

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Michael Foerster
	Telefon (0202)	563 6696
	E-Mail	michael.foerster@stadt.wuppertal.de
	Datum:	29.05.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0530/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.06.2026	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
02.07.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing	Empfehlung/Anhörung
09.07.2026	Haupt- und Personalausschuss	Empfehlung/Anhörung
13.07.2026	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1276/1 V - Einern (Gut Einern Süd) - - Satzungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Entwicklung eines Mischgebiets für ein städtebauliches Projekt mit Gastronomie und Wohnen sowie weitere das Gebiet ergänzende Nutzungen

Beschlussvorschlag

1. Die nach der Veröffentlichung und öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1276/1 V - Einern (Gut Einern Süd) - vorgenommenen Änderungen des Planentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB werden, wie diese in der Bebauungsplankarte in Rot kenntlich gemacht sind (Anlage 01), beschlossen.
2. Die insgesamt zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1276/1 V - Einern (Gut Einern Süd) - eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
3. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1276/1 V - Einern (Gut Einern Süd) - wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Am 24.03.2022 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen beschlossen, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) im Vollverfahren für das Plangebiet nördlich und südlich der Straße Einern aufzustellen. Gegenstand der Planung war die Schaffung von Planungsrecht für ein städtebauliches Projekt. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurde die Planung jedoch nur für den südlichen Teilbereich konkretisiert. Aufgrund dessen erfolgten eine Teilung des Geltungsbereiches in einen Nord- und Südteil (1276/1V und 1276/2V).

Im Zuge der Teilung und Verkleinerung wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 1276/1V - Einern (Gut Einern Süd) - umgestellt von einem Vollverfahren gemäß § 30 Abs. 2 BauGB zu einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte weiterhin als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB.

Die Veröffentlichung des Bebauungsplans und öffentliche Auslegung der Planentwürfe nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel in diesem Zeitraum. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in die Planung und die Planbegründung eingeflossen.

Der Vorhabenträger hat im Anschluss an die Veröffentlichung darauf hingewiesen, dass die Funktion des geplanten Wohnhauses als „Mehrgenerationenwohnhaus“ nicht gewährleistet werden könne, so dass die Nutzung etwas allgemeiner zu „Wohnhaus“ geändert werden solle. Zudem wurde eine Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten für weitere Gebäudeteile gewünscht. Die im Folgenden aufgeführten Änderungen greifen nicht in Grundzüge der Planung ein:

Planzeichnung Teil 2 (VEP): Änderungen der Nutzungsbezeichnungen im VEP,
„Marktplatz“ zu „Dorfplatz“,
„Mehrgenerationenwohnhaus“ zu „Wohnhaus“,
Entfall der Bezeichnungen „Manufaktur“, „Scheune“,
„Barrierefreies Mehrgenerationenwohnen“

Planzeichnung Teil 1 (VBP): Keine Änderungen in Zeichnungen und Texten

Diese geringfügigen Änderungen gegenüber der zuvor ausgelegten Planfassung sind in der als Anlage 01 beigefügten Planzeichnung VEP-Hilfsplan zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Hinweistext dargestellt und in der als Anlage 02 beigefügten Begründung zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erläutert.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde die Dauer der öffentlichen Auslegung bzw. eingeschränkten Beteiligung verkürzt auf den Zeitraum vom 16.03.2026 bis einschließlich 30.03.2026. Stellungnahmen konnten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB nur zu jenen Teilen vorgebracht werden, die gegenüber der ersten Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wurden.

Nachdem die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange in drei Stufen durchgeführt wurden, kann nun die städtebauliche Abwägung aller hierbei vorgetragenen Stellungnahmen durchgeführt werden. Die Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Stellungnahmen sind in Anlage 03 zum Satzungsbeschluss ersichtlich.

Somit kann nun der Satzungsbeschluss für das Planverfahren 1276/1 V - Einern (Gut Einern Süd) - gefasst werden. Die Planbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist in Anlage 04 beige-fügt und gibt Aufschluss über das formelle Verfahren, die Grundlagen und Ermittlungen sowie die daraus resultierenden planungsrechtlichen Festsetzungen. Die relativ umfangreichen textlichen Festsetzungen und Hinweise sind als eigenes Dokument in Anlage 05 enthalten.

Der Rechtsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht aus dem Planteil 1 mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) als Anlage 06 und dem Planteil 2 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Anlage 07.

Damit das Planverfahren in Gänze abgeschlossen werden kann, muss der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) zwingend zeitlich vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB rechtswirksam abgeschlossen werden. Er ist ein essentieller Bestandteil des Verfahrens nach § 12 BauGB.

In dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, spätestens 24 Monate nach Inkrafttreten der Satzung einen bescheidungsfähigen Bauantrag für seine Vorhaben einzureichen. Spätestens fünf Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung sind die Vorhaben fertigzustellen. Da das an Haus Winkelmann unmittelbar angrenzende geplante Zwischengebäude erst errichtet werden kann, wenn das südlich geplante Wohnhaus weitgehend fertiggestellt ist, verlängern sich die v. g. Fristen für dieses Zwischengebäude um jeweils 24 Monate.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Ja, negative Auswirkungen

Begründung:

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 (Klimaklima 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

Satzungsbeschluss 3. Quartal 2026

Rechtskraft 3. Quartal 2026

Anlagen

01 - VEP-Hilfsplan zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Hinweistext

02 - Begründung zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

03 - Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Stellungnahmen

04 - Begründung zum Satzungsbeschluss

05 - Textliche Festsetzungen und Hinweise

06 - Rechtsplan Planteil 1 mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)

07 - Rechtsplan Planteil 2 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)