Anlage 1 zur Drucksache Nr. 1319/2022

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB „Gewerbegebiet Varresbeck-Nord“

Inhaltsübersicht

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht

§ 3 Inkrafttreten

Anlagen

1. Auflistung der Flurstücke, für die ein Vorkaufsrecht begründet werden soll
2. Begründung der Vorkaufssatzung

Aufgrund der § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90) in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.7.2022 (BGBl. I S. 1353), hat der Rat der Stadt Wuppertal in seiner Sitzung am 19.12.2022 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Flurstücke, für die ein Vorkaufsrecht begründet werden soll, sind in der Anlage 1 aufgeführt. Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht

Der Stadt Wuppertal steht an den in § 1 bezeichneten Flurstücken zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1 zur Vorkaufssatzung

Auflistung der Flurstücke, für die ein Vorkaufsrecht begründet wird:

Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Elberfeld-West	436	323
Elberfeld-West	436	466
Elberfeld-West	436	560
Elberfeld-West	436	561
Elberfeld-West	436	562
Elberfeld-West	436	563
Elberfeld-West	436	564
Elberfeld-West	436	565
Elberfeld-West	436	566
Elberfeld-West	436	567
Elberfeld-West	436	568
Elberfeld-West	439	21
Elberfeld-West	439	41
Elberfeld-West	439	43
Elberfeld-West	439	73
Elberfeld-West	439	76
Elberfeld-West	439	90
Elberfeld-West	439	111
Elberfeld-West	439	119

Elberfeld-West	439	124
Elberfeld-West	439	131
Elberfeld-West	439	134
Elberfeld-West	439	135
Elberfeld-West	439	137
Elberfeld-West	439	138
Elberfeld-West	439	140
Elberfeld-West	439	141
Elberfeld-West	439	142
Elberfeld-West	439	149
Elberfeld-West	439	152
Elberfeld-West	439	164
Elberfeld-West	439	167
Elberfeld-West	439	171
Elberfeld-West	439	177
Elberfeld-West	439	178
Elberfeld-West	439	179
Elberfeld-West	439	180
Elberfeld-West	439	181
Elberfeld-West	439	182
Elberfeld-West	439	183
Elberfeld-West	439	184

Elberfeld-West	439	185
Elberfeld-West	439	186
Elberfeld-West	439	187
Elberfeld-West	439	188
Elberfeld-West	439	189
Elberfeld-West	439	190
Elberfeld-West	439	191
Elberfeld-West	439	197
Elberfeld-West	439	198
Elberfeld-West	439	199

Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Vohwinkel	20	29
Vohwinkel	20	48
Vohwinkel	20	53
Vohwinkel	20	56
Vohwinkel	20	60
Vohwinkel	20	87
Vohwinkel	20	89
Vohwinkel	20	98
Vohwinkel	20	99
Vohwinkel	19	228

Vohwinkel	19	232
Vohwinkel	19	237
Vohwinkel	19	238
Vohwinkel	19	269
Vohwinkel	19	270

Anlage 2

Begründung:

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB können die Gemeinden in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihnen ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Von diesem Instrument soll hier in dem in der Satzung beschriebenen räumlichen Umgriff Gebrauch gemacht werden. Der Geltungsbereich der Satzung betrifft im Wesentlichen die Grundstücksflächen der Firma Schaeffler in Wuppertal Varresbeck sowie angrenzende Bereiche. Voraussetzung einer sogenannten Vorkaufsrechtssatzung ist, dass die Gemeinde für das betreffende Gebiet eine städtebauliche Maßnahme in Betracht zieht und die Begründung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben:

Anlass

Das Unternehmen Schaeffler beabsichtigt seinen ca. 12 ha großen Produktionsstandort in Wuppertal Varresbeck Ende 2022 aufzugeben. Diese Stilllegung ist ein großer wirtschafts-politischer Verlust für Wuppertal. In diesem Verlust liegt jedoch zugleich die Chance, den Standort neu zu strukturieren und Unternehmen, die aufgrund des Wuppertaler Gewerbeflächenmangels bisher keine Möglichkeit der Ansiedlung oder Verlagerung hatten, einen Standort zur Verfügung zu stellen.

Das Satzungsgebiet geht über die Grenzen der Schaeffler-Liegenschaft hinaus. Angrenzende Unternehmensstandorte sind heute zum Teil minder- bzw. ungenutzt und bieten die Chance, zur städtebaulichen Restrukturierung des Standortes beizutragen.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat 2018 das fortgeschriebene Handlungsprogramm Gewerbeflächen beschlossen. Es weist daraufhin, dass die Stadt vor dem Hintergrund der schwindenden Gewerbeflächenreserven besonders sorgfältig mit den verbliebenen Flächenpotenzialen umgehen muss.

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen empfiehlt die Entwicklung ausgewählter Flächenpotenziale konkret voranzutreiben, dabei städtebauliche Instrumente zu nutzen sowie hierfür bedeutende private Grundstücksflächen anzukaufen und ggf. im Sinne eines städtebaulich begründeten vorsorgenden Grunderwerbs von der bauplanungsrechtlichen Möglichkeit des Vorkaufs Gebrauch zu machen. Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen ist als beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept innerhalb der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten.

Städtebauliche Maßnahmen

Die Flächen innerhalb des Satzungsgebietes bedürfen einer städtebaulichen Restrukturierung. Die äußere Erschließung weist für ein Gewerbegebiet dieser Größe Mängel auf und muss dem Verkehrsbedürfnis entsprechend leistungsfähig ausgebaut werden.. Um eine ausreichende äußere Erschließung des Standortes unter Vermeidung von Nutzungskonflikten zu ermöglichen, werden auch Liegenschaften in das Satzungsgebiet einbezogen, die einen Beitrag zur Ertüchtigung leisten können.

Es ist darüber hinaus erforderlich, erstmalig eine innere Erschließung des ehemaligen Werksgeländes zu erstellen. Damit wird eine erneute Monostrukturierung verhindert und das Ansiedlungsgeschehen zu Gunsten einer Diversifizierung für Unternehmen verschiedener Größen und entlang noch zu bestimmender Wertschöpfungsketten oder Branchen i.S. eines Cluster-Ansatzes begünstigt.

Im Satzungsgebiet befinden sich Liegenschaften weiterer privater Eigentümer. Diese Liegenschaften sind teilweise deutlich untergenutzt oder liegen brach. Diese müssen im Rahmen der Neustrukturierung einbezogen werden, um alle Chancen, die der Standort bietet, auszuschöpfen.

Schließlich bestehen aktuell Nutzungskonflikte zwischen der gewerblichen Nutzung im Satzungsgebiet und der angrenzenden Wohnnutzung, die einer Bewältigung bedürfen.

Über die Steuerung gewerblicher Nutzungsstrukturen im Satzungsgebiet und die Ertüchtigung der Verkehrsinfrastruktur hinaus gilt es vor dem Hintergrund der Klimakrise ein modernes Regenwassermanagement im Sinne eines Schwammstadtgedankens zu implementieren. Niederschlagswasser soll nicht einfach der Kanalisation zugeführt werden, sondern vor Ort gesammelt und durch Verdunstung der Umgebung wieder zugeführt werden (wassersensible Stadt). Damit können die für Gewerbegebiete typischen deutlichen Überwärmungserscheinungen minimiert werden.

Inbetrachtziehen von städtebaulichen Maßnahmen

Die Stadt Wuppertal beabsichtigt in Verfolgung der vorstehend dargestellten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes (siehe auch Drucksache-Nr. 1177/2022), um die Nachnutzung des Standortes zu steuern.
Zur weiteren Konkretisierung der Planung plant die Stadt Wuppertal die Vergabe einer Machbarkeitsstudie. Diese soll mit Mitteln aus dem Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm des Landes NRW (RWP NRW –Infrastrukturrichtlinie-) gefördert werden. Entsprechende Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung Düsseldorf laufen hierzu.

Inhalte der geplanten Machbarkeitsstudie sind:

- ein städtebaulicher Entwurf (Rahmenplan)
- eine Entwässerungsstudie im Sinne der wassersensiblen Stadt
- die inhaltliche Profilierung des Gewerbegebiets

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie bildet die Basis für das weitere Bauleitplanverfahren.

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Vorkaufssatzung versetzt die Stadt Wuppertal in die Lage, durch Erwerb oder Zwischenerwerb das Gewerbegebiet neu zu strukturieren, die Erschließung zu optimieren, Gewerbeflächen zu mobilisieren und einer neuen attraktiven Gewerbenutzung zuzuführen, Nutzungskonflikte zu lösen, Maßnahmen im Sinne einer wassersensiblen Stadt umzusetzen und den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufenden Entwicklungen entgegenwirken zu können. Insofern beruht der Erlass der Satzung auch auf der Erkenntnis, dass eine langfristig angelegte, an städtebauliche Ziele gebundene gemeindliche Bodenvorratspolitik ein besonders wirksames Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist.
Der Geltungsbereich der „Vorkaufssatzung Varresbeck-Nord“ wird zusätzlich in das Geoinformationssystem der Stadt Wuppertal in der Rubrik Vorkaufssatzungen der Stadt Wuppertal aufgenommen.