

<p><b>Vorlage</b> vom/der 61-Fachbereich Planung, Bauordnung und Vermessung</p>	<p>Vorlage-Nr: FB61/1030/13 Status: öffentlich AZ: Datum: 17.10.2013</p>									
<p><b>Bebauungsplan Göttingen Nr. 242 "Südlich Nonnenstieg" - Auslegungsbeschluss</b></p>										
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="226 779 395 806"><i>Datum</i></th> <th data-bbox="427 779 523 806"><i>Gremium</i></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="226 824 395 851">07.11.2013</td> <td data-bbox="427 824 1066 851">Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke</td> <td data-bbox="1104 824 1232 851">- vertagt -</td> </tr> <tr> <td data-bbox="226 855 395 882">11.11.2013</td> <td data-bbox="427 855 730 882">Verwaltungsausschuss</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>		07.11.2013	Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke	- vertagt -	11.11.2013	Verwaltungsausschuss	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>									
07.11.2013	Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke	- vertagt -								
11.11.2013	Verwaltungsausschuss									

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf zum **Bebauungsplan Göttingen Nr. 242 "Südlich Nonnenstieg"** mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) wird zugestimmt.  
Der Entwurf zum o. g. **Bebauungsplan** mit seiner Begründung sowie der Entwurf der ÖBV werden öffentlich ausgelegt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für den o. g. **Bebauungsplan** mit ÖBV die erforderliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**3. Ziele und Zwecke der Planung:**

- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung
- Aktivierung innerstädtischer Baulandpotentiale zur Entwicklung eines Wohngebietes mit verdichteten Formen des Wohnungsbaus (Geschosswohnungsbau)
- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO unter Ausschluss bestimmter Nutzungsarten der Abs. 2 und 3 des § 4 BauNVO
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Sicherung 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 Pflingstanger 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.**

**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.**

### **Begründung:**

#### Planungsanlass:

Das seit den frühen 1960er Jahren am Nonnenstieg befindliche IWF i.L. hat im Jahr 2010 seinen Betrieb eingestellt. Das Institut befindet sich derzeit in der Abwicklung. Das IWF i.L. ist Eigentümer des Areals nördlich des Habichtsweges, auf dem sich das Institutsgebäude sowie ausgedehnte Vegetationsbestände befinden. Es ist eine Veräußerung der Liegenschaft vorgesehen.

Die Aufgabe des Areals und die vorgesehene Veräußerung haben ein Planungserfordernis ausgelöst. Der nördlich des Habichtsweges liegende Grundstücksbereich hätte im Rahmen des § 34 BauGB nachgenutzt werden können. 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 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Göttingen am 13.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242 „Südlich Nonnenstieg“ beschlossen.

#### Ziele und Zwecke der Planung:

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, auch aufgrund der räumlichen Nähe zum Innenstadtbereich, die sinnvollste Entwicklungsperspektive. Der Entwicklung als Wohnstandort wird mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, in dem das Wohnen die vorwiegende Nutzung sein muss, Rechnung getragen.

In allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 4 Abs. 2 und 3 auch weitere Nutzungen zulassungsfähig. Im Bebauungsplan wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, dass Nutzungsspektrum einzuschränken. Demnach bleiben neben dem Wohnen auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften allgemein sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als Ausnahme zulässig. Die weiteren Nutzungen schließt der Bebauungsplan aus, da sie nicht mit der Standortqualität und der geplanten Entwicklung vereinbar sind.

Ziel der Planung ist, die Bebauung mit verdichteten Wohnformen (i. W. Geschosswohnungsbau) zu ermöglichen bzw. zu fördern. Dies drückt sich neben den für eine solche Entwicklung in angemessener Höhe festgesetzten städtebaulichen Dichtekennzahlen (GRZ und GFZ) insbesondere auch in den festgesetzten Geschossigkeiten aus, die weitgehend eine Bebauung mit mind. drei Vollgeschossen verlangt und in Teilen bis zu fünf Vollgeschosse ermöglicht.

Mit der Zulässigkeit von bis zu fünf Vollgeschossen in einigen Baugebietsteilen (WA 3 und WA 6) wird vom Beschluss des Ausschusses für Bauen, Planung und Grundstücke vom 23.05.2013, nach dem maximal vier Vollgeschosse nicht überschritten werden

sollten, abgewichen. Mit den unterschiedlichen Geschossigkeiten soll dazu beigetragen werden, eine differenzierte Höhenentwicklung und Gebäudetypologie zu fördern.

Die Höhe der Gebäude wird über die festgesetzten Traufhöhen gesteuert, womit die aufgehende Fassade als räumlich prägendstes Element in der Höhenentwicklung begrenzt wird. Die abschließende Gebäudehöhe wird nicht festgesetzt. Da keine Einschränkungen zu den Dachformen erfolgen, um eine vielfältige Bebauung zu ermöglichen, sind unterschiedliche Dachformen mit entsprechend unterschiedlichen Höhenbedarfen (bspw. Flachdach gegenüber Satteldach) möglich.

Das Bestandsgrundstück verfügt über einen prägenden Bestand an Grünstrukturen, bei dem es sich jedoch nicht um Wald gemäß dem Landeswaldgesetz handelt. Die Nutzung der Fläche als innerstädtisches Baulandpotential und die städtebauliche Entwicklung in einer heutigen gesetzlichen Anforderungen gerecht werdenden städtebaulichen Dichte bedingen Eingriffe in diese Grünstrukturen. Ziel ist jedoch weiterhin einen angemessenen und funktional bedeutsamen Anteil dieser Flächen zu erhalten. Hierzu wurden im Rahmen der Begutachtung und Bewertung der Flächen entsprechende Bereiche herausgearbeitet. Der Erhalt wird mittels entsprechender Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert. Weiterhin wurden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und es werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

#### Bisheriges Verfahren:

##### *Aufstellungsbeschluss*

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Göttingen am 13.02.2012 (vgl. Allris-Vorlage-Nr. FB61/917/11) gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 20.02.2012. Mit gleichen Daten erfolgte Beschlussfassung und Bekanntmachung der erforderlichen 59. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt werden soll. (vgl. Allris-Vorlage-Nr. FB61/921/11)

##### *Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB*

Mit Fassung der o.g. Beschlüsse erfolgte der Auftrag an die Verwaltung das erforderliche Verfahren mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 05.03.2012 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Die Planunterlagen wurden in der Zeit vom 24.2.2012 bis 9.3.2012 zur Information öffentlich ausgelegt. Zusätzlich fand ein Anhörungstermin am 28.2.2012 im Neuen Rathaus der Stadt Göttingen statt.

##### *Städtebauliches Gutachterverfahren*

Aufgrund der städtebaulich und naturräumlich prägnanten Situation wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren mit mehreren Büros durchgeführt. Ziel des in Kooperation zwischen Stadt und möglichem Investor durchgeführten Wettbewerbs war es, eine qualitätvolle städtebauliche Lösung als Grundlage für die weiteren organisatorischen und planungsrechtlichen Schritte zu erhalten. Der von einem mit Architekten, Entwicklern, Verwaltung und Politik besetzten Preisgericht ausgewählte Entwurf wurde jedoch in der Öffentlichkeit mehrheitlich kritisiert und führte zur Gründung zweier lokaler Bürgerinitiativen, die sich gegen die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs aussprachen aufgrund der dem ausgewählten Entwurf zugrunde

liegenden baulichen Dichte, Architektursprache und des Umgangs mit dem Grünbestand.

#### *Anschließende politische Beratung und erweiterte Bürgerbeteiligung*

Nach anschließenden Beratungen in den politischen Gremien wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals neu definiert und vom Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke in der öffentlichen Sitzung am 23.05.2013 zustimmend beschlossen (vgl. Allris-Vorlage-Nr. FB61/1004/13). Auf dieser Grundlage wurden für das Grundstück verschiedene sog. Testentwürfe sowohl im Auftrag der Verwaltung als auch durch eine der Bürgerinitiativen erarbeitet und zunächst in einer Bürgerversammlung in der Aula des Theodor-Heuss-Gymnasium (THG) am 24.06.13 unter großer Beteiligung vorgestellt und kontrovers erörtert. Ein am 19.08.2013 durchgeführter moderierter „Runder Tisch zur Neubebauung IWF-Gelände/Am Nonnenstieg“ mit Beteiligung von Vertretern der beiden Bürgerinitiativen, des Grundstückseigentümers, des voraussichtlichen Investors sowie der Verwaltung und Vertretern der Kommunalpolitik hatte das Ziel – auf der Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Bauen, Planung und Grundstücke vom 23.05.2013 sowie der erstellten Testentwürfe – herauszufiltern, bei welchen städtebaulichen Aspekten für die Entwicklung des IWF-Geländes zwischen den Akteuren Konsens und bei welchen Aspekten Dissens besteht. Die unterschiedlichen Aspekte wurden zwischen den Akteuren im Rahmen des Runden Tisches teils vertieft diskutiert. Es blieben jedoch weiterhin Dissense bestehen, insbesondere bezüglich der Forderung nach Erhalt des kompletten Grünbestandes sowie einer GFZ die noch deutlich unter 0,95 liegen soll.

Auf Grundlage der im bisherigen Verfahren gewonnenen Erkenntnisse sowie der erfolgten Abwägung formuliert der vorliegende Bebauungsplan den Rahmen der künftigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer Angebotsplanung. Der Plan zeigt das Ergebnis der Abwägung vorgebrachter Einwendungen und Planungsvorschläge mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt. Gemäß der oben dargelegten Ziele und Zwecke wird weiterhin eine zeitgemäße bauliche Entwicklung des Areals ermöglicht. In hohem Maße werden hierbei aber auch vorgebrachte Belange berücksichtigt. Die Regelungen von im Wesentlichen der Geschossigkeit und der Höhenentwicklung sowie der reduzierten GFZ tragen dazu bei, dass eine weniger dichte Bebauung als ursprünglich vorgesehen entsteht, die sich städtebaulich verträglich an die bebauten Bereich anschließt und eine differenzierte Bebauung fördert. Zu letztgenanntem trägt auch bei, dass auf gestalterische Vorschriften im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift wie z.B. Dachformen und -neigungen, Farben oder Materialien verzichtet wird. Weiterhin wird ein großer Anteil der bisherigen Bestandsvegetation planungsrechtlich abgesichert, der auch deutlich über das im Beschluss des Ausschusses für Bauen, Planung und Grundstücke vom 23.05.2013 formulierte Maß hinausgeht.

Weitere Belange wie z.B. die zu erwartende Verkehrsbelastung und die Lärmsituation wurden gutachterlich untersucht. Soweit Konflikte ermittelt wurden, wurden sie über entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen ausgeräumt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

Die erforderlichen Planungen und Gutachten sind durch das Planungskostenbudget des Fachdienstes Stadt- und Verkehrsplanung gedeckt.

---

**Anlagen:**

- Bebauungsplan
- Planzeichnung Ausschnitt
- Textliche Festsetzungen
- Begründung mit Umweltbericht
- Naturschutzfachliche Einschätzung\*
- Faunistische Untersuchung\*
- Historische Nutzungsrecherche\*
- Orientierende Altlastuntersuchung\*
- Schalltechnisches Gutachten\*
- Verkehrsgutachten\*

\* Das Gutachten ist im Ratsinformationssystem ALLRIS als Anlage hinterlegt und kann beim Fachdienst Stadt- und Verkehrsplanung eingesehen werden