

*Betreff:***Ringgleis Anschluss Lehndorf 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:*

08.12.2020

Beratungsfolge

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

16.12.2020

Status

Ö

Beschluss:

Für das in der Anlage 2a bezeichnete und in der Anlage 2b der Vorlage 20-13869 dargestellte Stadtgebiet wird eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Sachverhalt:

Im November und Dezember 2020 führte die Verwaltung mit den Eigentümern, die von dem Ringgleis-Anschlussweg nach Lehndorf betroffen sind, Gespräche. Darin wurden seitens der Verwaltung die Ziele der Planung, die Auswirkungen der geltenden Veränderungssperre und die Auswirkungen der geplanten Vorkaufsrechtssatzung erläutert.

Die Umsetzung der Planung hängt dabei davon ab, dass die Grundstücke für die Wegeverbindung seitens der Eigentümer zur Verfügung gestellt werden. Die Sicherungsinstrumente dienen dabei dazu, dass erstens eine Bebauung der geplanten Wegetrasse unterbunden wird und dass die Stadt zweitens die Möglichkeit erhält, in Kaufverträge einzutreten, wenn Flächen veräußert werden; die Eigentümer sich also von ihren Flächen trennen wollen.

Dabei kann das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn kein Verkauf an Verwandte bis zum dritten Grad erfolgt und wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert. Es muss also in jedem Verkaufsfall geprüft und abgewogen werden welche Gewichtung die betrieblichen Belange und welche Gewichtung die Belange der Allgemeinheit haben. Ein „automatisches“ Ankaufsrecht besteht allein durch die Vorkaufsrechtssatzung nicht. Aufgrund der erforderlichen Berücksichtigung der Belange des Eigentümers bzw. Betriebes kann ausgeschlossen werden, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll bzw. ausgeübt werden kann, wenn dadurch ein Betrieb erheblich oder sogar in seiner Existenz gefährdet würde.

Die Firma Cederbaum ist mit ca. 7.000 m² Grundstücksfläche durch die Planung betroffen, das sind 22 % der Betriebsfläche. Das Grundstück wird derzeit sehr intensiv ausgenutzt; es bestehen so gut wie keine Reserven mehr. Ferner ist eine Ausdehnung des Entsorgungsgeschäftes auf weitere Sparten beabsichtigt (z.B. Verarbeitung von Holzabfällen zur Herstellung von Heizpellets). Auf die Flächen kann deshalb auf keinen Fall verzichtet werden: Die Abgabe der Flächen würde den Betrieb zerstören.

Der Betrieb ist seit über 100 Jahren am Standort ansässig. Er wird auch in den folgenden Jahrzehnten am Standort verbleiben. Die Lage ist optimal: einerseits nah am Kunden (z.B. blaue Tonne), andererseits nah an der Autobahn. In den vergangenen Jahren wurden mehrfach mehrere hunderttausend Euro in den Betrieb investiert. Die Entsorgungsbranche hat ausgezeichnete wirtschaftliche Perspektiven, so dass mit einer Betriebsaufgabe nicht zu rechnen ist. Der Betrieb ist zudem ein wichtiger Steuerzahler in der Stadt Braunschweig.

Die Vertreter der Firma Cederbaum stellten in dem Gespräch ihren Betrieb anhand einer umfassenden Fotodokumentation dar. Ferner legten sie Vorschläge für alternative Wegeführungen vor, die außerhalb des Betriebsgeländes liegen. Diese Wegeführungen verlaufen teils auf ruhigen Nebenstraßen, teils entlang mehr oder weniger stark belasteten sonstigen Straßen. Es handelt sich um folgende Führungen:

- Saarbrückener Straße, Trierstraße, Weg zwischen Kleingartenanlagen, Fremersdorfer Straße, Grünfläche zwischen Bliesstraße und A 391, Hannoversche Straße, Hildesheimer Straße bis zum Westlichen Ringgleisweg.
- Saarbrückener Straße, Weg zwischen Kleingartenanlagen, westlich oder östlich unmittelbar entlang der A 391, Hannoversche Straße, Hildesheimer Straße bis zum Westlichen Ringgleisweg.
- Saarbrückener Straße, Friedlandweg, Julius-Konegen-Straße bis zum Westlichen Ringgleisweg.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Gründe, die seitens der Firma Cederbaum gegen die Planung vorgebracht werden, nachvollziehbar. Reserven auf dem Grundstück durch eine Umorganisation sind nicht zu erkennen. Auch die gegenwärtigen Standortvorteile und betrieblichen Perspektiven sind nachvollziehbar. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die betrieblichen Anforderungen eines Tages so ändern, dass der Betrieb im Rahmen einer Umstrukturierung verkleinert, ganz oder teilweise verlagert oder gar ganz oder teilweise aufgegeben wird. Wenn eine solche Veränderung zu einem Verkauf von Grundstücksflächen in den Randbereichen zum Betrieb Bühler führt, könnte das Vorkaufsrecht ausgeübt werden – sofern die übrigen genannten Bedingungen ebenfalls erfüllt sind.

Die vorgeschlagenen alternativen Wegeführungen werden noch gesondert geprüft. Es kann jedoch bereits jetzt festgestellt werden, dass sie überwiegend nicht die Qualität einer eigenständigen straßenunabhängigen und direkten Verbindung mit grünbestimmten Aufenthaltsqualitäten aufweisen können.

Die Firma Bühler ist von der Planung nicht durch eine relevante Flächenabgabe sondern dadurch betroffen, dass der Weg die Hannoversche Straße (Stichstraße) im Bereich der Betriebszufahrt queren wird. Da diese Zufahrt unmittelbar an die Straßenfläche angrenzt und sowohl von den Mitarbeitern als auch vom Schwerlastverkehr benutzt wird, werden erhebliche Gefahren durch querende Fußgänger und vor allem Radfahrer gesehen. Gegen die Vorkaufsrechtsatzung bestehen keine Bedenken, da das Firmengelände nur mit einer sehr kleinen Fläche betroffen ist, die weder für den Betrieb noch für den Ringgleisweg von existenzieller Bedeutung ist.

Aus Sicht der Verwaltung können die Befürchtungen in Bezug auf die Sicherheit nachvollzogen werden. Eine sichere Querung ist sowohl zum Erhalt einer guten Erschließungssituation für die Firma Bühler als auch zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer zwingend erforderlich. Diese Anforderungen sind im Rahmen der detaillierten Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Denkbar ist es, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Vereinbarung zwischen der Stadt und der Firma abgeschlossen wird, in welcher die Stadt sich verpflichtet, geeignete sicherheitsrelevante Maßnahmen umzusetzen.

Das Gespräch mit dem Eigentümer des Grundstücks Hannoversche Straße 67 A fand nicht statt, da der Eigentümer nicht erschienen ist. Er wurde jedoch zuvor bereits im Rahmen einer Altlastenuntersuchung über die Planungsziele informiert. Die öffentlichen Vorlagen zum Bebauungsplan, zur Veränderungssperre und zur Vorkaufsrechtsatzung wurden ihm per Post zugestellt. Die von der Wegetrasse betroffene Fläche wird derzeit betrieblich nicht genutzt; sie ist zudem durch eine Altlast vorbelastet.

Das Gespräch mit dem Eigentümer des Grundstücks Hannoversche Straße 66/66A findet am 10. Dezember 2020, also nach Erstellung dieser Ergänzungsvorlage statt. Für die von der Wegetrasse betroffene Fläche wurde bereits im Jahr 2007 mit dem damaligen Eigentümer ein Gestattungsvertrag für eine Nutzung als öffentlicher Geh- und Radweg in Kombination mit einer abschnittswisen Nutzung als Betriebsumfahrt (= Doppelnutzung) mit Verpflichtung zur Übertragung auf Rechtsnachfolger abgeschlossen. Im Jahr 2015 wurde die entsprechende Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Vorkaufsrechtsatzung nur so lange erforderlich ist, bis der Bebauungsplan „Ringgleis Anschluss Lehndorf“, LE 39, rechtskräftig ist, da dieser Bebauungsplan ein selbständiges „Allgemeines Vorkaufsrecht“ gemäß § 24 BauGB begründet. An die Ausübung dieses Rechtes sind jedoch die gleichen Bedingungen geknüpft, wie an das „Besondere Vorkaufsrecht“ gemäß § 25 BauGB.

Über den Satzungsbeschluss Bebauungsplan entscheidet der Rat gesondert. In diesem Rahmen sind insbesondere die Belange der Eigentümer umfassend in die Abwägung einzustellen.

Empfehlung:

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

Leuer

Anlage/n:

s. Vorlage 20-13869