

Öffentliche Bekanntmachung**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach
§ 25 Baugesetzbuch für das Areal
„Unterstadt“**

Aufgrund des § 25 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2026 (BGBl. I S. 226) m.W.v. 29.07.2026 i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Mannheim am 30.09.2025 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

Präambel

Die Mannheimer Quadrate bilden das starke Zentrum der Stadt mit hoher Strahlkraft über die Gemarkungsgrenzen hinaus. Neben der Nutzung Wohnstandort, als Ort für öffentliche Institutionen (Verwaltungen, Verbände etc.) ist die Mannheimer Innenstadt vor allem für den starken Einzelhandelsbesatz bekannt. Durch verschiedene Einflüsse unterliegt der lokale Einzelhandel in Mannheim wie auch in anderen Städten seit einigen Jahren einem strukturellen Wandel.

Gleichzeitig wirkt die Stadt Mannheim auf Grundlage von verschiedenen planerischen Konzepten an einer nachhaltigen Weiterentwicklung der Innenstadt mit. Zu nennen ist hier insbesondere das Zentrenkonzept (Beschluss Nr. V016/2018), welches eine Weiterentwicklung des Entwicklungskonzepts Innenstadt (EKI) (Beschluss Nr. 187 / 2008) ist und den strategischen Rahmen für zahlreiche städtebauliche Maßnahmen bildet. Eine vielfältige, lebendige und nutzungsgemischte Innenstadt ist nach wie vor die Zielvorstellung für Mannheims Innenstadt.

In der Mannheimer Innenstadt sind in Einzelbereichen verfestigte Leerstände, brachliegende Grundstücke mit verschleppter Neuentwicklung sowie mindergenutzte Grundstücke in sehr prägnanten Lagen vorhanden, welche mit den bisher zur Verfügung stehenden Instrumenten nicht genügend gesteuert werden können. Als Sicherungsmaßnahme zur Umsetzung des Zentrenkonzepts ist der Erlass der Vorkaufsrechtssatzung daher von entscheidender Bedeutung. Nur mit diesem Instrument kann als ultima ratio eine ungewollte Veränderung der Nutzung durch Ausübung des Vorkaufsrechts verhindert und damit das Misslingen von planerischen Zielvorstellungen unterbunden werden.

Um die städtebauliche Entwicklung des Areals abzusichern und insbesondere der Gefahr der Bodenspekulation durch Brachliegenlassen, starker Mindernutzung von Grundstücken oder aber der Spekulation durch mehrfaches Weiterveräußern zu begegnen, wird diese Satzung mit einem besonderen Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB erlassen.

§ 1**Anordnung des Vorkaufsrechts**

Der Stadt Mannheim steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das im beigefügten Abgrenzungsplan abgegrenzte Gebiet „Unterstadt“, in dem städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden, ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Plan, welcher Bestandteil der Satzung ist. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke:

Flurstück-Nrn:

3310, 3309/3, 3309/2, 3309/1, 3309, 3308/1, 3308, 3305, 3307, 3306, 3304, 3302, 3348, 3347, 3346, 3345, 3344, 3349, 3343, 3350, 3351, 3352, 3342, 3353, 3341, 3354, 3340, 3355, 3339, 3338/1, 3338, 3337, 3335, 3334, 3336, 3333, 3330, 3332, 3329, 3331, 3328, 3326, 2976, 2975, 2973, 2972, 2977, 2978, 2971, 2979, 2970, 2980, 2969, 2968, 2983, 2982, 2964, 2998, 2997, 2996, 2995, 2994, 2993, 2999, 2992, 2999/1, 2991, 2990, 2989, 3002, 3003, 2988, 3005, 3004, 2986, 2985, 2984, 2919, 2918, 2917, 2916, 2920, 2914, 2913, 2912, 2911, 2923, 2922, 2907, 2908, 2934, 2933, 2932, 2929, 2928, 2936, 2926, 2943, 2942, 2940, 2939, 2925, 2924, 2875, 2874, 2973, 2872, 2871, 2870, 2876, 2877, 2878, 2878/1, 2869, 2868, 2880, 2867, 2884, 2882, 2866, 2865, 2862, 2590/1, 2589, 2590, 2589/1, 2588, 2587, 2586, 2585, 2583, 2584, 2582, 2534, 2534/2, 2526, 2307, 2305, 2308/1, 2307/1, 2962, 2961, 2960, 2959, 2958, 2957, 2956, 2955, 2953, 2954, 2952, 2951, 2951/1, 2945/3, 2945/2, 2945/1, 2945, 2896, 2895, 2894, 2893, 2897, 2898, 2899, 2891, 2900, 2890, 2901, 2889, 2905, 2903, 2887, 2889, 2885, 3158, 3056, 3054, 3053, 3052, 3051, 3048, 3058, 3046, 3040, 3180/1, 3074, 3076, 3072, 3071, 3070, 3069, 3068, 3067, 3066, 3077, 3064, 3078, 3079, 3063, 3080, 3052, 3061, 3060, 3200/8, 3200/9, 3103, 3102, 3101, 3100, 3089/5, 3089/4, 3089, 3089/3, 3298, 3297, 3296, 3294, 3296/1, 3295, 3281, 3280/1, 3280, 3279, 3278, 3293, 3292, 3277, 3291, 3276, 3290, 3275 3289, 3286, 3271, 3274, 3270, 3285, 3284, 3269, 3268, 3267, 3266, 3265, 3264, 3283, 3282, 3282/1, 3262, 3237, 3236, 3240, 3241, 3242, 3243, 3235, 3233, 3232, 3231, 3230, 32245/1, 3245, 3247, 3248, 3229, 3250, 3228, 3227, 3251, 3251/1, 3252, 3225/1, 3225/2, 3225, 3224/2, 3224, 3223, 3222, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3259/1, 3258/1, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3221, 4682, 4686, 4687, 4689, 4690, 4691, 4707/1, 4707/2, 4692, 4706, 4693, 4705, 4694, 4704, 4695, 4703, 4702, 4696, 4697, 4701, 4700, 4710, 4710/1, 4712, 4711, 4713, 4713/1, 4714, 4715, 4474, 4473, 4472, 4471, 4479, 4479/1, 4469, 4468, 4494, 4495, 4496, 4498, 4499, 4493, 4492, 4500, 4491, 4501, 4490, 4502, 4488, 4482, 4483, 4484, 4502, 4502/1, 4486, 4414, 4415, 4416, 4417, 4413, 4412, 4418/1, 4418, 4411, 4410, 4409, 4408, 4407, 4421, 4422, 4423, 4435, 4436, 4437, 4438, 4440, 4434, 4433, 4431, 4442, 4443, 4444, 4430, 4429, 4424, 4445, 4446, 4447, 4428, 4427, 4426, 4378, 4379, 4380, 4377, 4381, 4376, 4383, 4383/1, 4384, 4375, 4384/1, 4386, 4385, 4160, 4159, 4161, 4162, 4163, 4164, 4165, 4157, 4166, 4156, 4167, 4155, 4168/1, 4153, 4169, 4170, 4171/1, 4184, 4185, 4186, 4188, 4189, 4190, 4183, 4182, 4192, 4180, 4172, 4191, 4174, 4116/1, 4127, 4122, 4133, 4126/1.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 16 Abs. 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Mannheim, den 30.09.2025

Christian Specht
Oberbürgermeister

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung ist nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen.

Mannheim, den 20.08.2026
Stadt Mannheim
Fachbereich Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz

Geltungsbereich der Satzung des besonderen Vorkaufsrechts gem. § 25 BauGB für das Areal „Unterstadt“

