Stadt Witten
Die Bürgermeisterin
Planungsamt/Bo.

VERWALTUNGSVORLAGE
öffentlich
(3 Tage nach Versand)

19.03.2015
Nr. 0211/V 16

Beratungsfolge	(voraussicht.) **Sitzungstermin**
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	30.04.2015
Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft, Standortmarketing und Feuerschutz	30.04.2015
Haupt- und Finanzausschuss	05.05.2015
Rat	11.05.2015

Kurzbezeichnung
Masterplan Universität Witten/Herdecke ASU/AWS: 13.11.2014; Rat: 17.11.2014

<u>Beschlussvorschlag:</u>

1. Der Rat beschließt den Masterplan Universität vom Februar 2015 mit dem städtebaulichen Rahmenplan vom 09.12.2014 und dem Handlungskonzept von Februar 2015 als strategische Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Universität Witten Herdecke.

2. Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung des Handlungskonzeptes unter Berücksichtigung insbesondere folgender Aspekte:

- Verstetigung des begonnenen Kooperationsprozesses zwischen den Leitungsebenen der Universität und der Stadt durch regelmäßige Arbeitstreffen

- Universitätserweiterung und Neubau des Parkhauses/Gestaltung des Campusplatzes und des öffentlichen Raums. Dabei ist darauf hinzuwirken, dass die Entwürfe für die Universitätserweiterung und den Campusplatz in wettbewerblichen Verfahren entwickelt werden

- Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes zur städtebaulichen Aufwertung des angrenzenden Gewerbegebietes und des Wohngebietes Dirschauer Straße zur Generierung von Fördermitteln für den Campusplatz und die Qualifizierung der Freiflächen im Pferdebachtal

- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes Universität Witten/Herdecke

- Verbesserung der inhaltlichen Vernetzung der Universität mit der Stadt Witten

- Verbesserung der räumlichen Vernetzung der Universität mit der Innenstadt

- Entwicklung eines Wohnheimstandortes für studentisches Wohnen an einem der drei in der Vorlage genannten Standorte (Pferdebachstraße, Alfred-Herrhausen-Straße, Dirschauer Straße) und eines Standortes für Studentenwohnungen in der Innenstadt

- Langfristige Entwicklung der Wohnnutzung im Bereich Dirschauer Straße

- Überprüfung des Anpassungsbedarfs für den Flächennutzungsplan und die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 120 A, 120 B 1, 120 B2 aufgrund des Rahmenplans

3. Der Rat beschließt die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufsatzung) gemäß Anlage 4

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Weiteres siehe hierzu unter Punkt 7 der Vorlage.

Sach- und Rechtslage:

Sachverhalt
Im November 2014 wurde der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans des Masterplans Universität vorgestellt und vom Rat beschlossen. Zwischenzeitlich ist aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan das Handlungskonzept für den Masterplan erarbeitet worden. Im nun vorliegenden Abschlussbericht zum Masterplan Universität vom Februar 2015 (Anlage 1) sind alle Bausteine des Masterplans zusammengefasst dargestellt.

Am 03.02.2015 wurde im Rahmen einer öffentlichen Abschlussveranstaltung zum Masterplanprozess im Audimax der Universität der Masterplan Universität Witten/ Herdecke der Öffentlichkeit mit insgesamt positiver Resonanz vorgestellt. Der Vermerk der Abschlussveranstaltung ist als Anlage 3 dieser Vorlage beigefügt.

1. Inhalte des Handlungskonzeptes
Aus den Handlungsfeldern Nutzungen, öffentlicher Raum, Mobilität, Gestaltung und Vernetzung mit dem Umfeld und der Innenstadt sind Maßnahmen in drei verschiedenen Prioritätsstufen zur Umsetzung vorgeschlagen worden. Sie sind tabellarisch im Abschlussbericht aufgelistet (S. 52) und in einem Plan (S. 53) verortet. Auf den folgenden Seiten ist jede der vorgeschlagenen Maßnahmen mit einer Kurzerläuterung aufgeführt, ergänzt durch Aussagen zu einem möglichen Zeitrahmen für die Umsetzung, den beteiligten Akteuren, einer groben Kostenschätzung (soweit möglich) und den planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Als dringlichste Maßnahmen sind für den unmittelbaren Universitätsbereich der 2. Bauabschnitt der Universität und der Bau eines Campusplatzes eingestuft worden. Voraussetzung hierfür ist die Realisierung eines ersten Bauabschnittes des geplanten Parkhauses an der Pferdebachstraße südlich des Gewerbegebietes Gleiwitzer Straße 2. Der geplante Neubau der Universität und der Campusplatz nehmen die Fläche des heutigen

Parkplatzes neben dem bestehenden Universitätsgebäude ein.

Der Zeitpunkt zur Umsetzung der Universitätserweiterung hängt davon ab, wann diese den Neubau realisieren kann und ob die Möglichkeit besteht, Fördermittel für die Platzgestaltung zu beschaffen. Aktuell verfügen weder die Universität noch die Stadt Witten über Mittel, um den Umbau des Campusplatzes zu finanzieren. Planungsrechtlich ist der im städtebaulichen Rahmenplan dargestellte Baukörper zur Erweiterung der Universität weitestgehend von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 120 B1 abgedeckt.

Um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität auf dem Campus zu erreichen, sollen für die geplanten Universitätserweiterungsgebäude und den Campusplatz wettbewerbliche Verfahren durchgeführt werden.

Gleichzeitig sollen Überlegungen angestellt werden, wie die Freiflächen des Pferdebachtales im Umfeld des Universitätscampus und der Wohngebiete Dirschauer Straße, Rosi-Wolfstein-Straße mit Ruhe- und Aktivitätsbereichen aufgewertet werden können.
In Abstimmung mit den Studierenden der Universität gibt es die Idee, eine von den Studierenden und von den übrigen Bürgern nutzbare Freizeitanlage in der öffentlichen Grünanlage zu installieren. Dies soll auch einen Beitrag zur Verknüpfung der universitären Nutzung mit der Freizeitnutzung Wittener Bürger leisten. Eine solche Einrichtung darf allerdings nicht so raumgreifend sein, dass die Grünverbindung des Pferdebachtals dadurch zu sehr eingeschränkt wird.
Die geplante Aufwertung des städtischen Spielplatzes in der Grünfläche am nördlichen Ende der Dirschauer Straße wird mit der Freiflächenplanung abgestimmt.

Weitere prioritäre Handlungsfelder sind die Themen studentisches Wohnen im Umfeld der Universität in Form eines Studentenwohnheims und in der Innenstadt als Studentenwohnungen.

Außerdem wird die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes für die Verbesserung der Anbindung der Universität Witten/Herdecke im Sinne der Stärkung des Umweltverbundes als wichtig angesehen. Ein solches Mobilitätskonzept soll zusammen mit der BOGESTRA erarbeitet werden, die ein solches Konzept in Bochum in Zusammenarbeit mit der Ruhr-Universität bereits erstellt hat.

2. Erarbeitung eines „Integrierten Handlungskonzeptes“ für die Einwerbung von Zuwendungen aus dem Bereich Städtebauförderung

Im Dezember 2014 hat die Verwaltung ein Gespräch beim Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf geführt, um die Chancen auf Städtebauförderungsmittel für die Umgestaltung des Campusplatzes auszuloten.

Grundsätzlich besteht danach zunächst keine Möglichkeit, für das Universitätsgebiet Städtebauförderungsmittel zu erhalten. Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Gewerbegebiet Gleiwitzer/Frankensteiner Straße/Mewer Ring, das städtebauliche Mängel aufweist und gerade im Universitätsumfeld einer Aufwertung bedarf, wäre es jedoch gegebenenfalls denkbar, auf Grundlage eines integrierten Handlungskonzeptes für die Verbesserungen im Gewerbegebiet und im Übergang zur Universität dann auch für den Campusplatz Städtebauförderungsmittel zu generieren.

In einem solchen integrierten Handlungskonzept sollte gleichzeitig der Aufwertungsbedarf des Wohngebietes Dirschauer Straße betrachtet werden. Daraus könnte u.a. eventuell ein Förderbedarf für die Umgestaltung von Freiflächen im Pferdebachtal abgeleitet werden.

Es wurde vereinbart, im Rahmen eines Angebotes für ein solches integriertes Handlungskonzept, Eckpunkte für dessen Inhalte zu erarbeiten. Diese sollen dann erneut mit dem Ministerium diskutiert werden, um abzuklären, ob tatsächlich ein Förderbedarf

abgeleitet werden kann.

3. Studentisches Wohnen auf dem Campus und in der Innenstadt
In der im Herbst 2014 zu den Themen Mobilität und Wohnen durchgeführten Umfrage bei Studierenden, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Universität war deutlich geworden, dass unter Studierenden durchaus der Wunsch besteht, in fußläufiger Entfernung zum Campus in einem Studentenwohnheim zu wohnen. Dies bezieht sich vermutlich vor allem auf Studienanfänger in der Orientierungsphase des Studiums. Später bevorzugen die Studierenden dann eher andere Wohnorte in Witten, in der Innenstadt besonders im Umfeld des Wiesenviertels.

Insofern erscheint es sinnvoll, über ein Studentenwohnheim am Campus oder im unmittelbaren Umfeld nachzudenken. Anbieten würden sich hierzu verschiedene Standorte am Campus:

1. Denkbar wäre die Vermarktung des Standortes westlich der Pferdebachstraße am Kreisverkehr an der Kreuzung mit der Straße Bebbelsdorf (nach Aufgabe des Standortes des Betriebsamtes).

2. Ein weiterer potenzieller Standort wäre das Grundstück der Universität östlich des heutigen Universitätsgebäudes am Ende der Alfred-Herrhausen-Straße. Gegebenenfalls könnte hier ein Studentenwohnheim in Kombination mit einem Gästehaus der Universität entstehen.

3. Eine Fläche einer Wohnungsgenossenschaft am nördlichen Ende der Dirschauer Straße.

Gebaut und betrieben würde ein solches Studentenwohnheim durch Dritte. Gespräche hierzu sollen mit der Universität, der Wohnungsgenossenschaft und möglichen Investoren bzw. Betreibern geführt werden.

In der Innenstadt könnte z.B. die Entwicklung des Standortes am Schwanenmarkt für Studentenwohnungen interessant sein. Für einen innerstädtischen Standort wäre es sinnvoll, keine Wohnheimplätze anzubieten, sondern ein Gebäude mit kleinen Wohnungen für Studierende, die zu einem späteren Zeitpunkt bei abnehmenden Studierendenzahlen gegebenenfalls auch von anderen Nutzergruppen bewohnt werden könnten.

Bei dem Termin im Ministerium bestand auch die Gelegenheit, mit dem Leiter des Referates „Experimenteller Wohnungsbau“ der Abteilung Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten einer Förderung des studentischen Wohnens in Witten zu erörtern. Im geförderten Wohnungsbau gibt es für studentisches Wohnen Mittel, die die Kreise und Kommunen zusätzlich zu dem zur Verfügung stehenden allgemeinen Förderkontingent abrufen können. Diese Mittel werden bisher wenig genutzt.

4. Vorkaufssatzung Gewerbegebiet Gleiwitzer Straße / Frankensteiner Straße
Der städtebauliche Rahmenplan sieht langfristig eine Ausweitung der universitären Nutzung nach Norden in das vorhandene Gewerbegebiet südlich der Gleiwitzer Straße und im Bereich Frankensteiner Straße bzw. Mewer Ring vor.

Um hier frühzeitig eine Sicherung der Grundstücke für diesen Zweck zu ermöglichen, bietet sich das Instrument des Vorkaufsrechts nach BauGB an. Für den Bereich Gleiwitzer Straße besteht der Bebauungsplan Nr. 20. Im Bereich Mewer Ring sind Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für den Bereich Mewer Ring soll zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Erweiterungsabsichten der Universität dort umgesetzt werden sollen, ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Für den Bereich Gleiwitzer Straße müsste der vorhandene Bebauungsplan geändert werden. Für beide Bereiche sind die Voraussetzungen des Allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB zur Sicherung der Grundstücke für die künftig

geplante universitäre Nutzung nicht gegeben.

Für den Bereich Mewer Ring kann auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans aus dem Masterplan Universität ein Vorkaufsrecht durch die Stadt nach § 25 BauGB Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 als „Besonderes Vorkaufsrecht“ ausgeübt werden. Hierzu ist für die betreffenden Flächen eine entsprechende Vorkaufssatzung erforderlich. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung einer Vorkaufssatzung hier möglich, wenn die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Das Vorkaufsrecht darf allerdings nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Hierzu genügt es, wenn mit dem Grundstückserwerb in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.

Gemäß § 27 a BauGB könnte die Gemeinde das Vorkaufsrecht zugunsten Dritter ausüben. Voraussetzung hierzu wäre, dass „der Dritte“ in der Lage ist und sich dazu verpflichtet, innerhalb einer von der Gemeinde festzulegenden angemessenen Frist das Grundstück der angestrebten Nutzung zuzuführen.

5. Vernetzung des Campus und der Innenstadt

Neben der Verbesserung der Vernetzung zwischen Campus und Innenstadt durch bessere Wegebeziehungen ist es ein weiteres, wichtiges Ziel der Stadtentwicklung, die „Universitätsstadt Witten an der Ruhr“ in der Stadtgesellschaft zu integrieren. Die 1998 gegründete Wittener Universitätsgesellschaft mit mittlerweile 350 Mitgliedern, in deren Vorstand Universität und Stadt Witten gleichermaßen vertreten sind, trägt seit 17 Jahren mit ihren Aktivitäten und Förderprojekten erheblich dazu bei, die Universität stärker ins Bewusstsein der lokalen und regionalen Öffentlichkeit zu verankern. Anzustreben ist, die vorhandenen Aktivitäten zwischen Campus und Stadt noch besser in den verschiedenen Bereichen wie z.B. Kultur, Sport, Soziales etc. zu organisieren, stärker und zielgerichteter zu bündeln.

6. Verstetigung der Zusammenarbeit zwischen Universität und Verwaltung

Durch die gemeinsame Arbeit am Masterplan ist es nach anfänglichen Schwierigkeiten zu einer sehr fruchtbaren Zusammenarbeit zwischen Universität Witten/Herdecke und Verwaltung gekommen. Die Universität Witten/Herdecke verfügt nicht wie andere staatliche Universitäten über einen Mittelbau mit Entscheidungskompetenzen. Daher ist im Weiteren für alle anstehenden Entscheidungen im Rahmen der Umsetzung des Masterplans eine enge Zusammenarbeit auf Ebene des Präsidiums der Universität und der Stadtspitze unverzichtbar. Daher soll in regelmäßigen Abständen (etwa vierteljährlich) dieses Gremium tagen, ergänzt durch betroffene Fachämter auf Verwaltungsseite und operativ tätige Mitarbeiter der Universität, die alle anstehenden Maßnahmen abstimmen.

7. Kosten

Es entstehen zu einem späteren Zeitpunkt voraussichtlich Planungskosten für erforderliche Änderungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 120A, 120B1, 120B2 sowie ggf. erforderliche Änderungen des Flächennutzungsplanes.

Dem stehen zu erwartende Einnahmen bei einer weiteren baulichen Entwicklung im Plangebiet durch den Grundstücksverkauf weiterer städtischer Flächen im Umfeld der Universität z.B. entlang der Alfred-Herrhausen-Straße gegenüber. Damit kann voraussichtlich eine Haushaltsverbesserung erreicht werden.

Für die Erarbeitung eines integrierten Handlungskonzeptes entstehen Kosten in Höhe von rd. 20.000,00 €. Die Finanzierungsmöglichkeiten hierfür werden derzeit überprüft. Der Auftrag für ein integriertes Handlungskonzept soll nur dann vergeben werden, wenn das Ministerium signalisiert, dass für die Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes

Zuwendungen aus der Städtebauförderung denkbar sind. Den Ausgaben stehen hierbei Einnahmen aus Zuwendungen des Landes mit einem Fördersatz von 80% bei einem Eigenanteil der Stadt Witten von 20% gegenüber.

8.Weiteres Vorgehen

Es wird vorgeschlagen die Verwaltung zu beauftragen, die im Beschlussvorschlag genannten Punkte zur Umsetzung des Handlungskonzeptes prioritär zu bearbeiten.

Zu allen Einzelmaßnahmen aus den dort genannten Punkten werden dem zuständigen Fachausschüssen einzelne Vorlagen für einen Durchführungsbeschluss vorgelegt.

In Vertretung

gez. Dr. Bradtke

Anlagen:

Anlage 1: Masterplan Universität Witten Herdecke, Abschlussbericht
Anlage 2: Städtebaulicher Rahmenplan zum Masterplan Universität
Anlage 3: Vermerk zur Abschlussveranstaltung am 03.02.2015
Anlage 4: Vorkaufssatzung

Jeweils ein Exemplar der Anlagen 1 und 2 wird den Fraktionen zur Verfügung gestellt.