

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Melina Prior +49 202 563 5934 Melina.Prior@stadt.wuppertal.de
	Datum:	15.01.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/0044/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
20.03.2024	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
16.04.2024	Planungsbeirat BUGA	Empfehlung/Anhörung
18.04.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Empfehlung/Anhörung
23.04.2024	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
25.04.2024	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
29.04.2024	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Vorkaufssatzung für das Gebiet Vogelsaue in Wuppertal Elberfeld-West		

Grund der Vorlage

Beschluss zur Aufstellung und Umsetzung der „Satzung der Stadt Wuppertal über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Vogelsaue“ in Wuppertal Elberfeld-West“.

Die Vorkaufssatzung dient der Vorbereitung, der durch den Ratsbeschluss zur Machbarkeitsstudie und den Bürgerentscheid legitimierten Projekte im Rahmen der BUGA 2031.

Beschlussvorschlag

1. Die Satzung der Stadt Wuppertal über die förmliche Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für das Gebiet Vogelsaue in Elberfeld West wird beschlossen.
2. Der Rat der Stadt Wuppertal beauftragt die Verwaltung, das Vorkaufsrecht für die Durchführung der BUGA auszuüben, sobald eines der in der Satzung abschließend aufgezählten Flurstücke oder Teile davon zum Verkauf stehen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Meyer
Beigeordneter

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 betrifft im Wesentlichen die Grundstücksflächen, die unmittelbar unter der Hängebrücke zwischen Königs- und Kaiserhöhe 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.

Mit der Ausrichtung der Bundesgartenschau (BUGA) 2031 ergibt sich für Wuppertal die einmalige Chance einen städtebaulichen Entwicklungsimpuls zu setzen. Wuppertal hat, auch bedingt durch die Topographie, eine bandartige, ost-west-orientierte Struktur. Viele Verbindungen, wie die Schwebebahn, die Wupper, Hauptstraßen sowie eine Autobahn ziehen sich in ost-westlicher Richtung durch die bergische Großstadt, während nur wenige Verbindungen zwischen den Nord- und den Südhöhen bestehen. Das „Strukturkonzept 2025+ - Schönes verbinden“, als Vorstudie der Stadt Wuppertal zur BUGA, sah verschiedene Nord-Süd-Verbindungen zwischen zentralen Parkanlagen durch das Tal vor. Die Machbarkeitsstudie zur BUGA 2031 hat eine besondere Nord-Süd-Verbindung an der Wupperpforte aufgegriffen und interpretiert. Über eine Hängebrücke können die historische Parkanlage auf der Königshöhe mit der Parkanlage auf der Kaiserhöhe über das Tal hinweg verbunden werden. Dieser Weg ermöglicht erstmalig eine autofreie Fußgängerverbindung von den Nord- zu den Südhöhen. Durch die verbesserte Zugänglichkeit werden beide Parkanlagen aufgewertet. Die Inszenierung der Wupperpforte durch die neue Fußgängerbrücke sowie die Einbindung der historischen Aussichtstürme wird neben der verbindenden Funktion dauerhaft BesucherInnen anziehen.

Der Verlauf der Hängebrücke wird voraussichtlich von der Königshöhe über die Bahntrasse, die Simon- und Kabelstraße, das angrenzende Gewerbegebiet, die Wupper mit Schwebebahnverlauf, die Wohnbebauung an der Vogelsaue und an der Nützenberger Str. sowie über die Kleingartenanlage am Nützenberg zur Kaiserhöhe führen. Für eine langfristige Sicherung der Hängebrücke ist der Erwerb der unmittelbar unter der Hängebrücke liegenden Grundstücke erforderlich. Eine BUGA Wuppertal 2031 kann nur realisiert werden, wenn ein Großteil der Flächen im städtischen Eigentum ist oder über entsprechende städtebauliche Verträge gesichert werden kann.

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie zur BUGA wird der Bebauungsplan 1294 – BUGA 2 / Hängebrücke - erarbeitet, der nach Beschluss durch den Rat der Stadt Wuppertal und der Bekanntmachung die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung der Hängebrücke darstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll einen Großteil der für das Kernareal

Wupperpforte relevanten Flächen auf der Königs- und Kaiserhöhe beinhalten sowie den gesamten Hängebrückenverlauf einschließlich der erforderlichen Windabspannungen umfassen. Der Verlauf der Hängebrücke soll dabei so gewählt werden, dass sich dieser über möglichst viele Grundstücke im Besitz der Stadt Wuppertal erstreckt. Gänzlich kann eine Führung über Privatgrundstücke allerdings nicht vermieden werden.

Ziel der Vorkaufssatzung ist der Ankauf, der für die Realisierung der Verbindungen zwischen den BUGA Kernarealen benötigten Flächen zum Verkehrswert. Die Vorkaufssatzung soll zum einen die langfristig geordnete städtebauliche Entwicklung sichern, zum anderen soll der Zugriff auf relevante Grundstücke ermöglicht werden, um dem Ankauf von Flächen durch Dritte zum Zweck der Spekulation zu verhindern.

Zum weiteren Verfahren

Die Satzung wird gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft treten. Ab diesem Tag findet das besondere Vorkaufsrecht für die oben genannten und in Anlage 3 aufgeführten 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.

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

Der Geltungsbereich der Vorkaufssatzung „Vogelsaue“ in Elberfeld-West wird zusätzlich in das Geoinformationssystem der Stadt Wuppertal in der Rubrik Vorkaufssatzungen der Stadt Wuppertal aufgenommen werden.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

☒ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Es handelt sich um ein Teilprojekt im Rahmen der Vorbereitungen für die Ausrichtung der BUGA. Durch die Vorkaufssatzung hat die Stadt Wuppertal die Möglichkeit die Flächen zum aktuellen Verkehrswert zu erwerben. Auswirkungen auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung sind nicht zu erwarten.

Kosten und Finanzierung

Durch den Beschluss der Vorkaufssatzung entstehen der Stadt Wuppertal zunächst keine Kosten. Die Vorkaufssatzung dient vielmehr dazu, die Kosten, die im Rahmen des Ankaufes

von benötigten Flächen entstehen, zu beschränken. Durch die Vorkaufssatzung hat die Stadt Wuppertal die Möglichkeit die Flächen zum aktuellen Verkehrswert zu erwerben. Möglichen Spekulationen, die durch die Planung der BUGA entstehen könnten, wird so vorgebeugt und es wird sichergestellt, dass die Stadt Wuppertal keinen überhöhten Kaufpreis für eine Fläche zahlen muss.

Für den Fall, dass die Stadt Wuppertal in einem Einzelfall das Vorkaufsrecht ausüben müsste, würden Kosten durch den Erwerb des Grundstückes entstehen. In einem ersten Schritt würde der aktuelle Verkehrswert durch Einholung einer Wertauskunft beim ortsansässigen Gutachterausschuss überschlägig ermittelt werden. Die mit der Vorkaufssatzung erfassten Flächen beinhalten überwiegend- teils mit Mehrfamilienhäusern - bebaute Grundstücke, deren Wert in der Gesamtheit nicht geschätzt werden kann. Sofern im Einzelfall der Erwerb eines Grundstücks im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts notwendig würde, muss der Wert individuell ermittelt werden.

Wird beim Verkauf einer der Flächen im Geltungsbereich ein überhöhter Kaufpreis seitens des Verkäufers gefordert, so wird die Stadt Wuppertal in einem zweiten Schritt ein konkretes Wertermittlungsverfahren durchführen. Der Verkaufspreis, den die Stadt Wuppertal für die benötigte Fläche zahlen muss, wird im Anschluss entsprechend des Ergebnisses des Wertermittlungsverfahrens festgesetzt. Der Rat der Stadt Wuppertal wird im konkreten Einzelfall über die Finanzierung des Ankaufs entscheiden.

Zeitplan

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

Anlagen

Anlage 1 - Vorkaufssatzung

Anlage 2 - Geltungsbereich der Vorkaufssatzung

Anlage 3 - Flurstücksliste