

# **Begründung zur Satzung der Stadt Wuppertal über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts für den Rahmenplan „westlich Bahnstraße / Buntenbeck“**

## **(Vorkaufssatzung westlich Bahnstraße / Buntenbeck)**

### **Gliederung**

#### Vorwort

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Begründung des besonderen Vorkaufsrechts
3. Weiteres Verfahren

### **Vorwort**

Der Rat der Stadt Wuppertal hat 07. Mai 2018 das fortgeschriebene Handlungsprogramm Gewerbeflächen beschlossen (Drucksache VO/0901/16). Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen empfiehlt die Entwicklung ausgewählter Flächenpotentiale voranzutreiben, dabei städtebauliche Instrumente zu nutzen sowie hierfür bedeutende Grundstücksflächen anzukaufen. Im Sinne einer Bodenvorratspolitik soll auch von der bauplanungsrechtlichen Möglichkeit des Vorkaufs Gebrauch gemacht werden. Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen ist als beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept innerhalb der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Beugesetzbuch (BauGB) zu beachten.

Bei der betrachteten Fläche im Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegen die Eigentumsverhältnisse ungefähr zu gleichen Teilen in städtischem und in privatem Besitz.

Der vom Rat der Stadt in gleicher Sitzung beschlossene Rahmenplan für die Fläche „westlich Bahnstraße / Buntenbeck“ in Vohwinkel stellt die planungsrechtliche Vorbereitung für eine gewerbliche Nutzung dar. Dabei ist die Realisierung des Gewerbegebiets „westlich Bahnstraße / Buntenbeck“ als Einzelmaßnahme ein Teil des übergeordneten Handlungsprogramms Gewerbeflächen. Dieses hat zum Ziel investitionsbereiten Unternehmen ein adäquates Angebot an gewerblichen Bauflächen in Wuppertal bereit zu stellen.

Aufgrund des Gewerbeflächenbedarfs und zur Sicherung der Bauleitplanung soll die Fläche gesichert und einer Entwicklung zugeführt werden. Zu diesem Zweck stellt die Stadt Wuppertal eine Vorkaufssatzung auf, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung über die Mittel der Bauleitplanung zu gewährleisten.

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Standort liegt im Stadtbezirk Vohwinkel westlich des Gewerbegebiets „Bahnstraße / Nösenberg“. Er hat eine Größe von ca. 4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Flurstück:

Gemarkung Vohwinkel, Flur 22, Flurstück 14,

wie dieser in der nachstehenden Abbildung kenntlich gemacht ist.

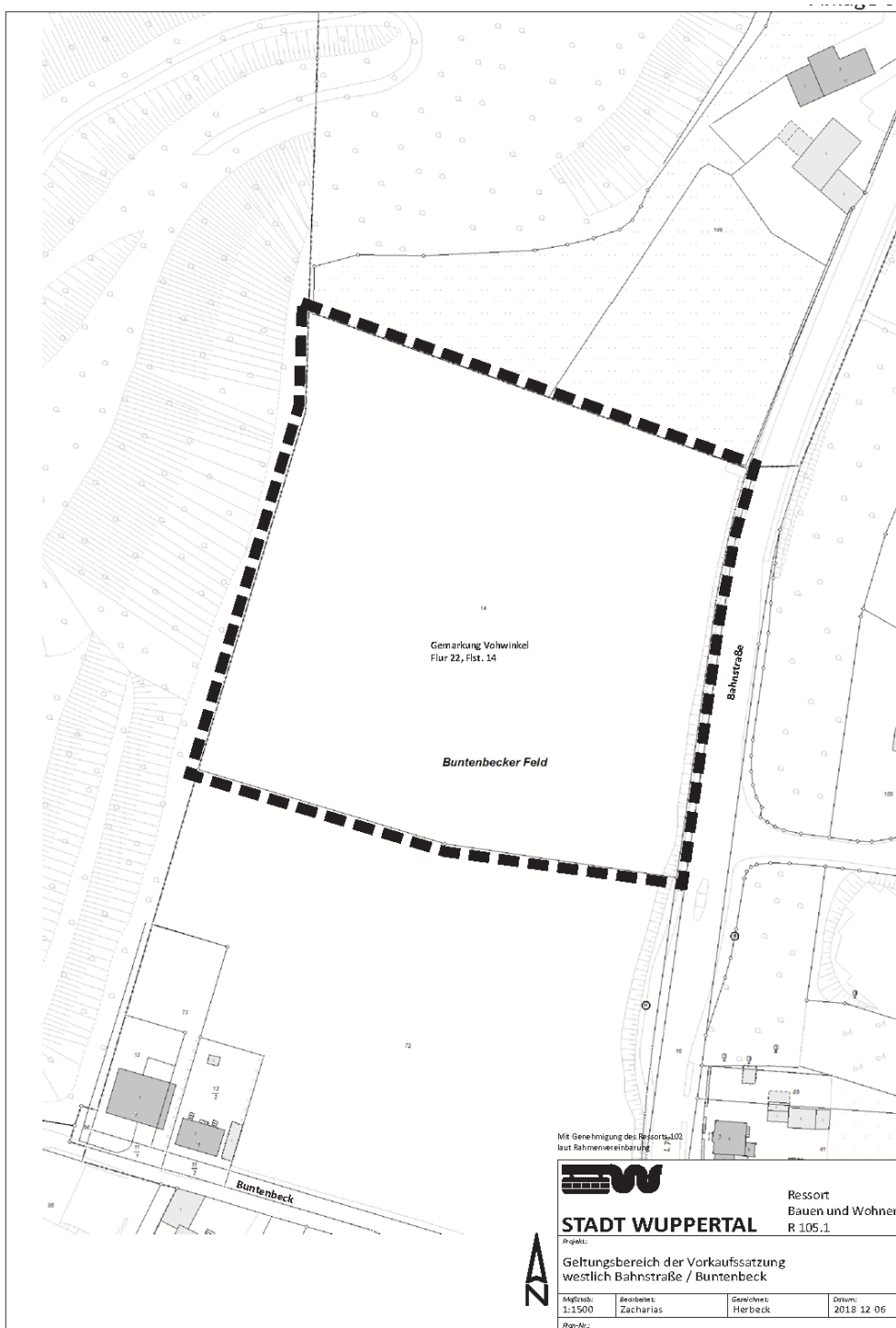


Abbildung: Geltungsbereich der Vorkaufssatzung westlich Bahnstraße / Buntenbeck

## **2. Begründung des besonderen Vorkaufsrechts**

Im Gegensatz zum allgemeinen Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB greift das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB bereits im Frühstadium städtebaulicher Maßnahmen, um Grundstücke gezielt für die Umsetzung dieser Maßnahmen ankaufen zu können. Ziel der Vorschrift ist es, dass die Gemeinde eine langfristig angelegte, an städtebauliche Ziele gebundene gemeindliche Bodenvorratspolitik vorantreiben kann, um eine bestimmte städtebauliche Entwicklung umsetzen zu können: Die Absicht ist somit die Erleichterung der späteren Umsetzung der Planungen. Die bauplanungsrechtliche Möglichkeit des Vorkaufs wird im Hinblick auf die betrachtete Fläche verfolgt, um die Ziele des Handlungsprogramms Gewerbe (Ausweisung von Gewerbeflächen) umzusetzen.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat den Rahmenplan „westlich Bahnstraße / Buntenbeck“ am 25.02.2019 in seiner Sitzung als planungsrechtliche Vorbereitung für eine gewerbliche Nutzung beschlossen. Das geplante Vorhaben stimmt mit den Aussagen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf sowie des Handlungsprogramms Gewerbeflächen überein. Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt die Fläche noch als landwirtschaftliche Fläche dar, diese Darstellung soll parallel zur Aufstellung des vorgesehenen Bebauungsplanes geändert werden. Die informelle Rahmenplanung „westlich Bahnstraße / Buntenbeck“ muss durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt im Detail ausgearbeitet werden. Die Einleitung der vorstehend genannten Bauleitplanverfahren soll erfolgen.

Um den Zugriff auf die Fläche im Falle eines zukünftigen Verkaufes zu sichern, soll diese Vorkaufssatzung verabschiedet werden.

## **3. Weiteres Verfahren**

Die Satzung tritt gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Ab diesem Tag findet das besondere Vorkaufsrecht für das oben genannte Flurstück Anwendung.

Die Stadt Wuppertal ist ab diesem Tag grundsätzlich berechtigt,

- im Falle des Verkaufs des genannten Flurstückes innerhalb von zwei Monaten per Verwaltungsakt in den Kaufvertrag anstelle des Käufers einzutreten und das Vorkaufsrecht auszuüben.
- ein Wertermittlungsverfahren durchzuführen, wenn der vereinbarte Verkaufswert den aktuellen Verkehrswert des Grundstückes deutlich überschreitet. Die Stadt hat im Anschluss die Möglichkeit das Grundstück zum aktuell berechneten Verkehrswert zu erwerben. In diesem Fall hat der Verkäufer das Recht vom Vertrag innerhalb des Ablaufs eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechtes vom Kaufvertrag zurück zu treten.

Grundstückseigentümer im Geltungsbereich dieser Satzung sind verpflichtet, der Stadt Wuppertal den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

Der Geltungsbereich der „Vorkaufssatzung westlich Bahnstraße / Buntenbeck“ wird zusätzlich in das Geoinformationssystem der Stadt Wuppertal in der Rubrik Vorkaufssatzungen der Stadt Wuppertal aufgenommen werden.