

**Stadt Schwäbisch Gmünd
Ostalbkreis**

Begründung zur Satzung
über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs.1 Nr. 2 BauGB
für den Bereich

„Johannis-, Markt- und Münsterplatz“
(Vorkaufsrechtsatzung)

1. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage der Vorkaufsrechtsatzung ist § 25 Abs.1 Nr.2 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

2. Voraussetzungen, Ausübung des Vorkaufsrechts im Einzelfall

Gemäß § 25 Abs.1 Nr.2 BauGB kann die Stadt in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

2.1.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd zieht im Geltungsbereich der vorliegenden Vorkaufsrechtsatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Die städtebaulichen Maßnahmen sind in dem Konzept „Das Herz von Schwäbisch Gmünd Bausteine einer intakten Altstadt“ vom 22. November 2022 niedergelegt. Bei diesen städtebaulichen Maßnahmen handelt es sich sowohl um rein auf die bauliche Substanz bezogene Maßnahmen, als auch um Maßnahmen zur Steuerung sozialer, gestalterischer, funktionaler, technischer und ökologischer Anforderungen und Qualitäten. Das Konzept wurde durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am __.__.____ beschlossen. Das Konzept kann von jedermann an der Stelle, an der auch die vorliegende Satzung einschließlich der Begründung eingesehen werden kann, eingesehen werden – das ist beim Amt für Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 3. OG, 73525 Schwäbisch Gmünd, zu den üblichen Öffnungszeiten.

Das Konzept beschreibt umfassend, also die verschiedenen kommunalen Aufgaben und Tätigkeitsfelder in den Blick nehmend, die besonderen Bedeutungen und Funktionen der „historischen Altstadt“ der Stadt Schwäbisch Gmünd. Dabei kommt auch dem Städtebau eine tragende Rolle zu. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung arbeitet das Konzept städtebauliche Maßnahmen heraus, welche die Stadt in Zukunft sukzessive, anlassbezogen und einzelfallgerecht umsetzen will. Die städtebaulichen Maßnahmen sind in dem Konzept ab Seite 10 dargestellt. Die vorliegende Begründung nimmt darauf Bezug und fasst die Maßnahmen wie folgt zusammen:

- Aufrechterhaltung der Nutzungsdurchmischung
- Aufrechterhaltung und ggf. Ausbau des Einzelhandels, insbesondere im EG
- Ausbau, Stärkung und ggf. Neuansiedlung von Ärzten
- Ausbau, Stärkung und ggf. Neuansiedlung von öffentlichen Einrichtungen
- Ausbau, Stärkung und ggf. Neuansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

- Ausbau, Stärkung und ggf. Neuansiedlung von Gastronomie
- Schaffung preisgedämpften Wohnraums, Stärkung und ggf. Neuansiedlung von vielfältigem, generationsübergreifendem Wohnraum
- Wohnen mit durchmischter Bewohnerstruktur (z.B. Familien mit Kindern, Alleinlebende, Senioren)
- Sicherung von Schlüsselimmobilien und Schlüsselstandorten in historischem, nutzungstechnischen und gestalterischem Kontext
- Sicherung, Ausbau, Stärkung von Aufenthaltsqualitäten durch Nutzungssteuerung

2.2

Das Instrument des Vorkaufsrechts – hier begründet durch Satzung gem. § 25 BauGB – ist ein effektives Mittel, um diese konzeptionell niedergelegten städtebaulichen Maßnahmen zu realisieren, bzw. einen Beitrag zur Realisierung zu leisten. Für zahlreiche der oben genannten Anlagen besteht nämlich kein Markt, oder jedenfalls ein Markt, dessen Akteure sich nicht gegenüber anderen Akteuren, die die vorgenannten Anlagen nicht realisieren wollen, durchsetzen können. Aus diesem Grund ist es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich am Wohl der Allgemeinheit orientiert, geeignet, erforderlich und angemessen, die vorliegende Satzung zu erlassen.

Die Stadt verfolgt mit der Vorkaufsrechtsatzung das legitime Ziel einen Zwischenerwerb herbeizuführen. Die wenigsten der oben genannten baulichen Maßnahmen will die Stadt selbst durchführen. Vielmehr wird die Stadt durch einen Eigentums(zwischen)erwerb in die Lage versetzt, das Grundstück weiter zu veräußern und somit im Ergebnis die beabsichtigte Bebauung / Nutzung herbeizuführen.

Zur Verwirklichung dieses Vorgangs beabsichtigt die Stadt, die Veräußerung der erworbenen Grundstücke mit der Auferlegung städtebaulicher Pflichten im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zu verbinden oder vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzustellen. Beide Instrumente bieten die Möglichkeit, die zukünftige Bebauung und Nutzung detailliert mitzugestalten. Die Auferlegung von Baupflichten, die Auferlegung von konkreten Nutzungen, die detaillierte Einflussnahme auf die (neue / zu sanierende) Bausubstanz bis hin zu Belegungs- und Benennungsrechten zu Gunsten der Stadt sind nur einige Beispiele, die im Rahmen von (städtebaulichen) Verträgen und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen verwirklicht werden können und sollen.

Dabei ist zu betonen, dass gerade der vorliegende Geltungsbereich keine pauschale, vorweggenommene Planung erlaubt. Die Grundstücksverhältnisse (Größe, Lage, Zuschnitte, Nachbarschaft) müssen in der Innenstadt einzelfallbezogen betrachtet werden. Die konkrete Bestimmung der zukünftigen Nutzung und die des dafür dienenden Instruments muss von Einzelfall zu Einzelfall entschieden werden.

2.3.

Dabei ist zu betonen, dass mit der vorstehenden Begründung kein Präjudiz oder eine Ermessenseinschränkung auf der Ausübungsebene verbunden ist.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts im Einzelfall muss 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.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Es sind Grundstücke erfasst, welche ausschlaggebend für die Erhaltung und Entwicklung der historischen Altstadt und ihrer Funktionen stehen.

Der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Vorkaufsrechtsatzung wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts „Das Herz von Schwäbisch Gmünd Bausteine einer intakten Altstadt“ vom 22.11.2022 festgelegt. In diesem wird die Bedeutung der gesamten historischen Altstadt mit ihren vielfältigen Aufgaben für das gesamte Stadtgebiet, aber auch überörtlich aufgezeigt.

Zur Wahrung der einzigartigen Identität von Schwäbisch Gmünd, ist das Augenmerk insbesondere auf die drei markanten Platzflächen im Altstadtgebiet zu richten; jede dieser kommt spezifischen Aufgaben nach.

Johannisplatz

Als kulturelles Zentrum sind entlang der Freifläche zahlreiche Kulturdenkmale besonderer Bedeutung angereiht. Nebst der Johanniskirche und dem Johannisturm stellt der Prediger eine bedeutende Raumkante dar. Im Zusammenspiel mit sich wiederholenden öffentlichen Veranstaltungen, werden die angereihten Gebäude als Mitwirkende eingebunden. Insbesondere die Nutzungen in den Erdgeschossen tragen zum Erhalt der Funktionen der Platzflächen bei und vermitteln die Bedeutung des Raumes für die Öffentlichkeit. Diese Nutzungen bewirken gemeinsam mit der Bespielung der eigentlichen Platzfläche ganzjährig hohe Frequentierungen. Wechselnde Angebote im Museum und der Galerie erlangen in diesem Zuge zusätzliche Aufmerksamkeit und verhelfen dem Platz zur Beibehaltung seiner langjährigen Tradition als kulturelles Zentrum der Altstadt von Schwäbisch Gmünd. Ergänzende öffentliche und private Nutzungen entlang der weiteren Raumkanten sind zu sichern und zu entwickeln.

Marktplatz

Der Marktplatz stellt das weltliche Zentrum der Schwäbisch Gmünder Altstadt dar. Als Zentrum des Handelsgeschehens und der Deckung täglicher Bedürfnisse ist die Möglichkeit einer Steuerung der Gebäudenutzungen durch die öffentliche Hand unabdingbar. Entlang der Raumkanten und in direktem Zusammenhang mit der Platzfläche stehenden Zuwegungen sind zahlreiche Kulturdenkmale angereiht, die seit jeher – zumindest in den Erdgeschossen – dem Handel und sonstigen Bedürfnissen des täglichen Lebens dienen. Ein gemeinschaftliches Handeln aller Akteure ist von äußerster Wichtigkeit, um die hochwertigen und ansprechenden Nutzungen langfristig zu sichern und zu stärken. Doch selbst zahlreiche Kooperationen, Plattformen und Angebote seitens der Stadtverwaltung können die Aufrechterhaltung dieser wertvollen Funktion nicht langfristig garantieren. Jedes einzelne der im Umfeld angereihten Gebäude ist von äußerster Wichtigkeit und trägt zur Erhaltung und Entwicklung der historischen Altstadt bei. Die Gebäudenutzungen wirken sich unmittelbar auf die Platzfläche und somit auf die innerstädtische, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, Qualität aus.

Münsterplatz

Der Münsterplatz wird insbesondere durch das sich mittig befindende Heilig-Kreuz-Münster geprägt und stellt seit jeher das geistliche Zentrum der Altstadt von Schwäbisch Gmünd dar.

Die Platzfläche dient als Ruhezone und macht die lange Geschichte der städtischen Entwicklung erlebbar. An den äußeren Raumkanten sind zahlreiche Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung angereiht, die gemeinsam mit dem Münster die öffentliche Funktion als Ruheort mit punktuellen Bespielungen ergeben. Nicht nur die Substanz der angrenzenden Bebauung, sondern auch die hier beheimateten Nutzungen tragen einen wesentlichen Teil des Münsterplatzes als geistliches Zentrum, als Ort der Besinnung und

Ruhe bei und sind langfristig zu sichern.

Nebst diesen speziellen Aufgaben und Funktionen, die sich hauptsächlich auf die Nutzungen in den Erdgeschossen der angrenzenden Gebäude beziehen, tragen die Gebäude auch Aufgaben des privaten Lebens. Durch ergänzende Wohnnutzung in den oberen Geschossen dienen die Platzflächen nicht nur der Allgemeinheit, sondern sollen auch Wohnraum für alle Bedürfnisse anbieten. Bestehende Wohneinheiten sollen in ihrer Vielfalt gesichert werden, die Möglichkeit der Steuerung von städtischer Seite aus ist hierfür einzuräumen.

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von ungefähr 5,67ha. Es befindet sich mittig innerhalb der durch Verordnung vom Regierungspräsidium Stuttgart geschützten Gesamtanlage „Altstadt Schwäbisch Gmünd“ gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg. Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Geltungsbereichs (Auflistung jeweils: Flurstücknummer Adresse):

414 Augustinerstraße, 405/5 Augustinerstraße 1, 414/1 Augustinerstraße 3, 383/5 Bärensässle, 397 Bocksgasse, 398/4 Bocksgasse 3, 398/3 Bocksgasse 5, 398/1 Bocksgasse 7, 398/2 Bocksgasse 9, 331/6 Bocksgasse 11, 331/5 Bocksgasse 13, 331/4 Bocksgasse 15, 437 Brandstatt, 410 Brandstatt, 348 Brandstatt, 347 Brandstatt, 346 Brandstatt, 344 Brandstatt, 411/1 Brandstatt 1, 345 Brandstatt 6, 398 Buhlgäble, 341/9 Buhlgäble, 341/8 Buhlgäble 3, 398/6 Buhlgäble 4, 341/7 Buhlgäble 5, 399/2 Buhlgäble 6, 341/6 Buhlgäble 7, 399/3 Buhlgäble 8, 384 Freudental, 324/3 Freudental 5, 314/2 Freudental 14, 399 Glockgäble, 399/1 Glockgäble 1, 399/5 Glockgäble 3, 438 Hofstatt, 438/1 Hofstatt 1 und Milchgäble 2 und Marktplatz 3, 341/3 Hofstatt 2, 344/2 Hofstatt 3, 344/3 Hofstatt 5, 344/4 Hofstatt 5/1, 341/4 Hofstatt 6, 344/1 Hofstatt 7, 341/5 Hofstatt 8, 386 Johannisplatz, 324 Johannisplatz, 386/1 Johannisplatz 1, 324/4 Johannisplatz 10, 323/6 Johannisplatz 2 und Marktplatz 15, 323/8 Johannisplatz 4, 324/1 Johannisplatz 6, 379/3 Kappelgasse 2, 485 Kornhausstraße, 464 Kornhausstraße, 413 Kornhausstraße, 457 Kornhausstraße und Milchgäble, 462 Kornhausstraße und Milchgäble, 360 Kornhausstraße 1, 439/3 Kornhausstraße 10, 439/2 Kornhausstraße 12, 433/4 Kornhausstraße 3, 457/1 Kornhausstraße 4, 433/15 Kornhausstraße 5, 439/6 Kornhausstraße 6, 439/5 Kornhausstraße 8, 366 Kronengäble, 365 Marktgäble, 293/1 Marktplatz, 413/1 Marktplatz 1, 361/3 Marktplatz 2, 361/2 Marktplatz 4, 341/2 Marktplatz 5, 361/1 Marktplatz 6, 341/1 Marktplatz 7, 362/3 Marktplatz 8, 398/8 Marktplatz 9 und Marktplatz 9/1, 362/4 Marktplatz 10, 398/5 Marktplatz 11, 365/4 Marktplatz 12, 323/9 Marktplatz 13, 365/5 Marktplatz 14, 365/7 Marktplatz 16, 323/5 Marktplatz 17, 365/8 Marktplatz 18, 323/4 Marktplatz 19, 374/9 Marktplatz 20, 323/3 Marktplatz 21, 375/3 Marktplatz 22, 383/2 Marktplatz 23, 375/4 Marktplatz 24, 383/1 Marktplatz 25, 375/5 Marktplatz 26, 382/3 Marktplatz 27, 375/6 Marktplatz 28, 382/4 Marktplatz 29, 375/8 Marktplatz 30, 158/2 Marktplatz 31, 375/10 Marktplatz 32, 158/1 Marktplatz 33, 375/11 Marktplatz 34, 379/1 Marktplatz 36, 439 Milchgäble, 439/8 Milchgäble 3, 438/3 Milchgäble 4, 439/7 Milchgäble 5, 439/4 Milchgäble 7, 382 Mohrengäble, 420 Münstergasse, 376/1 Münstergasse, 348/2 Münstergasse 1, 376/7 Münstergasse 2, 348/1 Münstergasse 3, 359 Münsterplatz, 419 Münsterplatz, 419/1 Münsterplatz 1, 399/4 Münsterplatz 2, 342 Münsterplatz 3, 331/7 Münsterplatz 4, 345/1 Münsterplatz 5, 331/8 Münsterplatz 6, 346/1 Münsterplatz 7, 331/1 Münsterplatz 8, 347/1 Münsterplatz 9, 331/2 Münsterplatz 10, 348/4 Münsterplatz 11, 405/6 Münsterplatz 12, 348/3 Münsterplatz 13, 376/6 Münsterplatz 15, 414/4 Münsterplatz 17, 414/3 Münsterplatz 19, 414/2 Münsterplatz 21, 379 Nikolausgasse, 379/2 Nikolausgasse 1, 374 Postgasse, 362 Radgäble, 536 Rinderbacher Gasse, 400 Sonnengäble, 386/3 Veitsgässle.

4. Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich innerhalb der durch Verordnung gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) geschützten Gesamtanlage „Altstadt Schwäbisch Gmünd“.

Auf dem überwiegenden Teil der enthaltenen Grundstücke befinden sich zudem eigenständige Kulturdenkmaleigenschaften. Zum Teil sind dies gemäß § 12 DSchG eingetragene Kulturdenkmale, zum Teil auch einfache Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG.

Darüber hinaus befindet sich der gesamte Geltungsbereich innerhalb des archäologischen Prüffalls des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siedlungsbereichs der Stadt Schwäbisch Gmünd.

5. Auswirkungen der Satzung

Die Satzung bewirkt, dass der Stadt ein Vorkaufsrecht an den im Geltungsbereich gelegenen Grundstücken zusteht. Die Voraussetzungen der Ausübung und das Ermessen müssen in jedem Einzelfall gesondert geprüft werden.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts setzt das Vorhandensein eines Kaufvertrags voraus. Übt die Stadt daraufhin das Vorkaufsrecht aus, entsteht ein neuer Vertrag zwischen dem Veräußerer und der Stadt mit dem Inhalt des ursprünglichen Vertrags.

Schwäbisch Gmünd, den 23.11.2022

Amt für Stadtentwicklung