

Satzung der Stadt Wuppertal über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Vohwinkel Zentrum“ in Wuppertal Vohwinkel vom xx.xx.2024

Inhaltsübersicht

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Besonderes Vorkaufsrecht
- § 3 Inkrafttreten

Anlagen

- Anlage 1 - Geltungsbereich Vorkaufssatzung Vohwinkel Zentrum A3
- Anlage 2 - Geltungsbereich Vorkaufssatzung Vohwinkel Zentrum A0
- Anlage 3 - Auflistung der Flurstücke der Vorkaufssatzung
- Anlage 4 - Begründung der Vorkaufssatzung

Aufgrund der §§ 7 und 41 Abs. 1 Satz 1 lit. f) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618) in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 und § 171b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), hat der Rat der Stadt Wuppertal in seiner Sitzung am 13.07.2026 die folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Das betroffene Gebiet wurde mit Beschluss vom 13.07.2026 durch den Rat der Stadt Wuppertal gemäß § 171b Abs. 1 BauGB förmlich als Stadtumbaugebiet Zentrum Vohwinkel festgelegt. Die Satzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Grundlage hierfür ist das vom Rat am 16.12.2024 beschlossene Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für das Vohwinkeler Zentrum.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Flurstücke, für die ein Vorkaufsrecht begründet werden soll, sind in der Anlage 1 (Lageplan A3) und Anlage 2 (Lageplan, A0) dargestellt und in Anlage 3 (Auflistung) aufgezählt. Die Anlagen sind Bestandteil der Satzung. Die Vorkaufssatzung kann 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.

§2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Stadt Wuppertal setzt zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die in den beigefügten Lageplänen (Anlage 1 u. 2) dargestellten und in Anlage 3 aufgelisteten Grundstücke ein besonderes Vorkaufsrecht fest.

§3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen

Anlage 1 - Geltungsbereich Vorkaufssatzung Vohwinkel Zentrum DIN A3

Anlage 2 - Geltungsbereich Vorkaufssatzung Vohwinkel Zentrum DIN A0

Anlage 3 - Auflistung der Flurstücke der Vorkaufssatzung

Anlage 4 - Begründung der Vorkaufssatzung



IMPRESSUM

HERAUSGEBER:	Oberbürgermeisterin der Stadt Wuppertal Geschäftsbereich Stadtentwicklung Bauen und Mobilität
BEARBEITUNG:	Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
DATENSTAND:	27.02.2026
KARTENGRUNDLAGE:	Flurkarte NRW
MASSTAB:	1 : 2.500



IMPRESSUM HERAUSGEBER: Oberbürgermeisterin der Stadt
Wuppertal Geschäftsbereich Stadtentwicklung Bauen und Mobilität
BEARBEITUNG: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau DATEN:
STAND: 27.02.2026 KARTENGRUNDLAGE: Flurkarte NRW MASS-
STAB: 1 : 2.500

Anlage 3 - Auflistung der Flurstücke der Vorkaufssatzung Vohwinkel Zentrum

Stand: 26.02.2026

Gem.- Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Flrst.-Nr.
3277	Vohwinkel	6	8005	0
3277	Vohwinkel	4	2679	0
3277	Vohwinkel	21	471	0
3135	Elberfeld	435	468	0
3277	Vohwinkel	6	7987	0
3277	Vohwinkel	6	8002	0
3277	Vohwinkel	6	8038	0
3277	Vohwinkel	7	3124	0
3277	Vohwinkel	21	508	0
3277	Vohwinkel	21	519	0
3277	Vohwinkel	6	1315	72
3277	Vohwinkel	47	108	0
3277	Vohwinkel	47	155	0
3277	Vohwinkel	47	52	0
3277	Vohwinkel	28	1300	0
3277	Vohwinkel	6	3659	72
3277	Vohwinkel	47	79	0
3277	Vohwinkel	6	7485	0
3277	Vohwinkel	47	85	0
3277	Vohwinkel	48	65	0
3277	Vohwinkel	6	4686	95
3277	Vohwinkel	6	7791	0
3277	Vohwinkel	6	7923	0
3277	Vohwinkel	48	78	0
3277	Vohwinkel	6	7495	0
3277	Vohwinkel	4	2484	0
3277	Vohwinkel	47	56	0
3277	Vohwinkel	6	2613	78
3277	Vohwinkel	28	68	0
3277	Vohwinkel	6	1896	72
3277	Vohwinkel	48	35	0
3277	Vohwinkel	28	1414	0
3277	Vohwinkel	47	120	0
3277	Vohwinkel	4	2723	0
3277	Vohwinkel	47	238	0
3277	Vohwinkel	6	1125	78
3277	Vohwinkel	21	479	0
3277	Vohwinkel	6	3381	2
3277	Vohwinkel	21	201	0
3277	Vohwinkel	47	214	0
3277	Vohwinkel	21	481	0
3277	Vohwinkel	6	6944	0
3277	Vohwinkel	47	67	0
3277	Vohwinkel	48	23	0
3277	Vohwinkel	3	782	0
3277	Vohwinkel	3	789	0
3277	Vohwinkel	47	54	0
3277	Vohwinkel	6	5377	0
3277	Vohwinkel	48	5	0
3277	Vohwinkel	6	7925	0
3277	Vohwinkel	47	53	0
3277	Vohwinkel	21	472	0
3277	Vohwinkel	48	19	0

3277	Vohwinkel	6	7492	0
3277	Vohwinkel	21	206	0
3277	Vohwinkel	6	5335	0
3277	Vohwinkel	3	119	4
3277	Vohwinkel	3	524	139
3277	Vohwinkel	4	2485	0
3277	Vohwinkel	6	4793	74
3277	Vohwinkel	48	97	0
3277	Vohwinkel	6	7839	0
3277	Vohwinkel	7	3092	0
3277	Vohwinkel	6	4078	5
3277	Vohwinkel	6	7489	0
3277	Vohwinkel	47	93	0
3277	Vohwinkel	48	73	0
3277	Vohwinkel	49	320	0
3277	Vohwinkel	54	42	0
3277	Vohwinkel	6	7084	0
3277	Vohwinkel	21	214	0
3277	Vohwinkel	6	4967	2
3277	Vohwinkel	6	7812	0
3277	Vohwinkel	6	7884	0
3277	Vohwinkel	28	1388	0
3277	Vohwinkel	47	234	0
3277	Vohwinkel	21	477	0
3277	Vohwinkel	47	90	0
3277	Vohwinkel	6	5996	0
3277	Vohwinkel	21	222	0
3277	Vohwinkel	6	5611	0
3277	Vohwinkel	47	74	0
3277	Vohwinkel	6	7877	0
3277	Vohwinkel	47	228	0
3277	Vohwinkel	47	231	0
3277	Vohwinkel	4	2721	0
3277	Vohwinkel	47	64	0
3277	Vohwinkel	47	82	0
3277	Vohwinkel	47	78	0
3277	Vohwinkel	6	5844	0
3277	Vohwinkel	6	2605	2
3277	Vohwinkel	48	29	0
3277	Vohwinkel	6	2094	78
3277	Vohwinkel	6	1312	75
3277	Vohwinkel	28	9	0
3277	Vohwinkel	6	2614	78
3277	Vohwinkel	6	5612	0
3277	Vohwinkel	48	52	0
3277	Vohwinkel	48	111	0
3277	Vohwinkel	28	1387	0
3277	Vohwinkel	7	3088	0
3277	Vohwinkel	47	157	0
3277	Vohwinkel	28	81	0
3277	Vohwinkel	6	75	3
3277	Vohwinkel	48	66	0
3277	Vohwinkel	6	78	1
3277	Vohwinkel	48	116	0
3277	Vohwinkel	48	37	0
3277	Vohwinkel	28	16	0
3277	Vohwinkel	48	36	0
3277	Vohwinkel	6	3270	78
3277	Vohwinkel	47	239	0
3277	Vohwinkel	28	1306	0
3277	Vohwinkel	6	2393	2
3277	Vohwinkel	48	4	0
3277	Vohwinkel	21	482	0

3277	Vohwinkel	47	69	0	3277	Vohwinkel	54	95	0
3277	Vohwinkel	6	6969	0	3277	Vohwinkel	47	230	0
3277	Vohwinkel	47	160	0	3277	Vohwinkel	3	785	0
3277	Vohwinkel	6	7959	0	3277	Vohwinkel	48	77	0
3277	Vohwinkel	4	2729	0	3277	Vohwinkel	47	119	0
3277	Vohwinkel	6	4525	72	3277	Vohwinkel	48	112	0
3277	Vohwinkel	47	65	0	3277	Vohwinkel	21	200	0
3277	Vohwinkel	6	3960	74	3277	Vohwinkel	47	50	0
3277	Vohwinkel	47	218	0	3277	Vohwinkel	21	211	0
3277	Vohwinkel	6	3383	2	3277	Vohwinkel	6	4020	74
3277	Vohwinkel	6	5202	0	3277	Vohwinkel	47	116	0
3277	Vohwinkel	6	6976	0	3277	Vohwinkel	6	2096	78
3277	Vohwinkel	6	8074	0	3277	Vohwinkel	48	32	0
3277	Vohwinkel	6	6943	0	3277	Vohwinkel	47	49	0
3277	Vohwinkel	48	59	0	3277	Vohwinkel	47	161	0
3277	Vohwinkel	47	121	0	3277	Vohwinkel	6	3274	2
3135	Elberfeld	435	560	0	3277	Vohwinkel	6	7952	0
3277	Vohwinkel	21	203	0	3277	Vohwinkel	6	3920	78
3277	Vohwinkel	6	6971	0	3277	Vohwinkel	6	4082	75
3277	Vohwinkel	6	7904	0	3277	Vohwinkel	21	213	0
3277	Vohwinkel	47	229	0	3277	Vohwinkel	28	11	0
3277	Vohwinkel	48	18	0	3277	Vohwinkel	28	25	0
3277	Vohwinkel	47	236	0	3277	Vohwinkel	28	1231	0
3277	Vohwinkel	21	217	0	3277	Vohwinkel	6	4447	72
3277	Vohwinkel	48	14	0	3277	Vohwinkel	4	2764	0
3277	Vohwinkel	6	5358	0	3277	Vohwinkel	47	96	0
3277	Vohwinkel	6	7981	0	3277	Vohwinkel	6	7827	0
3277	Vohwinkel	21	207	0	3277	Vohwinkel	21	474	0
3277	Vohwinkel	28	1310	0	3277	Vohwinkel	47	117	0
3277	Vohwinkel	6	4998	2	3277	Vohwinkel	21	221	0
3277	Vohwinkel	48	31	0	3277	Vohwinkel	47	71	0
3277	Vohwinkel	48	2	0	3277	Vohwinkel	4	2732	0
3277	Vohwinkel	6	2141	74	3277	Vohwinkel	47	224	0
3277	Vohwinkel	6	2144	74	3277	Vohwinkel	47	84	0
3277	Vohwinkel	48	53	0	3277	Vohwinkel	48	55	0
3277	Vohwinkel	6	2617	78	3277	Vohwinkel	21	204	0
3277	Vohwinkel	6	1126	78	3277	Vohwinkel	6	7010	0
3277	Vohwinkel	21	476	0	3277	Vohwinkel	28	17	0
3277	Vohwinkel	47	115	0	3277	Vohwinkel	28	83	0
3277	Vohwinkel	6	2627	78	3277	Vohwinkel	6	8145	0
3277	Vohwinkel	48	92	0	3277	Vohwinkel	6	2140	74
3277	Vohwinkel	6	5336	0	3277	Vohwinkel	6	6351	0
3277	Vohwinkel	48	118	0	3277	Vohwinkel	28	1308	0
3277	Vohwinkel	48	91	0	3277	Vohwinkel	48	88	0
3277	Vohwinkel	54	99	0	3277	Vohwinkel	6	6557	0
3277	Vohwinkel	48	50	0	3135	Elberfeld	435	646	0
3277	Vohwinkel	6	4433	95	3135	Elberfeld	435	736	0
3277	Vohwinkel	6	7534	0	3277	Vohwinkel	6	7085	0
3277	Vohwinkel	3	787	0	3277	Vohwinkel	48	102	0
3277	Vohwinkel	6	7878	0	3277	Vohwinkel	48	46	0
3277	Vohwinkel	47	232	0	3277	Vohwinkel	6	6345	0
3277	Vohwinkel	6	2618	78	3277	Vohwinkel	6	6150	0
3277	Vohwinkel	6	8073	0	3277	Vohwinkel	28	1305	0
3277	Vohwinkel	6	5356	0	3277	Vohwinkel	3	781	0
3277	Vohwinkel	6	1871	101	3277	Vohwinkel	6	1727	75
3277	Vohwinkel	6	5995	0	3277	Vohwinkel	48	109	0
3277	Vohwinkel	21	507	0	3277	Vohwinkel	21	216	0
3277	Vohwinkel	6	5325	0	3277	Vohwinkel	48	80	0
3277	Vohwinkel	6	2630	78	3277	Vohwinkel	28	15	0
3277	Vohwinkel	48	1	0	3277	Vohwinkel	6	4689	95
3277	Vohwinkel	6	5353	0	3277	Vohwinkel	6	3473	75
3277	Vohwinkel	6	1726	75	3277	Vohwinkel	6	7345	0
3277	Vohwinkel	48	106	0	3277	Vohwinkel	47	60	0

3277	Vohwinkel	47	55	0	3277	Vohwinkel	47	81	0
3277	Vohwinkel	6	2095	78	3277	Vohwinkel	6	99	3
3277	Vohwinkel	48	100	0	3277	Vohwinkel	4	2734	0
3277	Vohwinkel	21	220	0	3277	Vohwinkel	3	786	0
3277	Vohwinkel	6	4688	95	3135	Elberfeld	435	570	0
3277	Vohwinkel	3	788	0	3277	Vohwinkel	48	105	0
3277	Vohwinkel	48	113	0	3277	Vohwinkel	28	84	0
3277	Vohwinkel	4	2645	0	3277	Vohwinkel	6	7768	0
3277	Vohwinkel	6	1895	72	3277	Vohwinkel	6	5357	0
3277	Vohwinkel	47	105	0	3277	Vohwinkel	48	68	0
3277	Vohwinkel	6	8024	0	3277	Vohwinkel	28	1341	0
3277	Vohwinkel	47	76	0	3277	Vohwinkel	48	49	0
3277	Vohwinkel	4	2766	0	3277	Vohwinkel	48	60	0
3277	Vohwinkel	47	112	0	3277	Vohwinkel	21	208	0
3277	Vohwinkel	6	7830	0	3277	Vohwinkel	6	6866	0
3277	Vohwinkel	3	790	0	3277	Vohwinkel	48	83	0
3277	Vohwinkel	48	38	0	3277	Vohwinkel	48	86	0
3277	Vohwinkel	6	7007	0	3277	Vohwinkel	6	7486	0
3277	Vohwinkel	6	1737	75	3277	Vohwinkel	6	7954	0
3277	Vohwinkel	6	7535	0	3277	Vohwinkel	47	213	0
3277	Vohwinkel	6	5352	0	3277	Vohwinkel	6	4526	72
3277	Vohwinkel	54	94	0	3277	Vohwinkel	6	6266	0
3277	Vohwinkel	21	218	0	3277	Vohwinkel	7	3128	0
3277	Vohwinkel	6	4690	95	3277	Vohwinkel	6	3052	74
3277	Vohwinkel	49	324	0	3277	Vohwinkel	6	1306	72
3277	Vohwinkel	6	7465	0	3277	Vohwinkel	6	7756	0
3277	Vohwinkel	6	4968	2	3277	Vohwinkel	48	51	0
3277	Vohwinkel	6	1736	75	3277	Vohwinkel	6	7828	0
3277	Vohwinkel	28	1303	0	3277	Vohwinkel	48	96	0
3277	Vohwinkel	48	33	0	3277	Vohwinkel	4	2402	0
3277	Vohwinkel	6	1689	72	3277	Vohwinkel	6	4086	78
3277	Vohwinkel	4	2427	0	3277	Vohwinkel	48	39	0
3277	Vohwinkel	21	402	0	3277	Vohwinkel	6	7960	0
3277	Vohwinkel	48	44	0	3277	Vohwinkel	21	223	0
3277	Vohwinkel	4	2489	0	3277	Vohwinkel	4	2678	0
3277	Vohwinkel	6	6556	0	3277	Vohwinkel	47	72	0
3277	Vohwinkel	28	18	0	3277	Vohwinkel	21	212	0
3277	Vohwinkel	48	99	0	3277	Vohwinkel	6	4420	97
3277	Vohwinkel	48	26	0	3135	Elberfeld	435	569	0
3277	Vohwinkel	48	25	0	3277	Vohwinkel	48	74	0
3277	Vohwinkel	48	16	0	3277	Vohwinkel	21	202	0
3277	Vohwinkel	21	473	0	3277	Vohwinkel	6	8155	0
3277	Vohwinkel	4	2681	0	3277	Vohwinkel	47	68	0
3277	Vohwinkel	47	113	0	3277	Vohwinkel	6	2582	2
3277	Vohwinkel	47	233	0	3277	Vohwinkel	48	67	0
3277	Vohwinkel	47	235	0	3277	Vohwinkel	3	462	148
3277	Vohwinkel	48	115	0	3277	Vohwinkel	6	3269	75
3277	Vohwinkel	6	1311	75	3277	Vohwinkel	6	6352	0
3277	Vohwinkel	47	162	0	3277	Vohwinkel	6	3368	72
3277	Vohwinkel	6	2607	2	3277	Vohwinkel	6	3384	2
3277	Vohwinkel	6	4961	11	3277	Vohwinkel	48	117	0
3277	Vohwinkel	6	2611	6	3277	Vohwinkel	6	2620	78
3277	Vohwinkel	28	14	0	3277	Vohwinkel	6	5379	0
3277	Vohwinkel	6	5789	0	3277	Vohwinkel	6	6974	0
3277	Vohwinkel	6	2304	78	3277	Vohwinkel	6	7536	0
3277	Vohwinkel	48	54	0	3277	Vohwinkel	48	108	0
3277	Vohwinkel	48	110	0	3277	Vohwinkel	6	4208	74
3277	Vohwinkel	6	4453	2	3277	Vohwinkel	47	118	0
3277	Vohwinkel	48	21	0	3277	Vohwinkel	47	123	0
3277	Vohwinkel	6	5808	0	3277	Vohwinkel	6	3382	2
3277	Vohwinkel	47	210	0	3277	Vohwinkel	6	6771	0
3277	Vohwinkel	28	101	0	3277	Vohwinkel	47	77	0
3277	Vohwinkel	48	13	0	3277	Vohwinkel	6	5323	0

3277	Vohwinkel	48	58	0	3277	Vohwinkel	48	103	0
3277	Vohwinkel	48	101	0	3277	Vohwinkel	6	7926	0
3277	Vohwinkel	48	75	0	3277	Vohwinkel	28	67	0
3277	Vohwinkel	48	42	0	3277	Vohwinkel	6	7117	0
3277	Vohwinkel	48	20	0	3277	Vohwinkel	6	1729	75
3277	Vohwinkel	48	82	0	3277	Vohwinkel	6	7371	0
3277	Vohwinkel	6	1374	78	3277	Vohwinkel	6	1855	78
3277	Vohwinkel	54	100	0	3277	Vohwinkel	47	114	0
3277	Vohwinkel	4	2687	0	3277	Vohwinkel	49	321	0
3277	Vohwinkel	3	461	148	3277	Vohwinkel	54	43	0
3277	Vohwinkel	6	7694	0	3277	Vohwinkel	28	1322	0
3277	Vohwinkel	28	1317	0	3277	Vohwinkel	6	7462	0
3277	Vohwinkel	6	7951	0	3277	Vohwinkel	6	1314	72
3277	Vohwinkel	47	122	0	3277	Vohwinkel	6	2615	78
3277	Vohwinkel	47	70	0	3277	Vohwinkel	6	7836	0
3277	Vohwinkel	6	5378	0	3277	Vohwinkel	6	5359	0
3277	Vohwinkel	4	2722	0	3277	Vohwinkel	28	24	0
3277	Vohwinkel	6	1810	72	3277	Vohwinkel	28	12	0
3277	Vohwinkel	6	3991	72	3277	Vohwinkel	47	134	0
3277	Vohwinkel	6	2619	78	3277	Vohwinkel	48	40	0
3277	Vohwinkel	48	94	0	3277	Vohwinkel	47	223	0
3277	Vohwinkel	6	7769	0	3277	Vohwinkel	28	13	0
3277	Vohwinkel	28	1298	0	3277	Vohwinkel	6	4171	2
3277	Vohwinkel	21	209	0	3277	Vohwinkel	54	93	0
3277	Vohwinkel	48	48	0	3277	Vohwinkel	6	1722	75
3277	Vohwinkel	47	92	0	3277	Vohwinkel	47	219	0
3277	Vohwinkel	6	7469	0	3277	Vohwinkel	4	2486	0
3277	Vohwinkel	4	2224	28	3277	Vohwinkel	47	73	0
3277	Vohwinkel	6	6275	0	3277	Vohwinkel	47	59	0
3277	Vohwinkel	6	2	4	3277	Vohwinkel	6	3250	78
3277	Vohwinkel	28	1309	0	3277	Vohwinkel	47	159	0
3277	Vohwinkel	6	7868	0	3277	Vohwinkel	4	2648	0
3277	Vohwinkel	6	3751	72	3277	Vohwinkel	28	1299	0
3277	Vohwinkel	47	163	0	3277	Vohwinkel	6	2606	2
3277	Vohwinkel	4	2452	0	3277	Vohwinkel	3	776	0
3135	Elberfeld	435	649	0	3277	Vohwinkel	6	5802	0
3277	Vohwinkel	47	102	0	3277	Vohwinkel	48	45	0
3277	Vohwinkel	48	104	0	3277	Vohwinkel	6	6946	0
3277	Vohwinkel	21	215	0	3277	Vohwinkel	6	5029	75
3277	Vohwinkel	6	1725	75	3277	Vohwinkel	28	1323	0
3277	Vohwinkel	4	2401	0	3277	Vohwinkel	47	83	0
3277	Vohwinkel	48	24	0	3277	Vohwinkel	6	7464	0
3277	Vohwinkel	47	48	0	3277	Vohwinkel	21	478	0
3277	Vohwinkel	48	27	0	3277	Vohwinkel	21	205	0
3277	Vohwinkel	6	3658	72	3277	Vohwinkel	6	4019	74
3277	Vohwinkel	48	28	0	3277	Vohwinkel	21	513	0
3277	Vohwinkel	6	6251	0	3277	Vohwinkel	4	2735	0
3277	Vohwinkel	4	2714	0	3277	Vohwinkel	23	88	0
3277	Vohwinkel	47	158	0	3277	Vohwinkel	48	63	0
3277	Vohwinkel	4	2477	0	3277	Vohwinkel	47	103	0
3277	Vohwinkel	6	8037	0	3277	Vohwinkel	6	5351	0
3277	Vohwinkel	6	1434	78	3277	Vohwinkel	6	4448	72
3277	Vohwinkel	48	72	0	3277	Vohwinkel	28	10	0
3277	Vohwinkel	48	90	0	3277	Vohwinkel	48	71	0
3277	Vohwinkel	28	1365	0	3277	Vohwinkel	48	98	0
3277	Vohwinkel	48	76	0	3277	Vohwinkel	4	2733	0
3277	Vohwinkel	28	1413	0	3277	Vohwinkel	47	100	0
3277	Vohwinkel	4	2744	0	3277	Vohwinkel	6	6256	0
3277	Vohwinkel	48	107	0	3277	Vohwinkel	21	199	0
3277	Vohwinkel	47	164	0	3277	Vohwinkel	6	7811	0
3277	Vohwinkel	21	480	0	3277	Vohwinkel	6	3593	75
3277	Vohwinkel	48	6	0	3277	Vohwinkel	48	12	0
3277	Vohwinkel	28	1302	0	3277	Vohwinkel	21	210	0

3277	Vohwinkel	4	2644	0
3277	Vohwinkel	6	3660	72
3277	Vohwinkel	47	57	0
3277	Vohwinkel	28	1343	0
3277	Vohwinkel	28	82	0
3277	Vohwinkel	6	8064	0
3277	Vohwinkel	6	7507	0
3277	Vohwinkel	21	475	0
3277	Vohwinkel	54	98	0
3277	Vohwinkel	21	219	0
3277	Vohwinkel	6	5354	0
3277	Vohwinkel	48	64	0
3277	Vohwinkel	3	791	0
3277	Vohwinkel	4	2765	0
3277	Vohwinkel	47	149	0
3135	Elberfeld	435	403	0
3277	Vohwinkel	28	1301	0
3277	Vohwinkel	6	2616	78
3277	Vohwinkel	47	237	0
3277	Vohwinkel	48	47	0
3277	Vohwinkel	4	2649	0
3277	Vohwinkel	48	81	0
3277	Vohwinkel	6	2612	78
3277	Vohwinkel	47	80	0
3277	Vohwinkel	47	212	0
3277	Vohwinkel	48	34	0
3277	Vohwinkel	6	8156	0
3277	Vohwinkel	6	8028	0
3277	Vohwinkel	28	1307	0
3277	Vohwinkel	23	87	0

Anlage 4 - 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 durch die Satzung beschriebenen räumlichen Umgriff Gebrauch gemacht werden. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Grundstücksflächen, die im Stadtumbaugebiet Vohwinkel Zentrum liegen.

Voraussetzung einer 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. Gemäß des § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB unterliegen sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke dem besonderen Vorkaufsrecht.

Im Stadtumbaugebiet Vohwinkel Zentrum wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Missstände festgestellt. Die Behebung der Mängel und Missstände erfolgt durch die Umsetzung, der im ISEK definierten Maßnahmen und Projekte. In diesem Zusammenhang ist ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken im Geltungsbereich erforderlich. Damit soll sichergestellt werden, dass Grundstücksnutzungen und -verkäufe, den strategischen Zielen des Stadtumbaus und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

Das Vohwinkeler Nebenzentrum weist städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 3 BauGB. Es liegen sowohl Substanz-, als auch Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 3 BauGB vor.

Durch die Vorbereitenden Untersuchungen (vgl. VO/0300/26) wurden folgende Substanzmängel gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB identifiziert.

- Die Bausubstanz im Vohwinkeler Zentrum weist einen insgesamt geringen Sanierungsstand sowie deutliche energetische Defizite auf.
- Die Wohnqualität ist insbesondere entlang der Kaiserstraße, Vohwinkeler Straße und Bahnstraße durch hohe Verkehrsbelastung und Lärmimmissionen eingeschränkt. Diese Bereiche sind als Lärmbrennpunkte im Lärmaktionsplan der Stadt Wuppertal ausgewiesen.
- Mit der Alten Lackfabrik und dem Loksuppenareal gibt es Gewerbebrachen in zentralen Vohwinkeler Lagen.
- Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum zeigen sich insbesondere am Lienhardplatz sowie entlang der zentralen Verbindungsachsen der Kaiserstraße und Vohwinkeler Straße und führen zu einer geringen Aufenthaltsqualität.
- Räumliche Barrieren durch Bahngleise und die ausgeprägte Topografie erschweren die Vernetzung des südlichen Zentrums mit nördlich angrenzenden Wohn- und Freiräumen.

Zudem wurden deutliche funktionale Mängel (Funktionsmängel) gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB festgestellt:

- Die vorhandenen Grün- und Freiflächen, darunter der Stationsgarten sowie kleinere „grüne Trittsteine“ verfügen über eine geringe gestalterische Qualität und Ausstattung. Zudem sind sie unzureichend miteinander vernetzt und teilweise schlecht zugänglich.
- Ergänzende, zentrumsnahe Potenzialflächen wie das Lokschuppenareal oder die Tescher Wiesen sind nur eingeschränkt nutzbar und unzureichend an den Siedlungsraum angebunden. Insgesamt besteht eine Unterversorgung mit zusammenhängenden, gut erreichbaren Frei-, Spiel- und Sportflächen.
- Im Vohwinkeler Zentrum sind Leerstände und Trading-Down-Effekte erkennbar. Die kleinteiligen Gewerbeflächen entsprechen häufig nicht mehr heutigen Anforderungen. Der strukturelle Leerstand liegt bei 14,3 %, wodurch die langfristige Versorgungsfunktion des Nebenzentrums gefährdet ist.
- Der zentrale Stadtraum ist bislang nur unzureichend an die Folgen des Klimawandels angepasst. Hohe Versiegelung, geringe Durchgrünung und die topografische Lage führen bei Starkregen zu Überflutungen, während sich an Hitzetagen aufgrund fehlender Grünstrukturen und hoher Baumasse besondere Belastungen für das Gebiet ergeben.

Die beschriebenen Missstände gilt es mit Hilfe der im ISEK entwickelten Maßnahmen zu beheben. Die durch das ISEK definierten und koordinierten Maßnahmen sollen mit Mitteln der Städtebauförderung (§ 164a BauGB) umgesetzt werden. Durch den Erlass einer Satzung über das besondere Vorkaufsrecht kann die Umsetzung der Maßnahmen und die damit verbundene Beseitigung der städtebaulichen Missstände gesichert werden.

Im ISEK werden die übergeordneten Entwicklungsziele, Querschnittsthemen und die Handlungsfelder differenziert ausformuliert und mit Maßnahmen ausgestattet (siehe VO/0300/26). Folgende Ziele leiten sich aus den identifizierten Missständen ab:

ZIELE IM HANDLUNGSFELD VERNETZTE RÄUME

Aufwertung des Straßenraums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität entlang der Vohwinkeler Str. / Kaiserstraße und der Bahnstraße

- Reduzierung der Lärmbelastung entlang der Vohwinkeler Straße, Kaiserstraße & Bahnstraße
- Förderung der nachhaltigen Mobilität: Verbesserung der Anbindung an die Nordbahntrasse und Erhöhung der Qualität der Fußwegeverbindungen im Quartier
- Verbesserung der Zugänglichkeit und der Anbindung von Freiräumen

ZIELE IM HANDLUNGSFELD LOKALE ÖKONOMIEN

- Sichern und Weiterentwickeln des Nebenzentrums Vohwinkel
- Verringerung von Leerstand als städtisches Versorgungszentrum und Verbessern der Wirtschaftsstruktur in den Bereichen Handel, Gastronomie und Dienstleistung

ZIELE IM HANDLUNGSFELD STADTLIBEN

- Bauliche und energetische Sanierung des Gebäudebestands im Vohwinkeler Zentrum unterstützen
- Schaffung oder Aufwertung von qualitativ hochwertigen Grün- und Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität in Wohnortnähe
- Verbesserung der Ausstattung mit Spiel- und Sportbereichen
- Erhöhung der Widerstandsfähigkeit des Vohwinkeler Zentrums gegen die Auswirkungen des Klimawandels