

**VERWALTUNGSVORLAGE**  
**öffentlich**  
**(3 Tage nach Versand)**

**15.08.2019**  
**Nr. 1111/V 16**

| <b>Beratungsfolge</b>                           | <b>(voraussicht.) Sitzungstermin</b> |
|---|--------------------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz | 12.09.2019                           |

**Kurzbezeichnung**

Bauleitplanung Nr. 120 B/2 "Technologiepark Dortmunder Straße"  
1. Flächennutzungsplanänderung Nr. B/2-1 "Technologiepark Dortmunder Straße"  
2. Bebauungsplan Nr. 120 B/2, 1. Änderung "Technologiepark Dortmunder Straße"  
- Aufstellungsbeschlüsse  
- Beschlüsse über die Beteiligung der Öffentlichkeit

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt

1. die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 120 B/2-1 "Technologiepark Dortmunder Straße" gem. Plan vom 22.07.2019 (vgl. Anlage 1 der Vorlage),
2. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 B/2, 1. Änderung "Technologiepark Dortmunder Straße" gem. Plan vom 12.08.2019 (vgl. Anlage 2 der Vorlage) und
3. für beide Planverfahren die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Veranstaltung durchzuführen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen (siehe hierzu auch Punkt 6 der Vorlage).

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Die Ermittlung der klimatischen Auswirkungen der Planung ist Bestandteil der in den Planverfahren zu erarbeitenden Umweltberichte und wird auch Gegenstand der planerischen Abwägung für den Entwurfsbeschluss sein.

**Sach- und Rechtslage:**

**1. Lage des Plangebietes**



Die Geltungsbereiche für die Flächennutzungsplanänderung und die Änderung des Bebauungsplans befinden sich nördlich der Dortmunder Straße an der Rosi-Wolfstein-Straße. Sie umfassen die noch nicht bebauten straßenbegleitenden Baufelder des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 120 B/2 am nördlichen Ende sowie westlich der Rosi-Wolfstein-Straße in dem nach Norden gerade verlaufenden Straßenabschnitt. Auf der östlichen Straßenseite befinden sich eine dreigeschossige Bebauung im Geschosswohnungsbau, sowie ein Ingenieurbüro im Süden. Westlich der Baufelder schließen sich die Wiesenflächen des Pferdebachs an.

Das Plangebiet umfasst ca. 22.000 m<sup>2</sup>.

## 2. Ausgangssituation, Ziele der Planung

Die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 B/2 wurden Anfang der 2000er Jahre durchgeführt, um dem mit dem Bau der Universität auf dem Campus verbundenen Erwartungen an technologisch orientierte Universitätsausgründungen durch entsprechende Flächenausweisungen gerecht werden zu können. Diese Erwartungen haben sich in der Vergangenheit nicht erfüllt. Die Flächen wurden bis heute nicht vermarktet. Das hängt auch damit zusammen, dass bei der Universität Witten/Herdecke (UW/H) heute der Schwerpunkt der Lehre bei den Themen Gesundheit, Wirtschaft und Kultur, nicht jedoch im Bereich Technik liegt.



-  Soziale Einrichtungen (Kita, betreutes Wohnen, etc.)
-  Technologiezentrum, Forschung und Entwicklung, Kleinklassenfertigung

Im Mai 2015 wurde der „Masterplan Universität“ vom Rat der Stadt Witten beschlossen, der die Universitäts-erweiterung als maßgebliches Impulsprojekt für die weitere Entwicklung auf dem Campus an der Alfred-Herrhausen-Straße beinhaltet.

Für das Plangebiet der Bebauungsplan-änderung belegt er aus den vorgenannten Gründen im „Städtebaulichen Rahmenplan“ des „Masterplans Universität“ einen Teil der Flächen an der Rosi-Wolfstein-Straße mit veränderten Entwicklungszielen gegenüber den bestehenden Bauleitplänen. Im Norden und Nordwesten der Rosi-Wolfstein-Straße enthält er das Ziel der Ansiedlung von sozialen Einrichtungen. Damit wurde den zusätzlichen Bedarfen des Christopherus-Hauses e.V. sowie dem für Studenten-wohnungen und möglichen Ergänzungsnutzungen für die vorhandene Wohnbebauung entsprochen. Hinzu kam die Idee, ggf. auch die Pflege dort anzusiedeln, um möglicherweise Synergien mit dem Department für Pflegewissenschaften der UW/H erzeugen zu können.

Abbildung 1: Auszug aus dem Masterplan Universität, Stadt Witten 2015

Fußend auf dem Masterplan wurde am 26.02.2017 das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Universität und Umfeld“ vom Rat der Stadt Witten beschlossen. Es hat zum Ziel, über den Campus hinaus auch die angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete in die angestoßene positive städtebauliche Entwicklung auf dem Campus einzubeziehen. Außerdem soll es die Grundlagen dafür schaffen, für die weitere städtebauliche Entwicklung Städtebauförderungsmittel einwerben zu können. Auch im ISEK

wird für das Plangebiet eine Entwicklungsperspektive für die bereits zu dem Zeitpunkt entstandene Ideenskizze des Christopherus-Hauses als inklusiver Lebensort eröffnet.

Die Lebensgemeinschaft Christopherus-Haus e.V. ist seit 1982 auf dem Hof Stinshoff an der Straße Im Wullen ansässig. Auf dem Hof leben aktuell rd. 90 stationär und 20 ambulant betreute Bewohner mit Beeinträchtigungen und etwa 30 weitere Mitglieder der Lebensgemeinschaft, Betreuer sowie deren Familien. Die Hausgemeinschaften zielen auf die Entwicklung eines inklusiven Gemeinwesens. Bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 B/2 „Technologiepark Dortmunder Straße“ Anfang der 2000er Jahre wurde durch den Christopherus-Haus e.V. Erweiterungsbedarf auf dem Hof angemeldet, der mit dem damaligen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert und später baulich umgesetzt wurde. Die Verwaltung des Christopherus-Hauses ist nun ebenfalls aus Dortmund an den Standort Im Wullen gezogen.

Im Laufe der letzten Jahre hat sich zunächst aus der Raumnot der Universität heraus eine intensive Zusammenarbeit mit der UW/H entwickelt. Die Universität mietet an zwei Tagen pro Woche den Kulturstall des Christopherus-Hauses für Vorlesungen an. Die Studierenden bieten zusammen mit Bewohnern des Christopherus-Hauses am Vortag gemeinsam hergestellten Kuchen und ein Mittagessen im Café an diesen Tagen an. Im Planungsprozess für den Masterplan wurde auch das Thema studentisches Wohnen auf dem Campus angestoßen. Aus einer Anfrage der Stadt Witten bei dem Christopherus-Haus für die Verwaltung eines neu zu bauenden Studentenwohnheims entwickelte sich in zahlreichen Gesprächen die Idee weiter. Statt eines reinen Studentenwohnheims soll nun der Erweiterungsbedarf des Christopherus-Hauses und die Wohnungen für Studierende in einem inklusiven Wohnprojekt als Neubau am Endpunkt der Rosi-Wolfstein-Straße errichtet werden. Hier soll im Rahmen des ambulant betreuten Wohnens sowie für Menschen mit Assistenzbedarf und für Studierende geförderter Wohnraum in einer Größenordnung von bis zu 35 Wohnungen entstehen. Ergänzt werden soll das Wohnprojekt durch eine dreigruppige Kita, ein Café und Pflegeplätze für die älter werdenden Bewohner des Christopherus-Hauses mit besonderem Pflegebedarf.

Im Jahr 2018 trat die Lebenshilfe Witten an die Stadt Witten heran auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück für den Bau eines Pflegeheims für Menschen mit Beeinträchtigungen. Die seit 1960 bestehende Einrichtung ist seit 1982 an dem Standort Dortmunder Straße unmittelbar angrenzend an das Stadterneuerungsgebiet des ISEK ansässig. Für beide Einrichtungen ist es wichtig, für ihre älter werdenden Bewohner\*innen, Menschen mit Beeinträchtigungen, ein Pflegeangebot mit besonderen Anforderungen schaffen zu können. Ein solches Angebot gibt es in Witten bisher nicht. Die Lebenshilfe möchte ergänzend zu den Planungen des Christopherus-Hauses ein solches Angebot am Standort Rosi-Wolfstein-Straße realisieren. Zusätzlich möchte auch sie Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen und Studierende dort bauen.

In weiteren Gesprächen mit der Lebenshilfe, dem Christopherus-Haus und der Stadt Witten wurde nun ein ganzheitliches städtebauliches Konzept für die beiden Bauvorhaben am Standort Rosi-Wolfstein-Straße entwickelt, das ganz im Sinne des „Masterplans Universität“ und des integrierten Ansatzes des „ISEK Universität und Umfeld“ sehr positiv in das Quartier wirken kann. Weitere ergänzende Nutzungen sind in der Überlegung.

Die beiden Einrichtungen wollen ihre jeweiligen Neubauten auf einer Grundstücksfläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup> für das Christopherus-Haus und rd. 8.000 m<sup>2</sup> für die Lebenshilfe (davon ca. 5.500 m<sup>2</sup> für die Pflegeeinrichtung) als zwei eigentumsrechtlich getrennte Einheiten entwickeln.

Die Verwaltung beurteilt die Vorhaben sehr positiv. Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Erweiterung zweier wichtiger sozialer Wittener Einrichtungen aus dem engeren Umfeld des Plangebietes und ergänzt in idealer Weise die bestehenden Nutzungen im Quartier. Mit den Neubauten wird der Zielsetzung aus dem Masterplan und dem ISEK für diesen Standort entsprochen. Die Vorhaben sollen daher unterstützt werden.

Auf die bisher festgesetzten Sondergebietsflächen mit technologischer Ausrichtung soll künftig im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung verzichtet werden. Bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 120 B/2 wurden im nördlichen Baufeld zusätzlich Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und medizinische Zwecke zugelassen. Das Thema Wohnen ist auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans allerdings dort bisher nur in Form von Betriebswohnungen zulässig. Unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Flächen für Ausgründungen im westlichen Teil der Alfred-Herrhausen-Straße und der großen Bedeutung der beiden sozialen Einrichtungen für die Stadt Witten sowie der möglichen positiven Wirkungen für das Plangebiet des ISEK sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Bauvorhaben zu ermöglichen.

### **3. Städtebauliches Konzept**

Ein städtebaulicher Entwurf für die geplanten Nutzungen wurde durch das von beiden Vorhabenträgern beauftragte Planungsbüro „neun grad“ vorgelegt (siehe hierzu Anlage 3 dieser Vorlage). In diesem Konzept sind die geplanten Einrichtungen des Christopherus-Hauses fächerförmig am nördlichen Ende der Rosi-Wolfstein-Straße angeordnet. Drei Einzelgebäude umgeben einen für Fußgänger öffentlichen Platzbereich, der sich zum Pferdebachtal aufweitet. An dieser Nahtstelle soll auch das Café liegen. Eine dreigruppige Kita ist im östlichen Gebäude angedacht, die Verwaltung, die Wohngruppen und Pflegeplätze der Einrichtung sowie die Wohnungen für Studierende verteilen sich auf die geplanten drei Gebäude. Erforderliche Stellplätze werden auf 2 Parkplätzen jeweils südlich der Bebauung angeboten.

Westlich der Rosi-Wolfstein-Straße schließt sich nach Süden die geplante U-förmige Pflegeeinrichtung der Lebenshilfe an. Da eine solche Pflegeeinrichtung eine größere Bautiefe als die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte 24 m Bautiefe benötigt, soll hier künftig das Baugebiet nach Westen an der tiefsten Stelle um ca. 10 m ausgeweitet werden. Der städtebauliche Entwurf grenzt sich zum Freiraum mit einer geknickten Linienführung ab, die im Bereich des Pflegeheims die größte Tiefe aufweist und sich nach Norden und Süden deutlich verjüngt. Durch die geplante Linienführung kann ein geeigneter Übergang zur Landschaft geschaffen werden. Ein durchlaufendes Sockelgeschoss soll einerseits eine klare Abgrenzung zum Freiraum ausbilden und andererseits das verbindende Gestaltelement für die beiden Projekte bilden. Zum Freiraum werden nach einer ersten Skizze zur städtebaulichen Ansicht die Längsseiten der Baukörper durch eine Dachlandschaft mit Giebeln aufgelöst (siehe hierzu Anlage 4 dieser Vorlage). Südlich des Baukörpers ist eine Stellplatzanlage für die Pflegeeinrichtung geplant.

Ein weiteres Gebäude mit kleiner Stellplatzanlage bildet den südlichen Abschluss des Plangebietes. Auf dieser Fläche möchte die Lebenshilfe ebenfalls ein inklusives Wohnprojekt für Bewohner der Lebenshilfe und Studierende errichten ggf. ergänzt durch eine zusätzliche Nutzung im Erdgeschoss.

Vorgesehen ist eine 3-geschossige Bebauung mit aufgesetztem Dachgeschoss.

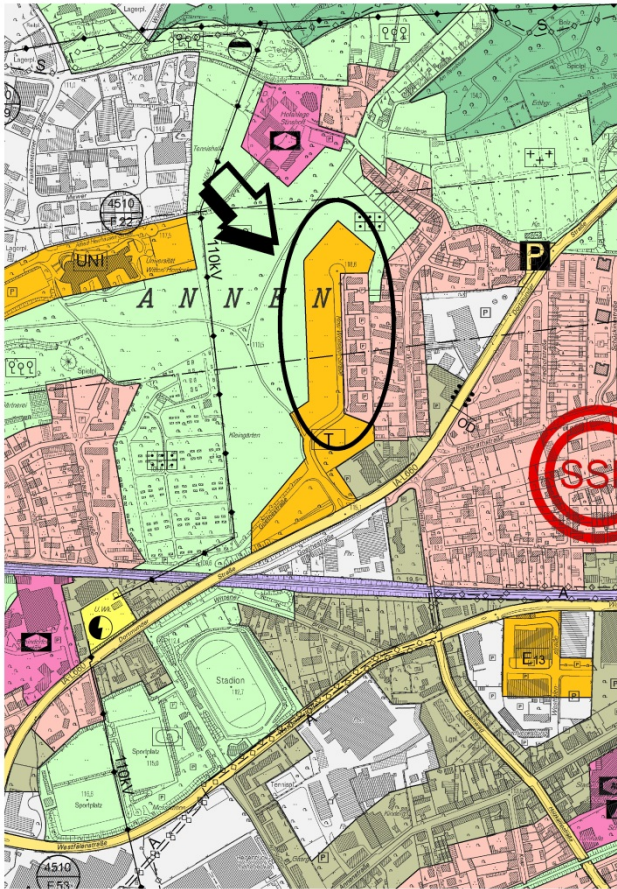
Das Gesamtkonzept wird dem Baugebiet einen ganz eigenen Charakter verleihen, der sensibel mit der Orientierung zum Freiraum umgeht und so baulich, aber auch durch die neuen Nutzungen, den Standort aufwerten kann.

Die beiden Einrichtungen haben jeweils eine entsprechende Absichtserklärung zur Entwicklung der in Rede stehenden Flächen auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes Option E vom 26.05.2019 des Planungsbüros „neun grad“ mit einer Beschreibung der geplanten Nutzungen gegenüber der Stadt Witten abgegeben.

Die südlich anschließende Fläche soll weiterhin als Sonderbaufläche erhalten bleiben. Sie wird aktuell für einen interessierten Investor für max. 3 Jahre vertraglich reserviert.

## 4. Planungsrechtliche Situation, Planerfordernis

### 4.1 Flächennutzungsplan 2009 Stadt Witten



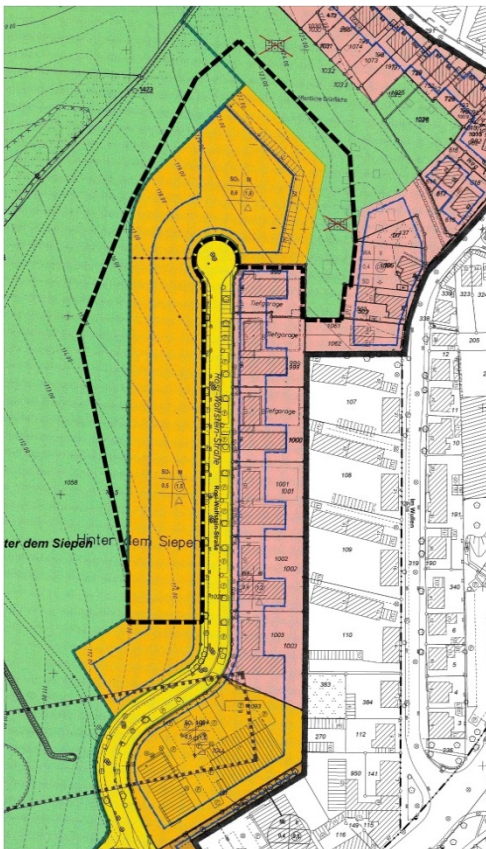
Der wirksame Flächennutzungsplan 2009 der Stadt Witten stellt für das Plangebiet entlang der Rosi-Wolfstein-Straße Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Technologie“ dar sowie westlich angrenzend Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Erholung. Im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches stellt er für eine kleine Fläche zwischen der Sonderbaufläche und der Wohnbaufläche an der Straße Im Wullen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsgärten dar.

In Zukunft soll für das Plangebiet im FNP voraussichtlich die bestehende Darstellung in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan 2009 (bisherige Darstellung). Das Plangebiet ist schwarz umkreist.



## 4.2 Bebauungsplan Nr. 120 B/2 „Technologiepark Dortmunder Straße“



Das Plangebiet ist eine Teilfläche des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 120 B/2 „Technologiepark Dortmunder Straße“. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 setzt für den betroffenen Teilbereich Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Technologiezentrum“ in dreigeschossiger Bauweise fest. Die nordöstliche Teilfläche sowie die Fläche westlich des Baufeldes beinhalten die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“. Im Sondergebiet sind sonstige nicht störende Nutzungen zulässig, die im Bereich Forschung und Entwicklung tätig sind sowie Dienstleistungsunternehmen und Verwaltungsgebäude. In Teilbereichen sind zusätzlich Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und medizinische Zwecke und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Wohnungen werden nur als Betriebswohnungen oder für Mitarbeiter und Bedienstete der Einrichtungen in einem Umfang von max. 10% der Gesamtbaufäche zugelassen.

Abbildung 3, Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen B-Plan 120 B/2 „Technologiepark Dortmunder Straße“ mit dem Geltungsbereich der geplanten 1. Änderung

Damit wurde der damaligen Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprochen, einen Technologiepark und ein räumliches Angebot für universitätsbezogenes Gewerbe zu schaffen. Zur Entstehungszeit des Bebauungsplanes erhoffte sich die Stadt Witten hier eine vergleichbare Entwicklung wie im Technologiepark im Umfeld der Universität Dortmund in einem kleineren Maßstab anstoßen zu können. Nachdem diese gewünschte Entwicklung in der Vergangenheit nicht eingetreten ist, reagierte die Stadt Witten mit den veränderten Zielsetzungen des Masterplanes 2015 für diesen Raum.

Die im Bebauungsplan Nr. 120 B/2 festgesetzte Tiefe des Sondergebietes von 40 m und 26 m Tiefe des festgesetzten Baufensters westlich der Rosi-Wolfstein-Straße reichen für die geplante Pflegeeinrichtung nicht aus. Daher ist gemäß dem städtebaulichen Konzept für die Vorhaben eine veränderte Bautiefe erforderlich.

Voraussichtlich wird für die geplante Bebauung als Art der baulichen Nutzung künftig ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben dieser Festsetzung wird die Änderung u.a. auch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. Gebäudehöhe, Ausnutzung des Grundstücks) enthalten, um die Bauvolumina und den Rahmen für die Ausgestaltung der Baukörper näher bestimmen zu können. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität soll ein städtebaulicher Vertrag mit den beiden Einrichtungen geschlossen werden.

Die Planung soll des Weiteren darauf ausgerichtet werden, eine möglichst direkte und attraktive Anbindung für Fußgänger und Radfahrer in das Pferdebachtal, aber auch zwischen den geplanten Einrichtungen und der Universität, dem FEZ und ZBZ zu erreichen. Daher sieht das städtebauliche Konzept eine öffentliche Wegeverbindung mit Platz im Hof vor, der sich im Bereich des geplanten Cafés zum Pferdebachtal hin öffnet. Mit einem Café kann auch der Forderung aus den Bürgerwerkstätten nach einem gastronomischen Angebot entsprochen werden.

### **4.3 Planerfordernis**

Der künftige Schwerpunkt für den inklusiven Lebensort wird nicht auf die Entwicklung eines Technologiezentrums, sondern auf die Nutzungen Wohnen, Kita, Pflegeeinrichtung, Café, ausgerichtet sein.

Um im Plangebiet eine bauliche Entwicklung für die beiden Sozialeinrichtungen und die ergänzenden Nutzungen zu ermöglichen, müssen der FNP und der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 120 B/2 in den Plangebietten geändert werden. Die Bauleitplanverfahren werden im sogenannten „Vollverfahren“ durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Bebauungsplanänderung sollen parallel bearbeitet werden.

### **4.4 Geltungsbereiche der Plangebiete für die geplanten**

#### **FNP-Änderung / Geltungsbereich Bebauungsplanänderung**

Die Plangebietsabgrenzungen für beide Planverfahren sind unterschiedlich. Die Abgrenzung des Plangebietes für die FNP-Änderung ist deutlich größer als die für die geplante Bebauungsplanänderung (siehe hierzu Anlagen 1 und 2 dieser Vorlage). Dies ist den unterschiedlichen Maßstabsebenen und der geringen Differenzierung der Nutzungskategorien in der Darstellung des FNP geschuldet. So können innerhalb der FNP-Darstellung Wohnbaufläche durchaus auf B-Planebene neben einem Wohngebiet auch eine Grünfläche oder auch Verkehrsflächen festgesetzt werden. Beide Geltungsbereiche werden zunächst großzügiger gefasst als die Grenzen des erforderlichen Baugebietes für das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept. Damit soll im frühen Planungsstadium eine gewisse Flexibilität für die Planung ermöglicht werden. Es bezieht neben den bisherigen Bauflächen nördlich und westlich der Rosi-Wolfstein-Straße daher einen Teil der öffentlichen Grünfläche des Pferdebachtals mit ein. Im Laufe der Planverfahren, mit zunehmender Konkretisierung der Planung, werden bis zum Entwurfsbeschluss die Geltungsbereiche dann entsprechend verkleinert.

Das Plangebiet für die Änderung des FNP umfasst aktuell ca. 40.000 m<sup>2</sup>; Der Geltungsbereich für die Bebauungsplanänderung umfasst ca. 22.000 m<sup>2</sup>.

### **5. Erforderliche Gutachten**

Für das Bebauungsplanverfahren werden verschiedene Gutachten erforderlich. Bisher sind die Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I, bei Bedarf Stufe II und Stufe III), eines Verkehrsgutachtens und voraussichtlich eines Bodengutachtens (inkl. der Themen Altlasten, Bergbau und Versickerungsfähigkeit) vorgesehen. Außerdem werden die Ausarbeitung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht, die auch Aussagen zu Auswirkungen der Planung auf das Klima beinhalten, sowie eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags erforderlich.

Möglicherweise wird sich im Laufe des Verfahrens weiterer Untersuchungsbedarf ergeben.

### **6. Kosten**

Die Planverfahren haben keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Die Kosten für die erforderlichen Gutachten werden von den beiden Vorhabenträgern übernommen. Eine entsprechende Planungsvereinbarung ist geschlossen worden.

Die Grundstücke sollen im Erbbaurecht an die jeweiligen Träger verpachtet werden. Die beiden Träger haben bereits heute ihre Stammsitze im Erbbaurecht gepachtet. Die Erweiterungsflächen sollen an diese Verträge angebunden werden.

In Vertretung

Rommelfanger

**Anlagen:**

Anlage 1: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 120 B/2-1

Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets Nr. 120 B/2, 1. Änderung

Anlage 3: Städtebauliches Konzept, Lageplan, Planungsstand vom 25.06.2019

Anlage 4: Städtebauliche Skizze, Ansicht, Planungsstand vom 25.06.2019