Menge Noack
Rechtsanwälte Fachanwälte Notare

Postfach 2832
D-37018 Göttingen

Robert-Koch-Str. 2
D-37075 Göttingen
Tel. 0551-547130
Fax 0551-484143
info@menge-noack.de
www.menge-noack.de

Menge Noack Postfach 2832 D-37018 Göttingen

Stadt Göttingen
Fachbereich Planung, Bauordnung
Vermessung
Hiroshimaplatz 1 - 4
37083 Göttingen

Robert Lallmann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Sekretariat:
Daniela Gleitz
Tel.: 0551 5471319
Fax: 0551 484143
d.gleitz@menge-noack.de

Göttingen, den 26.07.2017

00306-17/016/JT

Bebauungsplan Göttingen Nr. 7
3. Änderung „Nonnenstieg Nordwest"
Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir Ihnen zunächst an, dass uns Herr Matthias Hempel, Nikolausberger Weg 138, 37075 Göttingen mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Unsere ordnungsgemäße Bevollmächtigung entnehmen Sie bitte der in Ablichtung beigefügten Vollmachtsurkunde. Wir bitten zukünftige Korrespondenz in dieser Angelegenheit nur noch über uns zu führen.

Anlass unserer Beauftragung ist der Aufstellungsbeschluss zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan. Auch wenn die Vorbereitungsarbeiten zum Erlass des Bebauungsplans noch nicht abgeschlossen sind, möchte unser Mandant gleichwohl bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf mehrere Punkte hinweisen. Da dieser Eigentümer eines im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes liegenden Grundstückes ist, wäre dieser auch selbst betroffen.

Die nachfolgenden Punkte sind dementsprechend auch als Einwendungen gegen den Bebauungsplan zu betrachten, sobald die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Erste Zweifel ergeben sich bereits an der Erforderlichkeit der Planung gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Aus Sicht unseres Mandanten ist der Abriss der Häuser Nikolausberger Weg 140 – 144 nicht notwendig. Denn **allenfalls** ist eins der Gebäude stark beschädigt. Hierbei wäre jedoch aus Sicht des Mandanten die Forderung der Mieter nach einer Sanierung statt eines Abrisses und dem Erhalt statt eines Neubaus mit in der Überlegungen einzustellen.

Darüber hinaus sind die vorliegenden Gutachten nicht eindeutig. Die vorliegende Basisvariante sieht gerade keinen weiter steigenden Bedarf. Lediglich eine Alternativvariante rechnet mit steigendem Bedarf. Auch die Angaben der Wohnungsgenossenschaft (WG) über Wohnungsanwärter der WG sind nicht eindeutig. Insbesondere fehlt es hier an näheren Angaben, ob Doppelanmeldungen für Wartelisten abgezogen worden sind. Dementsprechend bestehen bereits Zweifel an dem Tatbestandsmerkmal „sobald erforderlich".

Hinzu kommt, dass sämtliche Prognosen davon ausgehen, dass gerade **niedrigpreisiger** Wohnraum benötigt wird. Die voraussichtlichen Kosten laut WG-Angaben belaufen sich jedoch auf ca. 11,00 Euro je Quadratmeter, was in Anbetracht der Mietpreissituation in Göttingen allgemein und sonstigen Wohnungen der WG im Besonderen nicht mehr als niedrigpreisig betrachtet werden kann. Insoweit bestehen auch Zweifel an dem Tatbestandsmerkmal „soweit erforderlich".

Da sich der Flächennutzungsplan der Stadt Göttingen aus dem Jahre 1975 derzeit ebenfalls in Neuaufstellung befindet und noch im Jahr 2017 den aktuell gültigen FNP ersetzen soll, stellt sich ferner die Frage, inwieweit der vorliegend geplante Bebauungsplan etwaige Änderungen im Flächennutzungsplan berücksichtigt, um die Anforderungen an § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu erfüllen.

Es bestehen auch Zweifel daran, ob die festzusetzende Grundfläche tatsächlich eine Größe von 20 000 qm unterschreitet. Sollte dies der Fall sein, bleibt zwar nach wie vor die Möglichkeit gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren vorgegangen werden. Allerdings müsste dann noch gem. § 13 a Abs. 3 die wesentlichen Gründe ortsüblich bekannt gemacht werden, aus denen auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden soll.

Hierbei stellen sich aus Sicht unseres Mandanten eine Reihe von Umwelt- und Naturschutzaspekten.

Dieser befürchtet, dass der Waldstreifen zwischen Nikolausberger Weg und Nikolausberger Weg/Stichstraße abgeholzt werden könnten, um dadurch eine Verbreiterung/Verschiebung der Straße zu ermöglichen. Unser Mandant sieht hier den Erholungswert stark gemindert an. Die von der WG betonten „bevorzugten Wohnlagen nahe am Erholungsgebiet" würden erheblich geschmälert werden. Hinzu kommt eine Minderung des Erholungswertes durch die dann möglichen massiven Bauten. Gleichzeitig fürchtet unser Mandant eine Veränderung des Mikroklimas durch den Wegfall von alten schattenspendenden Bäumen einerseits und die Errichtung hoher Massivbauten andererseits.

Die im Bebaungsgebiet vorhandenen Grünflächen stellen für den dort ansässigen Waldkauz (immerhin Vogel des Jahres 2017) wichtige Flugschneisen bei der Jagd nach Beutetieren dar. Diese Schneisen würden durch die geplante dichte Bebauung für den Waldkauz nicht mehr zur Verfügung stehen.

Wir verweisen insoweit auf § 1a Abs. 3 BauGB.

Durch die dann eng stehenden Gebäude fürchtet unser Mandant auch eine Lärmbelästigung durch mehr Verkehr und Schallreflektion an den dann eng beieinanderstehenden hohen Gebäuden. Ferner hätte die Umsetzung eine weitere erhebliche Bodenversiegelung zur Folge. Es würden Probleme beim Wasserablauf auftreten, was eine zusätzliche Belastung der Niederschlagsentwässerungsleitungen bedeuten würde. Ebenso fürchtet unser Mandant eine mögliche und auch gefährliche Aufweichung des ohnehin schon instabilen Hangabschnitts am Nikolausberger Weg/am Kreuze; insbesondere bei Starkregen.

Zur Vermeidung von Abwägungsfehlern im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB regt unser Mandant folgende Änderungen an:

Der zwischen Nikolausberger Weg und Nikolausberger Weg/Stichstraße gelegene Waldstreifen sollte aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden, um so ein eventuelles Abholzen der Bäume zu verhindern. Ferner sollte die Baumschutzverordnung beachtet werden, anstatt wie etwa früher beim IWF geplant pauschal ganze Waldgebietsstücke zur Abholzung freizugeben.

Dachbegrünung (extensiv/intensiv) sollten mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Ebenso sollten innerhalb des Bebauungsplanes mehr Rücksicht auf den Erhalt bereits bestehender großer Grünflächen gelegt werden; alternativ sollte der Bebauungsplan verbindliche Vorgaben für die Schaffung neuer großer Grünflächen enthalten. Denn diese bieten einen entsprechenden Ausblick, wie dies im Erholungsgebiet zu erwarten wäre. Ferner sind hierdurch Spielgelegenheiten vorhanden und schließlich würde auch ein günstigeres Klima geschaffen werden.

Darüber hinaus regt der Mandant auch noch an, durch die Bauleitplanung zu sichern, dass ein Spielplatz der gleichen Größe wie er derzeit im Bestand vorhanden ist, auf der Bebauungsfläche auch tatsächlich neu entsteht.

Zusätzlich sieht unser Mandant eine Verschlechterung der Verkehrslage am Nikolausberger Weg und Am Kreuze. Er fordert daher eine ausreichende Schaffung von entsprechendem Parkraum im Rahmen der Bauleitplanung. Insbesondere 30 Bestandparkplätze plus Parkplätze für Mieter und Besucher. Stellplätze mit Stromanschluss für E-Autos. Genügend gesicherte Stellplätze für **jede** Wohnung für Fahrräder und E-Bikes. Für E-Bikes zusätzlich ebenerdige Stellplätze mit entsprechendem Stromanschluss.

Bisher sind lediglich 118 Stellplätze vorgesehen, was nicht dem erforderlichen Schlüssel von 1,3 Parkplätzen pro Wohneinheit entspricht. Die Folge dieser Parkplatznot wäre, das die restlichen Fahrzeuge im darunter gelegenen Nikolausber-

ger Weg abgestellt werden würden. Gleiches gilt für den Bereich „Am Kreuze“ und am Nonnenstieg. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bereich bereits stark durch parkende Fahrzeuge von Beschäftigten frequentiert wird.

Da aufgrund der durch die Nachverdichtung entstehende Bebauungsdichte oberirdische Stellplätze begrenzt sind, sollte über Tiefgaragenstellplätze nachgedacht werden. Die Zufahrt zu einer Tiefgarage würde sich aufgrund der vorherrschenden topografischen Verhältnisse über die Straße „Am Kreuze“ anbieten. Allerdings dürfte die ins Auge gefasste Anzahl von 40 Stellplätzen aufgrund der vorstehenden Erwägungen sich als zu gering herausstellen.

Schließlich befürchtet unser Mandant, dass wesentliche Teile des für § 2 Abs. 3 BauGB erforderlichen Abwägungsmaterials (noch) nicht ermittelt werden (wurden). Es wird insoweit als bekannt vorausgesetzt, dass entlang des Nikolausberger Wegs/Am Kreuze inklusive des Nonnenstieges ein geologisch instabiler Hang vorhanden ist und es dort Rotationsrutschungen gibt. Hier müsste aus Sicht unseres Mandanten noch erhebliches gutachterliches Material zusammengetragen werden, da ansonsten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB; aber auch der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB mangels fehlendem Abwägungsmaterial nicht ausreichend Berücksichtigung finden könnten. So befürchtet unser Mandant insbesondere, dass durch die geplanten, sehr hohen Gebäude und der daraus resultierenden Tatsache, dass es bei den Bauarbeiten zur Herstellung von sehr tiefen Fundamenten kommen würde, große Erschütterungen der gesamten Gegend beim Bau der geplanten Objekte auftreten würden.

Hierdurch befürchtet unser Mandant ferner, dass mögliche Schäden an anderen Häusern auftreten könnten. Hinzu tritt der Umstand, dass infolge der Nachverdichtung auch mit einem viel geringerem Abstand als etwa an der oberen Ludwig-Beck-Straße (8 m evtl. statt 50 m) gebaut werden würde. Zusätzlich zu der bereits angesprochenen Versiegelungsproblematik befürchtet unser Mandant infolge dieser Verdichtung auch Erdrutsche und damit Beschädigungen an seinem Hausgrundstück.

Darüber hinaus sollen Stützpfeiler nicht mittels Pressluft ins Erdreich „eingehämmert“ werden, was zu erheblichen Gebäudeschäden an den Nachbargrundstücken führen könnte. Vielmehr soll die weniger Erschütterung hervorrufende Methode des „reindrehens“ bzw. einer Vorbohrung gewählt werden.

Die Ableitung des Niederschlagswasser bei Starkregen hält unser Mandant für nicht ausreichend. Durch die geplante Flächenverdichtung und damit einhergehende Flächenversiegelung kommt es zu einem erheblichen Anstieg des Wasserdurchflusses im Abströmgebiet. Damit entsteht ein erhöhtes Unterspülungsrisiko benachbarter Grundstücke, zu denen auch das Grundstück unseres Mandanten gehört. Dieser geht davon aus, dass bereits bei ergiebigen Regenfällen die Keller der älteren Häuser überflutet werden. Insbesondere bei- in der Vergangenheit zunehmend auftretender – Starkregenereignisse ist eine ausreichende Niederschlagsentwässerung nicht gewährleistet.

Es drohen Schäden am Grundstück unseres Mandanten einschließlich eintretendem Wertverlust.

Dieser hat bereits selbst ein hydrologisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches wir anliegend in Ablichtung überreichen.

Darin wird auf mehrere Gefahren durch das geplante Bauprojekt hingewiesen. Danach besteht unter anderem das Risiko, dass im Hinblick auf die sehr geringe Durchlässigkeit der tönigen Böden Setzschäden an den Gebäuden auftreten könnten. Ferner kann durch Erhöhung des Wasserzulaufes durch konzentrierte Wassereinleitung im südlichen oder östlichen Teil der Planfläche nicht ausgeschlossen werden, dass durch aufquellen der Tone unter den benachbarten Gebäuden Rissbildungen an den Häusern der näheren Umgebung auftreten; ggf. auch statistische Probleme zur Folge hätten. Ebenso könnte es zu erhöhten Vernässungsbereichen Gärten oder in den Wohnhäusern selbst kommen. Schließlich kann es infolge der geplanten Verdichtung durch das Neubauvorhaben durch entsprechenden Wasserzulauf zur Gleitbahnen parallel zu Hangneigung kommen, sodass großflächige Bewegungen des Hanges nicht ausgeschlossen werden können. Gerade dieses letzte Risiko wird dabei als deutlich relevanter eingestuft. Der Sachverständige kommt zu dem Ergebnis, dass dieses Risiko bei der Planung der Neubauten in jedem Fall berücksichtigt werden muss.

In Bezug auf die baulich bedingten Erschütterungen bestätigt das Gutachten auch noch einmal die Sorgen unseres Mandanten hinsichtlich erheblicher Gebäudeschäden an den Nachbargrundstücken des Neubauprojektes. Der Sachverständige geht an dieser Stelle von einer **großen Wahrscheinlichkeit** für solche Erschütterungsschäden aus. Unser Mandant hatte insoweit schon das Thema „Bohren statt Hämmern“ erläutert und fühlt sich durch das Ergebnis des Gutachtens hierin noch einmal bestärkt.

Hier muss also über Alternativen nachgedacht werden.

Darüber hinaus fordert unser Mandant noch Einholung weiterer geologischer Informationen.

Hierneben sollte aus Sicht unseres Mandanten im Bebauungsplan hinreichend große Abstände zwischen den Bauten vorgesehen werden. Ferner sollten nicht höhere als fünfstöckige Bebauungen am oberen Rand zulässig sein. Insgesamt sollte der Bau von deutlich weniger als 80 Wohnungen ermöglicht werden, da das Gesamtprojekt ansonsten zu „massiv“ werden würde. Dabei wären auch Fragen des bereits angesprochenen möglichen Erhalts der Bestandsbebauung mit in den Blick zu nehmen.

Ebenso befürchtet unser Mandant, dass bei zu hoher Bebauung bei gleichzeitig zu geringen Abstandsflächen durch die hohen Gebäude der Ausblick bzw. die Sicht der Bestandswohnungen massiv beeinträchtigt wenn nicht sogar zerstört werden würde. Insbesondere die unteren Stockwerke der direkten Nachbarhäuser würden zum Teil ganzjährig verschattet werden. Ebenso wäre die bereits angesprochene

Schallreflektion durch sehr hohe und nahe beieinanderstehender Gebäude zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die geplanten 5 Vollgeschosse zuzüglich eines eventuellen Dachausbaues, womit die Neubauten im Ergebnis höher ausfallen würden als die Bestandsbebauung.

Soweit die noch einzuholenden Gutachten nicht eindeutig eine eventuelle geologische Gefährdung der Bestandsbauten infolge der geplanten Bauarbeiten ausschließen sollte, müsste – sofern das Projekt dann nicht ohnehin beerdigt werden würde – ausreichende Sicherungsmaßnahmen getroffen werden. Insbesondere bedürfte es dann einer hinreichenden Abwägung, wie mit eventuell auftretenden Bauschäden an den privaten Häusern der Nachbarschaft durch das Bauvorhaben umgegangen werden soll.

Unser Mandant wird auch von der Sorge getragen, dass durch den jetzigen Bebauungsplan möglicherweise ein „Testballon" für die Bebauung des IWF-Geländes gestartet werden soll, was weitere massive Bauvorhaben im Viertel Nonnenstieg in unmittelbarer Nähe bedeuten würde.

Unser Mandant wäre hiervon auch selbst und unmittelbar betroffen, da dieser insbesondere Wertverluste seines Grundstückes befürchtet, wenn das Viertel infolge der Nachverdichtung durch hohe und massive Bebauung „verschandelt" wird und die bereits vorgetragenen negativen Veränderungen eintreten würden.

Darüber hinaus fürchtet unser Mandant auch einen Zuwachs von „sozialen Problemen". Da aus Sicht unserer Mandanten bei einer massiven Bebauung erfahrungsgemäß auch die sozialen Probleme eines Viertels steigen, wäre unser Mandant – neben dem auch hierdurch entstehenden Wertverlust seines Grundstückes – durch die Strukturen selbst und unmittelbar betroffen.

Dementsprechend wäre für unseren Mandanten auch der Weg zu einem Normkontrollverfahren vor dem Nds. OVG in Lüneburg gem. § 47 VWGO eröffnet. Unser Mandant behält sich insoweit ausdrücklich vor, bei nicht hinreichender Berücksichtigung seiner vorgetragenen Einwendungen/Belange gegen einen gleichwohl erlassenen Bebauungsplan entsprechend vorzugehen.

In Bezug auf die geologischen Besonderheiten behält sich unser Mandant darüber hinaus vor, im weiteren Verfahren eine Beweissicherung für sein bebautes Hausgrundstück zu fordern.

Ferner behält sich unser Mandant ausdrücklich vor, im weiteren Aufstellungsverfahren etwaig noch entstehende Einwendungen innerhalb der Frist des § 3 Abs. 2 BauGB dann noch näher vorzutragen.

Einstweilen wird zunächst einmal um entsprechende Berücksichtigung der vorliegenden Einwendungen gebeten. Einer Weitergabe dieser Einwendungen an den Investor stehen keine Bedenken seitens unseres Mandanten entgegen. Etwaige Stellungnahmen des Investors oder Ihres Hauses bitten wir über uns an unseren Mandanten zu versenden.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lallmann

Lallmann
Fachanwalt für Verwaltungsrecht