GÖTTINGEN
STADT, DIE WISSEN SCHAFFT
Der Oberbürgermeister

P r o t o k o l l

über die 7. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planung und Grundstücke

am Donnerstag, 06.04.2017

im Ratssaal des Neuen Rathauses, Hiroshimaplatz 1 - 4, 37083 Göttingen

Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1 . Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

2 . Sanierung der Stadthalle Göttingen

FB65/0019/17

3 . Sanierung und Umbau des Otfried-Müller-Hauses

FB41/0376/17

3.1 . Dringlichkeitsantrag der CDU-Ratsfraktion betr. "Bekenntnis zum Museumskomplex am Ritterplan"

CDU/0081/17

4 . Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der 6. Sitzung vom 09.03.2017

5 . Mitteilungen der Verwaltung

6 . Antrag der PIRATENundPARTEI-Ratsgruppe betr. "Reduktion der Wohnbauflächenausweisung Holtenser Berg Nord auf ein Drittel"

PPGru/0006/17

7 . Wohnungsbau "Nikolausberger Weg"

7.1 . Rahmenbedingungen städtebaulicher Wettbewerb "Wohnen am Nikolausberger Weg in Göttingen"

FB61/1392/17

7.2 . Planungskostenvereinbarung „Wohnungsbau Nikolausberger Weg“

FB66/0318/17

8 . **„Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche für Möbeleinzelhändler am Sonderstandort West“**
(Antrag der PIRATENundPARTEI-Ratsgruppe, Göttinger Linke Ratsfraktion und Thorsten Wucherpfennig zur Sitzung des Rates der Stadt Göttingen am 16.12.2016)

FB61/1368/17

9 . **"Familienfreundliches preiswerteres Bauen in Göttingen ermöglichen"**
(Antrag der FDP-Ratsfraktion aus der Ratssitzung vom 17.02.2017)

FB61/1394/17

10 . **Controlling-Report per 31.12.2016**
(für den Bereich des Dezernates D - mit Ausnahme des FB 67)

FB66/0324/17

11 . **Verkauf der Immobilie „Merkelstraße 4“**
-Vorstellung Verkaufsunterlagen-

FB61/1367/17

12 . **Stadtentwicklungsmaßnahme „Südliche Innenstadt“ – Sanierungsgebiet der Komponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ – Erweiterung des Sanierungsgebiets (Satzung)**

FB61/1386/17

13 . **Bebauungsplan Göttingen-Weende Nr. 57 "Universitätsbereich Nord - Erweiterung Nordost"**
- Bescheidung der Anregungen
- Satzungsbeschluss

FB61/1380/17

14 . **90. Änderung des Flächennutzungsplanes 1975 der Stadt Göttingen "Südlich Friedrich-Ebert-Straße"** ***)**
- Bescheidung der Anregungen
- Feststellungsbeschluss

FB61/1382/17

15 . **endgültige Einziehung von Wegeflächen im Hagenweg und im Margueritenweg**

FB66/0320/17

16 . **Anfragen des Ausschusses**

Einwohnerinnen und Einwohner fragen Ausschuss und Verwaltung: ***)**

Die Beantwortung von Fragen findet möglichst nicht später als 18.00 Uhr für eine halbe Stunde statt. Anwesende Einwohnerinnen und Einwohner können Fragen an die Ausschussmitglieder und die Verwaltung zu Beratungsgegenständen des Ausschusses und zu anderen Angelegenheiten der Stadt stellen.

) die gekennzeichneten Tagesordnungspunkte wurden in abweichender Reihenfolge behandelt

nur am Holtenser Berg, sondern auch an anderer Stelle im Stadtgebiet realisiert werde. Ferner sei im Bereich des Holtenser Berges auch keinesfalls ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen. Auch könne sie davon ausgehen, dass derartige Quartiere heute anders realisiert würden, als die Bestandsbauten aus den 70ger-Jahren. Allerdings sei es eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen; dieser Aufgabe müssten sich alle Beteiligten stellen.

Dr. Gregorius fordert, dass die Verwaltung und die städtischen Gremien ihre Entscheidungen hinreichend deutlich öffentlich begründeten.

Sodann lehnt der Ausschuss nach kurzer weiterer Diskussion bei 1 Ja-Stimme, 2 Enthaltungen und 10 Gegenstimmen den Antrag mehrheitlich ab.

7 . Wohnungsbau "Nikolausberger Weg"

7.1 . Rahmenbedingungen städtebaulicher Wettbewerb "Wohnen am Nikolausberger Weg in Göttingen" Vorlage: FB61/1392/17

7.2 . Planungskostenvereinbarung „Wohnungsbau Nikolausberger Weg“ Vorlage: FB66/0318/17

Herr Arnold regt an, die beiden Unterpunkte TOP 7.1 und TOP 7.2 zusammen zu behandeln; dieser Vorschlag stößt auf allgemeine Zustimmung.

Herr Arnold verweist auf die mittlerweile sehr hohen Gestellungspreise für neuen Wohnraum. Dies mache eine verdichtete Bauweise in urbanen Gebieten s.E. unausweichlich. Die von der Wohnungsgenossenschaft Göttingen intendierte Maßnahme der Innenverdichtung sei daher grundsätzlich sinnvoll. Er begrüße in diesem Zusammenhang insbesondere die umfängliche Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Vorlage zu TOP 7.2 sei in diesem Kontext auch deshalb vertagt worden, um zunächst das Ergebnis der Bürgerinformationsveranstaltung abwarten zu können. Die Vorlagen der Verwaltung seien seines Erachtens hinreichend aussagekräftig; er rege daher an, anstelle eines Berichtes der Verwaltung zunächst die Fragen der betroffenen Anlieger zuzulassen. Herr Scherrer ergänzt hierzu, dass aufgrund der Ergebnisse der bisherigen Bürgerinformationsveranstaltungen die Wohnungsgenossenschaft ihre Planungen nochmals überarbeitet und z.B. die Zahl der Wohneinheiten reduziert habe.

Frau Binkenstein spricht sich dagegen aus, Stellplätze über die ohnehin recht schmale Straße „Am Kreuze“ zu erschließen. Ferner plädiere sie dafür, auf der Grundlage eines noch zu erarbeitenden Mobilitätskonzeptes einen geringeren Stellplatzschlüssel anzusetzen. Insofern sollte der bisherige Stellplatzschlüssel (1 Stellpl./ Wohneinheit zuzügl. Besucherstellplätze) nicht zwingend in die Wettbewerbsbedingungen übernommen werden. Auch Herr Holefleisch unterstützt diese Forderung. Herr Lindemann erläutert hierzu, dass derzeit an der Straße „Am Kreuze“ 30 Stellplätze in Garagen vorhanden seien, die jedoch nicht dem Vorhabengrundstück, sondern dem benachbarten Wohngebiet, zugeordnet seien. Diese bauordnungsrechtlich derzeit schon erforderlichen Stellplätze müssten zwingend ersetzt werden; dies solle in der geplanten Tiefgarage erfolgen. Die 30 Stellplätze sollten – wie auch jetzt schon - über „Am Kreuze“ angefahren würden. Über diese Plätze hinaus, sollten nur einige wenige zusätzliche Stellplätze – maximal 10 – in diesem Bereich angelegt werden. Die Straße „Am Kreuze“ werde mithin lediglich durch höchstens 10 weitere Stellplätze belastet werden. Diese Mehrbelastung stelle eine zu vernachlässigende Größenordnung dar. Hinsichtlich des Stellplatzschlüssels halte er es für problematisch, wenn aufgrund geänderter Wettbewerbsbedingungen der Siegerentwurf ggfs. weniger Stellplätze ausweisen würde, als die Wohnungsgenossenschaft dann bauordnungsrechtlich verpflichtet wäre zu realisieren. Er halte es für sinnvoller, für den Wettbewerb zunächst den regulären Stellplatzschlüssel anzunehmen, um dann ggfs. auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens – soweit möglich – einen geringeren Schlüssel anzusetzen. Er erinnere daran,

dass ein vergleichbares Vorgehen auch für das Vorhaben „Studentenappartements an der Lutter“ gewählt worden sei.

Frau Binkenstein plädiert gleichwohl dafür, die Straße „Am Kreuze“ nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten; ggfs. könne die Tiefagarage ja an einer anderen Stelle angeordnet werden. Herr Przibilla entgegnet, dass wegen der Zuordnung der 30 Stellplätze zum östlich angrenzend Wohngebiet diese Plätze nicht weiter in Richtung des Nikolausberger Weges verlegt werden könnten.

Herr Scherrer ergänzt, dass die Anordnung der Stellplätze noch nicht abschließend feststehe – es sei lediglich festgelegt, dass maximal 40 Stellplätze über die Straße „Am Kreuze“ angefahren werden dürften. Hinsichtlich des erwähnten Mobilitätskonzeptes wolle er deutlich machen, dass die Wohnungsgenossenschaft Göttingen ohnehin beabsichtige, ein solches Konzept zu entwickeln. Dies sei jedoch keine Frage des Wettbewerbes; derartige Fragen sollten dann vielmehr im Rahmen des ohnehin noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages geregelt werden. Es müsse jedoch verhindert werden, dass ein Wettbewerb ausgelobt werden, dessen Ergebnis dann ggfs. bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig wäre. Er sei grundsätzlich gerne bereit, auch weniger Stellplätze zu errichten; die mit rd. 200 TEUR ausgesprochen hohen Verfahrenskosten könne die Genossenschaft jedoch nicht aufwenden, wenn das Ergebnis anschließend nicht rechtssicher umgesetzt werden könne. Er bitte ferner zu berücksichtigen, dass sich die Vertreter der Anwohner im Preisgerichtskolloquium explizit für den jetzt in Rede stehenden Stellplatzschlüssel (1 Stellpl./ Wohneinheit zuzügl. Besucherstellplätze) ausgesprochen hätten.

Herr Dr. Wiedemann verweist darauf, dass in Textziffer 38 der Wettbewebsauslobung dargelegt werde, dass hier Böden mit vergleichsweise geringer Versickerungsfähigkeit angetroffen würden. Durch die Anlage einer Tiefgarage könne der Wasserabfluss ggfs. zusätzlich gehemmt werden. Ferner kritisiere er, dass in Textziffer 105 der Wettbewebsauslobung Fassadenbegrünungen ausgeschlossen würden. Auch aus Sicht von Frau Dr. Sakowsky wären Fassadenbegrünungen problemlos möglich. Die aufgeworfenen Fragen zur Verkehrsregelung hingegen seien nach ihrer Wahrnehmung bereits im Rahmen der Bürgerforen abschließend diskutiert worden.

Sodann unterbricht Herr Arnold die Beratung der Ausschussmitglieder, um Bürgeranhörungen i.S.v. § 62 NKomVG zu diesem Tagesordnungspunkt zuzulassen.

Auf Nachfrage von Herrn Marten erläutert Herr Arnold neuerlich, dass über die Straße „Am Kreuze“ maximal 40 Stellplätze erschlossen würden.

Herr Stedeborn befürchtet einen Ausbau des Nikolausberger Weges und damit ein höheres Geschwindigkeitsniveau. Herr Lindemann erklärt hierzu, dass die Verwaltung bereits mehrfach – u.a. auch heute zu Beginn der Sitzung – deutlich gemacht habe, dass sie nicht bereit sei, Tempo 30 an dieser Stelle aufzugeben. Sofern der Fördermittelgeber für die Bewilligung entsprechender Mittel weiterhin verlange, dass Tempo 50 angeordnet werde, so werde die Verwaltung von einem Ausbau des Nikolausberger Weges zunächst Abstand nehmen. Herr Dienberg ergänzt, dies bedeute damit auch, dass der Hohlweg in absehbarer Zeit nicht ausgebaut werde.

Herr Reimert geht davon aus, dass hier ein problematischer Baugrund anzutreffen sei und fordert im Hinblick auf ggfs. erforderliche Bausicherungsverfahren der umliegenden Anwohner, auf dem Vorhabengrundstück eigene Bohrungen durchführen zu dürfen. Herr Scherrer erläutert, dass ein Bodengutachten bereits vorliege. Im Rahmen der Erarbeitung dieses Gutachtens seien insgesamt drei Rammkernsondierungen durchgeführt worden. Die Unrtersuchung habe ergeben, dass aus geotechnischer Sicht nachteilige Auswirkungen auf bestehende Nachbargebäude durch eine größere Neubebauung

ausgeschlossen werden könnte. Er sage zu, das Bodengutachten auf der Projekthomepage der Wohnungsgenossenschaft öffentlich zugänglich zu machen. Falls dies nicht ausreiche, die vorgebrachten Bedenken zu entkräften, stimme er auch privaten Rammkernsondierungen auf dem Vorhabengrundstück zu. Die Arbeiten müssten allerdings auf eigene Kosten durchgeführt werden und sollten zuvor mit der Genossenschaft abgestimmt werden.

Herr Bauersfeld möchte sichergestellt wissen, dass die Baugründe der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Herr Scherrer verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass die Wohnungsgenossenschaft in weiten Teilen selbst Anlieger des Vorhabensgrundstückes sei.

Bezüglich einer Nachfrage von Frau Freise zur Pumpanlage im Keller der Wohnanlage Ludwig-Beck-Straße bittet Herr Arnold darum, derartige Detailfragen direkt mit der Wohnungsgenossenschaft zu klären.

Sodann beschließt der Ausschuss jeweils einstimmig:

Zu TOP 7.1:

1. **Den nachfolgend beschriebenen Rahmenbedingungen für den städtebaulichen Wettbewerb „Wohnen am Nikolausberger Weg“ wird zugestimmt.**
2. **Es wird beschlossen, dass das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs die Grundlage für die Erarbeitung und Erstellung des Bebauungsplans Göttingen Nr. 7, 3. Änderung „Nonnenstieg Nordwest“ sein wird.**

Zu TOP 7.2:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Dem Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages
Planungskostenvereinbarung „Wohnungsbau Nikolausberger Weg“
wird zugestimmt.

14 . 90. Änderung des Flächennutzungsplanes 1975 der Stadt Göttingen "Südlich Friedrich-Ebert-Straße"
- Bescheidung der Anregungen
- Feststellungsbeschluss **Vorlage: FB61/1382/17**

Herr Arnold verweist zu diesem Tagesordnungspunkt darauf, dass der Ortsrat Weende die Vorlage abgelehnt und eine möglichst naturnahe Gestaltung der Weende gefordert habe. Dies sei eigentlich keine Frage des Flächennutzungsplanes, die Verwaltung habe jedoch bereits eine zusätzliche Informationsveranstaltung für Mitglieder des Ortsrates zu diesem Thema zugesagt. Vor diesem Hintergrund habe er hinsichtlich der eigentlichen Flächennutzungsplanänderung keine Vorbehalte mehr.

Frau Binkenstein bringt hierzu einen Änderungsantrag ihrer Fraktion ein, wonach die Weende in ihrem ursprünglichen Lauf unverrohrt geführt werden solle ***(Anmerkung des Protokollanten: Der fragliche Antrag ist im System allris der Niederschrift zu diesem Tagesordnungspunkt beigefügt).***

Herr Lindemann erläutert hierzu, dass die eigentliche Weende bisher fast vollständig verrohrt das Huhtamaki-Areal gequert habe; der Zustand des Gewässers sei ausgesprochen naturfern gewesen. Dadurch, dass der bisherige sog. Umflutgraben nun mit dem Wasser der Weende beaufschlagt werde, werde erstmals erreicht, dass das Gewässer offen verlaufe. Schon alleine dadurch sei eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand erreicht worden.