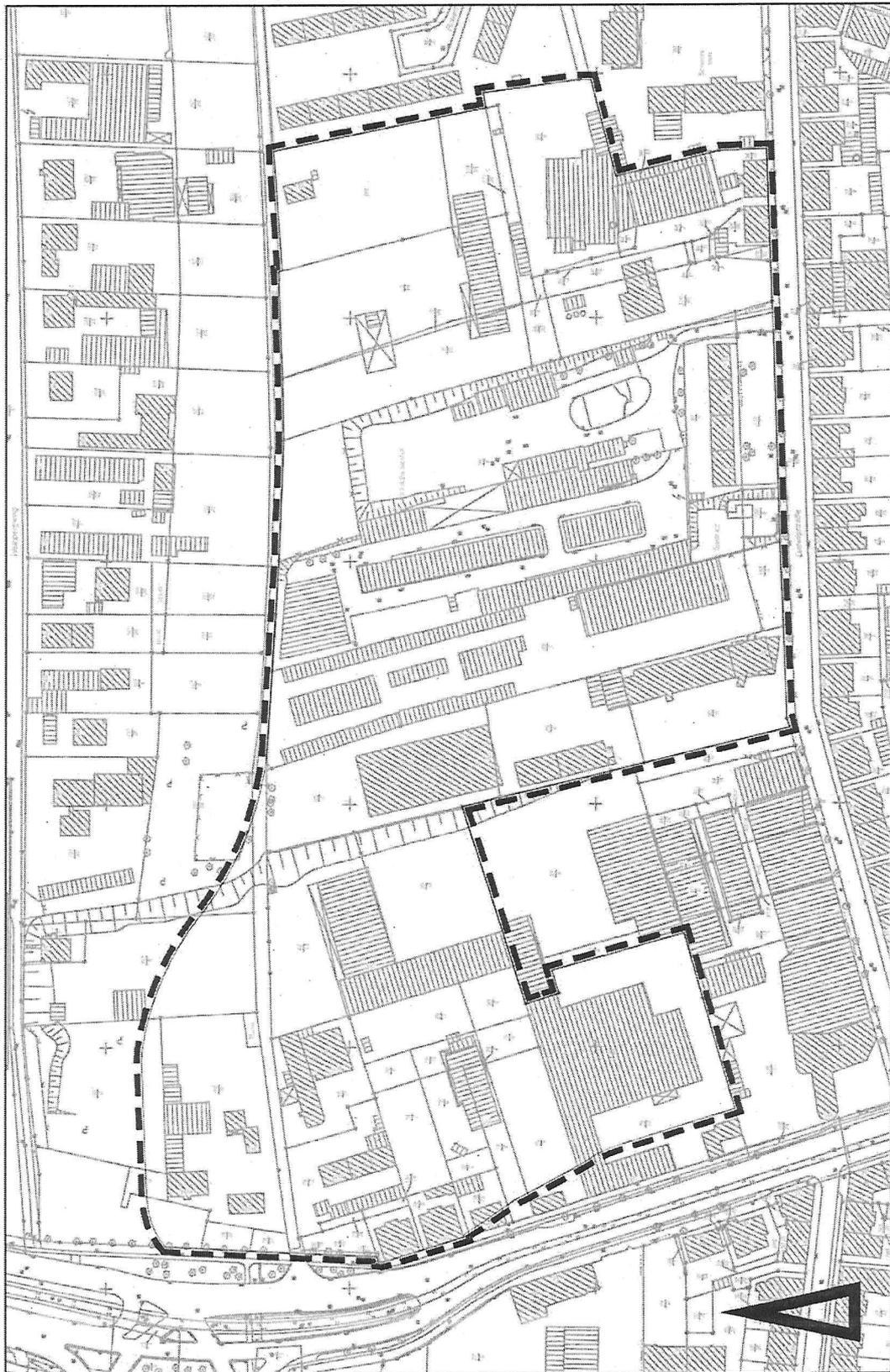


151. Änderung des Flächennutzungsplanes "Ludwigstraße-Nord" und  
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Ludwigstraße-Nord**

HA 127

Geltungsbereich



Maßstab 1:2500

Stadtgrundkarte<sup>1</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte<sup>2</sup>

© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

 LIS  
Leibniz-Institut für Geoinformation  
und Länderentwicklung Leibniz-Universität Hannover