

<p>Vorlage vom/der 61-Fachbereich Planung, Bauordnung und Vermessung</p>	<p>Vorlage-Nr: FB61/917/11 Status: öffentlich AZ: Datum: 16.12.2011</p>						
<p>Bebauungsplan Göttingen Nr. 242 "Südlich Nonnenstieg" - Aufstellungsbeschluss</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;"><i>Datum</i></td> <td><i>Gremium</i></td> </tr> <tr> <td>09.02.2012</td> <td>Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke</td> </tr> <tr> <td>13.02.2012</td> <td>Verwaltungsausschuss</td> </tr> </table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	09.02.2012	Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke	13.02.2012	Verwaltungsausschuss
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>						
09.02.2012	Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke						
13.02.2012	Verwaltungsausschuss						

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt:

1. Für den nachfolgend aufgeführten Geltungsbereich wird der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Göttingen Nr. 242 „Südlich Nonnenstieg“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für den o.g. Bebauungsplan das erforderliche Verfahren mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.
3. Ziele und Zwecke der Planung:
 - Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung
 - Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO; ggf. unter Ausschluss bestimmter Nutzungen der Abs. 2 und 3 des § 4 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
 - Erhalt von Grünstrukturen
4. Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Areal des Institutes für den wissenschaftlichen Film (IWF i.L.) sowie Teile der Verkehrsflächen der Straße Nonnenstieg. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch Teile der Straße Nonnenstieg, im Osten durch einen Grünbereich mit Regenrückhaltebecken sowie einer Wegefläche die an den Habichtsweg anschließt, im Süden durch den Habichtsweg und im Westen durch an den Nonnenstieg und die Straße Am Pfingstanger anliegende Wohnbaugrundstücke sowie das Grundstück des Montessori-Kindergartens. Vom Geltungsbereich betroffen sind die Flurstücke 36/58, 36/56, 67/1, 35/1 sowie 125 (tlw.) und 70/2 (tlw.) der Flur 7 der Gemarkung Göttingen.

Begründung:

Planungsanlass:

Das seit den frühen 1960er Jahren am Nonnenstieg befindliche IWF i.L. hat im Jahr 2010 seinen Betrieb eingestellt. Die Unternehmung befindet sich derzeit in der Abwicklung. Das IWF ist Eigentümer des Areals nördlich des Habichtsweges, auf dem sich das Institutsgebäude sowie ausgedehnte Vegetationsbestände befinden. Weiterhin ist das IWF i.L. Eigentümer von Teilflächen südlich des Habichtsweges, welche an die Kleingartenanlage „Am Rohns“ verpachtet sind. Diese waren für eine eventuelle Erweiterung des Institutes vorgesehen. Das IWF i.L. sieht nun eine Veräußerung seiner Liegenschaften vor.

Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung stellt die Flächen des Institutsgeländes sowie der Erweiterungsflächen als Sonderbaufläche dar. Die Sonderbaufläche schließt in diesem Bereich auch den Habichtsweg ein. Im Falle einer Erweiterung sollte dieser südlich um das Gesamtareal IWF herumgeführt werden. Der Bedeutung des Habichtsweges entsprechend ist dieser hier als Grünzug dargestellt. Südlich dieses Bereiches befinden sich im Bestand weitere Flächen der Kleingartenanlage „Am Rohns“. Gemäß dem Flächennutzungsplan sind diese Flächen im westlichen Teil als Flächen für Gemeinbedarf zur Erweiterung des Standortes des Theodor-Heuss-Gymnasiums dargestellt. Der östliche Teil ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das Institutsgelände besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Nach Aufgabe der jetzigen Nutzung kann das Areal im Rahmen des § 34 BauGB einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Erweiterungsfläche inklusive des hier bestehenden Abschnittes des Grünzuges Habichtsweg sind im Bebauungsplan Göttingen Nr. 96 „Schulzentrum Ost“ (Rv. 15.11.1973) als „Sondergebiet für den wissenschaftlichen Film“ festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt ebenfalls die Erweiterungsfläche des Schulzentrums als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, Kindergarten und Jugendherberge fest. Die Umlegung des Habichtsweges ist hier teilweise mittels eines Gehrechtes vorgesehen. Die östlich angrenzende Wohnbaufläche ist i.W. nicht überplant, hier ist ebenfalls nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zwischen der Kleingartenanlage „Am Rohns“ und der Konrad-Adenauer-Straße befindet sich ein schmaler Streifen „Straßenbegleitgrün“, der im Bebauungsplan Göttingen Nr. 156 „Zwischen Spillnerlinde und Habichtsweg“ (Rv. 01.12.1976) festgesetzt ist.

Ziele und Zwecke der Planung:

Durch die aktuellen Entwicklungen wird ein Planungserfordernis ausgelöst. Der bebaute, nördlich des Habichtsweges liegende Grundstücksbereich kann im Rahmen des § 34 BauGB nachgenutzt werden. Unter Erhalt des Gebäudes oder aber unter Abriss und Neuerrichtung ist bei dieser Flächengröße ein vielfältiges Spektrum an Nutzungsarten sowie baulichen Typologien vorstellbar. Um hier eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Flächeneigentümer hat für dieses Areal einen Kaufinteressenten, der hier im Wesentlichen Wohnungsbau entwickeln möchte. Die nähere Umgebung ist weitgehend durch das Wohnen geprägt, eine wohnbauliche Entwicklung ist an diesem Standort daher die sinnvollste Entwicklungsperspektive. Welche ergänzenden Nutzungen hier noch zulässig sein sollen, wird im weiteren Verfahren geprüft. Grundsätzlich wird die

Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO angestrebt.
Aufgrund der städtebaulich und naturräumlich prägnanten Situation soll ein städtebauliches Gutachterverfahren mit mehreren Büros durchgeführt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass sowohl in Hinblick auf Städtebau und Architektur aber auch im Umgang mit der vorhandenen Situation hinsichtlich Topographie, Wegeverbindungen, energetischen Gesichtspunkten und insbesondere des prägenden Vegetationsbestandes ein breites Spektrum an Möglichkeiten aufgezeigt wird. Die aus diesem Verfahren hervorgehende überzeugendste Lösung soll dann als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes dienen.

Der künftige Bebauungsplan Göttingen Nr. 242 schließt im Norden an den Bebauungsplan Göttingen Nr. 7 „Nonnenstieg Nordwest“, 1. Änderung (Rv. 06.03.1970) und überplant diesen in einem kleinen Teilbereich.

Die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung erfolgt, um sich aus dem Gutachterverfahren ergebende gestalterische Zielsetzungen verbindlich festzuschreiben.

Verfahren:

Das Aufstellungsverfahren wird im Normalverfahren einschließlich der Erstellung eines Umweltberichtes erfolgen. Zeitgleich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 243 „Dauerkleingartenkolonie „Am Rohns““ (vgl. Vorlage FB61/920/11) eingeleitet, mit dem die Anlage in ihrem Bestand gesichert werden soll.

Für beide Bebauungspläne ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese soll parallel zu beiden Verfahren mit der 59. Änderung „Südlich Nonnenstieg“ erfolgen. (vgl. Vorlage FB61/921/11)

Finanzielle Auswirkungen:

Keine. Die Aufstellung des Bebauungsplanes, die Erarbeitung der notwendigen Gutachten sowie die Durchführung des Gutachterverfahrens erfolgen auf Kosten des Vorhabenträgers.

Anlagen:

- Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplanes