

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Foerster 563 6696 563 8419 michael.foerster@stadt.wuppertal.de
	Datum:	09.02.2022
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0148/22</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>01.03.2022</b>	<b>BV Oberbarmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>24.03.2022</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1276V - Einern (Gut Einern) - (Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung 143 - Einern -) - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Am nördlichen Stadtrand zu Sprockhövel soll im Bereich beiderseits der Straße Einern 120 und 123 ein städtebauliches Projekt entwickelt werden, welches einen nachhaltigen, ressourcenschonenden und klimaneutralen Anspruch verfolgt.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1276V - Einern (Gut Einern) - erfasst einen Bereich beiderseits der Straße Einern 120 und 123 zwischen der Stadtgrenze zu Sprockhövel im Norden und der Wohnsiedlung Dellbusch im Süden - wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1276V - Einern (Gut Einern) - wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

Minas

## Begründung

Für den Bereich Einern 120 und 123 gibt es beiderseits der Straße konkrete Planungen für ein städtebauliches Projekt, das einen nachhaltigen, ressourcenschonenden und klimaneutralen Anspruch verfolgt. Initiator ist Jörg Heynkes, der frühere Eigentümer der Villa Media. Er und sein Team möchten mit dem Vorhaben ein „Nachhaltigkeitsquartier“ schaffen, das den Ansprüchen einer „modernen Kreislaufwirtschaft“ entsprechen soll.

Zu diesen Vorhaben wurde der als Anlage 04 beigefügte Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Hierüber hat die Gemeinde gemäß § 12 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. In Anlage 05 sind weitere Erläuterungen der planungsrechtlichen Situation und der planerischen Erfordernisse durch ein beauftragtes Planungsbüro bereits ausgearbeitet. In dem als Anlage 06 beigefügten Vorhabenplan sind die verschiedenen Module der Planungen eingetragen und entsprechend bezeichnet.

Das Projekt verfolgt entsprechend der Antragsunterlagen folgende Intentionen:

- Realisierung eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes für unterschiedlichste Zielgruppen mit umfassenden Gemeinschaftseinrichtungen (u. a. Küche, Sport- und Wellnessräume, Bibliothek und Gemeinschaftsgarten mit Schwimmteich)
- Revitalisierung und Erweiterung des ehemaligen Gastronomiebetriebes im Haus Winkelmann
- Betrieb landwirtschaftlicher Nutzungen, z. B. in Form von Permakultur & Vertical Farming
- Neubau eines Akademiegebäudes (Lehr- und Lernort, Labor und Workspace mit modernsten Arbeits-, Präsentations- und Tagungsflächen, sowie Gästezimmern)
- Einrichtung einer Manufaktur und eines Hofladens zur Verarbeitung und zum Vertrieb der lokalen Produkte
- Etablierung eines Marktplatzes und eines außerschulischen Lernortes
- Entwicklung eines Ausbildungs- und Qualifizierungszentrums
- Impulsgeber und Zentrum für eine nachhaltige Quartiersentwicklung des dortigen Quartiers mit dem Dellbusch, Stahlsberg und dem Sternenbergr

Die neuen Gebäude sollen vorwiegend in Holzbauweise umgesetzt werden und den neuesten Energie-Standards entsprechen. Die südliche Freifläche, gerahmt von Gastronomie, Manufaktur und Hofladen soll zu einem attraktiven Marktplatz umgestaltet werden. Als städtebaulicher Akzent wird die Errichtung eines kleinen Turms auf der Nordseite der Straße Einern in Erwägung gezogen, in welchem eine Fischfarm, Vertical Farm, ggf. Gästeräume der Akademie und ein Gewächshaus übereinandergesetzt werden. Städtebaulich nähme der Turm die westliche Kante des Gastronomiegebäudes und die rückwärtige Kante des Akademiegebäudes auf.

Nach Aufstellung des Planverfahrens beginnen die genaueren Prüfungen und Abstimmungen zu den einzelnen Vorhaben. Dieser Hinweis ist wichtig, damit deutlich wird, dass die Planung noch am Anfang steht. Die Prüfungen und Untersuchungen umfassen sowohl die städtebaulichen Aspekte (Stadtgestaltung, Verkehr und Erschließung, etc.) als auch die umweltrelevanten Themen (Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft, Artenschutz, Klima, etc.). Die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden frühzeitig im Verfahren eingebunden. Der Plan wird somit im Normalverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Der Geltungsbereich des neuen Planverfahrens ist sowohl im Lageplan (Anlage 01) als auch im Luftbild (Anlage 02) eingetragen. Besonders hinzuweisen ist auf die Aufnahme der westlichen Grünfläche/Kompensationsfläche in den Geltungsbereich des Plangebietes, auch wenn sich diese Grundflächen im privaten Besitz Dritter befinden. Hier könnten optional diese

Grünflächen in das Gesamtkonzept eingebunden werden oder aber es werden mit den jetzigen Eigentümern Regelungen zu deren Verwendung festgelegt.

Ebenfalls in den Unterlagen enthalten ist der für dieses Gebiet geltende rechtskräftige Bebauungsplan 848 - Einern -, der in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich durch den neuen Bebauungsplan 1276V ersetzt wird - siehe Anlage 03.

### **Klimacheck**

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung: Das Planverfahren umfasst zum größten Teil einen bereits bebauten Bereich im Bebauungsplan 848, der durch Umbauten und Neubauten eine neue Prägung erhalten wird. Die baulichen Nutzungen werden gegenüber den geltenden Festsetzungen sicherlich 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. Eine seriöse Bewertung kann daher erst später im Verfahren erfolgen.

### **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine investiven Kosten

### **Zeitplan**

1. Quartal 2022	Aufstellungsbeschluss
4. Quartal 2022	Offenlegungsbeschluss
2. Quartal 2023	Satzungsbeschluss
3. Quartal 2023	Rechtskraft

### **Anlagen**

- 01 - Lageplan mit Geltungsbereich
- 02 - Luftbild mit Geltungsbereich
- 03 - Bebauungsplan 848 mit Eintragung des neuen Plangebietes 1276V
- 04 - Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1276V
- 05 - Begründung zum Planvorhaben und zu den relevanten Planungsaspekten
- 06 - Vorhabenplan des Investors