

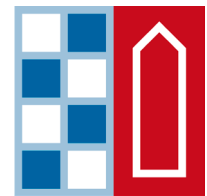
Stadt Günzburg

## **§ 2 Vorkaufsrecht**

Der Stadt Günzburg steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für die von der Gemeinde in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des § 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ein Vorkaufsrecht zu.

## **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



## Begründung zur Satzung

Gemäß § 25 Baugesetzbuch (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. Mit einer Vorkaufssatzung wird für die Stadt lediglich ein Vorkaufsrechtstatbestand begründet. Ob im konkreten einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden. Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit. Nachdem das Instrument des Vorkaufsrechts für die Kommunen über das BauGB aktuell gestärkt wurde, wird eine Vorkaufsrechtssatzung für das Gebiet zwischen Augsburgener Straße und Jahnstraße erlassen, um möglichen Fehlentwicklungen im momentan überhitzten Grundstücksmarkt vorzugreifen und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung voranzutreiben.

§ 25 BauGB setzt voraus, dass die Gemeinde in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

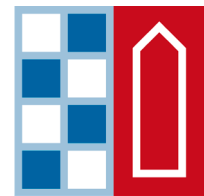
Das Quartier Augsburgener Straße liegt in der gesamtstädtischen Entwicklungsschiene zwischen Altstadt, Feuerwehr sowie Berufsschule und verfügt über eine hohe Erschließungsqualität. Die bestimmenden Standortvorteile des Quartiers Augsburgener Straße stellen seine zentrale Lage und besonders die direkte Vernetzungsmöglichkeit zur Altstadt dar. Nur südlich der Altstadt stehen einer funktionalen Vernetzung keine naturräumlichen Barrieren im Weg.

An der Schnittstelle zur Altstadt sowie im übrigen Umfeld bestehen attraktive Stadträume mit teilweise überörtlich bedeutenden Einrichtungen. Dazu gehören unter anderem das Dossenbergerhaus, das Forum am Hofgarten oder das Landratsamt.

Das Quartier selbst stellt jedoch eine ausgeprägte Gemengelage aus Einzelhandel und Gewerbe dar. Die prominente Kante der Augsburgener Straße ist teilweise mit funktionsstarken Nutzungen besetzt, weist aber auch leerstehende Gebäude auf. Der rückwärtige Bereich bis zur Jahn- und Sedanstraße besitzt eine kleinteilige Struktur mit vielen Gewerbebetrieben, attraktive Wohnlagen sind nicht vorhanden. Einrichtungen mit hohem Imagewert oder funktional prägender Bedeutung fehlen im Quartier.

Besonders entlang der Augsburgener Straße und der Sedanstraße ist der Gebäudebestand sanierungsbedürftig, in der Quartiersmitte weisen großflächige Lager- und Gewerbestrukturen einen grundsätzlichen Umstrukturierungsbedarf auf.

Mit dem Dossenbergerhaus und Dossenberger Hof besteht ein hochattraktives Vernetzungselement zur Innenstadt, durch bauliche Strukturen und den Wilhelm-Lorenz-Weg wird jede Verbindung zur Innenstadt jedoch unterbrochen.



Im Bereich Bgm.-Landmann-Platz und des Wilhelm-Lorenz-Weg beherrschen Gestaltungsdefizite den öffentlichen Raum entlang der Altstadt. Auch der Kreuzungsbereich Krankenhausstraße/Jahnstraße weist keine seiner Funktion entsprechende Gestaltung auf („Hauptzufahrt“ zur Altstadt).

Das bestehende Nutzungsgefüge kann die zentrale Lage nicht adäquat ausnutzen, es besitzt jedoch eine große Bedeutung für innerstädtische Zentrumsfunktionen. Insbesondere eine strategische Einzelhandelsentwicklung könnte hier direkt an den Altstadt kern anschließen. Das Quartier Augsburg er Straße weist dazu bis auf wenige Nutzungsbausteine an den Quartiersrändern ein zusammenhängendes Umstrukturierungspotenzial auf. Die Gebäudestruktur ist zum Teil stark sanierungsbedürftig, die Nutzungsstruktur kann die zentrale Lage derzeit nicht ausnutzen.

Als bedeutender Entwicklungsraum im Anschluss der Altstadt besteht langfristig ein hoher Handlungs- und Planungsbedarf. Einige Planungen und Konzepte wurden bereits entwickelt und bauen aufeinander auf:

#### Stadtentwicklungskonzept:

An der Augsburg er Straße bildet der Quartiersblock bis zur Jahnstraße einen potenziellen Entwicklungsraum für Einzelhandelseinrichtungen. Der Block liegt direkt am südlichen Bereich der Altstadt, dem Einzelhandelsschwerpunkt der Oberstadt. Topographische Hindernisse einer engen Vernetzung existieren hier nicht. Voraussetzung für eine Einzelhandelsentwicklung ist eine umfassende Neuordnung des Gesamtareals.

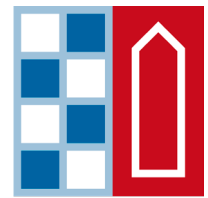
Das städtebauliche Rahmenkonzept schlägt dazu eine räumliche Gliederung vor. Die Gebäudestruktur soll kompakte Einheiten bilden und sich maßstäblich in die Innenstadt einfügen. Ein besonderes Merkmal soll wie in der Altstadt der öffentliche Raum bilden, mit verkehrsfreien, hochwertig gestalteten Einkaufsstraßen und Plätzen. Wichtige Verknüpfungspunkte befinden sich am Dossenbergerhaus zur Altstadt und an der Jahnhalle zur Kapuzinerpassage.

Die räumliche Struktur ist im weiteren Prozess auszudifferenzieren und kann sich in den genannten Rahmenbedingungen an verschiedene Entwicklungsmodelle anpassen. In einer lebendigen, innerstädtischen Nutzungsmischung sollen im Quartier auch urbane Wohnformen und zentrumsrelevante Dienstleistungen angesiedelt werden. Entwicklungschancen liegen in der Umsetzung maßstabsgerechter, offener Handelsbausteine.

#### Bebauungsplan Nr. 12.1 Zwischen Augsburg er Straße und Jahnstraße (in Aufstellung):

In seiner Sitzung am 10.12.2018 beschloss der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der geplante Geltungsbereich der Bauleitplanung entspricht exakt dem der Vorkaufssatzung. Die ca. 19.400 m<sup>2</sup> große Fläche ist derzeit in der Hand von zahlreichen verschiedenen Eigentümern. Der Erwerb der Grundstücke durch die Stadt wird die für eine städtebauliche Entwicklung und Gestaltung erforderliche Bodenordnung deutlich erleichtern.

Das Planungsziel ist aufbauend auf dem städtebaulichen Entwicklungskonzept die Entwicklung eines durchmischten Quartiers mit dem Schwerpunkt auf Gewerbe, insbesondere Einzelhandel und Wohnen zu setzen.



Stadt Günzburg

Um die Ziele der einzelnen Planungen wie die Erweiterung und Stärkung der Altstadt und die Beseitigung der Mindernutzung der Fläche erreichen oder deren Erreichen vereinfachen zu können bedarf es einer Neuordnung und Beseitigung der kleinteiligen Eigentumsverhältnisse. Hierzu trägt der Erlass der vorliegenden Vorkaufssatzung (Umgriff ca. 19.400 m<sup>2</sup>) für den städtebaulichen wichtigen Bereich bei. Der Erwerb dieser Flächen durch die Stadt erleichtert die Umsetzung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption deutlich.