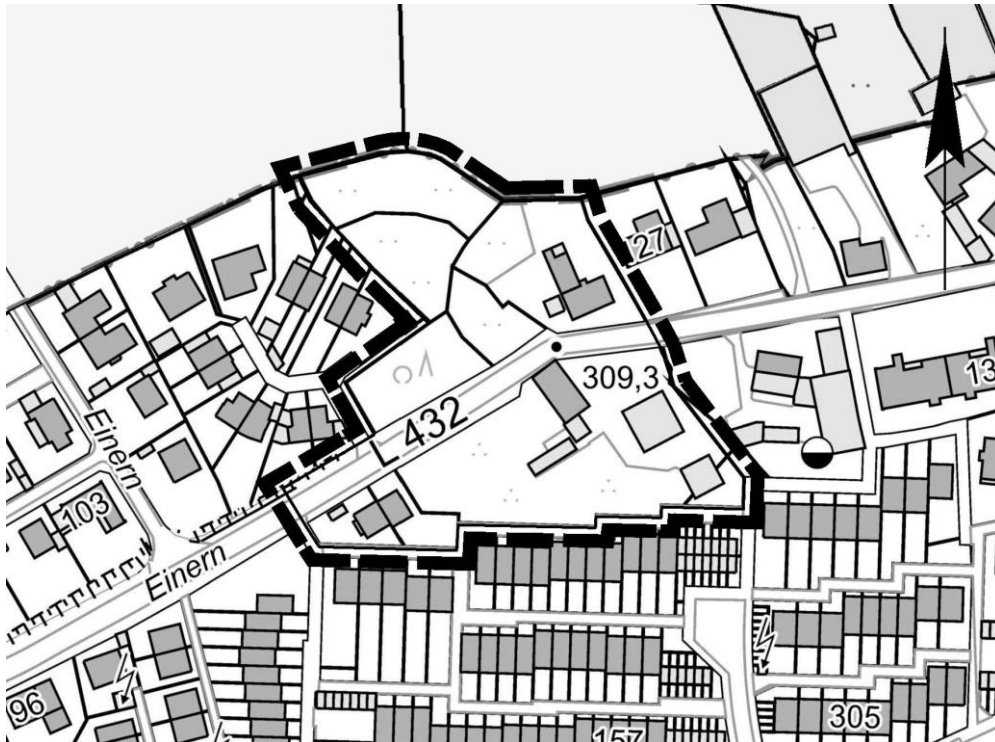


Bebauungsplan 1276V - Einern (Gut Einern) -



Begründung

Aufstellungsbeschluss

Stand: Februar 2022

Bearbeitung: Planungsbüro ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH,
Zur Pumpstation 1, 42781 Haan in Abstimmung mit Ressort Bauen und Wohnen

INHALTSVERZEICHNIS

1	Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziel der Planung	3
3	Verfahren.....	3
4	Planungsrechtliche Situation.....	4
4.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	4
4.3	Rechtsgültiger Bebauungsplan.....	4
5	Bestandsbeschreibung / Fachliche Belange	4
5.1	Historische Entwicklung	4
5.2	Städtebauliche Situation	4
5.3	Topographie	5
5.4	Verkehr	5
5.5	Nahversorgung und sonstige Infrastruktur	5
5.6	Denkmalschutz	5
6	Planinhalte.....	6
6.1	Städtebauliches Konzept	6
7	Kosten und Finanzierung	7
8	Umweltbericht.....	7

1 Geltungsbereich

Das knapp 1 ha große Plangebiet liegt an der nordöstlichen Grenze des Wuppertaler Stadtgebietes im Stadtbezirk Oberbarmen und wird maßgeblich begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen durch Einfamilienhausbebauung
- im Osten durch gemischt genutzte Bereiche
- im Süden durch die Reihenhaussiedlung „Dellbusch“

Der Geltungsbereich wird von der Straße Einern (L 432) von Westen nach Osten durchquert.

Verbale Beschreibung des Geltungsbereiches in der Drucksache zum Aufstellungsbeschluss: „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 zum Aufstellungsbeschluss näher kenntlich gemacht.“

2 Anlass und Ziel der Planung

Der im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand beidseitig der Straße Einern steht derzeit überwiegend leer. Es wird angestrebt, den Standort durch eine Restaurierung der vorhandenen Gebäude bzw. einen Abriss und Neubau zu revitalisieren. Dafür plant ein privater Investor die Umsetzung eines multifunktionalen städtebaulichen Projektes, das ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt, die Revitalisierung des Gastronomiebetriebes im „Haus Winkelmann“, einen Akademiebetrieb, vertical Farming sowie eine Manufaktur und einen Hofladen beinhaltet.

Mit dem Vorhaben soll höchsten Ansprüchen in Bezug auf klima- und ressourcenschonendes und energieoptimiertes Bauen entsprochen werden. Darüber hinaus wird mit der Planung das Ziel der Schaffung eines stadtbildprägenden Platzes, gerahmt von Gastronomie und Manufakturgebäuden im Abschnitt südlich der Straße Einern verfolgt.

Der Vorhabenträger ist bereits Eigentümer der im Vorhabenplan eingetragenen Grundstücke Gemarkung Nächstebreck, Flur 536, Flurstücke 3, 4, 6 und 93 und Flur 537, Flurstücke 547, 549, 553 und 556. Somit ist er bereit und in der Lage das Vorhaben in Abstimmung mit der Gemeinde zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden.

3 Verfahren

Das Vorhaben wurde in einer informellen Bürger-Informationsveranstaltung vor Ort am 19.09.2021 erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt. Am 30.09.2021 erfolgte eine erste Präsentation des Projektes im Gestaltungsbeirat.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im Normalverfahren einschließlich aller Beteiligungsschritte gemäß §§ 2, 3 und 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes erfolgen.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal wird der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs als Grünfläche und der nordöstliche Teil sowie der südliche Teilbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich nördlich der Straße Einern ist das vorhandene „Landschaftsfenster“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da künftig Teile der landwirtschaftlichen Fläche baulich genutzt werden sollen, ist im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Hierzu wird die Flächennutzungsplanänderung 143 - Einern - eingeleitet.

4.3 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 848, in Kraft getreten im Jahr 1991, mit einer 1. Änderung, in Kraft getreten im Jahr 1999. Dieser setzt den nordöstlichen Teil des Plangebietes sowie den Bereich der Straße Einern als Dorfgebiet (MD) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 fest. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit II festgesetzt. Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und unmittelbar an der Straße Einern ist eine Grünfläche als sogenannte Sammelausgleichsfläche ausgewiesen. Die Straße Einern ist durch die Festsetzung als Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

5 Bestandsbeschreibung / Fachliche Belange

5.1 Historische Entwicklung

Die Entstehung des Gutshofes auf Einern geht auf eine mittelalterliche Handelsrute zurück, die auf der Höhenlage „Haßlinghauser Rücken“, der Wasserscheide zwischen den Flusssystemen der Wupper und der Ruhr, in Wuppertal am heutigen Standort vorbeiführte. Die Fuhrwerke, die im 18. Und 19. Jahrhundert häufig mit Steinkohle beladen auf dem Weg von den Zechen im südlichen Ruhrgebiet zu den Fabriken in Wuppertal waren, machten hier Rast und kehrten in der Wirtschaft ein.

Das „Haus Winkelmann“ wurde erstmalig um das Jahr 1660 errichtet und beherbergte für ca. 400 Jahre einen Gastronomiebetrieb. Es ist bis zum Verkauf in Familienbesitz über Generationen weitergegeben und betrieben worden.

5.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtbezirks Oberbarmen der Stadt Wuppertal und ist durch eine dörfliche Baustruktur geprägt. In West-Ost-Richtung durchquert die Straße Einern (L 432) das Plangebiet und teilt dieses in zwei etwa gleich große Hälften. Im nördlichen Teil befindet sich ein L-förmiges, im Fachwerkstil errichtetes Gebäude, dessen ursprüngliche Bausubstanz jedoch mittlerweile durch eine Putzfassade überdeckt wird. Dieses Gebäude wird durch einen großzügigen Garten umgeben, welcher im Nordwesten ein „Fenster“ in die angrenzende freie Landschaft bildet.

Südlich der Straße Einern rahmen das denkmalgeschützte „Haus Winkelmann“ sowie die ehemalige Scheune eine asphaltierte Platzfläche. Westlich des „Hauses Winkelmann“ schließt ein langgestreckter, durch eine durchlaufende Hecke eingefasster Garten mit mehreren mittelkronigen Solitärbäumen an. Richtung Süden wird das Gefälle zur angrenzenden Wohnbebauung durch einen relativ dichten Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern abgefangen.

Die Siedlungsstruktur der benachbarten Wohnbebauung im Westen und Osten ist durch ein- bis zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zumeist mit Satteldach geprägt. Südlich des Plangebietes schließt die treppenartig angelegte Wohnsiedlung „Dellbusch“ mit einer verschieferten zweigeschossigen Reihenhausbebauung mit Flach- bzw. Pultdächern an.

5.3 Topographie

Das Plangebiet liegt auf einem Niveau von bis zu 314 m über Normalnull auf der Höhenlage des „Haßlinghauser Rückens“, der Wasserscheide zwischen den Flusssystemen der Wupper und der Ruhr. Ab der Straße Einern fällt das Gelände sowohl nördlich als auch südlich ab. Der tiefste Punkt im Südwesten zum Dellbusch hin befindet sich auf ca. 302 m über Normalnull, im Nordwesten auf ca. 305 m über Normalnull. Demnach besteht ein Höhenunterschied auf dem südlichen Grundstück in Nord-Süd-Richtung von bis zu 12 m, auf dem nördlichen Grundstück in Süd-Nord-Richtung von bis zu 7 m.

5.4 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße Einern (L 432) erschlossen, die eine der Hauptverbindungsachsen im nördlichen Stadtgebiet darstellt. Die Fahrzeit zu den nächstgelegenen Autobahnauffahrten Wichlinghausen und Oberbarmen beträgt jeweils rund 5 min. An der Bushaltestelle Einern knapp 200 m östlich des Plangebietes verkehren im Stundentakt Busse der Linie 332 in Richtung Barmen Bahnhof bzw. Hattingen Mitte S-Bahnhof.

5.5 Nahversorgung und sonstige Infrastruktur

Rund 250 m östlich des Plangebietes gruppieren sich am Kreisverkehr Einern / Barmer Straße / Mollenkotten / Gennebrecker Straße ein Gastronomiebetrieb (Road Stop), ein Lebensmitteldiscounter (Netto) inklusive einer Bäckerei und eine Tankstelle.

In westlicher Richtung liegt in ca. 600 m Entfernung die Gemeinschaftsgrundschule Haselrain. Eine Betreuungseinrichtung für Kinder bis zum Vorschulalter befindet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes. Des Weiteren befinden sich zwei Spielplätze in der Umgebung des Plangebietes (bis 500 m Entfernung).

5.6 Denkmalschutz

Das „Haus Winkelmann“ (Einern 120) wurde im Jahr 1988 unter Denkmalschutz gestellt. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Fachwerkhaus aus der Zeit um 1800, mit Satteldach und verschiefertes Nord- und Westfassade. Südlich ist in Verlängerung in gleicher Form ein massives, verputztes Stallgebäude aus späterer Zeit angefügt. Das Objekt gilt als typisches Beispiel der bergischen Fachwerkbauweise und ist als Dokument der frühen Besiedlung ein Zeugnis für die Geschichte des Ortes. Der städtebauliche Entwurf sieht die Revitalisierung und Integration des Denkmals in das Gesamtkonzept vor.

6 Planinhalte

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem Vorhaben „Gut Einern“ geht eine umfassende Sanierung bzw. ein Abriss und Neubau des Gebäudebestandes im Plangebiet einher. Im Einzelnen beinhaltet das Projekt folgende Bestandteile:

- Realisierung eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes für unterschiedlichste Zielgruppen mit umfassenden Gemeinschaftseinrichtungen (u. a. Küche, Sport- und Wellnessräume, Bibliothek und Gemeinschaftsgarten)
- Revitalisierung und Erweiterung des ehemaligen Gastronomiebetriebes
- Betrieb landwirtschaftlicher Nutzungen in Form von vertical Farming und Fischfarm
- Neubau eines Akademiegebäudes (Lehr- und Lernort, Labor und Workspace mit Arbeits-, Präsentations- und Tagungsflächen)
- Einrichtung einer Manufaktur und eines Hofladens zur Verarbeitung und zum Vertrieb der lokalen Produkte.

Im ersten Schritt ist im südlichen Abschnitt des Plangebietes die umfassende Sanierung des „Hauses Winkelmann“, inklusive Anbau eines großzügigen Wintergartens im Westen vorgesehen, um hier die Wiederaufnahme der Traditionsgastronomie vorzubereiten. Der Gastronomiebetrieb soll durch ein Eckgebäude (gläserne Manufaktur) mit der ehemaligen Scheune verbunden werden, sodass hier ein zusammenhängender L-Riegel entsteht. In der ehemaligen Scheune ist die Unterbringung des Hofladens sowie im Obergeschoss ggf. einer Physiotherapie-Praxis vorgesehen. Das Manufaktur-Gebäude und die ehemalige Scheune fangen das Richtung Süden stark abfallende Geländenniveau im Plangebiet ab (Ausbildung eines Untergeschosses, ggf. mit ebenerdigem Zugang von der Südseite).

Für das angedachte Mehrgenerationenprojekt ist im südlichen Teil des Plangebietes der Neubau eines Gebäuderiegels vorgesehen. Dieser ist in drei leicht versetzt angeordnete Gebäudeteile gegliedert und nimmt städtebaulich die Struktur der südlich angrenzenden Reihenhausbebauung auf. Auch dieses Gebäude soll zum Teil in den Hang hineingebaut werden, um das hiesige Höhengefälle abzufangen.

Die derzeit vorwiegend als Parkplatz genutzte, asphaltierte Freifläche zwischen Gastronomie und ehemaliger Scheune soll zu einem attraktiven Marktplatz aufgewertet und mit einem Springbrunnen und Fahrradanhänger bestückt werden. Die beiden Teilflächen des Plangebietes nördlich und südlich der Straße Einern sollen durch einen gut einsehbaren Fußgängerüberweg auf Höhe des Marktplatzes miteinander verbunden werden. Die zulässige Geschwindigkeit auf dem hiesigen Straßenabschnitt soll ggf. auf 30 km/h reduziert werden. Dies sollte im Zuge der Planaufstellung erörtert werden, allerdings sind verkehrsregelnde Maßnahmen nicht Gegenstand der zulässigen Regelungen in einem Bebauungsplan. In Höhe der Gaststätte ist zudem ein Ausbau der Straße Einern erforderlich.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist der Abriss des Gebäudebestandes zugunsten der Errichtung des geplanten Akademiegebäudes inklusive Gästezimmer vorgesehen. Als städtebaulicher Akzent wird die Errichtung eines kleinen Turms westlich des Akademiegebäudes in Erwägung gezogen, in welchem 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. Alternativ ist eine Anordnung der vertical Farm und der

Fischfarm auf den rückwärtigen Freiflächen des Akademiegeländes denkbar. Die lokalen Produkte sollen im gegenüberliegenden Gastronomiebetrieb weiterverarbeitet, veredelt und im Hofladen angeboten werden.

Die neuen Gebäude sollen vorwiegend in Holzbauweise umgesetzt werden und den neuesten Energie-Standards entsprechen.

Die Erschließung der künftigen Nutzungen erfolgt weiterhin vollständig über die Straße Einern. Zur Andienung des Mehrgenerationenwohnhauses wird eine Zufahrt entlang der östlichen Plangebietsgrenze geschaffen. Die erforderlichen Stellplätze sollen westlich des Akademiegebäudes sowie ggf. rückwärtig der Gastronomie verortet werden. Die übrigen Freiflächen im Plangebiet sollen (weiterhin) begrünt und gärtnerisch gestaltet werden.

7 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.

8 Umweltbericht

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Nr. 1 BauGB) werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung in einem Umweltbericht dargelegt.