

Entwurf der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans ein- schließlich Erläuterungen zum Sachstand

Nr. 120 B/1, 1. Änderung „Universität, Forschungs- und Entwicklungszentrum“

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



Inhalt

Teil I – städtebauliche Begründung	3
1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
2 Planungsrechtlicher Rahmen	4
2.1 Regionalplan	4
2.2 Flächennutzungsplan	5
2.3 Bebauungsplan Nr. 120 B/1, „Universität, Forschungs- und Entwicklungszentrum“	6
3 Plangebiet	6
3.1 Lage des Plangebiets	6
3.2 Abgrenzung des Plangebiets	7
3.3 Derzeitige Nutzung im Plangebiet und in der näheren Umgebung	7
3.4 Städtebauliches Konzept	8
3.5 Erschließung des Plangebiets	9
3.5.1 Motorisierter Verkehr.....	9
3.5.2 ÖPNV	9
3.5.3 Nicht motorisierter Verkehr	10
3.5.4 Ruhender Verkehr.....	10
3.6 Soziale Infrastruktur	10
4 Planverfahren	11
5 Inhalt der Planung	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	11
5.3 Verkehrsflächen	11
5.4 Grünplanerische Maßnahmen	11
5.5 Biotopfläche zwischen Pferdebachstraße und Alfred-Herrhausen-Straße	12
6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	13
6.1 Altlasten	13
6.2 Bergbau.....	13
6.3 Denkmalschutz.....	13
7 Umweltbelange	14
7.1 Artenschutz	14
7.1.1 ASP I – Vorprüfung (Artspektrum, Wirkfaktoren).....	14
7.1.2 ASP II – Vertiefte Prüfung	14
8 Fachbeiträge	15
9 Flächenbilanz	16

Teil I – städtebauliche Begründung

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Das Bebauungsplangebiet ist Bestandteil des im Mai 2015 vom Rat der Stadt Witten verabschiedeten Masterplans Universität. Er beinhaltet die geplante Universitätserweiterung als maßgebliches Impulsprojekt für die weitere Entwicklung auf dem Campus an der Alfred-Herrhausen-Straße. Im Sinne einer zukunftsfähigen Entwicklung sollen durch den Masterplan Perspektiven für das Quartier bezüglich der einzelnen Nutzungen, ihrer Verknüpfung sowie ihrer Verbindung zur Innenstadt aufgezeigt werden. Die Schaffung ausreichenden Parkraums im Umfeld der Universität ist Bestandteil dieses Konzeptes.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Masterplan Universität Witten/Herdecke 2015 der Stadt Witten. Das Plangebiet ist rot umkreist.

Ergänzend zum Masterplan wurde das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Universität und Umfeld“ erarbeitet. Es hat zum Ziel, über den Campus hinaus auch die angrenzenden Wohnbau- und Gewerbegebiete in die angestoßene positive städtebauliche Entwicklung auf dem Campus einzubeziehen. Außerdem soll es die Grundlagen dafür schaffen, für die weitere Entwicklung Städtebauförderungsmittel einwerben zu können.

In den beiden Planwerken wird im Bereich des Plangebietes als Arrondierung der bestehenden bzw. im Bebauungsplan Nr. 120 B/1 ermöglichten Hochschulbebauung entlang der Alfred-Herrhausen-Straße mittelfristig ebenfalls eine bauliche Entwicklung für Universitätsausgründungen vorgeschlagen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 120 B/1 ist hier neben zwei kleineren Baufeldern für Hochschulnutzungen eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

Eine Voraussetzung für den anstehenden Erweiterungsbau der Universität auf dem bisherigen Parkplatz westlich des vorhandenen Universitätsgebäudes an der Alfred-Herrhausen-Straße ist der Bau eines Parkhauses für die Universität zur Verlagerung der bestehenden Stellplätze. Dort sollen auch die zusätzlich erforderlichen Stellplätze für die Universitätserweiterung untergebracht werden. Im Masterplan wurde hierfür der Standort an der Pferdebachstraße südlich des bestehenden Gewerbebetriebes Gleiwitzer Straße 2 auf einem städtischen Grundstück vorgesehen. Dieser Standort ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Pferdebachstraße/Bebbelsdorf“, 5. Änderung gesichert. Nach der bisherigen Zeitplanung der Universität sollte das Parkhaus bis 2018 gebaut werden, um dann die bestehende Parkplatzfläche für den Erweiterungsbau der Universität räumen zu können. Die geplante Umsetzung des Erweiterungsbaus ist ab Mitte 2018 bis Herbst 2020 vorgesehen.

Seitens der an der Gleiwitzer Straße 2 ansässigen Firma wurde gegenüber der Stadt aktuell die Notwendigkeit zur Zusammenlegung zweier Wittener Standorte am Standort Gleiwitzer Straße geäußert. Außerdem besteht zusätzlich ein flächenmäßiger Erweiterungsbedarf der einzelnen Betriebsbereiche der Firma. Daher wurde von dort großes Interesse an dem Erwerb dieser unmittelbar an das Firmengelände angrenzenden städtischen Fläche bei der Stadt angemeldet. In mehreren Gesprächen mit dem von dem Gewerbebetrieb beauftragten Architekturbüro und dem Betrieb selbst wurde erörtert, ob es diesbezüglich andere Optionen gibt, die ohne die städtische Fläche auskommen. Diese Gespräche waren ergebnislos. Die Firma und die Universität treten insofern in Konkurrenz um die bisher für das Parkhaus vorgesehene Fläche.

Ziel der Planung ist es, sowohl den Flächenanforderungen der Universität für das erforderliche Parkhaus als auch der Standortsicherung des Betriebes gerecht zu werden. Darüber hinaus soll für diesen Bereich die bauliche Entwicklung gemäß Masterplan für weitere Hochschuleinrichtungen oder universitätsnahe Institute geschaffen werden. Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und der Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 120 B/1 „Universität, Forschungs- und Entwicklungszentrum“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

2 Planungsrechtlicher Rahmen

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan ist für den Teilabschnitt ‚Oberbereiche Bochum und Hagen‘ als Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg 2001 rechtswirksam geworden.

Im Regionalplan (Regierungsbezirk Arnsberg, September 2001) ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASBz) für zweckgebundene Nutzungen festgelegt (vgl. Abbildung 1). Laut Ziel 8 des Regionalplans ist hierdurch u.a. die Darstellung von regional bedeutsamen Bildungseinrichtungen mit einer Mindestgröße von 10 ha gekennzeichnet. Neue (Bildungs-)Infrastruktureinrichtungen mit regionaler Bedeutung sollen nach Maßgabe des Regionalplans nur an derlei Standorten unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden.

Die geplante Festsetzung der Fläche als Sondergebiet steht den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Regionalplan abgeleitet.

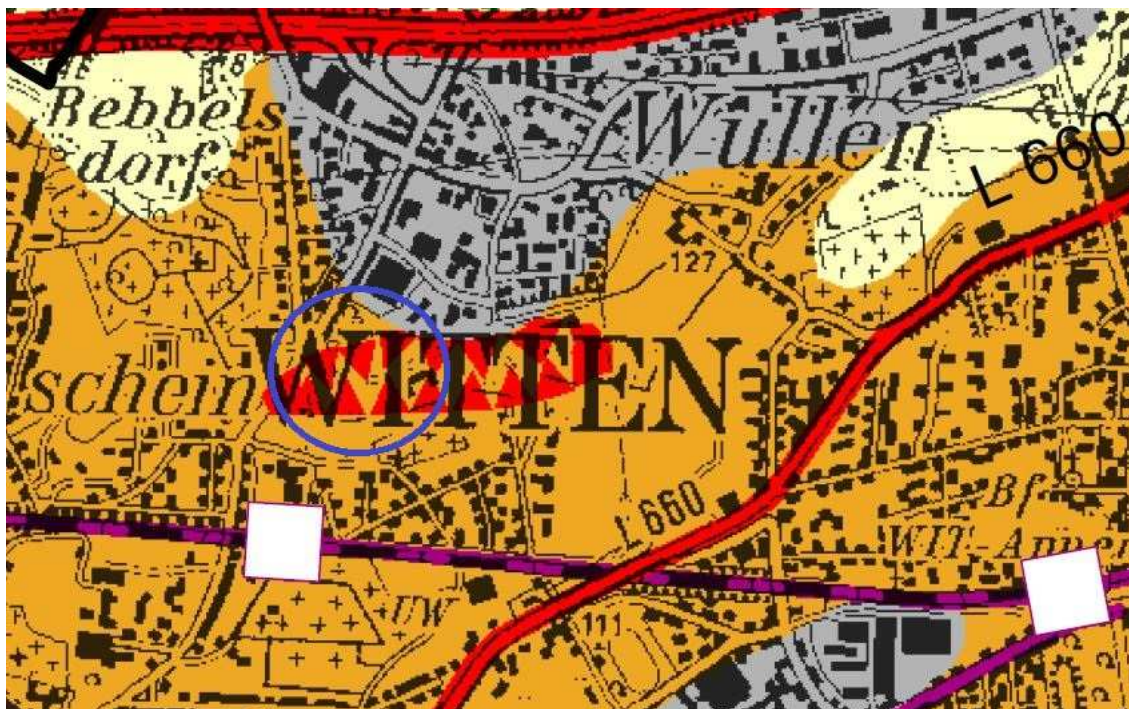


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan. Das Plangebiet ist blau umkreist.

2.2 Flächennutzungsplan

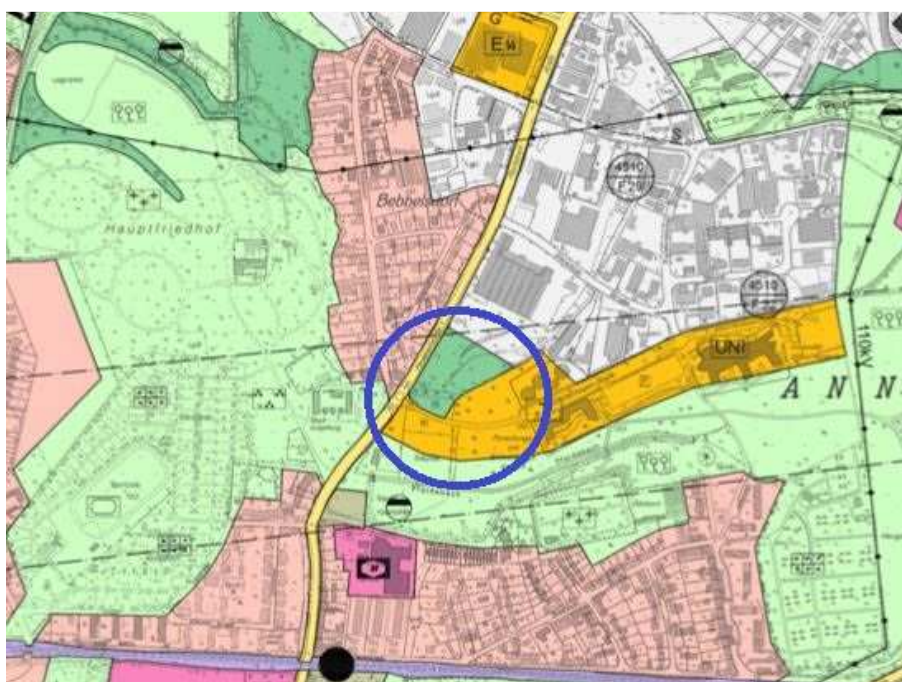


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (bisherige Darstellung). Das Plangebiet ist blau umkreist.

Der FNP stellt für den Bereich des Plangebietes heute Wald und Sonderbaufläche dar. Um das Plangebiet entsprechend der Zielsetzungen des Masterplans entwickeln zu können, muss der Flächennutzungsplan (FNP) geändert werden. Künftig soll das Plangebiet insgesamt als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Technologie / Hochschule dargestellt werden.

2.3 Bebauungsplan Nr. 120 B/1, „Universität, Forschungs- und Entwicklungszentrum“

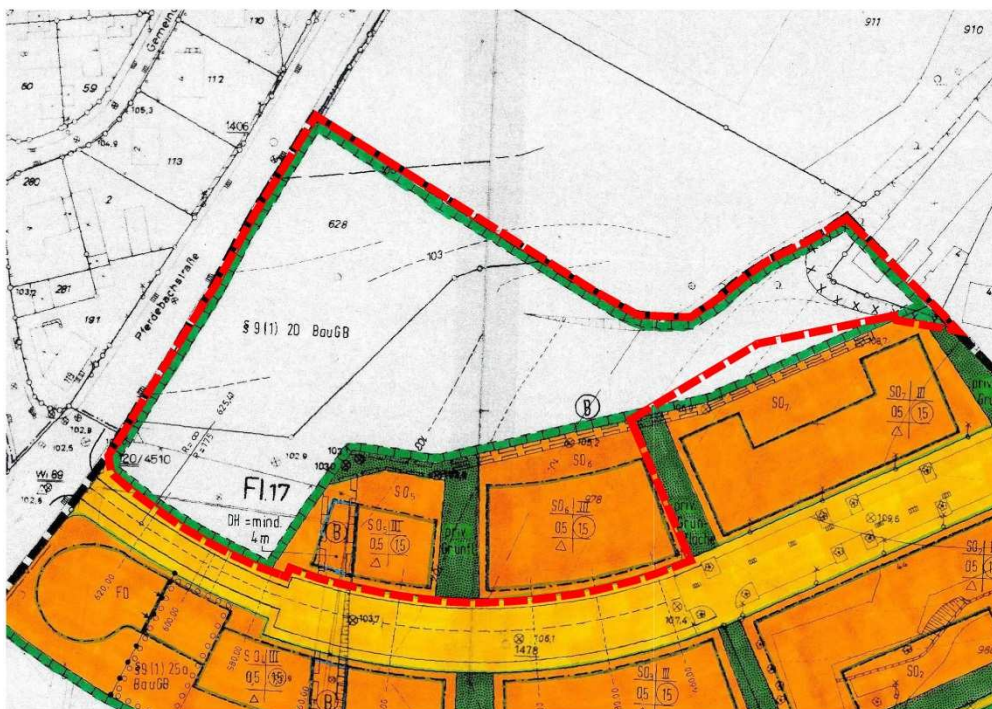


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 120 B/1 (bisherige Festsetzung). Das Plangebiet des Änderungsbereiches ist rot umrandet

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 120 B/1 „Universität, Forschungs- und Entwicklungszentrum“. Zurzeit ist in dem überwiegenden Teil des Plangebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt, während die südöstliche Teilfläche die Festsetzung „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschulgebiet/Universität, universitätsbezogene Institute, Betriebe und Folgeeinrichtungen, universitätsnahes Wohnen“ beinhaltet. Um auf den erstgenannten Flächen eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 120 B/1 geändert werden. Die Änderung des Bebauungsplanes soll im sogenannten „Vollverfahren“ durchgeführt werden. Die Bebauungsplanänderung und die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen zeitlich parallel bearbeitet werden.

3 Plangebiet

Im Folgenden wird das Plangebiet hinsichtlich seiner Lage, seiner Abgrenzung, seiner Erschließung und der vorhandenen sozialen Infrastruktur dargestellt.

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Annen, unmittelbar südlich grenzt der Stadtteil Mitte an. Es grenzt östlich an die Pferdebachstraße, im Süden wird es durch die Alfred-Herrhausen-Straße begrenzt. Im Norden der Fläche schließt eine Gewerbefläche an.

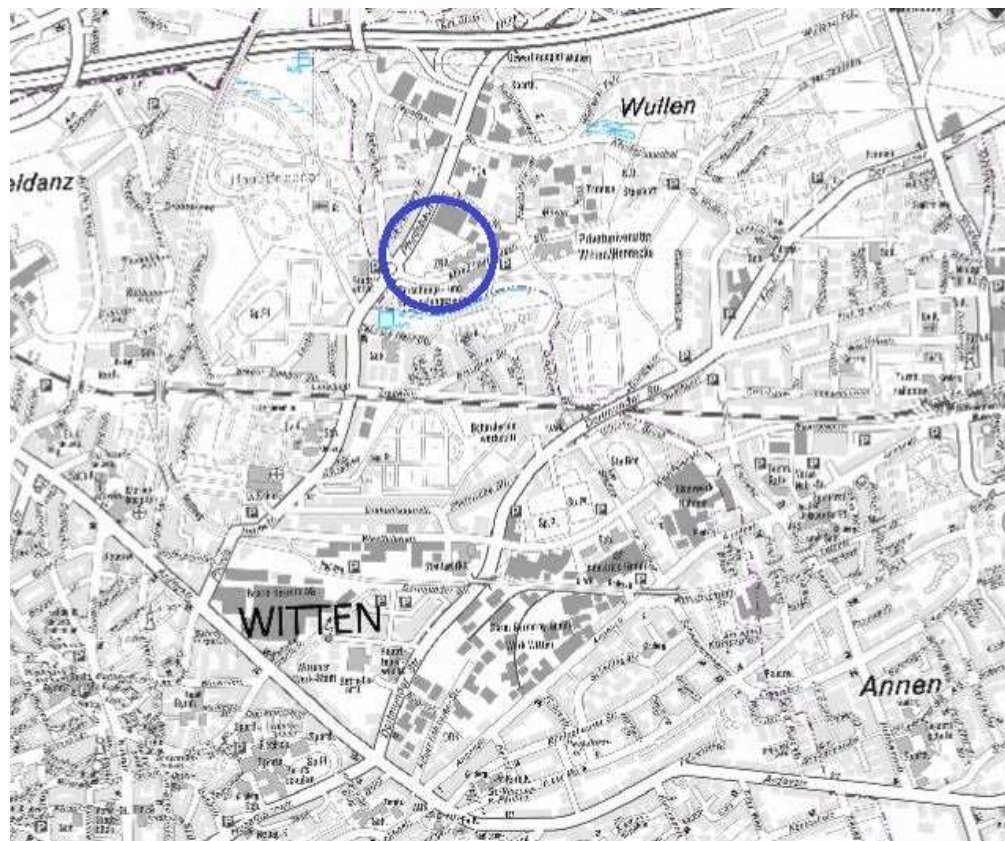


Abbildung 5: Lage des Plangebiets im Stadtgefüge

3.2 Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets Nr. 120 B/1, 1. Änderung „Universität, Forschungs- und Entwicklungszentrum“ hat eine Größe von ca. 1,7 ha. Er umfasst das Flurstück 628 und eine Teilfläche des Flurstückes 1056 nördlich der Alfred-Herrhausen-Straße. Im Norden verläuft die Plangebietsgrenze in einem Abstand von ca. 65 m südlich parallel zur südlichen Außenkante des bestehenden Betriebsgebäudes Gleiwitzer Straße 2, knickt dort nach Nordosten ab und verläuft bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Betriebes Gleiwitzer Straße 4. Von dort verläuft sie entlang dieser Grenze bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstückes 1065 (Grundstück des ZBZ). Im Südosten wird das Plangebiet durch die westliche und nördliche Grenze des Flurstückes 1065 gebildet. Im Süden bildet die Alfred-Herrhausen-Straße die Plangebietsgrenze. Im Westen erstreckt sich das Plangebiet bis zur Pferdebachstraße.

3.3 Derzeitige Nutzung im Plangebiet und in der näheren Umgebung

Das Plangebiet befindet sich zwischen Pferdebachstraße und Alfred-Herrhausen-Straße südlich des Gewerbegebietes Wullener Feld und grenzt unmittelbar an den Universitätscampus mit dem Pferdebachtal. Westlich der Pferdebachstraße schließt sich das Wohngebiet an der Straße Bebbelsdorf und der Hauptfriedhof sowie die Kleingartenanlage Sonnenschein mit dem Sportplatz an.

Der überwiegende Teil der Fläche ist durch einen kleinen Wald geprägt. Am südlichen Rand befindet sich die nördliche Teilfläche des aufgegebenen Sportplatzes an der Pferdebachstraße, der mit Anbindung der Alfred-Herrhausen-Straße an den Kreisverkehr Pferdebachstraße von dieser Straße durchschnitten wurde. Heute wird diese Fläche als informeller Parkplatz genutzt. Der Wald entstand, nachdem die zuvor intensiv landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzte Fläche aufgegeben wurde. Von Nordos-

ten nach Südwesten wird der Wald von einem verrohrten Bach, der Hummelbecke, durchquert.

3.4 Städtebauliches Konzept

Gemäß Masterplan soll im Plangebiet ergänzend zu den bestehenden Hochschuleinrichtungen der Universität, des FEZ und ZBZ und der darüber hinaus im Bebauungsplan Nr. 120 B/1 ermöglichten Hochschulbebauung entlang der Alfred-Herrhausen-Straße mittelfristig ebenfalls eine bauliche Entwicklung für Universitätsausgründungen erfolgen.

Mit seiner Lage an der Pferdebachstraße und dem Kreisverkehr befindet sich das Plangebiet am Eingang zum Campus und soll hier zu einer städtebaulichen Aufwertung der Eingangssituation beitragen.

Mit Entstehung des Universitätscampus in den 1990er Jahren wurden in diesem Bereich als Minderungsmaßnahmen für die geplanten baulichen Eingriffe von FEZ und ZBZ Feuchtbereiche und Tümpel angelegt. Aufgrund veränderter Grundwasserstände sind die Tümpel seit längerer Zeit trockengefallen und verbuscht. Im Vordergrund stand hierbei die Offenlegung und Renaturierung des verrohrten Hummelbaches in diesem Abschnitt, der seit Jahrzehnten als Mischwasserkanal geführt wird.

Das naturnahe Entwicklungskonzept für den Hummelbach wurde zwischenzeitlich aufgegeben, da sich die Entkopplung des sauberen Bachwassers vom Mischwasser innerhalb des Gewerbegebiets als sehr aufwendig erwies und gewässerökologisch keine Verbesserung darstellen würde. Stattdessen ist nun geplant, den Bachlauf aus dem Hochwasserrückhaltebecken Hummelbach westlich des Christopherus-Hofs verrohrt direkt nach Süden in das Pferdebachtal zu führen und von dort in den geplanten naturnah umzugestaltenden Pferdebach einmünden zu lassen. Diese Maßnahme soll zu einer ausreichenden Wasserführung im umgestalteten Pferdebach beitragen.

Neu hinzugekommen für diesen Bereich ist der geplante Parkhausbau, der ursprünglich südlich des bestehenden Gewerbebetriebes an der Gleiwitzer Straße entstehen sollte.

Im Zusammenhang mit dem u.a. im „Masterplan Universität“ formulierten Ziel der städtebaulichen Aufwertung der Haupteinfahrt zum Universitätsgelände am Kreisverkehr Pferdebachstraße eignen sich nicht alle im Plangebiet möglichen Standorte für ein Parkhaus. Die geplante städtebauliche Aufwertung dort soll image- und adressbildend für den Universitätscampus wirken und muss entsprechend mit einer hochwertigen Nutzung und Architektur besetzt werden. Hierzu ist ein Parkhaus ungeeignet. Auszuschließen als möglicher Parkhausstandort im Plangebiet ist insofern das Eckgrundstück Pferdebachstraße / Alfred-Herrhausen-Straße.

Dies gilt ebenfalls für andere Standorte südlich der Alfred-Herrhausen-Straße, da dort das geplante Parkhaus mit einer Bautiefe von ca. 50 m viel zu tief in das Pferdebachtal hineinragen würde. Außerdem würde es sich mit seiner bis zu 90 m langen Rückseite zur öffentlichen Grünfläche des Pferdebachtals präsentieren und den Talraum unangemessen dominieren.

Vieles spricht dafür, den Standort des geplanten Parkhauses in einer Größenordnung von ca. 300 - 500 Stellplätzen möglichst an der Pferdebachstraße zu platzieren. Das Parkhaus könnte dort an der zuführenden Hauptverkehrsstraße den Pkw-Verkehr der Studierenden und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Universität Witten/Herdecke bereits vor dem Campus abfangen. Im rückwärtigen Bereich des Parkhauses würde eine Fußwegeverbindung geplant, die westlich des ZBZ auf die Alfred-Herrhausen-Straße stößt. Damit könnte ein möglichst kurzer Fußweg zu den Universitätsgebäuden

für die Nutzer sicherstellt werden.

Alternativ wäre ein Standort westlich des ZBZ denkbar unter Einbeziehung der Bauflächen, die bereits heute im Bebauungsplan Nr. 120 B /1 als Sondergebiete (SO 5 und SO 6) festgesetzt sind. Ein solcher Standort - zwischen einer noch zu realisierenden hochwertigen Bebauung am Kreisverkehr und dem ZBZ gelegen - wäre städtebaulich ebenfalls vertretbar. Allerdings müssten die Bauflächen für das Parkhaus eine größere Bautiefe aufweisen als dies im rechtsverbindlichen Bebauungsplan heute festgesetzt ist. Grundsätzlich wird der Standort westlich des ZBZ weiterhin eher für die Ansiedlung von Ausgründungen aus der Universität oder von universitätsnahen Instituten und Betrieben bevorzugt. Auch aus gestalterischen und verkehrlichen Gesichtspunkten wird ein Parkhaus an der Pferdebachstraße städtebaulich verträglicher als an der Alfred-Herrhausen-Straße bewertet. Sollten sich innerhalb des Verfahrens jedoch Probleme abzeichnen, die eine Realisierung des Parkhauses an der Pferdebachstraße unmöglich machen, könnte hier ein möglicher Alternativstandort liegen. Dieser Standort hätte allerdings den Nachteil, dass der Verkehr in die Alfred-Herrhausen-Straße hineingeführt würde.

3.5 Erschließung des Plangebiets

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist nach den verschiedenen Verkehrsarten dargestellt.

3.5.1 Motorisierter Verkehr

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das städtische wie auch an das überregionale Verkehrsnetz. Es liegt an der Hauptverkehrsstraße Pferdebachstraße, die den Universitätsstandort direkt an die südlich gelegene Innenstadt (in 2,5 km Entfernung) und den Stadtteil Stockum (2,3 km) anbindet. Die in 630 m Entfernung gelegene Anschlussstelle Witten-Stockum der Bundesautobahn A 44 stellt die Verbindung zum überörtlichen Verkehr her. Die Alfred-Herrhausen-Straße bildet die Haupteerschließung zum Campus der Universität Witten-Herdecke und dient auch als Erschließung für den Fuß- und Radverkehr.

Alle weiteren geplanten Nutzungen im Plangebiet werden durch die Alfred-Herrhausen-Straße erschlossen. Im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung im Plangebiet muss die in diesem Abschnitt der Alfred-Herrhausen-Straße bestehende Baustraße endausgebaut werden.

3.5.2 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 371 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Mit der Bushaltestelle „Bebbelsdorf“ an der Pferdebachstraße in 80 m Entfernung zum Kreisverkehr Pferdebachstraße / Alfred-Herrhausen-Straße und der Haltestelle „Universität Witten/Herdecke“ an der Alfred-Herrhausen-Straße ca. 250 m nordöstlich des Plangebietes verfügt das Plangebiet über eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz Richtung Innenstadt und Stockum. Die Innenstadt sowie der Stadtteil Stockum sind jeweils in 10 Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Die Linie 371 verkehrt werktags tagsüber im 20-Minuten-Takt, abends zwischen 19:30 Uhr und 20:30 Uhr im 30-Minuten-Takt und ab 20:30 Uhr im 60-Minuten-Takt. Das Plangebiet hat auf Grund der Nähe zu den Haltepunkten sowie der Taktfolge eine gute ÖPNV-Erschließungsqualität.

Mit Umsetzung des vom Kreistag des Ennepe-Ruhr-Kreises im Dezember 2016 beschlossenen Nahverkehrsplans soll ab voraussichtlich 2020 die Linie 371 werktags

tagsüber in den Hauptverkehrszeiten im 15-Minuten-Takt verkehren, wodurch eine weitere Verbesserung der Anbindung der Universität erreicht wird.

3.5.3 Nicht motorisierter Verkehr

Im Rahmen der Umsetzung des „Masterplans Universität“ und des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Universität und Umfeld“ ist ein „Mobilitätskonzept Universität“ in Arbeit, das eine Stärkung des Umweltverbundes für die Wegebeziehungen zwischen Innenstadt und Universitätsbereich zum Ziel hat. Es zielt besonders auf eine Zunahme des Radverkehrs und des Fußgängerverkehrs ab. Ein wesentlicher Baustein hierfür wird der Umbau der Pferdebachstraße zwischen Ardeystraße und Leostraße sein, der voraussichtlich ab 2018 erfolgen soll.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger im Plangebiet ist der Endausbau der Alfred-Herrhausen-Straße mit beidseitig ausreichend dimensionierten Gehwegen im Straßenabschnitt des Plangebietes geplant.

Im Zuge des geplanten Parkhausneubaus ist bei Realisierung des Standortes an der Pferdebachstraße ein ausreichend breit dimensionierter und beleuchteter Fußweg von der Rückseite des Parkhauses zur Alfred-Herrhausen-Straße geplant.

3.5.4 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebiets soll das geplante Parkhaus für die Universität in einer Größenordnung zwischen 300 und 500 Stellplätzen errichtet werden. Auf Grund der Erweiterungsplanung der Universität und der damit einhergehenden Aufgabe des bisherigen Parkplatzes wird eine Größenordnung von mindestens 300 Stellplätzen erforderlich. Sinnvoll erscheint jedoch eine größere Dimensionierung, um Reserven für spätere Universitätserweiterungen zu bieten oder Bedarfe aus dem Umfeld aufnehmen zu können.

Für das geplante Parkhaus der Universität werden aktuell zwei mögliche Standortalternativen im Plangebiet gesehen. Alternative 1 befindet sich an der Pferdebachstraße südlich der beschriebenen geplanten Betriebserweiterung. Dort würde es über eine Zu- und Ausfahrt an die Pferdebachstraße angebunden. Alternative 2 beinhaltet einen Standort unmittelbar westlich des ZBZ. Ein noch zu beauftragendes Verkehrsgutachten soll die verkehrlichen Auswirkungen der beiden Standortalternativen wie z.B. die in Alternative 1 geplante Zu- und Ausfahrt an der Pferdebachstraße klären. Außerdem müsste für Alternative 1 ein Schallschutzgutachten für die dem Standort benachbarte Wohnnutzung an der Pferdebachstraße und der Straße Gemeindeneck erarbeitet werden.

Die Dimension des Parkhauses für die alternativen Standorte soll ca 500 Stellplätzen umfassen. Dabei ist von einer Höhe des Parkhauses von ca. 10 m an dem Standort Pferdebachstraße auszugehen. Die Gebäudehöhe für den Standort westlich des viergeschossigen ZBZ an der Alfred-Herrhausen-Straße soll in Anlehnung an die Gebäudehöhe des ZBZ ca. 15 m betragen.

3.6 Soziale Infrastruktur

Im unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine soziale Infrastruktur vorhanden.

Östlich schließt sich das Campus-Gelände der Universität mit einer kleinen Kindertagesstätte an. Eine weitere kleine Kindertageseinrichtung liegt südlich des Plangebietes an der Dirschauer Straße.

Südlich des Plangebietes an der Rebecca-Hanf-Straße befindet sich die „Pferdebachschule“, eine Grundschule.

Östlich der Universität im Wullen leben auf dem ehemaligen Hof Stinshoff in der Wohn- und Lebensgemeinschaft Witten des Christopherus-Hauses e.V. rd. 70 stationär und 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.

4 Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Witten hat am 11.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 B/1 1. Änderung „Universität, Forschungs- und Entwicklungszentrum“ sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Veranstaltung beschlossen.

5 Inhalt der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet soll als Baugebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule / Universität und Technologiezentrum festgesetzt werden.

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule / Universität und Technologiezentrum sollen neben Einrichtungen der Hochschule und ihren Folgeeinrichtungen Ausgründungen aus der Universität, universitätsbezogene Institute zulässig sein.

Außerdem sollen Einrichtungen, die universitätsbezogen arbeiten und produzieren sowie im Bereich der Forschung und Entwicklung tätig sind zulässig sein. Zusätzlich sollen hochwertige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude auch aus nicht der Forschung und Entwicklung dienenden Nutzungen zugelassen werden.

Bei Ansiedlungen aus dem Dienstleistungsbereich sollen insbesondere Betriebe zulässig sein wie:

- Ingenieurgesellschaften
- Entwicklungslabors
- Meß-/ prüfungstechnische Einrichtungen
- Unternehmensberatung

Kleinserienfertigung soll ebenfalls zulässig sein.

Die zulässigen Folgenutzungen schließen auch Parkhäuser ein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Zur Betonung der Eingangssituation am Kreisverkehr wird dort eine Bauhöhe von 4- 5 Vollgeschossen geplant, die entlang der Alfred-Herrhausen-Straße bis zum viergeschossigen ZBZ mit 4 Vollgeschossen weitergeführt wird. An der Pferdebachstraße soll zwischen dem geplanten Eckbaukörper und dem bestehenden Gewerbebetrieb mit Rücksicht auf die gegenüberliegende ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung eine dreigeschossige Bauweise ermöglicht werden.

5.3 Verkehrsflächen

Im Plangebiet sind bis auf eine öffentliche Fußwegeverbindung, deren Lage noch in Abhängigkeit vom Parkhausstandort konkretisiert werden muss, keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

5.4 Grünplanerische Maßnahmen

Das bisherige Konzept der Vernetzung des Pferdebachtals mit den Baugebieten und der Gliederung der Bauflächen über private Grünflächen zwischen den einzelnen Bau-

gebietsflächen soll auch im künftigen, geänderten Bebauungsplan beibehalten werden. Zum jetzigen Zeitpunkt kann zu deren Lage aber noch keine konkrete Aussage getroffen werden. Daher ist im Vorentwurf zum Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet zunächst ausschließlich eine Sondergebietsfestsetzung enthalten.

5.5 Biotopfläche zwischen Pferdebachstraße und Alfred-Herrhausen-Straße

Im Plangebiet verläuft von Nordosten nach Südwesten die Hummelbecke, ein rechtlich als Gewässer einzustufender verrohrter Bach. Der Bach ist Bestandteil einer Waldfläche, die nach Aufgabe der dort bis in die 60er Jahre ausgeübten gärtnerischen Nutzung entstanden ist. Auf der brachgefallenen Fläche konnte sich über Jahrzehnte ein vielfältig strukturierter Biotopkomplex entwickeln.

Im Rahmen der Anfang der 1990er Jahre eingeleiteten Bauleitplanverfahren zur Entwicklung einer universitären Nutzung am Rande des Pferdebachtals wurde die Biotopfläche an der Pferdebachstraße als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt und im FNP dargestellt. Hierbei wurde das Ziel verfolgt, die Fläche im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen für die baulichen Eingriffe im Pferdebachtal weiter zu entwickeln und ökologisch zu optimieren. Im Vordergrund stand hierbei die Offenlegung und Renaturierung des Hummelbaches in diesem Abschnitt.

Bei dem Biotop handelt es sich um einen Laubwald mit einer Feuchtbrache sowie einen kleinen, temporär wasserführenden Grabenabschnitt als Rest des ehemaligen, offen verlaufenden Hummelbachs. Die Fläche wird derzeit im landesweiten Biotopkataster des LANUV mit dem Schutzziel der Erhaltung und Optimierung des Biotopkomplexes geführt. Der seit Jahrzehnten verrohrte Bachlauf wird als Mischwasserkanal geführt.

Das 2009 erstellte Konzept zur naturnahen Entwicklung des Hummelbachs sah die Wiederbelebung des offenen Hummelbachs innerhalb der Biotopfläche vor. Der Hummelbach sollte als Neubauabschnitt nach Süden unter der Alfred-Herrhausen-Straße hindurch in ein als See gestaltetes neu zu bauendes „Hochwasserrückhaltebecken Universität“ nördlich des bestehenden Mischwasserrückhaltebeckens an der Pferdebachstraße weitergeführt werden. Für eine Renaturierung des Hummelbachs hätte das Bachwasser vom Mischwasser entkoppelt werden müssen und eine zusätzliche neue Verrohrung für den Bachlauf vom Hochwasserrückhaltebecken im Wullener Feld durch das Gewerbegebiet zum Wald an der Pferdebachstraße gebaut werden müssen.

Auf der Biotopfläche wurden seinerzeit als Minderungsmaßnahmen für die geplanten baulichen Maßnahmen von FEZ und ZBZ Feuchtbereiche sowie ein kleiner Tümpel angelegt. Aufgrund erheblicher negativer Veränderungen des Wasserdargebots ist der Tümpel seit längerem ausgetrocknet und verbuscht.

Das beschriebene Entwicklungskonzept für den Hummelbach wurde zwischenzeitlich aufgegeben, da sich die Entkopplung des Bachwassers vom Mischwasser als sehr aufwendig erwies. Stattdessen ist nun geplant, den Bachlauf aus dem Hochwasserrückhaltebecken Hummelbach verrohrt westlich des Christopherus-Hofs direkt nach Süden in das Pferdebachtal zu führen und von dort, wo er künftig an die Oberfläche tritt, in den geplanten naturnah umzugestaltenden Pferdebach einmünden zu lassen. Diese Maßnahme soll zu einer ausreichenden Wasserführung im umgestalteten Pferdebach beitragen. Die Genehmigungsplanung für die Renaturierung des Pferdebaches ist zwischenzeitlich von der Entwässerung Stadt Witten beauftragt worden. Erst wenn die Hummelbecke im Zuge der Renaturierung des Pferdebaches in den Pferdebach geleitet wird, wird der Abschnitt des im Plangebiet bestehenden Hummelbachs seine Gewässereigenschaft verlieren und kann überbaut werden. Bis dahin darf das

Gewässer in einem Abstand beidseitig des Gewässers von 5 m (Gewässerrandstreifen) nicht überbaut werden.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Masterplans Universität wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises bereits im September 2014 eine Begehung durchgeführt. Dort wurde die geplante Aufgabe des Biotops zugunsten einer baulichen Nutzung thematisiert. Erörtert wurden mögliche Restriktionen bezüglich einer Nutzungsänderung. Die Untere Naturschutzbehörde hat einer baulichen Nutzung der Biotopflächen gemäß Masterplan grundsätzlich zugestimmt, sofern die folgenden Rahmenbedingungen eingehalten werden:

Im Rahmen der erforderlichen Änderungen des FNP und des Bebauungsplanes 120 B/1 ist für die dort festgesetzten Ausgleichsflächen eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein naturschutzrechtlicher Ausgleich durchzuführen, eine Waldumwandlungsgenehmigung einzuholen und eine Ersatzaufforstung an anderer Stelle vorzunehmen. Darüber hinaus sind im Rahmen der Umweltprüfung die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und ein entsprechender Ausgleich zu sichern.

Die 2016 für das Plangebiet durchgeführte Artenschutzprüfung ergab, dass es sich bei dem Wald um eine Pioniergehölz-Gesellschaft handelt, die mit Ausnahme von wenigen qualitativ hochwertigen Bäumen von geringer Qualität ist.

Im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung im Plangebiet müssen die Bäume größtenteils weichen. Hierzu ist eine Genehmigung für eine Waldumwandlung erforderlich und entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Als Ausgleich für die Gehölzverluste (rd. 10.400 m² Waldteil im Plangebiet) sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Ennepe-Ruhr-Kreis und dem Regionalforstamt Ruhrgebiet planexterne Kompensationsflächen in Witten-Herbede im Ortsteil Buchholz herangezogen werden. Der ehemalige Sportplatz am Waldweg soll auf einer Fläche von rd. 10.300 m² aufgeforstet werden. Mit der Umsetzung wurde zwischenzeitlich begonnen. Die Aufforstung ist für Ende 2018 geplant.

Da die von der Waldumwandlung betroffene Fläche im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt ist, muss dieser im Rahmen eines Änderungsverfahrens zeitlich parallel geändert werden.

Auf Grund der im Plangebiet befindlichen Bachaue sind bodenkundliche und hydrologische Untersuchungen erforderlich, die u.a. Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens machen.

6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Altlasten

Aktuell gibt es im Kataster zu Altlastenverdachtsflächen eine Kennzeichnung im Plangebiet. Weitere Erkenntnisse dazu liegen nicht vor. Daher wird es erforderlich sein, hierzu eine Untersuchung zu beauftragen. Eine solche Altlastengefährdungsabschätzung soll im Rahmen eines erforderlichen Bodengutachtens zur Tragfähigkeit des Untergrundes erfolgen.

6.2 Bergbau

Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass das Plangebiet von Bergbau betroffen ist.

6.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld befinden sich keinen Baudenkmale.

7 Umweltbelange

7.1 Artenschutz

Um mögliche Störungen oder Schädigungen planungsrelevanter Arten durch Bauarbeiten oder die Umgestaltung des Geländes bei Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes auszuschließen, die Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nach sich ziehen könnten, wurde eine Artenschutzprüfung durch die Stadt Witten im Frühjahr 2016 beauftragt.

Die Artenschutzprüfung (ASP) vom 17. November 2016 erfolgte in einem zweistufigen Verfahren: In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP I) wurde vorwiegend nach Aktenlage das vorhandene Konfliktpotential bewertet, in der zweiten Stufe (ASP II) wurde mittels zoologisch-faunistischer Geländeuntersuchungen eine vertiefte Konfliktprüfung vorgenommen. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Im Folgenden werden die Ergebnisse des Gutachtens in kurzer Form dargestellt:

7.1.1 ASP I – Vorprüfung (Artspektrum, Wirkfaktoren)

Nach Abschichtung der Gesamtliste der nach LANUV für diesen Lebensraum gelisteten 20 planungsrelevanten Tierarten konnten verschiedene dieser Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die vorgesehene Räumung der gesamten Vegetation mit anschließender Bebauung und Erschließung ließ es möglich erscheinen, dass durch die Planung hinsichtlich der planungsrelevanten Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst würden. Daher wurde die Durchführung einer vertiefenden Art-für-Art-Analyse erforderlich.

7.1.2 ASP II – Vertiefte Prüfung

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab ein weiteres Untersuchungserfordernis für Brutvögel und Fledermäuse des Gehölzes und Amphibien der Kleingewässer. Die Untersuchung wurde von April bis Spätsommer 2016 durchgeführt. Im Zuge der zweiten Stufe der ASP wurden durch das Gutachten Vermeidungsmaßnahmen und Risikomanagementmaßnahmen zum Schutz von Amphibien, Vögeln und Fledermäusen festgelegt und zum Teil bereits umgesetzt.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet wurden keine planungsrelevanten Amphibienarten festgestellt, ein Vorkommen wird ausgeschlossen. Als *nicht planungsrelevante Amphibienarten* wurden die *Erdkröte*, *der Bergmolch* und *der Teichmolch* erhoben, die bereits in ein Stillgewässer im Umfeld umgesiedelt wurden. Zum Schutz von Amphibien und ihren Fortpflanzungsstätten sind geeignete Ersatztümpel außerhalb des Planbereiches vorzuhalten, die vor Beginn der Laichsaison (März) zur Verfügung stehen müssen. Bei einem späteren Beginn der Baumaßnahmen ist eine erneute Abfischung der Tümpel im Plangebiet erforderlich.

Vögel

Von den 31 im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvögeln sind 4 Arten planungsrelevant:

Als Nahrungsgast wurde ein *Habicht* festgestellt, der bei Verlust des Gehölzes im Plangebiet in der Umgebung geeignete Nahrungshabitate findet. Insofern liegt ein projektbedingter Verlust oder die Beeinträchtigung eines wichtigen Habitat-Bestandteiles nicht vor.

Für die angetroffene Art des *Mäusebussards* besteht ein Brutverdacht. Da die Mäusebussarde in der offenen Feldflur Nahrung suchen, sind keine bedeutenden Nahrungshabitate durch die geplanten Fällungen betroffen.

Die kartierten *Mehlschwalben* brüten im umgebenden Siedlungsraum. Das Untersuchungsgebiet stellt für diese Art keinen wichtigen Habitat-Bestandteil dar. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, die artenschutzrechtliche Maßnahmen erfordern würden.

Für den *Waldkauz* dient das Gebiet nicht als wichtiges Nahrungshabitat, Brutplätze dieser Art sind nicht betroffen.

Andere Vogelarten

Die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen nicht planungsrelevanten Vogelarten sind nicht gefährdete, in NRW weit verbreitete Arten, von denen lediglich der Gimpel auf der Vorwarnliste der Roten Liste NRW steht. Da diese Vogelart die eher im siedlungsgeprägten Umfeld vorzufindenden Koniferen präferiert, sind hier populationsrelevante Auswirkungen auszuschließen.

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung wird gutachterlich ein Fällungsverzicht für die ältere Baumgruppe mit nachgewiesener Horstfunktion für den Mäusebussard empfohlen und auf die hohe Anzahl von 8 Höhlenbrütern und 20 Höhlenbäumen hingewiesen.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurde die Zwergfledermaus kartiert.

Sonstige Tierarten

Fuchsbauten wurden im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestand angetroffen.

Vermeidungsmaßnahmen und Risikomanagement

Zum Schutz der einzigen planungsrelevanten *Vogelart, dem Mäusebussard*, im Gebiet sind die Baufeldräumung und Rodung von Bäumen auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit also auf Anfang Oktober bis Ende Februar zu begrenzen.

Zur Vermeidung von Schäden und Zerstörungen der Fortpflanzungsstätten sind zusätzlich geeignete Ersatznester mit Hilfe von sogenannten CEF-Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) vorzuhalten.

In Bezug auf die *Zwergfledermaus*, der einzig vorkommenden *Fledermausart* im Gebiet, ist analog zum Vogelschutz die Rodungszeit im Rahmen der Baufeldräumung auf den Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu begrenzen. Die durch Fällung entfallenden Baumhöhlungen für die Zwergfledermaus sind durch geeignete Ersatzhöhlen im Rahmen von sogenannten CEF-Maßnahmen im näheren Umfeld zur Verfügung zu stellen.

Unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, werden durch die Planungen keine Verbote nach §44 BNatSchG ausgelöst. In den Bebauungsplan sollen entsprechende Hinweise zu den vorstehend beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen CEF-Maßnahmen und den zulässigen Fällzeiten aufgenommen werden.

Die entsprechenden Hinweise zu Rodungszeiten und CEF-Maßnahmen sollen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden.

8 Fachbeiträge

Folgende Fachbeiträge sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet werden bzw. wurden bereits erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP, Stufe I und II) vom 17.11.2016, ViebahnSell, Witten
- Umweltprüfung einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
- Bodengutachten / Versickerungsgutachten
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten

9 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	17.000 m ²
Sonstiges Sondergebiet	17.000 m ²

Witten, 28.07.2017

Bokel
(kommissarische Planungsamtsleiterin)