



Schwäbisch Gmünd, 06.12.2022
Gemeinderatsdrucksache Nr. 223/2022

Vorlage an

**Verwaltungsausschuss/Eigenbetriebsausschuss/Bau- und
Umweltausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung**

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Satzungsbeschluss über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs.1 Nr. 2
BauGB für den Bereich „Johannis-, Markt- und Münsterplatz,“
(Vorkaufsrechtsatzung)**

Anlagen:

Anlage 1: Satzungstext

Anlage 2: Übersichtslageplan vom 23.11.2022 (Originalmaßstab 1:1000)

Anlage 3: Begründung zur Satzung

Anlage 4: Denkmalpflegerischer Wertepplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der
Vorkaufsrechtsatzung „Johannis-, Markt- und Münsterplatz“ (ohne Maßstab)

Beschlussantrag:

Für den im Übersichtslageplan (Anlage 2) abgegrenzten Bereich wird eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß Anlage 1 beschlossen.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts „Das Herz von Schwäbisch Gmünd Bausteine einer intakten Altstadt“ wird ein Überblick über bestehenden Maßnahmen, Aktionen und Anlaufstellen geschaffen, deren Zusammenwirken die Einzigartigkeit von Schwäbisch Gmünd abbilden. Zusätzlich werden Impulse für künftige Entwicklungen, Schwerpunkte und Maßnahmen genannt, deren Umsetzung voranzutreiben ist. Insbesondere eine Konzentration auf die drei zentralen Platzflächen Johannis-, Markt- und Münsterplatz steht im Mittelpunkt dieser städtebaulichen Planung, aus welcher die vorliegende Satzung gemäß Anlage 1 entwickelt wurde.

Um eine angemessene und ausgelastete Nutzung der Platzflächen mit daran angereichten Gebäuden und den Gebäuden innerhalb ihrer nahen Umgebung beizubehalten, soll durch dieses besondere Vorkaufsrecht die Möglichkeit einer Steuerung von städtischer Seite aus eingeräumt werden. Verweis auf die Begründung zur Satzung gemäß Anlage 3.

Die vorliegende Vorkaufsrechtsatzung steuert einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts „Das Herz von Schwäbisch Gmünd Bausteine einer intakten Altstadt“ bei.

Zum Erhalt der lebenswerten Innenstadt von Schwäbisch Gmünd soll Umständen, die sich hierauf nachteilig auswirken können, begegnet werden.

Bei Notwendigkeit ist die Einführung weiterer Instrumente zur Eindämmung von Leerständen und Zweckentfremdungen im Bereich der historischen Altstadt vorzunehmen. Die Verwaltung wird hier aktiv die Situation prüfen und falls erforderlich kurzfristig entsprechende Maßnahmen auf den Weg bringen.

2. Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung

Der Umgriff konzentriert sich auf die drei Platzflächen Johannis-, Markt- und Münsterplatz mit daran angereichten Gebäuden und den Gebäuden innerhalb ihrer nahen Umgebung, welche hinsichtlich ihrer Nutzung und weiteren Charakteristika in direktem Zusammenhang mit den vielfältigen Funktionen der Platzflächen stehen, hierzu siehe Anlage 2.

3. Ziel der Maßnahmen für eine geordnete Stadtentwicklung

Das Instrument des Vorkaufsrechts ist ein effektives Mittel, um konzeptionell niedergelegte städtebauliche Maßnahmen zu realisieren bzw. einen Beitrag zur Realisierung dieser zu leisten.

Das Instrument soll insbesondere dem Zweck von Zwischenerwerben dienen. Durch diese wird die Stadt in die Lage versetzt, Grundstücke in Verbindung mit der Auferle-



gung städtebaulicher Pflichten im Rahmen von städtebaulichen Verträgen oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen weiter zu veräußern und somit im Ergebnis eine angemessene Steuerung herbeizuführen.

Insbesondere ist zu betonen, dass der Geltungsbereich keine pauschale, vorweggenommene Planung erlaubt und stets eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen ist. Mit der vorliegenden Vorkaufsrechtsatzung ist kein Präjudiz oder eine Ermessenseinschränkung auf der Ausübungsebene verbunden.

Eine Ausübung des Vorkaufsrechts muss stets vom Wohl der Allgemeinheit gedeckt sein. Die Stadt muss den Verwendungszweck des Grundstücks angeben. Die Ausübung des Vorkaufsrechts steht im Ermessen der Stadt. An diese Vorgaben ist die Stadt bei jeder Vorkaufsrechtsausübung gebunden. Über die Ausübung des Vorkaufsrechts wird im Einzelfall unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und unter Beachtung der widerstreitenden Interessen entschieden.

Um Zustimmung wird gebeten.