

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

**29.01.2019**  
**Nr. 0994/V 16**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>(voraussicht.) Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	14.03.2019

**Kurzbezeichnung**

Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 197 - Ann - "Bildungsquartier Annen"  
- Aufstellungsbeschluss  
- frühzeitige Beteiligung

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 - Ann - "Bildungsquartier Annen"  
- Aufstellungsbeschluss  
- frühzeitige Beteiligung

Letzte Beratung: Rat 04.02.2019

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss beschließt

- die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 197 -Ann- „Bildungsquartier Annen“ gem. Plan vom 06.12.2018 (Anlage 1 der Vorlage) sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Veranstaltung und
- die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 -Ann- „Bildungsquartier Annen“ gem. Plan vom 06.12.2018 (Anlage 2 der Vorlage) sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Veranstaltung.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Planverfahren entstehen Kosten für Gutachten und Untersuchungen (s. Pkt. 7).

## **Sach- und Rechtslage:**

### **1. Ausgangslage**

Das Stadtteilzentrum Annen hat sich in der Vergangenheit im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt NRW städtebaulich, wirtschaftlich und sozial nachhaltig stabilisiert. Hieran anknüpfend und aufgrund einer notwendigen Neuausrichtung eines zeitgemäßen Schulbautyps wurde mit der Machbarkeitsstudie „Bildungsquartier Annen“ geprüft, inwieweit am Standort Märkische Straße in Annen-Nord ein integratives Bildungsquartier mit Schulgebäude, Kinderbetreuung, Bürgerzentrum und Sporthalle als Ersatz für die marode Baedekerschule und die Märkische Sporthalle beispielhaft neu konzipiert und ausgerichtet werden kann. 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 (s. Verw.-Vorl. Nr. 0945/V 16 „Machbarkeitsstudie Bildungsquartier Annen“ v. 16.10.2018).

Gleichzeitig besteht in diesem Bereich seit Langem die Absicht, die bestehenden Brachflächen städtebaulich zu entwickeln und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Dieses in der Stadtteilrahmenplanung 2008 formulierte Planungsziel soll auf den verbleibenden Flächen westlich des 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.

Um die beschriebenen Bedarfe nach Wohnbebauung und einem Schul-, Sport- und Bürgerzentrum an dieser Stelle befriedigen zu können, soll für die geplanten Nutzungen das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden. Da es sich beim Plangebiet planungsrechtlich überwiegend um eine Außenbereichsfläche handelt, ist zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **2. Plangebiet**

Bei dem im Annener Zentrum liegenden Plangebiet handelt es sich um einen rd. 4,5 ha großen, innerstädtischen Siedlungsbereich zwischen Immermannstraße im Westen, Westfeldstraße im Norden, Park der Generationen/Hamburgstraße im Osten und S-Bahn-Trasse/Märkische Straße im Süden. Östlich des Quartiers verläuft die Stockumer Straße als Hauptverbindungsstraße zwischen der Dortmunder Straße im Norden und der Annenstraße/Friedrich-Ebert-Straße jenseits der Bahntrasse im Süden.

### **3. Situation im Plangebiet, Planungsziele**

Die bis in die 50er Jahre teilweise von einer Glasfabrik und einer Zeche genutzte Fläche hat sich sukzessive zu einer von verwildertem Baumbestand und Ablagerungen geprägten Brachfläche entwickelt. Da sie sich jedoch durch hohe Lagegunst auf Grund kurzer Wege zur vorhandenen Infrastruktur (u.a. Versorgungseinrichtungen, soziale Institutionen, öffentliche Verkehrsmittel, Grünflächen) auszeichnet, ist sie optimal als Standort für das geplante Bildungsquartier mit Schule, Kita, Sport- und Bürgerzentrum sowie für Wohnungsbau und Grünanlagen geeignet.

Daher sollen die Planungen für diese Flächen, die in der Vergangenheit schon vielfach Gegenstand der Stadtteilentwicklungsplanung waren, nun wieder aufgegriffen werden, um durch Nutzbarmachung dieses zentral gelegenen, un bebauten Innenbereichs das Areal wieder in das Stadtgefüge zu integrieren. Angrenzende Wohngebiete, Grünflächen, öffentliche Straßen, Wege und Plätze werden über diese Fläche funktional miteinander verbunden. Durch die Förderung einer urbanen Entwicklung an diesem wichtigen Standort werden städtebauliche Defizite abgebaut, das Erscheinungsbild und das Image des Stadtteils wesentlich verbessert.

Die Leitidee ist, im Zentrum des Stadtteils an der Nahtstelle zwischen Annen-Nord und Annen-Süd ein inklusives Bildungsquartier mit Schulgebäude, Kinderbetreuung, Bürgerzentrum und Sporthalle zu schaffen, zumal der schlechte bauliche Zustand von Baedeker-Schule 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.

#### **4. Übergeordnete Planungen, Planerfordernis**

Der Stadtteilrahmenplan Witten-Annen 2008 sieht in diesem Bereich Wohnungsbau, öffentliche Grün- und Sportanlagen und ein Familienzentrum vor; die Notwendigkeit eines zeitgemäßen Bildungsquartiers war zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Fokus. Dementsprechend wurden auch die Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Witten 2009 für das Plangebiet fixiert: als Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage), als Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmungen multifunktionelle Einrichtung, Sportanlage) und als Wohnbaufläche.

Die Fläche für Gemeinbedarf (mit den derzeitigen Nutzungen Hallenbad, Sporthalle, Kindergarten) soll nun um das geplante Bildungsquartier mit Schule, Kita, Bürger- und Sportzentrum nach Westen erweitert werden. Dadurch entfallen hier Anteile der im FNP ausgewiesenen Grün- und Wohnbauflächen. Die Grünfläche soll an anderer Stelle im Bereich der Gedenkstätte ersetzt werden. Die Wohnbaufläche soll sich auf die Bebauung entlang der Stichstraße Westfeldstraße beschränken.

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.

Aufgrund der neuen, entwicklungsplanerischen Ziele ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im dargestellten Bereich (Anlage 1) erforderlich.

#### **5. Planungskonzeption**

**Städtebau:** 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 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 auf der Südseite.

Im Plangebiet selbst ist auf der östlichen Seite - in enger Nachbarschaft zu Hallenbad und Park der Generationen - ein Schul-, Sport- und Bürgerzentrum und auf der westlichen Seite - im Bereich der Gedenkstätte - eine zweigeschossige Wohnbebauung mit rd. 15 Wohneinheiten vorgesehen. Der dazwischen liegende, vorhandene Grünzug soll als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben, ebenso wie die Gedenkstätte.

**Erschließung:** das geplante Bildungszentrum soll am Kreuzungspunkt von zwei Fußwegeverbindungen zwischen Westfeldstraße im Norden und Märkische Straße im Süden, Hamburgstraße/Marktplatz im Osten und Immermannstraße im Westen liegen und ist somit für Fußgänger von allen Seiten gut erreichbar. Zur besseren, fußläufigen Anbindung

des neuen Wohn- und Bildungsquartiers an das südliche Stadtteilzentrum soll die Errichtung einer Fuß- und Radwegebrücke über die S-Bahnlinie langfristig in der Planung Berücksichtigung finden.

Für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) soll das Zentrum von zwei Seiten erschlossen werden: von Süden über die bestehende Märkische Straße, von Norden über die Stichstraße Westfeldstraße, die gleichzeitig die geplante Wohnbebauung im Bereich der Gedenkstätte Immermannstraße mit anbinden soll. Eine verkehrsplanerische Ersteinschätzung der Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon, Bonzio, Weiser aus Bochum kam zu dem Ergebnis, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen und die Verteilung des Verkehrs im Straßennetz unter Berücksichtigung des Knotenpunktes Märkische Str./Stockumer Str./Bahnübergang verträglich abgewickelt werden kann. Der ruhende Verkehr wird jeweils nördlich und südlich des Bildungsquartiers untergebracht. Details sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterentwickelt und gutachterlich untersucht werden.

**Architektur:** im Rahmen der Machbarkeitsstudie Bildungsquartier Annen wurden die analysierten Bedarfe und Funktionen in einer architektonisch-städtebaulichen Studie konkretisiert. Im Ergebnis sollen eine 2-zügige Grundschule mit Bürgerzentrum, Dreifachsporthalle und Außenanlagen (Schulhof, Schulgarten, Bolzplatz, Parkplätzen) entstehen, wobei die zwei Baukörper der Schule und der Sporthalle architektonisch durch ein Forum verbunden werden.

Das Forum als Mittelpunkt der Einrichtung soll sich – so das Ergebnis eines intensiven Beteiligungsprozesses mit Annener Akteuren, Lehrerschaft und Verwaltung während der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie - mit dem Hauptzugang zum Park der Generationen orientieren, womit eine eindeutige Adressbildung für alle Bereiche und Funktionen geschaffen ist. Es soll als pädagogisches Zentrum der Schule und Bürgerzentrum für öffentliche Veranstaltungen und kulturelle Angebote zur Verfügung stehen.

Der Schulhof östlich der Bebauung öffnet sich zum Park der Generationen, der Schulgarten auf der Westseite orientiert sich am bestehenden Grünzug. Die dem Schul- und Bürgerzentrum südlich vorgelagerte Dreifachsporthalle nimmt die Raumkante des Hallenbades an der Märkischen Straße auf und bildet hier einen räumlichen Abschluss.

Das endgültige, architektonisch-städtebauliche Bild des Bildungsquartiers soll im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet werden.

## 6. Gutachten, Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind folgende Gutachten bzw. Untersuchungen durchzuführen:

- Aufgrund der nahe gelegenen S-Bahn-Trasse und des bestehenden Verkehrslärms der umgebenden Hauptverkehrsstraßen ist ein Schallschutzgutachten zu erarbeiten, das die für das Plangebiet erforderlichen Schallschutzmaßnahmen definiert.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sind Altlastenuntersuchungen durchzuführen, wobei auch die Ergebnisse der im Jahr 1996 in einem Teilbereich des Plangebietes durchgeführten Gefährdungsabschätzung, die bereits auf vorhandene Altlasten hingewiesen hatte, einzubeziehen und nach den Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes zu aktualisieren sind (s. Anlage 3). Im Ergebnis sind für das Plangebiet entsprechende Sicherungsmaßnahmen auf der Grundlage der aktuellen Rechtslage zu entwickeln. Gleichzeitig sind der Baugrund und die Versickerungsfähigkeit des Bodens gem. § 51a Landeswassergesetz zu untersuchen.
- Da bergbauliche Beeinträchtigungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, ist die bergbauliche Situation gutachterlich zu überprüfen.
- Auf der Grundlage der in 2018 erstellten „Verkehrsplanerischen Ersteinschätzung zum geplanten Bildungsquartier Annen“ ist ein Verkehrsgutachten für das Plangebiet

und Umgebung zu erstellen. Die Ersteinschätzung wurde den Fraktionen im Rahmen der Verwaltungsvorlage Nr. 0945/V 16 vom 16.10.2018 „Machbarkeitsstudie Bildungsquartier Annen“ analog zur Verfügung gestellt (s. Anlage 4).

- Gemäß § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz ist eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen.
- Des Weiteren sind gem. § 2(4) Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Die o.g. Gutachten werden einen finanziellen Aufwand in Höhe von rd. 100.000,- € verursachen. Sollten die Gutachten 2019 in vollem Umfang beauftragt werden, werden die zur Verfügung stehenden Mittel auf dem originären Produktkonto 090101.526100 (Bauleitplanung – Sonstige Aufwendungen für Dienstleistungen) nicht ausreichen. Der Mittelmehrbedarf wird in diesem Fall über andere Produktkonten des bestehenden Deckungskreises ausgeglichen.

## **8. Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung empfiehlt, die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die gemeinsame Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschließen.

In Vertretung

Rommelfanger

## **Anlagen:**

Anlage 1: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans

Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 3: Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf mögliche Altlasten, Hygiene-Institut Gelsenkirchen, 1996

Anlage 4: Verkehrsplanerische Ersteinschätzung zum geplanten Bildungsquartier Annen, Brilon/Bondzio/Weiser, Bochum, 2018

Die Anlagen 3 und 4 werden den Fraktionen gesondert zugesandt.