

Begründung zur Satzung der Stadt Wuppertal über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts für die Bundesgartenschau (Vorkaufssatzung BUGA)

Gliederung

Vorwort

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

Vorwort

Der Rat der Stadt Wuppertal hat mit Empfehlung vom 30.08.2017 (VO/0710/17) die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für eine mögliche Bundesgartenschau (BUGA) erarbeiten zu lassen, die die Rahmenbedingungen und die Umsetzbarkeit einer BUGA 2031 in Wuppertal untersuchen sollte. Das Büro RMP Stephan Lenzen LA hat in Abstimmung mit der Verwaltung verschiedene Flächenpotenziale in Wuppertal geprüft und ein erstes Konzept für die BUGA entwickelt.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung und der nicht Verfügbarkeit von Flächenarealen im nördlichen Bereich Tesche musste die Konzeption der BUGA angepasst werden. Die aktuelle Fassung der Machbarkeitsstudie ist vom Rat der Stadt am 16.11.2021 beschlossen worden. Hierauf gründend hat ein Bürgerentscheid am 30.05.2022, die Einreichung der Bewerbungsunterlagen bei der Deutschen Gartenschau-Gesellschaft bestätigt. Die Planungen der Umsetzung dieser veränderten Konzeption laufen bereits.

Aufgrund der veränderten Flächenzuschnittes im Bereich Tesche muss nunmehr auch die Vorkaufssatzung angepasst werden. Da sich die grundsätzlichen stadtentwicklungspolitischen Ziele sowie die inhaltliche Ausrichtung der BUGA nicht geändert hat, wird die bestehende Satzung vom 27.12.2018 entsprechend des geänderten Umgriffes angepasst. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf den Ankunftsorten für die Besucher*innen der BUGA und den Erreichbarkeiten der der BUGA Flächen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Wie in der Grundkonzeption aus dem Jahre 2018 liegt auch im überarbeiteten Konzept aus dem Jahre 2021 des Büro RMP Stephan Lenzen LA der Focus auf den beiden Kernarealen „Tesche“ und der „Wuppertalforst“.

Weiterhin gilt also:

Zusammen ergeben die verfügbaren Flächen den Raum für eine einzigartige BUGA, die den besonderen Rahmenbedingungen in Wuppertal Rechnung trägt und die Chancen für innovative (technische) Projekte eröffnet, ganz in der Tradition Wuppertals. Eingebunden in die Konzeption wird dabei das Alleinstellungsmerkmal Wuppertals, die Schwebebahn. Sie ist verbindendes Element und seit jeher eine besondere Attraktion.

Das Besondere an der geplanten Ausstellung sind die Brückenschläge, die die vorhandenen gewachsenen Grünflächen und Erholungsziele mit neuen Park- und Ausstellungsflächen verbinden werden. Aufgrund des dezentralen Konzeptes ist insbesondere die Sicherung der Verbindungsachsen relevant. Aus diesem Grund stellt die Stadt Wuppertal eine Vorkaufssatzung auf.

Die erste westlich in Vohwinkel gelegene Fläche umfasst die Freiräume auf den Tescher Wiesen. In diesem Teilbereich soll ein Wiesenpark entstehen, der als Nord-Süd-Achse geplant, in das Tal führen wird. Der zweite konzeptionelle Teil der Bundesgartenschau umfasst die zwei vorhandenen Waldparkflächen Königshöhe und Kaiserhöhe an der Wupperpforte. Aufgrund dieser zweigeteilten Struktur des Geländes der Bundesgartenschau, wird die Vorkaufssatzung für die benötigten Flächen ebenfalls zwei Teilbereiche umfassen, zum einen den Geltungsbereich Teil A „Tesse“ und zum anderen den Geltungsbereich Teil B „Königshöhe“. Beide Geltungsbereiche beschränken sich dabei jeweils auf die benötigten Ausstellungsflächen und auf die Flächen, die für die Verbindungsachsen erforderlich sind. Aufgrund der Eigentümerstrukturen im Bereich Kaiserhöhe ist dort keine Vorkaufssatzung erforderlich.

Da die jeweiligen Geltungsbereiche sich an dem Sicherheitsbedürfnis für das Gelände der Bundesgartenschau orientieren, ist die Abgrenzung nicht parzellengenau gewählt worden. In der Aufzählung der betroffenen Flurstücke sind dementsprechend auch Flurstücke aufgenommen, deren Flächen nur anteilig für die Umsetzung des Konzeptes der BUGA benötigt werden.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst nun folgende Flurstücke:

Gemarkung Vohwinkel:

Vorkaufssatzung der Stadt Wuppertal
Geltungsbereich Teil A Tesche

Stand 12.01.2023

Gemarkung	Flur	Flurstück	Teil von Flurst
53277	7		2683
53277	3	776	
		780	
		781	
		782	
		785	
		786	
		787	
		461/148	
		462/148	
53277	4	2224/28	
		2401	
		2427	
		2477	
		2489	
		2644	
		2645	
		2648	
		2649	
		2687	
			2714
		2715	
		2721	
			2722
			2723
			2732
		2733	
			2734
		2735	
		2744	
53277	48	12	
		13	
		14	
		16	
		18	
		31	
			55
		77	
		78	
			83
		86	
		88	

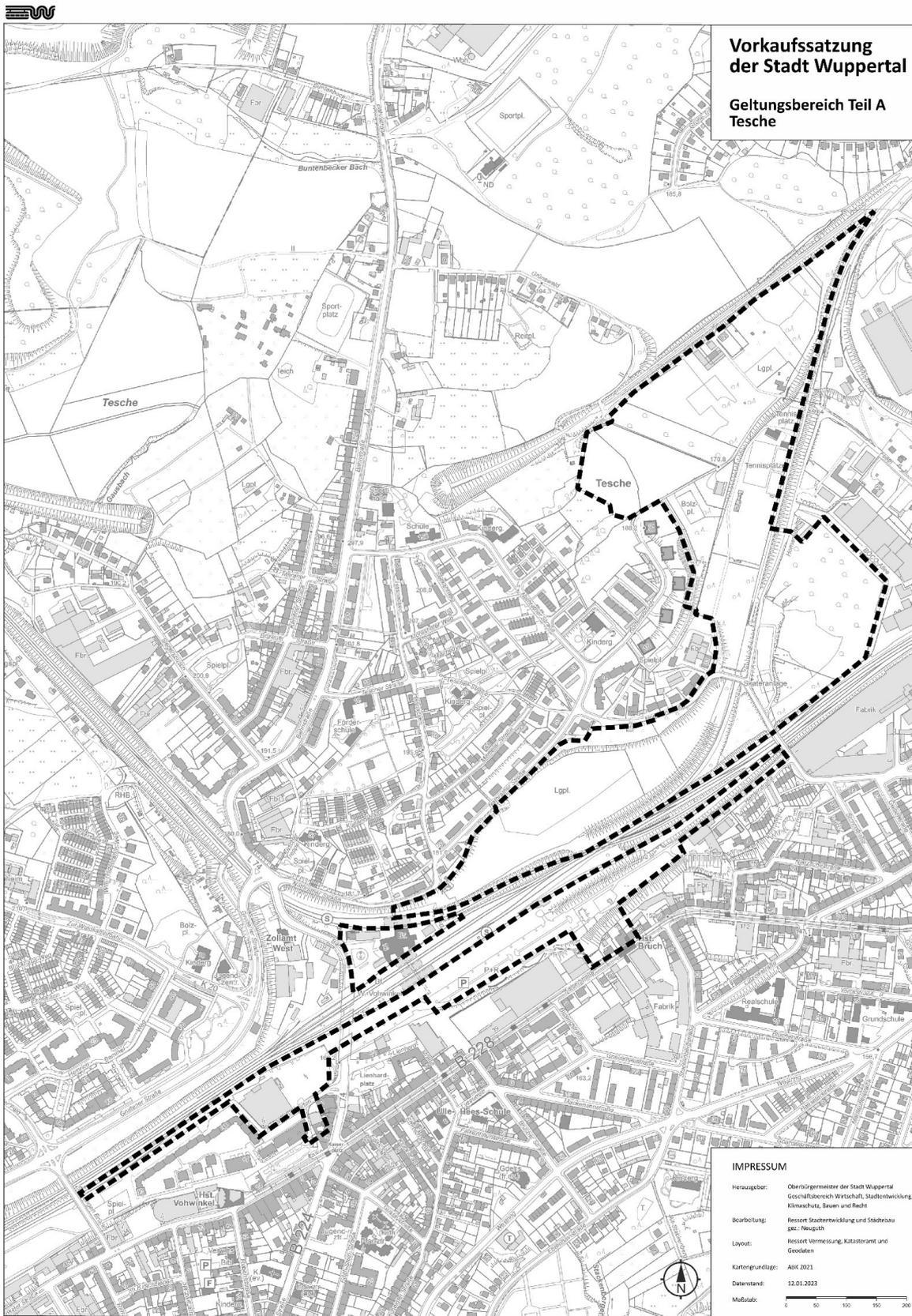
Gemarkung	Flur	Flurstück	Teil von Flurst
53277	48	90	
			94
		99	
		100	
		101	
		102	
		103	
		104	
		105	
		106	
		107	
			108
		109	
			110
53277	28	9	
			17
			1305
			1307
			1309
		1317	
		1387	
		1388	
			1399

Gemarkung Elberfeld:

- Flur 250, Flurstücke: 44, 57
- Flur 284, Flurstück 39/20

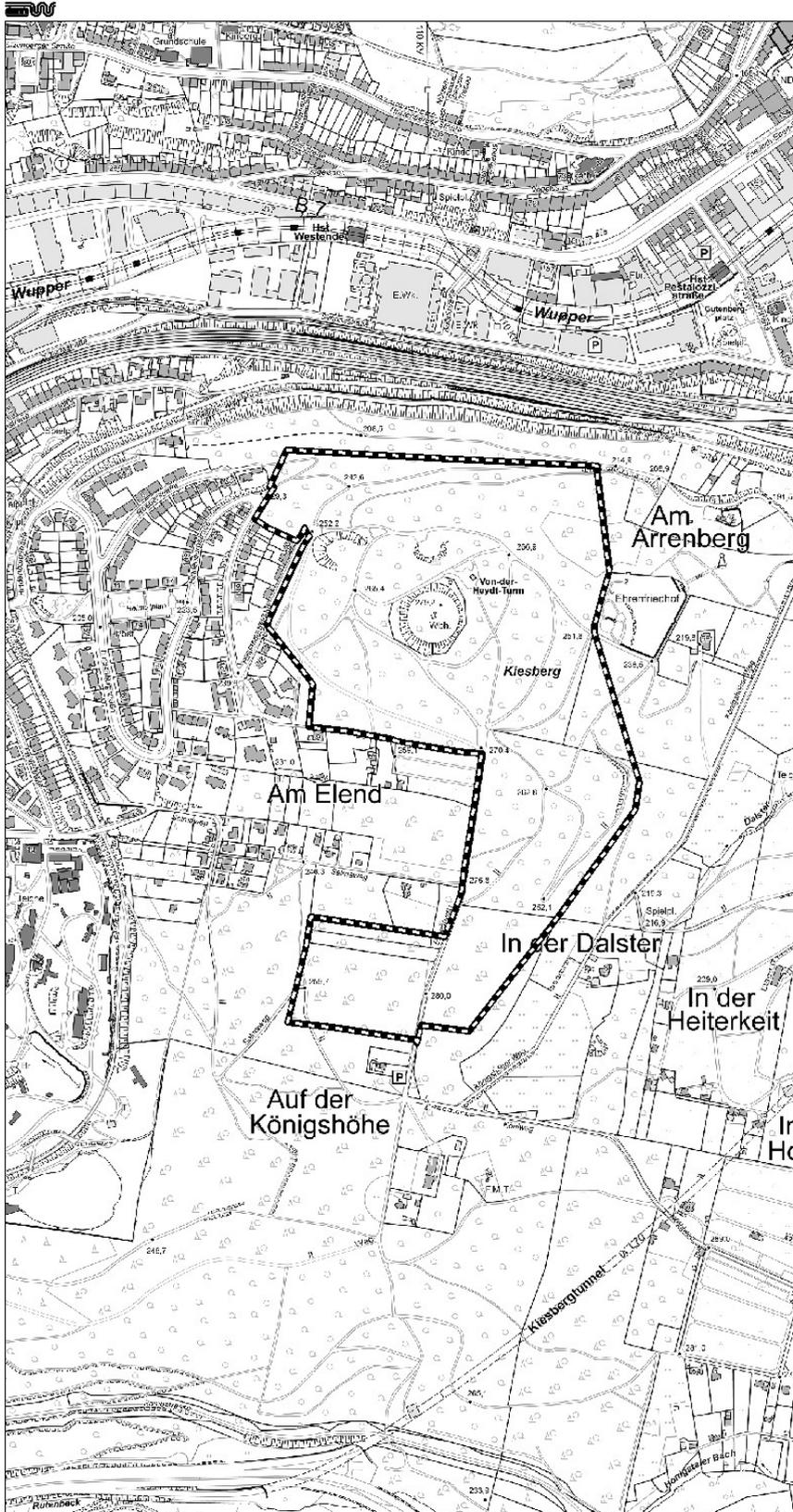
Bestandteil der Vorkaufssatzung sind zwei Lagepläne für die beiden geplanten Kernareale der BUGA - „Tesche“ und „Königshöhe“.

Die Vorkaufssatzung und die zwei zusätzlichen Lagepläne für die Geltungsbereiche Teil A „Tesche“ sowie Teil B „Königshöhe“ der geplanten BUGA, können vom Tage der Bekanntmachung an im Rathaus-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, im Ressort 101, Stadtentwicklung und Städtebau, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.



STADT WUPPERTAL / STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU

Abbildung 1: Geltungsbereich Teil A Tesche



**Vorkaufssatzung
der Stadt Wuppertal**

**Geltungsbereich Teil B
Königshöhe**

IMPRESSUM
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt.
Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen
oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung
des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen
und Umarbeitungen zur innerbetrieblichen
Verwendung bei Behörden oder zum eigenen
Gebrauch.
Herausgeber: Stadt Wuppertal
Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
Layout: Ressort Vermessung, Katasteramt
und Geodaten
Kartengrundlage: ABK
Datenstand: 31.10.2018
Maßstab: 1:5.000 (A3)

STADT WUPPERTAL / STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU

Abbildung 2: Geltungsbereich Teil B Königshöhe

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 bereits im Frühstadium städtebaulicher Maßnahmen, um Grundstücke gezielt für die Umsetzung dieser Maßnahmen ankaufen zu können. Die Anforderungen an den Erlass einer Vorkaufssatzung sind dementsprechend gering.

Ziel der Vorschrift ist, dass die Gemeinde eine langfristig angelegte, an städtebaulichen Zielen gebundene gemeindliche Bodenvorratspolitik vorantreiben kann, um eine bestimmte städtebauliche Entwicklung umsetzen zu können. Die Absicht ist somit die Erleichterung der späteren Umsetzung der Planungen. Gemäß des § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 unterliegen sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke dem besonderen Vorkaufsrecht. Dies ist für den Anwendungsfall der Vorkaufssatzung BUGA für die Stadt Wuppertal von besonderem Vorteil.

In dem konkreten Anwendungsfall dient die Vorkaufssatzung dem Ankauf der benötigten Flächen für die geplante BUGA 2031, dem Ankauf der Flächen für die Verbindungsachsen und der Entwicklung der Kernflächen im Bereich Tesche nach der Durchführung der Bundesgartenschau als Wohnbaufläche. Beide Ziele dienen dem Wohl der Allgemeinheit.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat die Machbarkeitsstudie „Bundesgartenschau Wuppertal“ am 17.12.2018 in seiner Ratssitzung als Grundlagenkonzept für die BUGA und als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept für die Nachnutzung der Flächen beschlossen.

Derzeit werden die betroffenen Flurstücke überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Abgesehen von wenigen bebauten Grundstücken sind des Weiteren Kleingärten und Gehölzstrukturen Teil der Vorkaufssatzung. Die Flächen sind für einen Großteil der Allgemeinheit nicht nutzbar. Die Planungen zur BUGA 2031 eröffnen ganz neue Optionen für die städtebauliche Entwicklung. Die Schaffung von stadtnahen Grün- und Naherholungsflächen bietet neue Möglichkeiten. Die herausragenden Schlüsselprojekte der BUGA sind auf Dauer angelegte Publikumsmagnete und eröffnen als weitere Alleinstellungsmerkmale für die Stadt neue Optionen im Bereich Tourismus.

Wuppertal hat einen hohen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen. Aufgrund der dicht bebauten Stadtstrukturen ist dieser relativ schwer zu realisieren. Im Westen im Bereich des Geltungsbereich Teil A Tesche ergibt sich nach der BUGA die Möglichkeit, auf einem ehemaligen Bahnareal dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Neue Verbindungen z. B. zur Nordbahntrasse und zur Schwebebahn erhöhen dauerhaft die Wohnqualität. Die geschaffenen Zugänge zu dem Gelände könnten für die Umsetzung neuer Siedlungsbereiche ebenfalls genutzt werden. Der realisierte Spiel- und Sportpark wäre sowohl für vorhandene Wohngebiete als auch für die neu geplanten Quartiere dauerhaft eine Attraktion. Diese ersten Überlegungen zur Nachnutzung müssen durch städtebauliche Maßnahmen, konkret durch die Aufstellung von Bebauungsplänen im Detail ausgearbeitet werden. Grundlage hierfür bieten die städtebaulichen Qualifizierungsverfahren, die im Rahmen der BUGA Vorbereitung und Umsetzung ausgelobt werden.

Durch die Umsetzung der Seilbahn und der Hängebrücke über die Wupperpforte wird im Geltungsbereich Teil B Königshöhe langfristig ein Tourismusschwerpunkt für Wuppertal entstehen, von dem die Wuppertaler BürgerInnen ebenso profitieren werden wie

Wuppertaler Unternehmen im Gastronomie- und Hotelgewerbe. Hier könnten zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Die Inszenierung der Wupperpforte durch die neue Fußgängerbrücke sowie die Einbindung der historischen Aussichtstürme wird dauerhaft Besucher anziehen. Durch die Aufwertung der Waldparks entsteht ein direkter Nutzen auch für die Anwohner. Die Seilbahn schafft eine neue Perspektive für den Zoo. Die Tiere von oben betrachten zu können, ist eine Möglichkeit die Besucherzahlen zu steigern und die Problematik der schwierigen Topografie für den Zoo und seine BesucherInnen zu lösen. Gleichzeitig ist die Seilbahn eine wichtige Verbindung der überörtlichen Wegenetze. Die Anbindung der Sambatrasse trägt dem Ziel Rechnung, Wuppertal zu einer fahrradfreundlichen Stadt umzugestalten.

Mit welchen konkreten städtebaulichen Maßnahmen, die Konzepte der BUGA im Bereich Königshöhe langfristig gesichert werden können, wird noch entschieden werden. Denkbar wäre auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, um die Zielsetzung des Waldparks Königshöhe dauerhaft zu sichern. Grundsätzlich lassen sich diese Visionen für Wuppertal aber nur mit dem Erwerb der benötigten Flurstücke umsetzen. Eine BUGA Wuppertal 2031 kann nur realisiert werden, wenn ein Großteil der Flächen im städtischen Eigentum ist bzw. über entsprechende städtebauliche Verträge gesichert werden. Um die Flächen z.T. überhaupt erwerben zu können dient die Vorkaufssatzung.

Ein weiterer Grund für die Aufstellung der Vorkaufssatzung zum jetzigen Zeitpunkt ist das Ziel, das Ansteigen der Grundstückspreise aufgrund von Spekulationen um die Durchführung einer BUGA zu vermeiden. Die Kosten für den Ankauf der benötigten Flächen möglichst gering zu halten, dient ebenso dem Wohl der Allgemeinheit.

3. Befristung des besonderen Vorkaufsrechtes

Das besondere Vorkaufsrecht dient der Stadt Wuppertal zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, in diesem Fall der Realisierung der BUGA 2031 sowie der städtebaulichen Entwicklung der Ausstellungsflächen nach dem Ende der BUGA. Aufgrund des aktuellen Planungsstandes zur BUGA wird daher explizit eine Außerkrafttretensregelung in die Satzung aufgenommen.

Die Satzung tritt automatisch außer Kraft, wenn:

- der Rat der Stadt Wuppertal die Planungen für die Ausrichtung einer BUGA im Jahre 2031 per Ratsbeschluss vorzeitig einstellt.
- die BUGA im Jahr 2031 beendet wird.

In beiden Fällen entfallen das Sicherheitsbedürfnis und damit die Begründung für die Vorkaufssatzung.

4. Weiteres Verfahren

Die Satzung wird gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB mit Ablauf des Tages im ihrer Bekanntmachung in Kraft treten. Ab diesem Tag findet das besondere Vorkaufsrecht für die oben genannten Flurstücke Anwendung.

Die Stadt Wuppertal ist ab diesem Tag grundsätzlich berechtigt,

- im Falle des Verkaufs eines der genannten Flurstücke innerhalb von drei 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 BUGA“ wird zusätzlich in das Geoinformationssystem der Stadt Wuppertal in der Rubrik Vorkaufssatzungen der Stadt Wuppertal aufgenommen werden.