# 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 vom xx.xx.2024

**Inhaltsübersicht**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht
§ 3 Inkrafttreten

Anlagen
Anlage 1 - Lageplan des Geltungsbereichs Vogelsaue in Wuppertal Elberfeld-West
Anlage 2 - Auflistung der Flurstücke der Vorkaufssatzung
Anlage 3 – Begründung der Vorkaufssatzung

Aufgrund der §§ 7 und 41 Abs. 1 Satz 1 lit. f) 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat der Rat der Stadt Wuppertal in seiner Sitzung am 29.04.2024 die folgende Satzung beschlossen:

**Präambel**

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 in Wuppertal untersuchen sollte. Am 16.11.2021 hat die Verwaltung dem Rat der Stadt die abschließende Machbarkeitsstudie des Büros RMP Stephan Lenzen LA für ein Konzept zur BUGA 2031 zur Beschlussfassung vorgelegt. Am 24.08.2022 wurde nach einem positiven Bürgerentscheid die Bewerbung der Stadt Wuppertal zur Ausrichtung der Bundesgartenschau 2031 in Wuppertal offiziell an die Deutsche Bundesgartenschaugesellschaft (DBG) übergeben. Darauf folgte am 29.03.2023 mit der Beurkundung des Gesellschaftsvertrags und der Unterzeichnung des Durchführungsvertrags die Besiegelung der gemeinsamen Pläne der DBG und der Stadt Wuppertal.

Die vorgelegte Machbarkeitsstudie identifiziert die Schaffung von neuen Verbindungsachsen als ein Kernthema der BUGA 2031 in Wuppertal. Durch die Umsetzung der geplanten Schlüsselprojekte, wie z.B. der Seilbahn über dem Wuppertaler Zoo und der Fußgängerhängebrücke über der Wupperpforte, werden neue Verknüpfungen etabliert.

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.

**§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Flurstücke, für die ein Vorkaufsrecht begründet werden soll, sind in der Anlage 1 (Lageplan) dargestellt und in Anlage 2 (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 dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellten und in Anlage 2 aufgelisteten Grundstücke ein besonderes Vorkaufsrecht fest.

**§3 Inkrafttreten**

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

**Anlagen**

Anlage 1 - Geltungsbereich Vogelsaue in Wuppertal Elberfeld-West
Anlage 2 - Auflistung der Flurstücke der Vorkaufssatzung
Anlage 3 - Begründung der Vorkaufssatzung

Anlage 1 - Geltungsbereich Vorkaufssatzung Vogelsaue

IMPRESSUM

| | |
|---|---|
| Herausgeber: | Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal<br>Geschäftsbereich Stadtentwicklung,<br>Bauen und Mobilität |
| Bearbeitung: | Ressort Stadtentwicklung und Städtebau |
| Datenstand: | 05.01.2024 |
| Kartengrundlage: | Flurkarte NRW |
| Maßstab: | 1: 1500 |

Anlage 2 - Auflistung der Flurstücke der Vorkaufssatzung Vogelsaue

Stand: 03.06.2024

| Gemarkung | Flur | Flurstück |
|---|---|---|
| 3135 | 282 | 20 |
| 3135 | 283 | 31 |
| 3135 | 283 | 42 |
| 3135 | 397 | 17 |
| 3135 | 397 | 19 |
| 3135 | 397 | 72 |
| 3135 | 397 | 62 |
| 3135 | 283 | 22 |
| 3135 | 283 | 23 |
| 3135 | 398 | 17 |
| 3135 | 398 | 16 |
| 3135 | 397 | 12 |
| 3135 | 398 | 49 |
| 3135 | 397 | 11 |
| 3135 | 397 | 7 |
| 3135 | 397 | 9 |
| 3135 | 397 | 10 |
| 3135 | 397 | 8 |
| 3135 | 397 | 38/1 |
| 3135 | 398 | 50 |
| 3135 | 397 | 63 |
| 3135 | 397 | 35/6 |
| 3135 | 397 | 70 |
| 3135 | 283 | 1 |
| 3135 | 283 | 32 |
| 3135 | 283 | 2 |
| 3135 | 397 | 77 |
| 3135 | 282 | 44 |
| 3135 | 397 | 39/1 |

**Anlage 3 - Begründung der Vorkaufssatzung**

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.