



**Satzung** (Vorkaufsrechtssatzung)  
über ein besonderes Vorkaufsrecht  
nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
im Bereich "Hauptstraße/Altstadt" in Göppingen

Auf Grundlage des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit § 4 GemO in der Fassung vom 24. Juli 2000 wird folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

§ 1

Anordnung des Vorkaufsrechts

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Göppingen innerhalb des in § 2 festgelegten Geltungsbereichs kraft dieser Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird im Osten durch die Schulstraße bzw. die Markstraße, im Süden durch die Hauptstraße, im Westen durch die Schloßstraße sowie den Schlossplatz und im Norden durch die Pfarrstraße begrenzt. Er ergibt sich aus dem Lageplan mit Geltungsbereich und Flurstücksliste vom 01.04.2025.

§ 3

Inkrafttreten der Vorkaufsrechtssatzung

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Göppingen, den 10.4.2025

Ausgefertigt/Gezeichnet

Alex Maier

Oberbürgermeister

- Anhang 1: Lageplan mit Geltungsbereich und Flurstücksliste vom 01.04.2025
- Anhang 2: Begründung vom 01.04.2025

Hinweis:

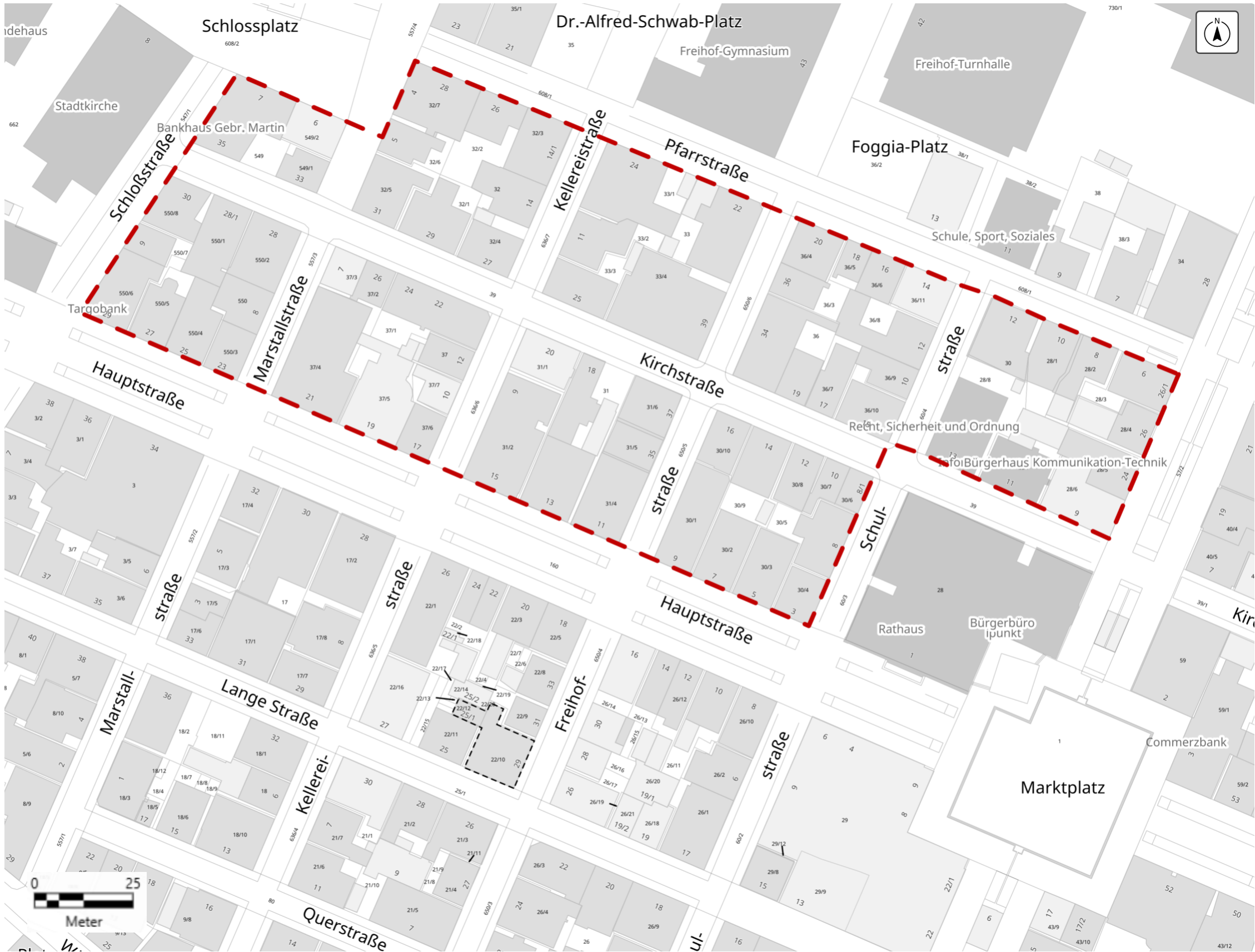
Es wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs.1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Göppingen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter der Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Göppingen geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- Die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- Der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- Vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

Dieser Bekanntmachungswortlaut ist kostenlos während den Sprechzeiten an der Telefonzentrale des Rathauses, Hauptstraße 1, 73033 Göppingen, einsehbar und kann gegen Kostenerstattung als Ausdruck zur Verfügung gestellt werden. Bei Angabe der Bezugsadresse und gegen Kostenerstattung können Ausdrücke auch zugesandt werden.

Anhang 1: Lageplan mit Geltungsbereich und Flurstücksliste vom 01.04.2025



Neben den Straßenflurstücken gilt die Satzung für folgende Flurstücke:

| Gemarkung | Flurstück | Straße         | Hausnr. | Postleitzahl | Ort       |
|-----------|-----------|----------------|---------|--------------|-----------|
| Göppingen | 28/1      | Pfarrstraße    | 10      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 28/2      | Pfarrstraße    | 8       | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 28/3      | Pfarrstraße    | 6       | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 28/4      | Marktstraße    | 26      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 28/5      | Marktstraße    | 24      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 28/6      | Kirchstraße    | 9       | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 28/7      | Kirchstraße    | 11      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 28/8      | Kirchstraße    | 13      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 30        | Pfarrstraße    | 12      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 30/1      | Hauptstraße    | 9       | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 30/10     | Kirchstraße    | 16      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 30/2      | Hauptstraße    | 7       | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 30/3      | Hauptstraße    | 5       | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 30/4      | Hauptstraße    | 3       | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 30/5      | Schulstraße    | 8       | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 30/6      | Schulstraße    | 8/1     | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 30/7      | Kirchstraße    | 10      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 30/8      | Kirchstraße    | 12      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 30/9      | Kirchstraße    | 14      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 31        | Hauptstraße    | 13      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 31/1      | Kirchstraße    | 20      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 31/2      | Kellereistraße | 9       | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 31/4      | Hauptstraße    | 11      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 31/5      | Freihofstraße  | 35      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 31/6      | Freihofstraße  | 37      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 32        | Kellereistraße | 14      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 32/1      | Kirchstraße    | 29      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 32/2      | Pfarrstraße    | 26      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 32/3      | Kellereistraße | 14/1    | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 32/4      | Kirchstraße    | 27      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 32/5      | Kirchstraße    | 31      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 32/6      | Schlossplatz   | 5       | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 32/7      | Pfarrstraße    | 28      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 33        | Pfarrstraße    | 22      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 33/1      | Pfarrstraße    | 24      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 33/2      | Kellereistraße | 11      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 33/3      | Kirchstraße    | 25      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 33/4      | Freihofstraße  | 39      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 36        | Freihofstraße  | 34      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 36/10     | Kirchstraße    | 15      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 36/11     | Pfarrstraße    | 14      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 36/3      | Freihofstraße  | 36      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 36/4      | Pfarrstraße    | 20      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 36/5      | Pfarrstraße    | 18      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 36/6      | Pfarrstraße    | 16      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 36/7      | Kirchstraße    | 17      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 36/8      | Schulstraße    | 12      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 36/9      | Schulstraße    | 10      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 37        | Kellereistraße | 12      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 37/1      | Kirchstraße    | 22      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 37/2      | Kirchstraße    | 26      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 37/3      | Marstallstraße | 7       | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 37/4      | Hauptstraße    | 21      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 37/5      | Hauptstraße    | 19      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 37/6      | Hauptstraße    | 17      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 37/7      | Kellereistraße | 10      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 549       | Kirchstraße    | 35      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 549/1     | Kirchstraße    | 33      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 549/2     | Schlossplatz   | 6       | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 550       | Marstallstraße | 8       | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 550/1     | Kirchstraße    | 28/1    | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 550/2     | Kirchstraße    | 28      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 550/3     | Hauptstraße    | 23      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 550/4     | Hauptstraße    | 25      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 550/5     | Hauptstraße    | 27      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 550/6     | Hauptstraße    | 29      | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 550/7     | Schloßstraße   | 9       | 73033        | Göppingen |
| Göppingen | 550/8     | Kirchstraße    | 30      | 73033        | Göppingen |



## Anhang 2: Begründung vom 01.04.2025

zur Anwendbarkeit eines besonderen Vorkaufsrechtes  
nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
im Bereich "Hauptstraße/Altstadt" in Göppingen

### 1. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. Seite 581, ber. 698), in der zuletzt geänderten Fassung ergibt sich für Gemeinden die Möglichkeit durch Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht in Bereichen zu begründen, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen.

Das besondere Vorkaufsrecht ist ein Instrument, wodurch aus städtebaulichen Gründen Gemeinden bereits im Frühstadium der Planung Grundstücke erwerben können, um später die geplanten städtebaulichen Maßnahmen umzusetzen. Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB stellt ein wirksames Mittel basierend auf einer langfristig angelegten gemeindlichen Planung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dar. Die Vorkaufsrechtsatzung ist geltend für unbebaute sowie bebaute Grundstücke gleichermaßen, deren Ausübung durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

### 2. Begründung des Erlasses einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich Hauptstraße/Altstadt in Göppingen

Die Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich, der im Lageplan mit und Flurstücksliste vom 01.04.2025 dargestellt ist, wird erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sicherzustellen.

Die Göppinger Innenstadt mit ihrem klassizistischen Grundriss, den vielfach noch attraktiven Gebäuden, dem hochwertig gestalteten öffentlichen Raum und der qualitativ hochwertigen Nutzungsmischung ist das Aushängeschild der Stadt und trägt wesentlich zur Identität der Stadt Göppingen und ihrer Einwohner bei. In den letzten Jahren hat bereits in den Randlagen der historischen Altstadt eine Entwicklung zur Abwertung der Einkaufslage begonnen. Weniger hochwertige Nutzungen, gerade in den Erdgeschossen, haben sich angesiedelt. Einige bislang inhabergeführte Läden haben aufgegeben. Nutzungen wie Stehimbisse, Handyläden, Automatenläden, einfache Cafés/Shisha-Bars o. ä. folgten. Diese Nutzungen kommen zwischenzeitlich in einem Übermaß in der Stadt vor. Dies geht zu Lasten der Qualität der Straßen, des Straßenbildes, der Aufenthaltsqualität und verschärft die Situation der noch vorhandenen qualitätvollen Nutzungen.

Es zeichnet sich nun vermehrt ab, dass diese Nutzungen auch in die zentrale Einkaufslage der Hauptstraße drängen und dort die bisher vorhandene charakteristische Nutzungsvielfalt mit hochwertigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten beeinträchtigen. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts soll die Qualität der Nutzungen – gerade in den Erdgeschossen - erhalten bzw. gesteuert werden, indem sowohl in den Randlagen als auch in der Hauptstraße innerhalb des Satzungsgebietes die Ansiedlung weiterer unerwünschter Nutzungen, die einer Aufwertung der Gebietsstruktur zuwiderlaufen, verhindert wird (Vermeidung eines Trading-Down-Effekts). Über die Abwehr unerwünschter Nutzungen hinaus sollen gezielt frequenzbringende Nutzungen angesiedelt und planerisch gesichert werden, um die Attraktivität und städtebauliche Funktion als Einzelhandelsschwerpunkt des Bereichs zu erhalten und zu steigern.

Darüber hinaus besteht für die Stadtverwaltung ein dringender Bedarf, im unmittelbaren Umfeld des Rathauses, insbesondere den unmittelbar angrenzenden Straßengevierten, weitere Dienststellen anzusiedeln, um die Leistungsfähigkeit und Effizienz der Verwaltung sowie die Qualität der kommunalen Dienstleistungen für die Bürger zu gewährleisten. Denn die Standorte der Stadtverwaltung sind bislang in erheblichem Umfang dezentral im Stadtgebiet verteilt. Dazu ist es notwendig, Zugriff auf geeignete Gebäude bzw. Räumlichkeiten zu bekommen mit dem Ziel, diese zu erwerben und – ggf. nach baulicher Anpassung bzw. Umgestaltung – einer geänderten Nutzung zuzuführen.

Weiterhin ist es in diesem Bereich der Altstadt in den zurückliegenden Jahren – nicht zuletzt aufgrund der schlechten Bausubstanz und der Zurückhaltung der Gebäudeeigentümer, hier in angemessener Weise in die Erhaltung und Erneuerung ihrer Gebäude zu investieren - zu einer schleichenden Abwärtsspirale bzw. zu einem zunehmenden Bedeutungsverlust der Altstadt als attraktivem Wohnstandort gekommen. Dem soll durch die Schaffung, Erweiterung und Aufwertung innerstädtischer Wohnangebote entgegengewirkt werden. Ergänzend sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine Aufwertung und ein Ausbau bestehender Stadtplätze und Straßenräume vorgesehen.

Konzeptionelle Grundlage für diese städtebaulichen Maßnahmen ist der „Masterplan Innenstadt“, den der Gemeinderat 2015 beschlossen hat. Dort werden insbesondere folgende Ziele und Maßnahmen aufgeführt:

- Sicherung der charakteristischen Nutzungsvielfalt in der Innenstadt.
- Aufwertung der exponierten Einkaufslagen, wozu insbesondere auch die Hauptstraße als Teil des den Göppinger Stadtgrundriss dominierenden Achsenkreuz von Haupt- und Marktstraße gehört.
- Attraktive Nutzung der Erdgeschosszonen. Zusammenhängende Lauflagen mit hochwertigen Angeboten sollen die Kunden im gesamten Einkaufsbereich vorfinden – namentlich in der Neuen Mitte mit Marktstraße, Hauptstraße und Poststraße. In diesen zentralen Einkaufslagen ist die Ansiedlung von frequenzbringenden Nutzungen, insbesondere Einzelhandel und Dienstleistung zu favorisieren.
- Stärkung der Wohnnutzung, insbesondere in der historischen Altstadt, durch Schaffung neuer innerstädtischer Wohnangebote und -formen sowie Aufwertung und

Entwicklung bestehender Wohnlagen. Ausschöpfung bislang ungenutzter Potentiale zur Freiraumgestaltung in Blockinnenbereichen.

- Aufwertung und Ausbau bestehender Stadtplätze und Straßenräume.

Zudem wird derzeit in Form der Ausarbeitung eines „klimaangepassten Stadtentwicklungs- und Mobilitätskonzeptes Göppingen 2035“ das Stadtentwicklungskonzept „Göppingen 2030“ aus dem Jahr 2009 fortgeschrieben. Dazu fand am 29.03.2025 eine Gemeinderatsklausur statt, in der insbesondere auch noch einmal die Notwendigkeit der Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum in der Göppinger Altstadt angesprochen wurde. In diesem Zusammenhang bereitet die Stadt Göppingen zusammen mit der Wohnbau Göppingen GmbH die städtebauliche Neuordnung des sog. Kempf-Areals (Quartier an Kirchstraße, Kellereistraße, Pfarrstraße und Freihofstraße) vor. Hier soll unter Einbeziehung vorhandener und erhaltenswerter Bausubstanz eine Neubebauung in Form einer die Altstadt prägenden Nutzungsmischung aus Wohnen, Handel, Kleingewerbe und Kultur entstehen.

Die weitere planungsrechtliche Umsetzung der o. g. Ziele sowie die Steuerung der künftig zulässigen Nutzungen erfolgt durch die Aufstellung eines Bebauungsplans als städtebaulicher Maßnahme. Als Baugebiet ist in dem bislang unbeplanten Bereich die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) vorgesehen, das die bestehende kleinräumige Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung weiterentwickeln soll. Für das Kempf-Areal ist darüber hinaus ein Anteil an Einrichtungen für kulturelle Zwecke vorgesehen. Zur Festlegung der zulässigen Nutzungen sollen nach Geschossen und Nutzungsarten differenzierte Festsetzungen getroffen werden. Hierdurch wird eine Steuerung der gerade in den Erdgeschosszonen zulässigen Nutzungen erreicht, eine Abwertung durch unerwünschte Nutzungen (trading down) durch entsprechende Nutzungsausschlüsse vermieden und gleichzeitig die gezielte Ansiedlung frequenzfördernder Nutzungen ermöglicht. In den oberen Geschossen soll demgegenüber eine Stärkung des Wohnanteils erreicht werden, insoweit wird die Nutzungsmischung im MU bewusst nicht gleichgewichtig ausgestaltet. Soweit städtebaulich erforderlich und umsetzbar kann eine maßvolle Erhöhung des Maßes der Nutzung erfolgen. Ergänzt wird die Stärkung des Wohnanteils durch die Ausweisung zusätzlicher privater Grünflächen im Blockinnenbereich, entsprechend den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzepts werden darüber hinaus weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung im Bebauungsplan festgesetzt. Die Verlagerung von Dienststellen der Stadtverwaltung in den Nahbereich des Rathauses wird durch die Festlegung als Urbanes Gebiet ebenfalls planungsrechtlich möglich; ggfls kommt auch eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche in Betracht.

Um die o. g. Ziele sowie die Umsetzung der hierzu vorgesehenen Maßnahmen im Geltungsbereich der Satzung zu sichern, ist es von wesentlicher Bedeutung, die Flächenverfügbarkeit im Planungsgebiet sicherzustellen und bei Grundstücksverkäufen, die der geplanten Entwicklung zuwiderlaufen würden, steuernd eingreifen zu können.