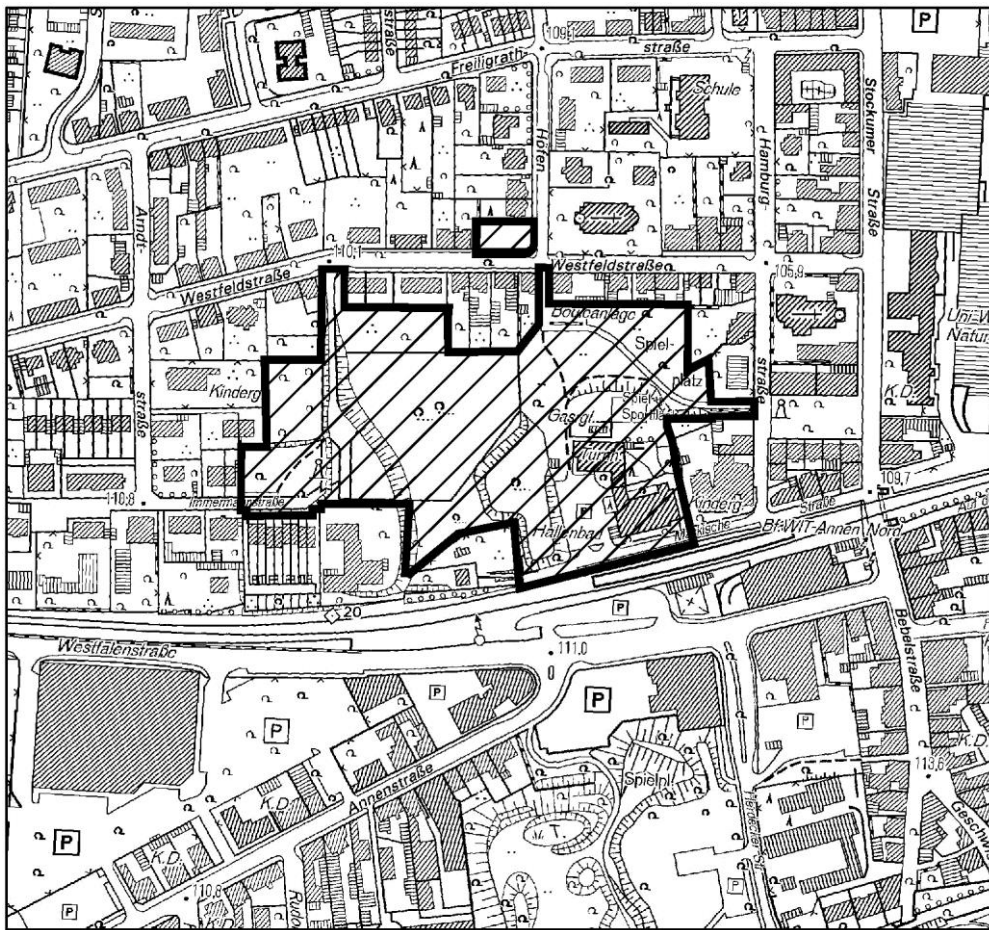


## Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan

### Nr. 197 – Ann – „Bildungsquartier Annen“



Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

## Inhalt

<b>Teil I – städtebauliche Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Planungsrechtlicher Rahmen</b> .....	<b>4</b>
2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplanung.....	4
2.2 Flächennutzungsplan.....	5
2.3 Masterpläne und Handlungskonzepte.....	6
2.3.1 Stadtteilrahmenplan.....	6
2.3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Witten-Annen und Machbarkeitsstudie Bildungsquartier Annen.....	7
2.3.3 Integriertes Klimaschutzkonzept.....	7
2.3.4 Klimaanalyse.....	8
2.3.5 Handlungskonzept Wohnen.....	9
2.3.6 Masterplan Freiraum.....	9
<b>3 Plangebiet</b> .....	<b>10</b>
3.1 Lage des Plangebiets.....	10
3.2 Abgrenzung des Plangebiets.....	10
3.3 Nutzungen im Plangebiet.....	11
3.4 Erschließung des Plangebiets.....	11
3.5 Soziale Infrastruktur.....	12
<b>4 Planverfahren</b> .....	<b>12</b>
<b>5 Inhalt der Planung</b> .....	<b>12</b>
5.1 Städtebauliches Konzept.....	12
5.2 Art der baulichen Nutzung.....	13
5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	14
5.4 Verkehrsflächen.....	15
5.5 Grünplanerische Maßnahmen.....	16
5.6 Ver- und Entsorgung.....	16
5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	17
5.8 Nutzung erneuerbarer Energien.....	17
5.9 Gestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NRW.....	17
<b>6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>17</b>
6.1 Altlasten.....	17
6.2 Bergbau.....	17
6.3 Denkmalschutz.....	17
<b>7 Umweltbelange</b> .....	<b>18</b>
7.1 Artenschutz.....	18
7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	18
<b>8 Hinweise</b> .....	<b>19</b>
<b>9 Kosten</b> .....	<b>20</b>
<b>10 Fachbeiträge/ Gutachten</b> .....	<b>21</b>
10.1 Artenschutzprüfung.....	21
10.2 Verkehrsuntersuchung.....	21
10.3 Bodenuntersuchung.....	21
10.4 Schalltechnische Untersuchung.....	21
10.5 Umweltprüfung.....	21
<b>11 Flächenbilanz</b> .....	<b>21</b>
<b>Teil II – Umweltbericht</b> .....	<b>22</b>
<b>12 Quellen</b> .....	<b>22</b>



## **Teil I – städtebauliche Begründung**

### **1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung**

Das Stadtteilzentrum Annen hat sich in der Vergangenheit im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt NRW städtebaulich, wirtschaftlich und sozial stabilisiert. Hieran anknüpfend und aufgrund eines notwendig werdenden Neubaus der Baedekerschule (Grundschule) wurde mit der Machbarkeitsstudie „Bildungsquartier Annen“ geprüft, inwieweit am Standort Märkische Straße in Annen-Nord ein integratives Bildungsquartier beispielhaft neu konzipiert und ausgerichtet werden kann. Das Bildungsquartier soll einen zeitgemäßen Ersatz für die marode Baedekerschule sowie den Ersatz der ebenfalls stark sanierungsbedürftigen und nicht mehr zeitgemäßen Märkischen Sporthalle mit der offenen Ganztagschule, Angeboten der Offenen Kinderarbeit und einem Bürgerzentrum verbinden. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der inhaltlichen, baulichen und wirtschaftlichen Machbarkeit gute Perspektiven für die Entwicklung eines Bildungsquartiers am untersuchten Standort nordwestlich des Hallenbades bestehen.

Gleichzeitig besteht in diesem Bereich seit langem die Absicht, die vorhandenen Brachflächen städtebaulich zu entwickeln und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, da die Fläche aufgrund ihrer zentralen Lage besonders für Wohnungsbau prädestiniert ist. Dieses in der Stadtteilrahmenplanung 2008 formulierte Planungsziel soll auf den verbleibenden Flächen westlich des geplanten Bildungsquartiers in diesem Zusammenhang mit umgesetzt werden, da der ehemalige Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 197 „Südliche Westfeldstraße“ vom 30.04.2009 mit dem Schwerpunkt Wohnbebauung nicht weiterverfolgt wird.

Ergänzt werden soll das Bildungsquartier durch ein soziales Zentrum, welches am jetzigen Standort der Märkischen Sporthalle entstehen soll und so das im Süden liegende Hallenbad mit dem geplanten Bildungsquartier im Nordwesten verbindet.

Um die beschriebenen Bedarfe nach Wohnbebauung und einem Schul-, Sport-, sozialen und Bürgerzentrum an dieser Stelle befriedigen zu können, soll für die geplanten Nutzungen das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden. Im Parallelverfahren wird zudem der Flächennutzungsplan geändert, da die bisherige Darstellung einer Wohnbaufläche im größten Teil des Plangebiets nicht der grundlegenden Intention der Planung entspricht, auch wenn die geplanten Nutzungen grundsätzlich auch aus der dargestellten Wohnbaufläche entwickelt werden könnten.

## **2 Planungsrechtlicher Rahmen**

### **2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplanung**

Im gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen besitzt die Stadt Witten nach der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums. Das Plangebiet ist in der Planzeichnung als Siedlungsraum dargestellt.

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplans die regionalen Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest. Der Regionalplan ist im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB Vorgabe für die kommunale Bauleitplanung. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Insofern ist die Planung aus dem Regionalplan abgeleitet.

Seit dem Erarbeitungsbeschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr am 06.07.2018 befindet sich der Regionalplan Ruhr (RPR) im Erarbeitungsver-

fahren und wird zukünftig den bestehenden Regionalplan ablösen. Im Entwurf des Regionalplans Ruhr ist das Plangebiet ebenfalls als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ festgelegt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan – Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen (Blatt 2) / Quelle: Bezirksregierung Arnsberg 2011

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Witten stellt im westlichen Teil des Geltungsbereichs eine Wohnbaufläche dar, da dies zum Zeitpunkt der Aufstellung dem Entwicklungsziel für diesen Bereich entsprach. Der östliche und südliche Bereich ist als Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Hier befindet sich der Park der Generationen. Entsprechend den neuen Planungszielen wird der FNP im Parallelverfahren geändert; statt der Wohnbaufläche wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den näheren Zweckbestimmungen „Schulische Einrichtung“ sowie „Multi-funktionale Einrichtung“ dargestellt.

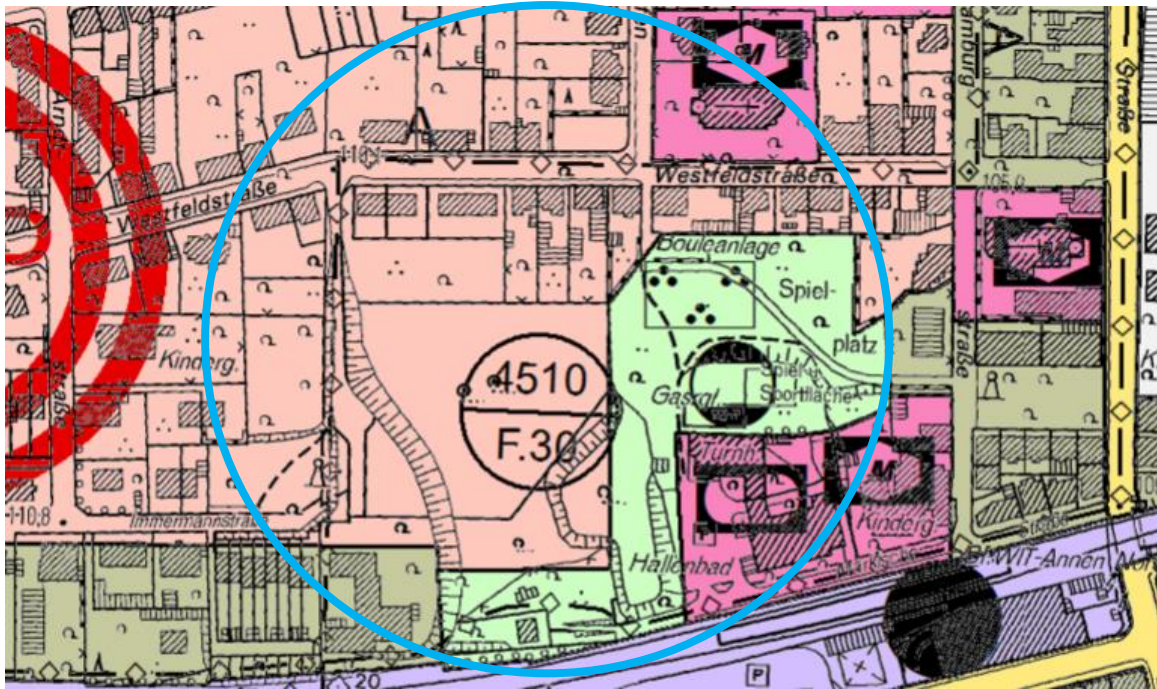


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Quelle: Stadt Witten 2018

## 2.3 Masterpläne und Handlungskonzepte

Im Folgenden werden die für die Planung relevanten Masterpläne und Handlungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB aufgeführt.

### 2.3.1 Stadtteilrahmenplan

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP von 2009 wurden für alle Stadtteile Wittens Stadtteilrahmenpläne mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung erarbeitet und vom Rat beschlossen. Im Stadtteilrahmenplan Annen von 2008 ist das Plangebiet noch als „im FNP dargestellte zukünftige Wohnbaufläche“ gekennzeichnet, da im Zeitraum 2006/07 beabsichtigte ein Projektentwickler, auf den zur Verfügung stehenden Flächen rd. 30 Wohneinheiten als Doppel- und Reihenhäuser zu errichten.

Diese Überlegungen haben als städtebauliche Zielvorstellung in dem im Jahr 2007 erarbeiteten Stadtteilrahmenplan Annen und im Masterplan Wohnen Eingang gefunden. Das Vorhaben wurde jedoch aus wirtschaftlichen Gründen seitens des Investors aufgegeben.

Die zentrale Fläche soll nun hauptsächlich einer dem gesamten Stadtteil dienenden Nutzung zugeführt werden. Die Zielvorstellung der Schaffung von Wohnbebauung wird auf der westlichen Fläche in deutlich reduzierter Form umgesetzt. Durch die Reduzierung der Wohnbauflächen und die Schaffung eines Schul-, Sport- und Bildungszentrums werden zwar die Ziele der Stadtteilrahmenplanung verändert; mit der geplanten Nutzung an dieser Stelle wird jedoch das gesamtstädtische Ziel, Infrastrukturmaßnahmen im Siedlungszusammenhang, zentral und kompakt im Stadtteil zu schaffen, erfüllt. Das in der Nähe vorhandener Grün- und Wohnbauflächen, ÖPNV- und sonstiger Infrastrukturanlagen geplante Bildungsquartier führt nachhaltig zur Stärkung des Siedlungsschwerpunkts Witten-Annen.

### **2.3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Witten-Annen und Machbarkeitsstudie Bildungsquartier Annen**

Im Vorfeld der Entwicklung der bisherigen Brachfläche zu einem Standort für eine Grundschule, eine Sporthalle und ein Quartierszentrum wurden im Jahr 2018 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept sowie eine Machbarkeitsstudie erstellt.

Im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms Soziale Stadt Annen konnte der Stadtteil bereits stabilisiert und aufgewertet werden. Daran knüpft das Integrierte Stadtentwicklungskonzept an, welches eine planerische Direktive für die Entwicklung von Witten-Annen darstellt und im Bereich Bildung und Integration nach wie vor Problemlagen konstatiert, die mit dem Ansatz eines Bildungsquartiers Annen gelöst werden sollen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept bündelt die unterschiedlichen Belange mit den Anforderungen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung.

Für das Bildungsquartier Annen wurde zudem in Vorbereitung eines Förderantrags eine Machbarkeitsstudie erstellt. Diese Machbarkeitsstudie ist in einen Gesamtprozess zur Stabilisierung und weiteren Aufwertung des Stadtteils integriert. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden

- ein Dialogprozess zur Einbindung der lokalen Akteure durchgeführt,
- die Bedarfe und Potenziale der künftigen Nutzerinnen und Nutzer analysiert,
- ein Raum- und Nutzungskonzept sowie
- ein Vorentwurf für ein räumlich-funktionales Konzept inkl. Investitionskosten-schätzung erarbeitet,
- eine tragfähige Trägermodellstruktur inkl. Wirtschaftsplan aufgezeigt,
- eine Kooperationsvereinbarung mit möglichen Trägern erarbeitet,
- Förderperspektiven und -möglichkeiten geprüft,
- ein kompaktes Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bildungsquartier Annen auf Basis der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie als Fördergrundlage erarbeitet und
- die Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die Auslobung eines Wettbewerbs benannt.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der inhaltlichen, baulichen und wirtschaftlichen Machbarkeit gute Perspektiven für die Entwicklung eines Bildungsquartiers am untersuchten Standort westlich des Hallenbades bestehen.

Im Anschluss an die Machbarkeitsstudie wurde auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf bildet die Grundlage des Bebauungsplans Nr. 197 „Bildungsquartier Annen“.

### **2.3.3 Integriertes Klimaschutzkonzept**

Das Integrierte Klimaschutzkonzept (IKSK, Gertec 2013) der Stadt Witten beinhaltet einen gesamtstädtischen Maßnahmenkatalog mit Vorschlägen für das kommunale Engagement im Klimaschutz. Ausgangslage sind die Verabschiedung des Klimaschutzgesetzes NRW und damit verbundene Vorgaben zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen.

Im IKSK werden unter anderem Einsparpotenziale in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Verkehr aufgezeigt. Es ist jedoch zu beachten, dass viele gut wirksame Maßnahmen nicht direkt von der Kommune beeinflusst werden können. Die folgenden Maßnahmen bilden eine Ausnahme und können im Rahmen der Stadtentwicklung Berücksichtigung finden:

- Verkehrsvermeidende Siedlungsplanung, „Stadt der kurzen Wege“
- Förderung umweltgerechter Verkehrsträger (ÖPNV, Fahrrad- und Fußverkehr)
- Einsatz erneuerbarer Energien (mit Einschränkung)

Davon ausgehend ist bei einer klimagerechten Stadtentwicklung Wert darauf zu legen, dass eine Innen- vor einer Außenentwicklung erfolgt. Hierdurch kann ein zusätzliches Verkehrsaufkommen gering gehalten werden. Weiterhin sind bei der Siedlungs- und Verkehrsplanung die Belange des Rad- und Fußverkehrs dadurch zu berücksichtigen, dass eine Aufwertung von Straßenräumen erfolgt, Verbindungen wie der Rheinische Esel ausgebaut und Straßenquerschnitte zielgruppengerecht dimensioniert werden. Der Einsatz erneuerbarer Energien kann in der Bauleitplanung zwar nicht ohne Weiteres vorgeschrieben werden, die Schaffung der Voraussetzungen dafür ist jedoch in einigen Fällen möglich.

Über Klimaschutzstrategien hinaus werden im IKSK, in Anlehnung an das Handbuch Stadtklima des MUNLV von 2010, folgende Maßnahmen der Klimafolgenanpassung mit Eignung für die Anwendung in der Stadtentwicklung angerissen:

- Dach- und Fassadenbegrünung
- Sicherung von Frischluftschneisen
- Sicherung von Grünzügen
- Freihaltung hochwassergefährdeter Bereiche
- Anpflanzung von Windschutzhecken

Die im IKSK genannten Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden in der vorliegenden Bauleitplanung geprüft und nach Möglichkeit umgesetzt. Es wird eine zentral gelegene, gut erreichbare Brachfläche mit guter infrastruktureller Anbindung für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke sowie für Wohnbebauung überplant. Dies steht im Einklang mit dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ und unterstützt die Verkehrsmittel des Umweltverbunds, da das Plangebiet sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie für den Fuß- und Radverkehr erreichbar ist. Es ist Dachbegrünung geplant und im Rahmen des Bebauungsplanes werden wichtige öffentliche Grünflächen gesichert.

### **2.3.4 Klimaanalyse**

Im Rahmen der Klimaanalyse Stadt Witten (Regionalverband Ruhr 2007) fanden umfangreiche klimatische und lufthygienische Untersuchungen im Stadtgebiet statt.

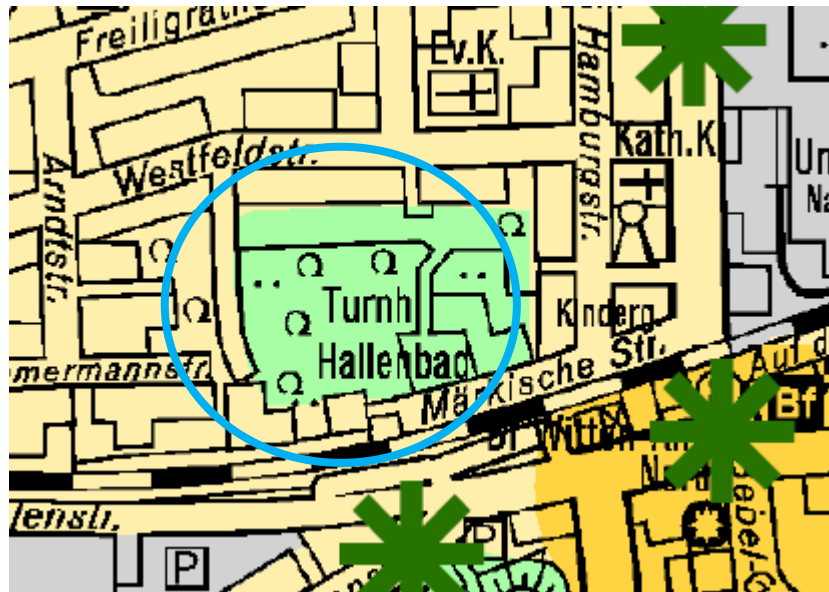
Die Analysekarte mit Planungshinweisen aus dem Jahr 2007 stellt die Fläche des Bildungsquartiers sowie den Park der Generationen als städtische Park- und Grünanlagen dar. Solche Flächen gelten als bioklimatisch wertvolle innerstädtische Ausgleichsräume. Empfohlen wird die Flächen möglichst von Bebauung oder Versiegelung freizuhalten, vorhandene Vegetationsstrukturen zu erhalten und auszubauen.

Die direkte Umgebung sowie der westliche Bereich des Geltungsbereichs werden als Lastraum „überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“ dargestellt. Hier sind Bebauungsstrukturen und Begrünung bioklimatisch positiv zu bewerten.

Die Entwicklung des Bildungsquartiers stellt einen Eingriff in die Grünfläche dar, welcher geringfügig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima haben kann, Grundsätzlich bleibt der Freiraum an dieser Stelle jedoch erhalten. Gleichzeitig werden durch den Bebauungsplan der Park der Generationen sowie die südliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert und somit vor möglichen zukünftigen Überbauungsansinnen geschützt. Ebenso wird die KZ-Gedenkstätte im Westen, welche in der Klimaanalyse nicht als Grünfläche dargestellt ist, planungsrechtlich als solche gesichert.

Die Thematik des Klimaschutzes wird im Umweltbericht weiter ausgeführt. Auch werden im Rahmen der Umweltprüfung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt.





- Städtische Park- und Grünanlagen:** Bioklimatisch wertvoller innerstädtischer Ausgleichsraum. Freihalten von Bebauung oder Versiegelung. Vorhandene Vegetationsstrukturen erhalten und ausbauen. Eine Vernetzung der Grünflächen ist anzustreben. Förderung des Luftaustausches. Bei kleineren Grünanlagen (<1ha) Ränder schließen, größere Parks zu den Rändern hin öffnen. Erhalt und Aufbau vielgestaltiger Gehölzstrukturen, Schaffung differenzierter Mikroklimata. Die Vernetzung mit den direkt anschließenden Siedlungsräumen herstellen.
  
- Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete:** Bebauungsstrukturen und Begrünung sind bioklimatisch positiv zu bewerten. Günstige Bebauungsstrukturen erhalten. Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen. Kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen vorsehen. Erhaltung und Aufbau von weiteren Gehölzstrukturen.

Abbildung 3: Ausschnitt Klimaanalyse, Quelle RVR 2007

### 2.3.5 Handlungskonzept Wohnen

Mit dem Handlungskonzept Wohnen (2018) wurde der Masterplan Wohnen von 2008 weiterentwickelt. Das Konzept analysiert die Situation des Wittener Wohnungsmarktes und definiert Bedarfszahlen für den Zeitraum von 2017 – 2030. Darin wurde ein Bedarf an Wohnungen für die Jahre zwischen 2017 und 2030 von 1.595 Wohneinheiten festgestellt. Daraus geht ein jährlicher Bedarf an Wohneinheiten von 114 hervor. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes soll daher eine Wohnbaufläche festgesetzt werden.

### 2.3.6 Masterplan Freiraum

Die Planung entspricht dem Leitbild 2 des Freiraumkonzeptes der Stadt Witten von 2007, die Aufenthaltsqualität in der Stadt zu stärken, da der vorhandene innerstädtische Freiraum durch die Planumsetzung weiter qualifiziert, aufgewertet und verbunden wird.

Die derzeit brachliegende Grünfläche ist zusammen mit dem Park der Generationen und der KZ-Gedenkstätte Bestandteil des im Freiraumkonzept ausgewiesenen Grünzugs Annen. Durch die Planung werden der Park der Generationen, die Gedenkstätte sowie der südliche Teil der Grünfläche gesichert. Die jetzige Brachfläche wird qualifiziert, städtebaulich gefasst und in die Siedlungsstruktur sowie in die Wegeverbindungen eingebunden. Zukünftig werden hier wichtige Wegeverbindungen zusammenlaufen, welche die Grünflächen verbinden, aber auch den Stadtteil besser vernetzen. Damit wird der Handlungsempfehlung zur Freiraumvernetzung, an dieser Stelle einen Lückenschluss wichtiger Wegeverbindungen vorzunehmen, gefolgt.



Abbildung 4: Ausschnitt Masterplan Freiraum (2007) Plan 7 Handlungsempfehlungen Vernetzung

### 3 Plangebiet

#### 3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Annener Zentrum, direkt nördlich des S-Bahn-Haltepunktes Witten-Annen Nord. Die Innenstadt ist rd. 2,7 km Luftlinie entfernt. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 40.500 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung 1284 Annen in Flur 22 und liegt südlich der Bebauung entlang der Westfeldstraße, westlich der Bebauung an der Hamburgstraße, nördlich der S-Bahntrasse und der Märkischen Straße sowie östlich der Bebauung an der Arndtstraße. Er umfasst die Flurstücke 124, 125, 128, 455, 492, 555, 592, 595, 626, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 725 und 735 ganz sowie 574, 737 und 797 teilweise. Zudem wird das Flurstück 587 direkt nördlich der Westfeldstraße an der Ecke zur Straße In den Höfen mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Das neue Bildungsquartier soll auf dem bislang brachliegenden Gelände einer ehemaligen Industriefläche errichtet werden. Es grenzt damit direkt an den Park der Generationen an, der bereits im Rahmen des Programms Soziale Stadt Annen errichtet worden ist. Die Außenflächen des geplanten Bildungsquartiers stellen somit eine sinnvolle und wichtige Erweiterung des Parks dar. Um diese Verbindung zu verdeutlichen und um den Park der Generationen planungsrechtlich zu sichern, ist neben der südlichen Grünfläche (heutige Brachfläche) auch der Park der Generationen Bestandteil des Geltungsbereichs. Im Westen werden die städtischen Grundstücke der KZ-Gedenkstätte und die nördlich angrenzende Fläche mit in den Geltungsbereich einbezogen. Zum einen soll so die Gedenkstätte gesichert werden. Zum anderen soll auf dem nördlichen Grundstück eine Wohnbebauung ermöglicht werden, um einen Beitrag zu dem im Handlungskonzept Wohnen (2018) konstatierten Bedarf an Wohnbebauung zu leisten.

Im Umfeld des Geltungsbereichs findet sich im Norden und Westen überwiegend Wohnbebauung. Bis zur Stockumer Straße im Osten liegt eine gemischte Nutzung vor, woran sich weiter östlich Gewerbe anschließt. Im Süden – südlich der Bahntrasse – liegt der Zentrale Versorgungsbereich Annen.

Für den Geltungsbereich und weit darüber hinaus galt bis 2005 der Bebauungsplan Nr. 100, welcher jedoch 2005 aufgehoben wurde. Seitdem beurteilt sich die Bebaubarkeit der Flächen nach § 34 BauGB.

### 3.3 Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wurde bis in die 50er Jahre teilweise von einer Glasfabrik und einer Zeche genutzt. Seit Aufgabe des Betriebes hat sich das topografisch stark bewegte und schlecht zugängliche Gelände sukzessive zu einer von verwildertem Baumbestand und Ablagerungen geprägten Brachfläche entwickelt. Der östliche Bereich des Geltungsbereichs umfasst den Park der Generationen, der im Zuge des Stadterneuerungsprogramms Soziale Stadt Annen realisiert wurde und nun planungsrechtlich gesichert werden soll. Im südwestlichen Teilbereich liegt die KZ-Gedenkstätte, welche ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden soll.

### 3.4 Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet zeichnet sich durch kurze Wege zur Infrastruktur des Stadtteils, zu den vorhandenen Versorgungseinrichtungen, öffentlichen Verkehrsmitteln, sozialen Institutionen und öffentlichen Grünflächen aus. Durch Nutzbarmachung dieses zentral gelegenen, unbebauten Innenbereichs kann das Areal wieder in das Stadtgefüge integriert werden. Angrenzende Wohngebiete, Grünflächen, öffentliche Straßen, Wege und Plätze werden über diese Fläche funktional miteinander verbunden.

Für den motorisierten Individualverkehr wird das Plangebiet von zwei Seiten erschlossen werden: von Süden über die Märkische Straße, von Norden über die Westfeldstraße. Über die Stockumer Straße im Osten ist das Gebiet an das regionale und auch überregionale Straßennetz angebunden. Die Stockumer Straße stellt eine Anbindung an den südlich gelegenen Zentralen Versorgungsbereich Annen dar und führt im Norden zur Dortmunder Straße, die eine schnelle Verbindung zur Wittener Innenstadt, zur Nachbarstadt Dortmund sowie zur Autobahn 448 darstellt.

Der Zentrale Versorgungsbereich Annen ist fußläufig gut zu erreichen und befindet sich direkt südlich der Bahntrasse. Allerdings stellt ebendiese ein Hindernis für Fußgänger und auch für Radfahrer dar, weshalb zur Erreichung des Zentralen Versorgungsbereichs der Umweg über die Stockumer Straße genommen werden muss, da hier der einzige Übergang im Umkreis liegt. Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und der Machbarkeitsstudie wurde eine Planung einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Bahntrasse direkt südlich des Bildungsquartiers wieder aufgegriffen. Im Falle einer Realisierung dieser Planung würde sich die Einbindung des Bildungsquartiers sowie des gesamten Bereichs Annen-Nord in das Fuß- und Radwegnetz deutlich verbessern.

Das Plangebiet ist gut für den Radverkehr erschlossen. Ausgehend von der südlichen Plangebietsgrenze liegt in knapp 300 m Luftlinie ein Anschluss an den Rheinischen Esel, ein über 10 km langer Radweg auf einer stillgelegten Bahntrasse zwischen Dortmund-Löttringhausen und Bochum-Langendreer. Aufgrund des Umwegs, welcher über den Bahnübergang der Stockumer Straße genommen werden muss, liegt die tatsächlich zurückzulegende Wegstrecke bei rd. 500 m.

Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Plangebiet gut zu erreichen. Insbesondere die direkt angrenzende S-Bahn-Haltestelle Witten-Annen Nord trägt zu einer guten regionalen Anbindung bei. Hier verkehrt halbstündlich die S 5 zwischen Dortmund und Hagen. Diese hält auch in der Wittener Innenstadt, die somit in nur 4 Minuten zu erreichen ist. An der Haltestelle Witten-Annen Nord halten zudem drei Buslinien (320, 373 und 375) sowie mehrere Einsatzbusse zu Schulzeiten. Dadurch besteht eine gute Anbindung in die übrigen Stadtteile, u.a. auch zur Innenstadt. Die Linie 375 hält auch an der Haltestelle Annen Markt rd. 110 m östlich des Plangebietes an der Stockumer Straße, ebenso wie einige Einsatzbusse für den Schulbetrieb.

### **3.5 Soziale Infrastruktur**

Der Geltungsbereich schließt bereits einige vorhandene Infrastrukturen wie das Hallenbad, die Märkische Sporthalle sowie den Spielplatz und den Bolzplatz im Park der Generationen mit ein. Durch die Planung soll zudem im Plangebiet ein integratives Bildungsquartier ermöglicht werden. Dieses soll u.a. neuer Standort der Baedeker-Grundschule werden und eine Dreifachsporthalle sowie ein Bürgerzentrum und ein soziales Zentrum integrieren. Des Weiteren finden sich im direkten Umfeld des Plangebietes Kitas, kirchliche Einrichtungen, eine weiterführende Schule und ein Standort der Universität Witten/Herdecke.

## **4 Planverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 – Ann – „Bildungsquartier Annen“ sowie die parallele Flächennutzungsplanänderung Nr. 197 – Ann – „Bildungsquartier Annen“ erfolgen im „Normalverfahren“ mit Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dargelegt werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Witten hat in seiner Sitzung am 14.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 197 – Ann – „Bildungsquartier Annen“ gefasst. Der nächste Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB wurde bereits im Zeitraum vom 10.05.2019 bis zum 14.06.2019 durchgeführt. Den Trägern öffentlicher Belange wird zudem im März und April 2021 erneut die Gelegenheit gegeben, ihre Belange und Anregungen zu dem Bauleitplanverfahren einzubringen.

## **5 Inhalt der Planung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet ist städtebaulich-funktional im Annener Zentrum gut eingebunden: Bedingt durch den günstigen Umstand einer großzügig geschnittenen, städtischen Freifläche in einem großen, zentral gelegenen Blockinnenbereich findet sich hier ein idealer Standort für ein zukunftsfähiges Bildungs- und Wohnquartier mit Schule, unterrichtsergänzenden Betreuungs- und Freizeitangeboten, Außenanlagen, Sportstätten, sozialem Zentrum und Bürgerzentrum auf der Ostseite und neuer Wohnbebauung auf der Westseite. Vorteilhaft ist vor allem die gute fußläufige Anbindung an die benachbarten Wohnquartiere in Annen-Nord, aber auch die Nähe der Bus- und Bahnstationen, der Bebel- und Annenstraße mit weiteren, wichtigen Funktionen im Süden.

Grundlage für die Festsetzungen und die spätere Bebauung der Gemeinbedarfsfläche stellt der Siegerentwurf des 2020 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs (Kuckert Architekten BDA Partnerschaftsgesellschaft mbB mit WKM Landschaftsarchitekten GmbH) dar, welcher gemeinsam mit der Stadt Witten weiterentwickelt und auf die diversen Rahmenbedingungen, städtebaulichen Besonderheiten, die unterschiedlichen Ansprüche der zukünftigen Nutzer und ökologische Belange zugeschnitten wurde.

#### Bildungsquartier

Der städtebauliche Entwurf bildet aus Bildungsstätte und Sporthalle eine Funktionseinheit aus zwei übereck verbundenen zweigeschossigen Gebäuden im Nordwesten des Grundstücks östlich des Stichts der Westfeldstraße. Diese bilden gerade Kanten nach Norden und Westen und öffnen sich nach Südosten. Dadurch wird im Zusammenspiel mit der Hangkante im Südosten ein natürlich gefasster Platz ausformuliert, der zugleich Schulhof und Quartiersplatz sein soll.

Im Süden wird das bestehende Hallenbad gesichert. Anstelle der Märkischen Sporthalle tritt ein kleinerer Baukörper für ergänzende soziale Nutzungen. Derzeit plant der

Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband hier ein paritätisches/soziales Zentrum zu errichten.

Der Gebäudekomplex des Bildungsquartiers wird im Norden durch eine neu anzulegende Stellplatzanlage für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Zudem soll die Stellplatzanlage neben dem Hallenbad erhalten werden. Diese soll auch als Zufahrt zu dem sozialen Zentrum dienen.

#### Wohnbebauung

Zwei Wohngebäude im Westen der Stichstraße, welche in Anlehnung an die umliegende Bebauung proportioniert sind, komplettieren den städtebaulichen Entwurf.

#### Freiraum und Grünstruktur

Der Freiraum des Planungsgebietes wird geprägt durch die vorhandenen Grünstrukturen: Den offenen Raum des Parks der Generationen, das üppige Buschwerk der jetzigen Brachfläche sowie den ortsbildprägenden Baumbestand im Bereich der Gedenkstätte. Diese Strukturen bestimmen auch weiterhin die Gestaltung der Freianlagen. So wird der Park der Generationen gesichert und erhält eine Erweiterung in westlicher Richtung im Übergang zum Schulhof und Quartiersplatz. Dieser bildet mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen ein Pendant zum Marktplatz im Osten mit differenzierter Aufenthaltsqualität.

Der zwischen dem neuen Sport- und Bildungskomplex und dem Hallenbad liegende, vorhandene Grünzug soll ergänzend als öffentliche Grünfläche bestehen bleiben. Die bestehende Grünfläche wird in ihrer Funktion als Lebensraum und Trittstein erhalten. Der Waldbestand im Süden lichtet sich Richtung Schulhof, wird zum Hain und dann zum Park mit lockerem Baumbestand und Spielrasenflächen. Die vorhandene Topografie wird zur Modellierung des Parks, der Spielrasenfläche und besonders einer Freilichtbühne genutzt. Der Schulhof erweitert die „bestehende Mitte“ aus Marktplatz und Park der Generationen und stellt ein wichtiges Bindeglied zur KZ-Gedenkstätte dar. Durch Wegeverbindungen in diesen Freiräumen wächst das neue Bildungsquartier mit der umgebenden Stadtstruktur zusammen.

Die KZ-Gedenkstätte wird planungsrechtlich gesichert. Durch die Qualifizierung der Grünfläche im Übergang zum Marktplatz und die geplanten Wegeverbindungen wird die Gedenkstätte in das Wegenetz integriert und besser angebunden.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan hat die Entwicklung eines integrativen Bildungsquartiers, die Sicherung und Qualifizierung bestehender Grünflächen sowie die Entwicklung von ergänzender Wohnbebauung zum Ziel. Dementsprechend werden im Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Im Westen des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt, um einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Annen zu leisten. Die zentrale Lage ist prädestiniert für eine wohnbauliche Nutzung. Die Art der baulichen Nutzung leitet sich zudem aus dem Bestand der Umgebung ab.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind ein flächenintensives Gewerbe, das im Bereich der Innenentwicklung nicht mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB vereinbar ist. Tankstellen können schwerlich in das städtebauliche

che Gesamtbild integriert werden. Weiterhin ist zu vermeiden, dass durch einen möglichen 24-Stunden-Betrieb der Tankstelle dauerhafte Störpotenziale für zu schützende Wohnbebauung entstehen. Um die genannten Konfliktpotenziale zu vermeiden sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe im WA des Bebauungsplans Nr. 197 – Ann – „Bildungsquartier Annen“ ausgeschossen.

### **Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Leitidee ist, auf der zentral gelegenen Fläche an der Nahtstelle zwischen Annen-Nord und Annen-Süd ein integratives Bildungsquartier mit Schulgebäude, Kinderbetreuung, Bürgerzentrum und Sporthalle zu schaffen. Zumal der schlechte bauliche Zustand von Baedekerschule und Märkischer Sporthalle aktuellen Handlungsbedarf erkennen lässt. Dabei stehen flexible Bildungs-, Betreuungs- und Kommunikationsstrukturen für Schüler und Bewohner des Quartiers entsprechend dem städtebaulichen Leitgedanken der sozialen Mischung, funktionalen Vielfalt und Integration im Fokus.

Die Fläche des geplanten Bildungsquartiers (mit A gekennzeichnet) wird als Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt: Bildungsquartier mit Schulkomplex, Sporthalle und Bürgerzentrum. Im Einzelnen sind die Zweckbestimmungen kulturelle, sportliche und soziale Zwecke festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind diesen Nutzungszwecken dienende Gebäude, Nebenanlagen und sonstige Nutzungsflächen allgemein zulässig.

Auch die südlich gelegene Fläche rund um das bestehende Hallenbad wird als Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung Hallenbad und soziales Zentrum festgesetzt. Im Einzelnen sind die Zweckbestimmungen kulturelle, sportliche und soziale Zwecke festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind diesen Nutzungszwecken dienende Gebäude, Nebenanlagen und sonstige Nutzungsflächen allgemein zulässig. Dort soll zum einen das Hallenbad erhalten und gesichert und zum anderen soziale Nutzungen ermöglicht werden. Derzeit plant der Deutsche Paritätische Wohlfahrtsverband hier ein paritätisches/soziales Zentrum zu errichten.

Der Flächenzuschnitt orientiert sich an den geplanten Wegen und dem vorgesehenen Verlauf der Schulhofsgrenze. Der Schulhof soll für die Öffentlichkeit (außerhalb der Schulzeiten) frei zugänglich sein und im Südosten über die natürliche Hangkante in einer Art Amphitheater auslaufen. Die Fläche für den Gemeinbedarf schließt diese Bereiche mit ein. Südlich geht der Schulhof in eine Grünfläche über. Im Nordosten schließt sich der Park der Generationen an die Gemeinbedarfsflächen an und wird durch diese ergänzt.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Höhe der baulichen Anlagen (GOK) in m über Normalhöhenull (NHN), die Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF) in m über NHN, die Bauweise sowie die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche geregelt.

#### **Grundflächenzahl**

Die GRZ wird zeichnerisch für das allgemeine Wohngebiet WA mit 0,4 festgesetzt. Dabei wird sich entsprechend der zentralen Lage und der baulichen Dichte der Umgebung an der gemäß § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete orientiert.

#### **Geschossflächenzahl**

Die GFZ wird zeichnerisch für das Allgemeine Wohngebiet mit 1,2 festgesetzt. Somit ist eine bis zu dreigeschossige Bebauung möglich. Dies orientiert sich entsprechend der zentralen Lage und der baulichen Dichte der Umgebung sowie zu Gunsten eines

sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an der gemäß § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete.

### **Gebäudehöhe**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **Bauweise**

Für die Wohngebäude an der Stichstraße der Westfeldstraße im Westen wird entsprechend der umliegenden Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

### **Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss**

In der Zeichnung wird die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss in m über Normalhöhenull als Mindestmaß festgesetzt, um vor einer Überflutung im Falle eines Starkregenereignisses zu verhindern.

Von der festgesetzten OKFF EG darf um bis zu 0,50 m abgewichen werden.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Allgemeinen Wohngebiet durch Baugrenzen bestimmt, um einen angemessenen Spielraum zu ermöglichen.

Aus dem gleichen Grund ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Fassadenteile um bis zu 1,50 m zulässig.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die dem festgesetzten Nutzungszweck dienen allgemein zulässig. So wird eine angemessene Flexibilität für die Errichtung des Bildungsquartiers erreicht. Für die Freiraumplanung essenzielle Bereiche sind als Grünfläche gesichert und stehen einer Bebauung somit nicht zur Verfügung. Grundsätzlich wird sich die Bebauung der Flächen an dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbes orientieren.

## **5.4 Verkehrsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die verkehrliche Erschließung öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Der von Norden nach Süden verlaufende Stich der Westfeldstraße soll als Verkehrsberuhigter Bereich angelegt werden und ist ebenso wie die Wendefläche für die Belange des aufkommenden Verkehrs ausreichend dimensioniert.

Für den ruhenden Verkehr sind für den Bedarf des Bildungsquartiers ausreichend Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Diese sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 festgesetzt. Auch die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes ist ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken vorzusehen. Ergänzend ist eine Stellplatzanlage direkt nördlich der Westfeldstraße (Flurstück 587) geplant, um den Stellplatzbedarf bei größeren Veranstaltungen wie Turnieren, Sportfesten o.ä. zu decken. Dort soll ebenfalls eine Elternhaltestelle vorgesehen werden. Dort können Eltern ihre Kinder zu Schulbeginn mit dem Auto hinbringen und nach Schulschluss wieder abholen. Die Kinder haben somit einen kurzen Fußweg zur Schule durch den Park der Generationen, und in der Stichstraße wird ein übermäßiges Verkehrsaufkommen vermieden.

Die Märkische Straße im Süden des Geltungsbereichs wird ebenfalls als Erschließung öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und sichert die Erschließung des Gebietes von Süden.

Zudem sind im Norden ausgehend von der Westfeldstraße und im Osten von der Hamburgstraße kleine Erschließungsstiche zum Park der Generationen als Verkehrs-

flächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt, um die Erreichbarkeit der Grünflächen von allen Seiten zu gewährleisten. Des Weiteren ist geplant, über den nördlichen Stich von der Westfeldstraße durch den Park der Generationen die Südseite des Bildungsquartiers im Notfall erreichbar zu machen.

Vervollständigt wird das Wegenetz durch einen Fuß- und Radweg im Süden der KZ-Gedenkstätte. Hier ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Diese soll die Erreichbarkeit von Südwesten insbesondere für Fahrradfahrer sicherstellen

## 5.5 Grünplanerische Maßnahmen

### Öffentliche Grünfläche

Die bereits bestehenden Grünstrukturen bestimmen auch weiterhin die Gestaltung der Freianlagen. So erhält der Park der Generationen eine Erweiterung in westlicher Richtung durch den Schulhof und die anschließende Grünfläche im Übergang zur KZ-Gedenkstätte, die dadurch besser an das innerstädtische Wegenetz angeschlossen wird. Der Schul- und Quartiershof mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen bildet hier eine Ergänzung zum Park der Generationen und ein Pendant zum Marktplatz im Osten.

#### Park der Generationen

Der Park der Generationen wird als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

#### Naturnahe Grünfläche im Süden

Ebenso wird der bestehende Grünzug, der südlich an das Bildungsquartier angrenzt, als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Zudem wird hier gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 li. a BauGB eine naturnahe Gestaltung und ökologische Maßnahmen festgesetzt. (Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage der Umweltprüfung ergänzt)

Der Lebensraum bleibt in seiner Funktion erhalten. Der dichte Waldbestand lichtet sich Richtung Quartiershof, wird zum Hain und dann zum Park mit lockerem Baumbestand und Spielrasenflächen. Die vorhandene Topografie wird zur Modellierung des Parks, der Spielrasenfläche und besonders einer Freilichtbühne genutzt. Dieser bildet mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen ein Pendant zum Marktplatz im Osten mit differenzierter Aufenthaltsqualität.

#### KZ-Gedenkstätte

Die im Westen liegende KZ-Gedenkstätte ist bereits als ansprechende Grünfläche mit altem Baumbestand, freigelegten Bodendenkmälern und Gedenktafel gestaltet und wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gedenkstätte gesichert.

Der öffentliche Charakter dieser Flächen sichert eine freie Zugänglichkeit der Flächen und damit eine gute Vernetzung.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 li. a BauGB)**

Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage der Umweltprüfung ergänzt.

## 5.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die in den umliegenden Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation) angeschlossen werden.



Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser sowie das Schmutzwasser werden in das in den umliegenden Straßen vorhandene Mischsystem eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser kann im Gebiet nicht versichert werden (weitere Details nach Vorlage des Bodengutachtens). Das Regenwasser wird im Gebiet zurückgehalten und gedrosselt in die vorhandenen Kanäle eingeleitet.

#### Leitungstrassen

Der Park der Generationen wird durch eine Abwasserleitungstrasse von Südwesten nach Nordosten unterquert. Zudem verläuft in nordsüdlicher Richtung ein Industrieabwasserkanal unterhalb des geplanten Sporthallengebäudes. Im Süden des Plangebietes verläuft die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 5324, sowie die Gasstation GS- 00005, Märkische Str.11, nördlich der Märkischen Sporthalle. Die bestehenden Leitungstrassen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Abwasserleitung wird durch die geplante Bebauung nicht berührt, auch die Erdgashochdruckleitung kann voraussichtlich unverändert bleiben. Dies ist im Rahmen der weiteren Realisierung des Vorhabens vertiefend zu prüfen.

Der von Norden nach Süden verlaufende industrielle Abwasserkanal wird durch die geplante Dreifachsporthalle überbaut. Eine Belastung des Kanals wird in der Ausführungsplanung verhindert. Da der Kanal im Bereich der Überbauung für zukünftig anfallende Reparaturarbeiten nicht mehr zugänglich sein wird, wird parallel zur heutigen Trasse ein redundantes System verlegt, welches zum Einsatz kommt, wenn der bestehende Kanal Schäden aufweist, die dann aufgrund der Bebauung nicht behoben werden können. Die geplante Leitungstrasse dieses Ersatzkanals ist im Bebauungsplan dargestellt.

### **5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Für die Bewohner der Märkischen Straße Nr. 15 und deren Besucher ist ein Geh- und Fahrrecht im Süden über die öffentliche Grünfläche festgesetzt, um die Erreichbarkeit des Gebäudes auch in Zukunft sicherzustellen.

### **5.8 Nutzung erneuerbarer Energien**

Der Bebauungsplan kann in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien nur bedingt Festsetzungen treffen. Die Planung des Bildungsquartiers strebt einen hohen energetischen Standard an. Auf der Sporthalle sind Photovoltaikanlagen vorgesehen.

### **5.9 Gestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NRW**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **6.1 Altlasten**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Es liegen Altgutachten vor. Es wird ein Bodengutachten nach den aktuellen Standards erarbeitet.

### **6.2 Bergbau**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **6.3 Denkmalschutz**

Im Plan ist das eingetragene Bodendenkmal „KZ-Außenstelle“ an der Immermannstraße nachrichtlich übernommen.

## **7 Umweltbelange**

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1 a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil dieser Begründung zum Bebauungsplan (Teil II).

Dies wird im weiteren Verfahren nach Vorlage der Umweltprüfung und des Umweltberichtes ergänzt.

### **7.1 Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind eine Artenschutzvorprüfung sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe II vorgenommen worden. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von planungsrelevanten Artengruppen im Untersuchungsgebiet möglicherweise vorhanden sind (Fledermäuse, Brutvögel). Der geplante Rückbau und Neubau von Gebäuden mit Rodungen von Gehölzen ließ einen potentiellen Konflikt mit Vorkommen planungsrelevanter Arten erwarten. Insofern waren artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht gänzlich auszuschließen. Somit war eine vertiefende Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

Diese bestand schwerpunktmäßig in der zoologischen Geländekartierung von Fledermäusen und Brutvögeln von April bis August 2019. Für die drei im Untersuchungsgebiet bei Nahrungs-/Transferflügen selten nachgewiesenen planungsrelevanten Fledermausarten (Wasserfledermaus, Großer Abendsegler und Mückenfledermaus) wurden keine Quartiere im Bereich des Baufeldes nachgewiesen. Gleiches gilt für die Zwergfledermaus, die jedoch zahlreich im Untersuchungsgebiet gesichtet wurde. Zur Vermeidung von Restrisiken wurde eine Gebäudekontrolle vor Rückbau der Gebäude und ggf. Schutz- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen. Gleichermaßen sind Baumhöhlen zu prüfen und zu ersetzen.

Von drei nachgewiesenen planungsrelevanten/regional gefährdeten Vogelarten gehen lediglich für den Star potentielle Brutstätten verloren. Diese sind zu ersetzen. Durch das Rodungsverbot zur Brutzeit können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötung und erheblichen Störung zur Brutzeit vermieden werden.

Für die sonstigen nachgewiesenen – in NRW nicht planungsrelevanten – Vogelarten gelten die allgemeinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und die Vorgaben der Eingriffsregelung, u.a. das Rodungsverbot zur Brutzeit. Weiterhin wurde empfohlen die Kartierung von Höhlen- und Horstbäumen nachzuholen. Dies ist erfolgt.

Die Artenschutzprüfung der Stufe II kam zu dem Ergebnis, dass bei fachgerechter Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen mit keinerlei Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen ist.

Die Empfehlungen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und werden bei der Realisierung der Planung beachtet.

### **7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschut-

zes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie solchen, die der Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen, Rechnung getragen werden. Auch ist das Schutzgut „Klima“ einer der Belange, die gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Das Bildungsquartier ist auf einer zentral gelegenen Brachfläche geplant. Dadurch wächst das Zentrum mehr zusammen und es wird eine gute Erreichbarkeit der geplanten Einrichtungen zu Fuß, mit dem Rad, dem Bus oder der Bahn sichergestellt. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit bietet sich die Fläche für eine solche soziale, kulturelle und sportliche Nutzung an. So entsteht eine zentrale Anlaufstelle für Bürger und es wird eine über den Stadtteil verstreute Entwicklung vermieden.

Neben den schulischen, kulturellen, sozialen und sportlichen Angeboten werden die bestehenden Grünflächen des Parks der Generationen und der KZ-Gedenkstätte sowie der südliche Teil des auf der Brachfläche entstandenen Grüns gesichert und miteinander verbunden. Durch die Sicherung dieser Grünstrukturen wird ein Beitrag zur Vermeidung von städtischen Hitzeinseln geleistet. Insgesamt wird ein durchgrüntes Quartier mit einer möglichst geringen Versiegelung angestrebt. In Ergänzung ist Dachbegrünung vorgesehen. Diese dient auch dazu Niederschlagswasser zurückzuhalten. Im Rahmen des zu erstellenden Entwässerungskonzeptes werden weitere Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers betrachtet, da in dem Plangebiet zwei Tiefpunkte liegen, an denen sich bei Starkregenereignissen das Wasser sammelt.

Auf den Dächern des Schulkomplexes und der Sporthalle ist zudem eine Photovoltaikanlage vorgesehen.

## 8 Hinweise

### **Artenschutz**

#### Vögel

Die Rodungsarbeiten müssen zum Schutze der Brutvögel während des gesetzlichen Rodungszeitfensters gemäß § 39 (5) 2 BNatSchG von Oktober bis Februar stattfinden, da ansonsten Individuen zu Schaden kommen könnten.

Für die abgängigen Brutstättenpotenziale an Bäumen (Höhlen), insbesondere für den Star, ist Ersatz zu schaffen, da ein Brutvorkommen nicht auszuschließen ist. Dazu sind vier Starenkästen aufzuhängen. Zusätzlich kann ein Hohltaubenkasten angebracht werden.

#### Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der Realisierung der Planung ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich (Artenschutzprüfung von Viebahn&Sell zum Bebauungsplan Nr. 197 „Bildungsquartier Annen“, 2019):

#### *Gebäude*

Die vorhandene Garage ist bei noch milden Temperaturen (September/Oktober), während der Durchzugszeit von Fledermäusen durch fachkundiges Personal (Biologen/Ökologen o.ä.) auf einen Fledermausbesatz hin zu kontrollieren und bei Nichtbesatz gründlich zu schließen. Wird der Besatz nachgewiesen, sind die Öffnungen mit Gaze zu verschließen, so dass die Tiere abwandern, aber nicht wieder einfliegen können. Da es sich um Durchzugsquartiere handelt, entstehen keine Beeinträchtigungen auf Populationsniveau. Für die (ggf.) so nachgewiesenen Durchzugsquartiere ist dann je nach Vorkommensstärke Ersatz zu leisten (5 Kästen pro abgängiges Quartier).

Bauvorlaufende Detektorkontrollen durch fachkundiges Personal kurz vor Abbruch der Gebäude (bzw. der Entfernung der Attika) können eine spontane Besetzung nachweisen. Bei Besatz sind die Spalten durch Gaze abzuschließen, so dass der Ausflug gewährleistet ist, ein Einflug aber verhindert wird. Alternativ sind die Fledermäuse durch

ein fachkundiges Personal zu evakuieren. Für abgängige nachgewiesene Quartiere ist Ersatz zu leisten (5 künstliche Nistkästen pro Quartier, z.B. der Fa. Schwegler oder Hasselfeldt).

#### *Gehölze*

Vor den Fällungen sind die bereits kartierten Höhlen im Herbst (September/Okttober) durch eine fachkundige Baubegleitung (Biologen, Ökologen o.ä.) auf einen Besatz von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei fehlendem Besatz sind die Höhlen für Fledermäuse unzugänglich zu machen (durch Stroh, Bauschaum, ö.Ä.). Wurden Fledermäuse nachgewiesen oder ist die Höhle nicht komplett einsehbar, ist diese durch Anbringung von Einwegreusen abzudecken. Die Kontrollen und Verschließungen sollten bei milden Temperaturen (bis November) stattfinden. Alle Arbeiten sind in Abstimmung mit der Bauleitung über eine Umweltbaubegleitung durch fachkundige Biologen o.Ä. zu betreiben und zu dokumentieren.

#### **Gashochdruckleitung**

Die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 5324 mit einem Nenndurchmesser von DN 150 wurde in einem Schutzstreifen von 4,0 m Breite (jeweils 2,0 m rechts und links der Leitung) verlegt. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen in Beton sind nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sind in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (> 0,20 m) sind ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Zu evtl. Auskofferungen wird darauf hingewiesen, dass diese im Bereich der Erdgasleitungen so vorgenommen werden müssen, dass eine Gefährdung der Erdgasleitungen, auszuschließen ist.

Waldbestände und Einzelbaume müssen einen Abstand von > 2,50 m beiderseits der Leitungsaußenkanten aufweisen. Strauchwerk bis 2,0 m Höhe darf in solchen Abstand gepflanzt werden, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Bei Überwachungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an einer Versorgungsleitung oder Kabel kann auf evtl. vorhandene Anpflanzungen und Anlagen in dem Schutzstreifenbereich keine Rücksicht genommen werden.

Die Erdgashochdruckleitungen müssen jederzeit, auch während der Baumaßnahme, zugänglich und funktionstüchtig bleiben. Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit der Westnetz GmbH erfolgen.

Das Befahren der Erdgashochdruckleitungen mit Raupen oder Kettenfahrzeugen oder sonstigen Lastkraftwagen und Abräummaschinen ist bei unbefestigten Oberflächen ohne unsere Zustimmung nicht erlaubt. Zuwegungen und Überfahrten sind für die Befahrung mit Transport- und Hebefahrzeugen ( $\leq 12$  to. Achslast) zu ertüchtigen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatratzen, bewehrte Betonplatten o. ä.) zu sichern.

Sollten bei der Durchführung der Arbeiten Schäden an den Erdgashochdruckleitungen entstehen, ist unverzüglich Herr Pausch (Tel.: 0231-22569 599-261) oder die ständig besetzte Leitzentrale unter der Rufnummer 0800/0793427 zu benachrichtigen. Aus Sicherheitsgründen sind die Arbeiten im Bereich der Schadstelle einzustellen, bis der Schaden durch unsere Fachleute begutachtet worden ist und die Arbeiten wieder freigegeben werden. Wird bei Baumaßnahmen versehentlich die Umhüllung der von uns überwachten Gasfernleitungen beschädigt, werden diese Schäden kostenlos durch die Westnetz GmbH beseitigt.

## **9 Kosten**

## 10 Fachbeiträge/ Gutachten

### 10.1 Artenschutzprüfung

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind in Kapitel 7.1 Artenschutz aufgeführt.

### 10.2 Verkehrsuntersuchung

Liegt im Entwurf vor.

### 10.3 Bodenuntersuchung

In Arbeit

### 10.4 Schalltechnische Untersuchung

In Arbeit

### 10.5 Umweltprüfung

In Arbeit

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) wiedergegeben.

## 11 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet gesamt	40.475 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	16.627 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	2.270 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf	18.956 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.199 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	423 m <sup>2</sup>

## **Teil II – Umweltbericht**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **12 Quellen**

ViebahnSell (2019): Artenschutzprüfung für den Bebauungsplan 197. Witten. Im Auftrag der Stadt Witten.

Witten,

Sebastian Paulsberg  
(*Leiter des Planungsamtes*)