

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Michael Foerster
	Telefon (0202)	563 6696
	Fax (0202)	563 8419
	E-Mail	michael.foerster@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.05.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0026/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
10.06.2025	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
26.06.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1276 V - Einern (Gut Einern) - - Reduzierung und Teilung des Geltungsbereichs		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1276/1 V - Einern (Gut Einern Süd) - - Veröffentlichungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Teilung des ursprünglichen Geltungsbereichs und Entwicklung eines Mischgebiets für ein städtebauliches Projekt mit Gastronomie, Manufaktur, Hofladen sowie Mehrgenerationen-Wohnen

Beschlussvorschlag

1. Die Teilung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1276V – Einern (Gut Einern) – in die Teilbereiche 1276/1 V – Einern (Gut Einern Süd) – und 1276/2 V – Einern (Gut Einern Nord) wird beschlossen. Dabei werden die Geltungsbereiche 1276/1 V und 1276/2 V gegenüber dem ursprünglichen Plangebiet des 1276V reduziert, wie im Lageplan gemäß Anlage 01 dargestellt.
2. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1276/1 V - Einern (Gut Einern Süd) - erfasst einen Bereich südlich der Straße Einern 120 zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb Einern 126 im Osten, der Reihenhausbauung Dellbusch 207-227 im Süden, der Wohnbauung Einern 112 im Westen und verläuft im Norden etwa mittig innerhalb der Verkehrsflächen Einern - wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
3. Das Planverfahren 1276/1 V wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1276/1 V - Einern (Gut Einern Süd) - ein.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1276/1 V – Einern (Gut Einern Süd) ist für den unter Punkt 2. genannten Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Für das am nördlichen Stadtrand zu Sprockhövel gelegene Plangebiet 1276 V wurde am 24.03.2022 der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1276 V - Einern (Gut Einern) – eingeleitet. Gegenstand der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für ein städtebauliches Projekt, dass Mehrgenerationen-Wohnen, einen Akademiebetrieb mit Gästehaus, Vertikal Farming sowie eine Manufaktur und einen Hofladen beinhaltet. Die Gaststätte „Haus Winkelmann“ wurde seit Aufnahme des Planverfahrens bereits saniert und mit einem Anbau versehen. Für alle weiteren baulichen Maßnahmen ist zunächst das entsprechende Planungsrecht zu schaffen.

Die Abstimmungen, Prüfungen und Nachweise zu diversen Planungsthemen sind grundsätzlich sehr komplex. Hierbei sind insbesondere die mehrfachen Optimierungen des städtebaulichen Entwurfs, aber auch technische Fragen der Erschließung und Belange des Denkmalschutzes zu nennen. Es zeigt sich, dass die Vorhaben auf der Südseite Einern mit dem Mehrgenerationen-Wohnen, der Manufaktur und dem Hofladen bereits sehr konkrete Züge angenommen haben. Die Vorhaben auf der Nordseite Einern mit Akademiebetrieb, Gästehaus, „Vertikal Farming“ und ein weiteres Gebäude für Mehrgenerationen-Wohnen sind zwar vom städtebaulichen Konzept schon darstellbar, aber es fehlen dort noch viele Details für die Umsetzung.

Wegen dieser unterschiedlichen Planungsstände wird nun eine Teilung des Geltungsbereichs in die Plangebiete 1276/1 V - Einern (Gut Einern Süd) - und 1276/2 V - Einern (Gut Einern Nord) - vorgenommen. Im Zuge der Planteilung werden Teilflächen im Westen aus dem Plangebiet genommen, weil sie für das städtebauliche Projekt bzw. die Planaufstellung nicht erforderlich sind. Es handelt sich um private Grundstücke Dritter, die keinen Vorhabenbezug aufweisen und somit aus Gründen der Rechtsicherheit mit keinen eigenständigen Planungszielen und Festsetzungen überplant werden sollen. Deshalb gelten für diese Teilflächen weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 848 - Einern -. Die neu gebildeten Geltungsbereiche 1276/1V und 1276/2V sowie die Reduzierungen des Plangebiets sind in der Anlage 01 ersichtlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1276/1V - Einern (Gut Einern Süd) - besteht aus dem Planteil 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan und dem Planteil 2: Vorhaben- und Erschließungsplan. Darin sind die geplanten Vorhaben mit allen städtebaulich relevanten

Merkmale textlich und zeichnerisch dargestellt. Die Verpflichtung zur Durchführung der Vorhaben innerhalb angemessener Frist wird der vor Satzungsbeschluss abzuschließende Durchführungsvertrag bestimmen. Die als Anlage 03 beigefügte Planbegründung erklärt die planerischen Ziele und Festlegungen. Sie enthält zudem Informationen zu allen relevanten Planungsaspekten, die sowohl die rechtlichen, die technischen als auch umweltrelevanten Grundlagen und Auswirkungen betreffen. Die als Anlage 02 beigefügte Würdigung der frühzeitig vorgebrachten Stellungnahmen durch Bürger und Bürgerinnen sowie durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gibt Aufschluss über die aufgeworfenen Fragen, Hinweise und Vorschläge, die sich in den bisherigen Beteiligungsschritten ergeben haben.

Mit Fassung des vorliegenden Veröffentlichungsbeschlusses wird die nächste Beteiligungsstufe eingeleitet, bei der die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut zu den nun konkretisierten Planentwürfen und weiteren Unterlagen Stellung nehmen können.

Klimacheck

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

☐ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☒ ja, negative Auswirkungen

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
Revitalisierung und Nachverdichtung eines brachgefallenen Mischgebietes anstelle einer Flächeninanspruchnahme am Siedlungsrand (Schutz von Freilandbiotopen zur Frisch- und Kaltluftproduktion)	Die klimatischen Auswirkungen der Planung sind räumlich begrenzt, d.h. durch die Änderung des alten Planungsrechts ergeben sich aufgrund der Kleinteiligkeit des Geltungsbereiches keine Auswirkungen auf das globale Klima.	Es entsteht ein höherer Versiegelungsgrad und mehr Bauvolumen in dem Baugebiet als in dem geltenden BPL 848, wodurch es zu stärkerer Erwärmung und weniger Luftaustausch kommt (Wärmeinseln).
Dächer von Carports sowie Flachdächer von Häusern sind extensiv zu bepflanzen (Diese Maßnahme dient der Regenrückhaltung und der (kleinteiligen) ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologischen Vielfalt) des Plangebiets)		Mit Umsetzung der Planung und der Inbetriebnahme der Vorhaben entstehen im Vergleich zum Ist-Zustand zusätzliche CO₂ Emissionen innerhalb des Plangebietes.
Flachdächer werden mit Solaranlagen versehen sowie Wärmeversorgung durch Luftwärmepumpen, dadurch Reduzierung des Primärenergiebedarfs		

Das Planverfahren 1276/1 V umfasst einen bebauten Bereich im geltenden Bebauungsplan 848, der durch Umbauten und Neubauten eine neue Prägung im Sinne einer nachhaltigen Stärkung der Innenentwicklung erhalten soll. Die vorgesehenen baulichen Nutzungen

werden gegenüber den geltenden Festsetzungen mehr Raum einnehmen und somit auch mehr Flächen beanspruchen. Dafür sollen bei den Vorhaben auch ökologische Faktoren berücksichtigt werden, die später im Resultat die Eingriffe abmildern können.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Vorhaben keine investiven Kosten.

Zeitplan

Veröffentlichungsbeschluss	2. Quartal 2025
Satzungsbeschluss im	1. Quartal 2026
Rechtskraft im	1. Quartal 2026

Anlagen

- 01 Lageplan zur Teilung des Geltungsbereiches 1276V mit Darstellung der künftigen reduzierten Plangebiete 1276/1 V und 1276/2 V
- 02 Würdigung der Stellungnahmen
- 03 Planbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 04 Textliche Festsetzungen und Hinweise zum VBP
- 05 Entwurf Planteil 1 (VBP) Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 06 Entwurf Planteil 2 (VEP) Vorhaben- und Erschließungsplan