

Protokoll

über die 22. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planung und Grundstücke

am Donnerstag, 07.02.2013

im Sitzungsraum 118, Hiroshimaplatz 1 - 4, 37083 Göttingen (barrierefrei)

Sitzungsbeginn: 16:15 Uhr

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 . Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**
- 2 . Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der 21. Sitzung vom 24.01.2013**
- 3 . Mitteilungen der Verwaltung**
- 4 . Antrag der Bündnis90/Die Grünen-Ratsfraktion betr. 'Stadtentwicklung und Bauleitplanung 'Am Nonnenstieg' - frühzeitige Transparenz und Bürgerbeteiligung '**

B' 90/172/13
- 5 . Nachnutzung des ehemaligen IWF-Geländes: Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes und künftige Bauleitplanung - Bericht**
- 5.1 . Bauvorhaben Tecklenburgstraße x)
- Bericht der Wohnungsgenossenschaft Göttingen e.G.**
- 6 . Verkauf der Immobilien 'Bürgerstraße 15 und 13'
Vorstellung Verkaufsunterlagen**

FB80/433/13
- 7 . Anbindung des Güterverkehrszentrums an den Autobahnzubringer B 27/
ehem. A 388 (sog. "GVZ II") - Bauablauf
- Bericht der GWG**

- 8 . **Bebauungsplan Göttingen-Grone Nr. 18 "Südlich Sportplatz", 3. Änderung
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** FB61/978/12
- 9 . **Ausbau der Straße "An den Weiden"** FB61/984/13
- 10 . **Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre der Stadt
Göttingen für den Bebauungsplan Göttingen-Grone Nr. 19, 4. Änderung,
"Salinenweg"** FB61/983/13
- 11 . **Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre der Stadt
Göttingen für den Bebauungsplan Göttingen Nr. 32, 5. Änderung,
"Ehemalige Lüttichkaserne"** FB61/981/13
- 12 . **Anfragen des Ausschusses** FB66/167/13

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.

x) Die Tagesordnung wurde zu Beginn der Sitzung um diesen Tagesordnungspunkt erweitert.

****) Die Tagesordnungspunkte wurden in abweichender Reihenfolge behandelt.***

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

Herr Henze eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und erklärt, dass die Ladung frist- und formgerecht erfolgt sei.

Er rege an, die Tagesordnung um den Tagesordnungspunkt 5.1 „Bauvorhaben Tecklenburgstraße - Bericht der Wohnungsgenossenschaft Göttingen e.G.“ zu erweitern, da sich zu diesem Punkt zahlreiche Bürger angemeldet hätten. Dieser Vorschlag stößt auf allgemeine Zustimmung.

2. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der 21. Sitzung vom 24.01.2013

Vorbenannte Niederschrift genehmigt der Ausschuss einstimmig.

3. Mitteilungen der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen der Verwaltung vor.

4. Antrag der Bündnis90/Die Grünen-Ratsfraktion betr. 'Stadtentwicklung und Bauleitplanung 'Am Nonnenstieg' - frühzeitige Transparenz und Bürgerbeteiligung -' **Vorlage: B' 90/172/13**

5. Nachnutzung des ehemaligen IWF-Geländes: Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes und künftige Bauleitplanung - Bericht

Herr Henze regt an, die beiden Tagesordnungspunkte zusammen zu behandeln. Herr Roth schlägt ferner vor, dass die Verwaltung zunächst Ihren Bericht abgebe und anschließend der Antrag seiner Fraktion behandelt werde. Beide Verfahrensvorschläge stoßen auf allgemeine Zustimmung.

Herr Oberbürgermeister Meyer erklärt, dass es zum Verständnis der Planungen wichtig sei, sich die Genese dieses Projektes in Erinnerung zu rufen. Er wolle daher die Gelegenheit nutzen, die Entstehungsgeschichte nochmals darzulegen. Im Jahr 2006 hätten die Träger des Institutes für den wissenschaftlichen Film (IWF) entschieden, die öffentliche Förderung einzustellen. Die Stadt habe sich in der Folge auf vielfältigen Ebenen engagiert, um einen Weiterbetrieb sicherzustellen. Leider hätten diese Bemühungen nicht zum Erfolg geführt, so dass das Institut leider geschlossen worden sei; insbesondere der Verlust von 55 z.T. hochqualifizierten Arbeitsplätzen sei aus Sicht der Verwaltung schmerzlich. 2007 sei dann ein sog. Abwicklungsplan erlassen worden. Der für die Abwicklung des Institutes bestellte Liquidator habe bereits sehr früh erklärt, die Gesamtfläche – incl. des Kleingartengeländes – veräußern zu wollen. Diese Vorgehensweise sei von der Verwaltung kritisiert worden. Die Stadt habe deutlich gemacht, dass sowohl die Kleingärten, als auch die Wegeverbindung (oberer Habichtsweg) erhalten werden müssten; lediglich die restliche Fläche hätte einer Bebauung zugeführt werden sollen. Vor diesem Hintergrund habe die Verwaltung Überlegungen angestellt, die Fläche selbst zu erwerben, um die weitere Entwicklung steuern zu können. Das diesbezügliche Angebot der Stadt sei jedoch vom Liquidator abgelehnt worden; insbesondere habe der Liquidator einen Verkauf des Kleingartengeländes zu einem dieser Nutzung entsprechenden Preis abgelehnt, sondern auch hier Baulandpreise gefordert. Der Liquidator habe dann den Kontakt zum jetzigen Investor hergestellt. Dieser habe das gesamte Areal erworben. Der vereinbarte Kaufpreis sei jedoch im Verhältnis zur bebaubaren Fläche relativ hoch gewesen, da mit dem Kleingartengelände ein großer Teil des Kaufgrundstückes einer baulichen Nutzung

entzogen gewesen sei. Dies könne nur durch eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte auf der verbleibenden Baufläche kompensiert werden. Er verweise jedoch darauf, dass auch bereits an anderer Stelle Konversionsflächen mit einer vergleichbaren Dichte bebaut worden seien – so z.B. am Windausweg.

Im Februar habe dann der Verwaltungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für das erforderliche Bauleitplanverfahren gefasst. Die Ziele und Zwecke der künftigen Planung seien hierbei umfänglich erläutert worden; der Fokus habe auf der Entwicklung eines Wohngebietes und dem Erhalt der Grünstrukturen gelegen. Auf dieser Grundlage seien dann Rahmenbedingungen formuliert worden. Auf der Basis dieser Rahmenbedingungen sei dann ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt worden. An diesem Verfahren hätten sich vier renommierte Büros beteiligt. Das Ergebnis dieses Verfahrens liege nunmehr vor. Er räume ein, dass das gestalterische Konzept u.U. nicht auf ungeteilte Zustimmung stoße, wolle in diesem Zusammenhang jedoch auch deutlich machen, dass die letztendliche Entscheidung über Art und Maß der baulichen Nutzung beim Rat der Stadt Göttingen liege. Durch das gewählte Verfahren werde die Satzungshoheit des Rates mithin in keinster Weise beeinträchtigt. Im Ergebnis plädiere er dafür, das Bebauungsplan-Verfahren jetzt fortzuführen und entsprechende Entscheidungsvorschläge für die politischen Gremien zu erarbeiten. Er könne die Intention des Antrag der Bündnis 90/ Die GRÜNEN-Fraktion, die bisherigen Planungsergebnisse zu verwerfen und sozusagen wieder „von Null“ zu beginnen, nicht nachvollziehen. Dies gelte insbesondere, weil man sich planungsrechtlich derzeit ohnehin nur auf der Ebene des Aufstellungsbeschlusses befinde. Die Verwaltung werde einen Bebauungsplan-Entwurf erarbeiten und in einer der nächsten Bauausschuss-Sitzungen vorstellen.

Sodann bringt Herr Holefleisch den Antrag seiner Fraktion ein und erläutert diesen; an dieser Stelle dürften nicht nur hochpreisige Wohnangebote entstehen. Ziel des weiteren Verfahrens müsse es sein, einen respektvollen Umgang mit der umgebenden Bebauung und den nachbarschaftlichen Interessen zu erreichen.

Herr Dienberg erklärt, dass die Verwaltung bereits im Vorfeld der Beratungen deutlich gemacht habe, zu Modifikationen der im September im Ausschuss vorgestellten Planungen bereit zu sein. Er wolle zugleich jedoch auch deutlich machen, dass er den im Antrag der Bündnis 90/ Die GRÜNEN-Fraktion enthaltenen Vorwurf, die Verwaltung habe eigenmächtig und „unter Umgehung der Ratsgremien“ gehandelt, deutlich zurückweise. Die Verwaltung habe den Ausschuss Ende Februar über die Rahmenbedingungen für das künftige Gutachterverfahren in Kenntnis gesetzt und die Anregungen des Ausschusses in die Ausschreibung übernommen. Ferner seien im Preisgericht sämtliche Fraktionen vertreten gewesen. Er räume ein, dass bei künftigen Vorhaben die Rahmenbedingungen für derartige Verfahren ggfs. frühzeitiger und öffentlich diskutiert werden könnten. Er wolle jedoch auch darauf hinweisen, dass der Investor frühzeitig die Öffentlichkeit gesucht habe. Im Oktober seien die Planungen im Rahmen einer kleinen Ausstellung vor Ort öffentlich präsentiert worden; hierzu seien ausdrücklich auch die Anlieger eingeladen gewesen.

Aus Sicht von Herrn Klatt sei es wichtig gewesen, dass Herr Oberbürgermeister Meyer den Verfahrensstand nochmals verdeutlicht habe. Er bitte alle Beteiligten zu berücksichtigen, dass derzeit noch kein Bebauungsplanentwurf vorliege. Ferner weise er darauf hin, dass zentrale Forderungen – der Erhalt der Kleingärten, der Erhalt der Wegeparzelle sowie der Schutz der Grünstrukturen – auch durch die vorgelegten Entwürfe nicht gefährdet würden.

Herr Güntzler gibt zu bedenken, dass der konkrete Verfahrensstand ggfs. öffentlich nicht hinreichend deutlich kommuniziert worden sei. Zudem liege – obschon man sich verfahrensrechtlich erst ganz am Beginn des Verfahrens befinde – bereits ein sehr detaillierter Plan vor, so dass in der Bevölkerung der Eindruck entstanden sei, die

konkrete Realisierung stünde bereits fest. Seines Erachtens habe das bisherige Vorgehen dazu geführt, eine entsprechende Erwartungshaltung auf Seiten des Investors zu erzeugen. Künftig müssten daher die Rahmenbedingungen für ein Wettbewerbsverfahren frühzeitig öffentlich diskutiert werden. Dass an dieser Stelle Geschosswohnungsbau entstehen solle, sei im Übrigen unstrittig; die künftigen Baukörper müssten sich jedoch in die umgebende Bebauung einfügen. Ferner müsse sichergestellt sein, dass der Verkehr verträglich abgewickelt werden könne. Er stimme mit dem Oberbürgermeister allerdings dahingehend überein, dass der Tenor des vorb. Antrages, wonach die bisherigen Planungen in toto verworfen werden sollten, in dieser Form nicht akzeptabel sei. Zudem enthalte der Antrag eine unrealistische Mietpreisbindung. Er lehne den Antrag in dieser Form daher ab. Diese Ablehnung beziehe sich auch ausdrücklich auf den Vorwurf, die Verwaltung habe an den Ratsgremien vorbei gehandelt.

Herr Rafie erläutert, dass das Gesamtgrundstück eine Fläche von rd. 32.500 qm umfasse; hiervon entfielen rd. 10.500 qm auf das Kleingartengelände. Er akzeptiere, dass dieses für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehe. Allerdings habe diese Nutzungseinschränkung leider keinen Einfluss in die Kaufpreisbildung seitens des Liquidators gefunden. Der Kaufpreis sei v.a. aufgerufen worden, um mit den Erlösen die Insolvenz des IWF abzuwenden und damit die Verbindlichkeiten des Institutes möglichst zu erfüllen. Insofern habe hinsichtlich des Preises auf Seiten des Liquidators wenig Verhandlungsbereitschaft bestanden. Ein geringerer Preis wäre überdies mit den Trägern dieser „Blaue-Liste-Einrichtung“ – mithin mit dem Bund und 10 Bundesländern – abzustimmen gewesen. Er bitte vor dem Hintergrund dieser Preisbildung um Verständnis dafür, dass eine hohe bauliche Dichte auf dem eigentlichen Baugrundstück erforderlich sei.

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung seien dann Rahmenbedingungen für das weitere Verfahren formuliert worden. Hiernach sei eine straßenbegleitende – zum Nonnenstiege ausgerichtete – Bebauung mit möglichst hoher energetischer Effizienz vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel solle 1,5 betragen; das kommunale Einzelhandelskonzept sei zu beachten gewesen. Die bestehenden Grünstrukturen sollten erhalten werden. Auf der Basis dieser Rahmenbedingungen sei dann das Wettbewerbsverfahren durchgeführt worden. Das Preisgericht habe sich einmütig für den Entwurf des österreichischen Büros Dietrich-Untertrifaller ausgesprochen. Als Nachnutzung sei vorrangig eine Wohnnutzung vorgesehen.

Er lege Wert auf die Feststellung, dass es sich bei dem Investorenkonsortium um keinen Fond, sondern weitestgehend um regionale Firmen handle. Neben zwei österreichischen Investoren seien hier seine eigene Immobilienfirma (Gulz & Partner) sowie die Fa. Rode-Bau/Rosdorf und die Baumbach-Baugesellschaft/ Friedland vertreten. Es werde eine langfristige Investitionsstrategie verfolgt. Gerade wegen dieses regionalen Bezuges lege er auch ausdrücklich Wert auf den Dialog mit den Anwohnern. Er bedaure allerdings, dass zur öffentlichen Präsentation der Entwürfe lediglich vier Anwohner erschienen seien. Er wolle heute nochmals deutlich machen, dass er zu Kompromissen auch weiterhin bereit sei; das Wettbewerbsergebnis sei insofern nicht apodiktisch zu verstehen, müsse aber auch weiterhin als Leitschnur dienen.

Sodann erläutert Herr Untertrifaller die Planungen für das Areal im Detail: Das Grundstück sei durch einen Höhengraben im Wesentlichen zweigeteilt: Auf dem größeren südwestlichen Bereich sollten sieben pentagonale Baukörper errichtet werden, auf dem oberen – nord-östlichen Grundstücksteil – seien 3 etwas kleinere, rechteckige Baukörper geplant. Geplant seien Baukörper mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Die Stellplätze sollten unterirdisch in einer Tiefgaragenanlage angeordnet werden; derzeit plane man mit einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen/ Wohneinheit. Ggfs. könnten – um die Verkehrsströme zu entzerren - bis zu vier Tiefgaragenzufahrten zum „Nonnenstiege“ realisiert werden. Von den sieben Gebäuden der unteren „Terrasse“ sollten vier entlang der Straße „Nonnenstiege“ angeordnet werden. In diesen vier Gebäuden seien

im Sockelgeschoss auch kleinere Gewerbeflächen vorgesehen. Er wolle jedoch deutlich machen, dass Einzelhandel nur als ergänzende Nutzung vorgesehen sei; separate Baukörper seien hierfür ausdrücklich nicht geplant. Der Investor werde hierbei im Übrigen das Kommunale Einzelhandelskonzept einhalten. Die Erschließung solle ausschließlich über den Nonnenstiege erfolgen; eine Erschließung über den Habichtsweg solle ausdrücklich ausgeschlossen bleiben. Der Baumbestand auf dem Vorhabensgrundstück könne zum ganz überwiegenden Teil erhalten bleiben; die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume würden sämtlich erhalten bleiben. Die umgebenden Freiflächen sollten als halboffene Parklandschaft gestaltet werden. Ziel des Vorhabens sei es, durch die Erstellung kompakter Baukörper eine maßvolle Innenverdichtung im Sinne eines minimierten Flächenverbrauchs und eines möglichst geringen ökologischen Fußabdruckes zu realisieren. Er wolle deutlich machen, dass es sich hier deutlich nicht um eine „Betonarchitektur handle“.

Herr Dienberg erklärt, dass sich an die bisherigen Arbeitsschritte nunmehr die Erarbeitung eines für alle Seiten akzeptablen Konzeptes anschließen müsse. Er räume ein, dass die heutigen Planungen erstmals in öffentlicher Ausschuss-Sitzung vorgestellt worden seien – diese Planungen seien allerdings bereits seit Oktober öffentlich zugänglich und bereits im Rahmen der Präsentation im IWF-Gebäude vorgestellt worden.

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

Herr Lüchtrat kritisiert, dass die Rahmenbedingungen dieses Projektes früher hätten öffentlich diskutiert werden müssen. Herr Wolf schließt sich dieser Kritik an.

Frau Gregorius erklärt, dass im Februar 2012 im Bauausschuss zwar im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss dargelegt worden sei, dass hier Geschosswohnungsbau entstehen solle; eine derart verdichtete Bebauung sei seinerzeit jedoch nicht abzusehen gewesen. Sie sei von den vorgestellten Entwürfen enttäuscht.

Herr Zierkel kritisiert, dass im Rahmen der öffentlichen Präsentation der Entwürfe vom Investor keinerlei Bereitschaft signalisiert worden sei, z.B. auf ein Geschoss zu verzichten. Herr Henze bittet zu berücksichtigen, dass sich eine hohe bauliche Dichte quasi zwangsläufig aus dem Kaufpreis ergebe. Herr Rafie ergänzt, dass die künftige Geschossflächenzahl auf der Grundlage der Rahmenbedingungen des Wettbewerbsverfahrens kalkuliert worden sei. Selbstverständlich müsse die endgültige Entscheidung durch den Rat getroffen werden, die grundsätzlichen Aussagen zur baulichen Dichte seien den Jury-Mitgliedern jedoch bekannt gewesen. Herr Dienberg erläutert, dass die in den Unterlagen benannte Geschossflächenzahl von 1,2 mit einem „Allgemeinen Wohngebiet“ kompatibel sei. Eine derartige bauliche Dichte sei im Stadtgebiet durchaus nicht unüblich.

Nach Ansicht von Herrn Zierkel hätte die Stadt – um ihre Planungshoheit tatsächlich wahrzunehmen – noch vor Ausschreibung des Wettbewerbsverfahrens zunächst einen Bebauungsplan erlassen müssen.

Herr Güntzler begrüßt es, dass hinsichtlich der konkreten Planungen sowohl von Seiten der Verwaltung, als auch von Seiten des Investors Verhandlungsbereitschaft signalisiert worden sei. Er wolle jedoch nochmals deutlich machen, dass sich die Planungen zuvörderst an den Belangen der Stadt ausrichten müssten. Andererseits dürften die Anforderungen an den Investor jedoch nicht so hoch geschraubt werden, dass sie einem enteignungsgleichen Eingriff gleichkämen. Die Bürgerinitiative müsse in diesem Zusammenhang akzeptieren, dass an dieser Stelle Geschosswohnungsbau entstehe. I.Ü. wolle er dem Investor an dieser Stelle dafür danken, dass dieser v.a. regionale Unternehmen einbinde.

Herr Holefleisch kritisiert, dass die Fraktionen hinsichtlich des Wettbewerbsverfahrens nicht in toto, sondern nur über die Jury-Mitglieder eingebunden gewesen seien. Er kritisiere ferner die Kaufpreisbildung seitens des Liquidators. Seines Erachtens hätte der Kaufpreis für das Kleingartengelände reduziert werden müssen. Zudem handele es sich beim IWF um eine öffentliche Einrichtung, so dass auch bei deren Abwicklung öffentliche Interessen nicht außer Betracht gelassen werden dürften.

Frau Walbrun beklagt die vergleichsweise dichte Bauweise und die geplante Gebäudehöhe. Zudem müsse sichergestellt sein, dass die Grünstruktur erhalten werde und sich die Baukörper gestalterisch in die Umgebung einpassen.

Herr Humke erklärt, keinerlei Zustimmung zu dem Projekt erteilen zu wollen, sofern hier ausschließlich die Schaffung hochpreisigen Wohnraums geplant sei. Er verweise hierzu auf die Erfahrungen mit dem Kaufland-Areal. Im Vorfeld sei hier die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum versprochen, letztendlich in dieser Form jedoch nicht realisiert worden. Im Ergebnis plädiere er dafür, dass die Entscheidung über die künftige Bebauung nicht nur nach betriebswirtschaftlichen oder gestalterischen Gesichtspunkten getroffen werden dürfe, sondern dass auch soziale Aspekte Berücksichtigung finden müssten.

Frau Behbehani bittet um Auskunft, wie die Marktgängigkeit der geplanten Wohnungen eingeschätzt werde. Herr Rafie erläutert, dass mit flexiblen Wohnungszuschnitten geplant werde. Sämtliche Wohnungen würden selbstverständlich barrierefrei sei. Er räume gerne ein, dass hier durchaus ein gehobener Standard geplant werde; er wende sich jedoch gegen den Vorwurf, es handele sich hier um Wohnungen im Hochpreissegment. Insgesamt werde die Marktgängigkeit als gut eingeschätzt.

Frau Gregorius fordert, dass die bisherigen Planungen vollständig neu überdacht würden. Sie bezweifle allerdings, dass dies auch erfolge.

Herr Holefleisch erklärt, den Antrag seiner Fraktion zunächst zurückzustellen.

5.1 . Bauvorhaben Tecklenburgstraße - Bericht der Wohnungsgenossenschaft Göttingen e.G.

Herr Schreiber erläutert, dass die Wohnungsgenossenschaft Göttingen beabsichtige, auf dem Eckgrundstück Tecklenburgstraße/ „Am Kreuze“ eine kleinere Garagenanlage abzureißen und dort ein Mehrfamilienhaus mit voraussichtlich 8 Wohnungen zu errichten.

Herr Scherrer ergänzt, dass im letzten Sommer eine Bauvoranfrage gestellt worden sei, die die Stadt Göttingen positiv beschieden habe. Daraufhin habe die Wohnungsgenossenschaft mit den Detailplanungen begonnen; diese stünden nunmehr kurz vor dem Abschluss. Innerhalb der kommenden 14 Tage solle der Bauantrag gestellt werden. Herr Scherrer erläutert sodann anhand eines Modells den geplanten Neubau: Das Gebäude solle über zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verfügen. Die Stellplätze sollten einer Tiefgarage angeordnet werden. Die Zufahrt solle über einen kleinen Baukörper erfolgen, der gegen die an die Grenze befindliche Garage des Nachbargrundstückes gegengebaut werde. Die Wohnungen sollten mittels eines Aufzuges barrierefrei erschlossen werden. Auf dem Flachdach seien zwei Solarkollektoren vorgesehen. Der Terrasse des Nachbargrundstückes gegenüber sollten keine Fenster angeordnet werden.

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

Frau Klank (unmittelbare Nachbarin) erklärt, dass sie eine Verschattung ihres Grundstückes durch den Neubau befürchte. Ferner halte sie den Baugrund für wenig

geeignet; sie verweise hierzu auf entsprechende Bauschäden an umliegenden Gebäuden. Überdies werde sich der Parkdruck erhöhen, da die bisherigen Mieter der Garagenanlage auf die Straße ausweichen müssten. Insgesamt stehe nach Ihrer Auffassung eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität zu befürchten.

Frau Lahmann ergänzt, dass sich der geplante Baukörper nicht in die umgebende Bebauung einpasse. Zudem müsste eine Platane gefällt werden.

Herr Uhlig verweist darauf, dass für den hier in Rede stehenden Bereich bis dato kein Bebauungsplan erlassen worden sei. Mithin handele es sich hier um einen sog. „unbeplanten Innenbereich“ i.S.v. § 34 BauGB. Danach müsse die Zulässigkeit eines Bauvorhabens v.a. danach beurteilt werden, ob sich das Vorhaben u.a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfüge. Dies sei hier jedoch eindeutig erfüllt; die künftige Traufhöhe sei sogar niedriger, als bei der umgebenden Bebauung. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation sei eine entsprechende Bauvoranfrage positiv zu bescheiden gewesen. Bauplanungsrechtlich habe die Genossenschaft mithin einen Anspruch darauf, dieses Gebäude errichten zu dürfen. Die Verwaltung habe hier insofern auch keinen Ermessensspielraum.

Herr Scherrer erläutert, dass die Platane den Regelungen der Baumschutzsatzung unterliege. Diese Satzung sehe allerdings auch Befreiungstatbestände vor. Diese wären im Falle einer Baugenehmigung erfüllt, so dass er davon ausgehe, auch eine entsprechende Fällgenehmigung zu erhalten. Allerdings müsste die Wohnungsgenossenschaft dann eine Ersatzpflanzung vornehmen; dieser Verpflichtung werde die Genossenschaft selbstverständlich nachkommen. Hinsichtlich der künftigen Bebauung wolle er die Gelegenheit nutzen, um nochmals klarzustellen, dass hier keine Wohnungen im Hochpreissegment entstehen sollten. Wenn die Genossenschaft von „gehobenem Standard“ spreche, so meine sie damit, dass die Wände bereits vermietetseitig tapeziert würden und die Wohnungen über Fußbodenbeläge verfügten. Hier werde in der Regel Parkett verwendet, da dies sehr langlebig sei und Teppichboden von der Mehrzahl der Mieter nicht mehr gewünscht werde. Ferner würden in der Regel seniorengerechte Wohnungszuschnitte und Satellitenanschlüsse vorgesehen. Raufasertapete, Fernsehanschluss und Bohlenbelag könnten jedoch kam als „Luxusausstattung“ – wie dies z.T. in der Presse kolportiert worden sei – betrachtet werden. In diesem Zusammenhang wolle er auch eindeutig dem Vorwurf entgegentreten, die Genossenschaft würde nicht in die Bestandsgebäude investieren und deren Unterhaltung vernachlässigen. Alleine in diesem Stadtviertel seien in Instandsetzung und Modernisierung 5,5 Mio. EUR seit 2006 investiert worden. Hinsichtlich der für den Neubau geplanten Architektur bitte er zu berücksichtigen, dass jede Zeit ihre eigene Architektursprache habe.

Herr Klank widerspricht dieser Einschätzung. Zudem seien die umgebenden Grundstücke durch großzügige Grünflächen geprägt. Schon alleine aus diesem Grund würde sich das Vorhaben nicht einfügen. Herr Dienberg entgegnet, dass die städtebauliche Situation hier nicht beeinträchtigt werde. Flachdächer seien im Übrigen in der Umgebung des Baugrundstückes durchaus nicht unüblich.

Auf Nachfrage von Herrn Humke erläutert Herr Uhlig die planungsrechtliche Einschätzung und die gebotene Auslegung des Einfügensbegriffs i.S.v. § 34 BauGB nochmals im Detail. Dabei müsse zwischen einer planungsrechtlichen Einschätzung und einer möglichen Ästhetik-Debatte unterschieden werden: § 34 BauGB hebe auf Detailfragen der Gestaltung – wie z.B. Dachform, Fassadengestaltung – erkennbar nicht ab.

Auf Nachfrage von Herrn Holefleisch teilt Frau Gifhorn mit, dass die Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen hinsichtlich der Schutzgüter Licht, Luft und Sonne durch die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung gewährleistet würden. Sie

bitte allerdings zu berücksichtigen, dass diese Fragen erst auf Ebene der Baugenehmigung geklärt werden könnten. Der Bauvorbescheid hebe zunächst nur auf die bauplanungsrechtliche Situation ab.

Herr Henze verweist darauf, dass – anders als beim vorhergehenden Tagesordnungspunkt – der Rat hier keine Einflussmöglichkeit habe, sondern dass es sich vielmehr um eine schlichte Frage der Rechtsanwendung handle. Es könne jedoch nicht Aufgabe des Ausschusses sein, die rechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben zu prüfen. Gleichwohl sei der Ausschuss wegen des großen öffentlichen Interesses in Kontakt mit den Einwohnern getreten. Der Ausschuss könne und werde allerdings nicht in geltendes Baurecht eingreifen.

Auf Nachfrage einer weiteren Anwohnerin erläutert Herr Scherrer, dass die Wohnungsgenossenschaft bauordnungsrechtlich für die 8 neuen Wohnungen insgesamt 11 neue Kfz-Stellplätze nachweisen müsse. Hiervon würden 10 Stellplätze in der Tiefgarage und ein Stellplatz auf dem Gelände nachgewiesen werden. Derzeit stehe die Tecklenburgstraße in diesem Bereich für Straßenrandparkplätze gar nicht zur Verfügung, da die Einfahrten zur jetzigen Garagenanlage freigehalten werden müssten; hier könnten künftig ggfs. öffentliche Stellplätze angeordnet werden. Zudem gehe er aufgrund der Nachfragesituation an anderer Stelle davon aus, dass nicht alle 11 neuen Stellplätze durch die Bewohner des Neubaus belegt werden würden. Frau Gifhorn ergänzt, dass – über den bauordnungsrechtlichen Anspruch hinaus – die allgemeine Stellplatzproblematik nicht diesem konkreten Vorhaben angelastet werden dürfe.

Herr Weltner-Schultes plädiert dafür, einen kleineren Neubau zu realisieren, und die Platane ggfs. zu erhalten. Frau Walbrun sieht die zunehmende verdichtete Bebauung im städtischen Raum kritisch. Auch im Innenbereich müssten noch Grünflächen möglich sein. Herr Dienberg entgegnet, dass Frau Walbrun z.T. widerstreitende Forderungen postuliere, aber keine Lösungen präsentiere. Wenn der Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert werden solle, was er grundsätzlich unterstütze, dann könnte zeitgemäße Wohnverhältnisse auf lange Sicht nur im Rahmen von Innenverdichtung geschaffen werden. Hierbei müsse auch berücksichtigt werden, dass geringe Gebäudehöhen die zu versiegelnde Fläche wiederum entsprechend erhöhten. Herr Holefleisch verweist darauf, dass maßvolle Innenverdichtung zwangsläufig bedeute, dass auch in einige Grünstrukturen eingegriffen werde. Herr Przibilla ergänzt, dass das fragliche Grundstück wegen der Garagenanlage ohnehin bereits weitestgehend versiegelt gewesen sei.

Herr Holefleisch fordert, dass das Ehepaar Klank und die Genossenschaft nochmals in Dialog treten mögen. Frau Klank und Herr Scherrer signalisieren jeweils Gesprächsbereitschaft.

Einwohnerinnen und Einwohner fragen Ausschuss und Verwaltung

Auf Nachfrage von Frau Sudau und Frau Necknick teilt Herr Dienberg mit, dass hinsichtlich der weiteren Entwicklung des sog. Alternativgeländes im Bereich des Leineberges noch kein neuer Sachstand vorliege. Auch könne er keinen verbindlichen Zeitplan mitteilen; die Verwaltung werde diese Angelegenheit im Rahmen ihrer personellen Ressourcen weiter bearbeiten.

Herr Kunze beklagt die Vermüllung des Treppenabgangs der Toilettenanlage Johanniskirchhof.

Die weitere Anfrage von Herrn Kunze zum Leinekanal und zum Georg-Dehio-Weg beantworten Herr Ernst resp. Herr Müller.

6 . **Verkauf der Immobilien 'Bürgerstraße 15 und 13': Vorstellung Verkaufsunterlagen**
Vorlage: FB80/433/13

Herr Henze verweist darauf, dass den Fraktionen sowie der Verwaltung zahlreiche – z.T. sehr umfangreiche – Fragenkataloge verschiedener Organisationen (Filmkunstfreunde, Verein „Stadt und Planung“, Musikschule „Musikus“) sowie auch von Einzelpersonen vorlägen. Er bitte die Verwaltung, zu den dort aufgeworfenen Fragen schriftlich Stellung zu nehmen und die Antworten als Grundlage für künftige Beratungen in dieser Angelegenheit den Fraktionen kurzfristig zur Verfügung zu stellen. Vor diesem Hintergrund rege er an, dass in der heutigen Sitzung zunächst nur neue – über vorb. Fragenkataloge hinausgehende - Aspekte diskutiert werden sollten.

Herr Dienberg verweist darauf, dass der Rat der Stadt Göttingen im Rahmen des sog. Entschuldungshilfeprogramms (EHP) entschieden habe, zur Verbesserung der Einnahmesituation weitere Gebäude und Grundstücke zu verkaufen. Dem Ausschuss sei daher am 21.06.2012 eine Liste mit zum Verkauf vorgesehenen Immobilien vorgestellt worden; in dieser Aufstellung seien auch bereits die beiden Gebäude „Bürgerstraße 15“ und „Bürgerstraße 13“ enthalten gewesen. Der Ausschuss habe im Zusammenhang mit der Diskussion der Verkaufsliste im vergangenen Jahr darum gebeten, für diese beiden Gebäude noch vor Beginn des Angebotsverfahrens die Exposés zunächst im Ausschuss vorzustellen. Diesem Wunsch komme die Verwaltung mit der heutigen Vorlage nach; auf beigefügte Verwaltungsvorlage werde verwiesen.

Sodann erläutert Herr Friele die Verkaufsvorlage im Detail: Die ehemalige Voigt-Realschule stehe unter Denkmalschutz; die Baptistenkirche hingegen verfüge nicht über einen derartigen Schutzstatus. Daher sei in den Verkaufsunterlagen die Forderung formuliert worden, dass der vordere Teil des Gebäudes – mithin die eigentliche Kirche – erhalten bleiben müsse; lediglich der hintere Unterkunftsbereich dürfe abgerissen werden. Ferner müssten die Bewerber ein Freiflächenkonzept entwickeln; dies habe wegen der Nähe zum Wall besondere Bedeutung. Derzeit sei die Fläche noch komplett versiegelt. Das künftige Nutzungsspektrum könne Büros, Wohnnutzungen und kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Angebote umfassen. Einzelhandel sowie Senioren- und Pflegeheime hingegen sollten ausgeschlossen werden; auch eine temporäre Zwischennutzung solle nicht möglich sein. Für eine künftige Nutzung müsse der Bebauungsplan geändert werden; die Kosten hierfür solle der Käufer tragen. Als Zuschlagskriterien würden der Preis, das jeweilige Nutzungskonzept sowie ein Freiflächenkonzept definiert; diese sollten in dieser Reihenfolge jeweils mit 50 %, 40 % resp. 10 % gewichtet werden. Ein getrennter Verkauf beider Gebäude solle nicht erfolgen – insofern sei die bisherige Formulierung auf Seite 16 des Exposés missverständlich und solle gestrichen werden. Bei einer getrennten Vergabe würden erhebliche Schwierigkeiten befürchtet, die verschiedenen Nutzungskonzepte resp. Bauvorhaben miteinander zu koordinieren. Zudem könne im Falle eine „Paketlösung“ der Investor eine Mischkalkulation vornehmen, was nach Ansicht der Verwaltung die Vermarktungschancen für die Kirche eher erleichtern dürfte.

Herr Humke erklärt, dass das Konzept der Verwaltung zwar insgesamt schlüssig sei, dass es jedoch nicht hinreichend auf die Belange von Kulturbetrieben im non-profit-Bereich abstelle. Er fordere daher, dass in den Verkaufsunterlagen eine Präferenz für eine kulturelle Nutzung der Baptistenkirche formuliert werde.

Nach Ansicht von Frau Oldenburg müsse auch eine getrennte Vermarktung beider Gebäude möglich sein. Sie verweise darauf, dass das Nutzungskonzept zu einem zentralen Zuschlagskriterium erklärt werden solle. Sofern die Nutzungskonzepte mithin nicht kompatibel seien, müsste dies auch zu einer entsprechend schlechten Beurteilung dieses Kriteriums führen und einen Zuschlag ggfs. verhindern; insofern bestehe Ihres

Erachtens kein Risiko hinsichtlich einer getrennten Vergabe. Vielmehr könne sich eine getrennte Vergabe auch kaufpreissteigernd auswirken. In diesem Zusammenhang bitte sie jedoch um Auskunft, mit welchem Instrumentarium die von der Verwaltung vorgeschlagene prozentuale Gewichtung tatsächlich umgesetzt werden solle. Hierzu müsse das Exposé detaillierte Aussagen treffen. Herr Dienberg räumt ein, dass die bisherigen Aussagen hierzu derzeit noch etwas vage seien; ggfs. könne die Verwaltung hier eine detailliertere Entscheidungsmatrix nachliefern.

Frau Oldenburg fordert ferner, dass die Anforderungen an die Gestaltung des Bereiches unmittelbar am Wall – incl. der ggfs. freizuhaltenden Blickachsen – detaillierter definiert werden müssten. Frau Walbrun ergänzt hierzu, dass im Hinblick auf den Schutz des Walls resp. des Wallumfeldes und der diesbezüglichen Aussagen im Innenstadtleitbild die mögliche überbaubare Fläche bereits im Exposé detailliert beschrieben werden müsse. Herr Dienberg sagt zu, das Exposé um diese Angaben zu ergänzen.

Auch Herr Roth spricht sich für eine getrennte Vermarktung der beiden Gebäude aus.

Nach Ansicht von Herrn Gilewski widerspreche das Exposé der seinerzeitigen Zusage der Verwaltung, kulturelle Nutzungen ausdrücklich zuzulassen. Diese würden im Exposé zwar erwähnt; diesen werde jedoch kein Vorrang eingeräumt.

Herr Rieth unterstützt eine getrennte Ausschreibung beider Gebäude. Er kritisiere allerdings den engen Zeitplan; hierfür bestehe seines Erachtens keine Notwendigkeit. Ferner sei für ihn nicht nachvollziehbar, warum hier ein Mischgebiet ausgewiesen werden solle.

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

Frau Quast verweist darauf, dass die Musikschule „Musikus“ als größte derartige Einrichtung in der Region derzeit über keinerlei Möglichkeiten für Auftritte ihrer Schüler verfüge. Die bisherige Baptistenkirche wäre hierfür gut geeignet. Zudem plädiere sie grundsätzlich dafür, das Kirchengebäude möglichst unverändert für künftige Generationen zu erhalten. Im Ergebnis halte auch sie daher eine getrennte Ausschreibung beider Gebäude für erforderlich. Frau Mühlenberg ist der Ansicht, dass es grundsätzlich zu begrüßen wäre, wenn ein Interessent nur auf die Baptistenkirche bieten würde.

Frau Münch kritisiert die geplante Ausweisung eines Mischgebietes. Das angrenzende Quartier sei ganz überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Herr Dienberg erläutert, dass die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) weder der städtebaulichen Situation, noch der Lage unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße gerecht werden würde. Er bitte zu berücksichtigen, dass in einem Allgemeinen Wohngebiet fast ausschließlich Wohnnutzungen möglich wären. Damit wären im Übrigen auch die geplanten kulturellen Nutzungen hier voraussichtlich nicht zulässig.

Herr Scheibler spricht sich dafür aus, die Gebäude getrennt zu vermarkten. Im Übrigen halte er die bisherige Vorgehensweise der Verwaltung für intransparent. Herr Henze entgegnet, dass er nichts Intransparentes daran erkennen könne, wenn die künftigen Verkaufsexposés noch vor Beginn der Ausschreibung öffentlich diskutiert würden. Herr Holefleisch bittet trotz aller Kritik zu berücksichtigen, dass den Aspekten „Nutzungskonzept“ und „Freiraumgestaltung“ ein hohes Gewicht innerhalb der Zuschlagskriterien eingeräumt worden seien. Die Vergabe werde mithin lediglich zur Hälfte vom Preis bestimmt.

Herr Dienberg erklärt, dass er die Bedenken der Kulturträger durchaus nachvollziehen könne. Hinsichtlich der Diskussion „Einzelausschreibung oder Paketverkauf“ wolle er jedoch deutlich machen, dass in beiden Gebäuden – aber insbesondere in der

Baptistenkirche – ein erheblicher Sanierungs- und Investitionsbedarf bestehe. Insofern bestehe bei einer Einzelvergabe die Gefahr, dass nur das Schulgebäude veräußert werde, da hier eine vergleichsweise hohe Rentabilität erwartet werden könne. Eine Paketlösung hingegen würde einen möglichen Investor in die Lage versetzen, mit den Erträgen aus dem Schulgebäude die voraussichtlich eher defizitäre Baptistenkirche zu finanzieren. Zumindest solle aber in den Verkaufsunterlagen der bestehende Sanierungstau deutlicher herausgearbeitet und von den Bewerbern ein schlüssiges Sanierungskonzept gefordert werden.

Herr Henze schlägt vor, die Angelegenheit zu vertagen, um der Verwaltung zunächst Gelegenheit zu geben, die eingangs erwähnten Fragenkataloge abzuarbeiten und den Fraktionen entsprechende Informationen zur Verfügung zu stellen. Auch Herr Roth unterstützt diesen Vorschlag.

**Sodann beschließt der Ausschuss einstimmig:
Die Angelegenheit wird vertagt.**

7 . **Anbindung des Güterverkehrszentrums an den Autobahnzubringer B 27/ ehem. A 388 (sog. "GVZ II") - Bauablauf**
- Bericht der GWG

Herr Rüffel erläutert, dass die verkehrliche Erschließung des bisherigen Güterverkehrszentrums (GVZ) optimiert werden solle und hierzu und vom bisherigen GVZ-Gelände in Richtung Norden eine Straßenanbindung an den Autobahnzubringer B 27 (ehem. A 388) geplant sei (sog. „GVZ II“). Die Maßnahme werde von der GWG durchgeführt. Die GWG sei gebeten worden, den geplanten Bauablauf in der heutigen Sitzung kurz vorzustellen. Für die Betroffenen im Bereich des Lutterangers sei zusammen mit der Stadt bereits am 04.02.2013 eine gesonderte Informationsveranstaltung durchgeführt worden.

Sodann erläutert Herr David den geplanten Bauablauf im Detail: Die Gesamtfertigstellung der Maßnahme sei für Oktober 2014 geplant. Während der Bauphase werde die Straße „Lutteranger“ abgehängt und damit zur Sackgasse werden. In diesem Zusammenhang werde der sog. „Dragoneranger“ in Fahrtrichtung Westen zeitweise geöffnet werden. Auch der südliche Teil des Gewerbegebietes werde zeitweise abgehängt werden. Im Bereich der Kreuzung Lutteranger/Privatstraße werde auch ein Teil der Privatstraße ausgebaut werden. Diese Arbeiten beschränkten sich jedoch auf den unmittelbaren Kreuzungsbereich und die topographische Anpassung der Einmündung der Privatstraße an die Höhenlage der Kreuzung.

Auf Nachfrage von Herrn Klatt teilt Herr David mit, dass die Fuß- und Radwegeverbindung des Gebietes „Lutteranger“ in Richtung Westen nicht während der gesamten Bauphase aufrecht erhalten werden könne und zeitweise unterbrochen werden müsse.

**Sodann beschließt der Ausschuss einstimmig:
Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.**

8 . **Bebauungsplan Göttingen-Grone Nr. 18 "Südlich Sportplatz", 3. Änderung**
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss **Vorlage: FB61/978/12**

Herr Uhlig verweist auf die mit der Ladung versandte Verwaltungsvorlage und erläutert diese. Mit der beabsichtigten Planänderung sollten die planungsrechtlichen Grundlagen für eine weitere geordnete Entwicklung des Planbereiches geschaffen werden; insbesondere würden differenziertere Aussagen zur Erschließung und Ausnutzung der Grundstücke getroffen. Die Erschließung der Gewerbeflächen solle ausschließlich über die nördliche Erschließungsstraße „An den Weiden“ erfolgen. Dazu sei die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtverbotes im Bereich der Straßen Otto-Brenner-Straße und

Kasseler Landstraße erforderlich. Zudem werde eine öffentliche Verkehrsfläche für den freien Rechtsabbieger vom Siekweg in die Kasseler Landstraße festgesetzt. Er verweise in diesem Zusammenhang auch auf den nachfolgenden Bericht zur Straßenausbauplanung. Zusätzlich weise der Bebauungsplan noch eine kleinere Grünfläche (Straßenbegleitgrün) im Bereich der Einmündung „An den Weiden“/ Siekweg auf; diese Fläche diene der Verkehrsberuhigung und solle den Verkehr aus der Straße „An den Weiden“ in Richtung Süden lenken.

Neben diesen verkehrlichen Aspekten sollten die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung um die Geschossflächenzahl (GFZ) ergänzt werden, um an dieser städtebaulich wichtigen Eingangssituation an der Kasseler Landstraße hinreichend bestimmte Regelungen zu treffen.

Diese Planungen seien dem Ortsrat Grone bereits vorgestellt worden; dieser habe der Planung einstimmig zugestimmt.

Sodann beschließt der Ausschuss einstimmig:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

1. Dem Entwurf zum Bebauungsplan Göttingen-Grone Nr. 18, 3. Änderung „Südlich Sportplatz“ 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:

- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche
- Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt
- Verlagerung der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen
- Zusätzliche Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) zur näheren Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

4. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der 3. Änderung entspricht im Wesentlichen der Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Göttingen - Grone Nr. 18, 2. Änderung. Im Westen werden geringe Anpassungen auf Grund des B-Plans Grone Nr. 38 „Knoten B 3/Otto-Brenner-Straße/Siekhöhenallee“ notwendig. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Rehbach im Norden, dem Siekweg im Osten der Kasseler Landstraße im Süden und der Otto-Brenner-Straße im Westen.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

9 . Ausbau der Straße "An den Weiden"

Vorlage: FB61/984/13

Herr Koss erläutert, dass die Straße „An den Weiden“ – mit Ausnahme des westlichen Bereiches in Höhe „Del Sol“ – derzeit lediglich ein rd. 4,00 m breiter Wirtschaftsweg sei und ursprünglich nur für die Erschließung der südlich angrenzenden Kleingärten und als Fuß – und Radwegverbindung zwischen der Otto-Brenner-Straße und dem Siekweg gedient habe. Zwischenzeitlich sei das Gebiet zwischen der Straße „An den Weiden“ und der Kasseler Landstraße jedoch als Gewerbegebiet ausgewiesen worden. Da die Erschließung dieses Gewerbegebietes nicht von der Kasseler Landstraße erfolgen sollte, sei ein entsprechender Ausbau der Straße „An den Weiden“ erforderlich geworden.

Hierzu solle – im Anschluss an das bereits ausgebaute Teilstück - die Straße mit entsprechendem Querschnitt (6,00 m breite Fahrbahn und 1,50 m breiter Gehweg) ausgebaut werden. Die Straße werde in beide Fahrtrichtungen befahrbar sein, die Einfahrt vom Siekweg aus werde allerdings auch weiterhin untersagt bleiben; lediglich der Radverkehr sei hiervon ausgenommen. Die geplante Fahrbahnbreite reiche aus, um einen vorsichtigen Begegnungsverkehr LKW / LKW zu ermöglichen. Künftig sei die Ausweisung als „Tempo-30 Zone“ geplant.

Nach den einschlägigen Richtlinien seien bei geringen Verkehrsbelastung innerhalb einer Tempo-30-Zone grundsätzlich keine separaten Radverkehrsanlagen erforderlich; der Radverkehr könne daher im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt werden (Variante1).

Da dem Radverkehr jedoch eine immer größere Bedeutung zukomme, sei alternativ auch eine weitere Variante entwickelt worden, wonach beidseitig 1,25 m breite Schutzstreifen markiert werden könnten (Variante 2). Allerdings müssten diese Schutzstreifen mit Leitlinien markiert werden, was der Straßenverkehrsordnung widerspräche. Im Ergebnis müsste für diese Variante die Tempo-30-Zone aufgehoben werden. Vor diesem Hintergrund schlage die Verwaltung daher vor, von Schutzstreifen abzusehen und die Variante 1 umzusetzen.

Die Planung sei am 31.01.2013 bereits dem Ortsrat Grone vorgestellt worden; dieser habe den Planungen in Form der (Vorschlags-)Variante 1 zugestimmt. Die Vorfeld vom Ortsrat postulierten Wünsche zur Verkehrsführung in diesem Bereich würden damit umgesetzt.

Herr Holefleisch begrüßt die vorgestellte Planung und erklärt, der Verwaltungsvorlage zustimmen zu wollen.

Sodann beschließt der Ausschuss einstimmig:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Die Planung für den Ausbau der Straße „An den Weiden“ wird entsprechend der Var. (ohne separate Radverkehrsanlagen) zustimmend zur Kenntnis genommen.

10 . Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre der Stadt Göttingen für den Bebauungsplan Göttingen-Grone Nr. 19, 4. Änderung, "Salinenweg"

Vorlage: FB61/983/13

Herr Uhlig erläutert, dass für den Geltungsbereich der hier in Rede stehenden Veränderungssperre bereits am 04.04.2011 der Aufstellungsbeschluss für den entsprechenden Bebauungsplan gefasst worden sei. Als Basis des künftigen Bebauungsplanes seien bislang verschiedene umfangreiche Konzepte erarbeitet worden (Rahmenplanung; Beschluss vom 25.7.2012 sowie das Gutachterverfahren/ Hochbaulicher Wettbewerb; Abschluss Januar 2013). Die Ergebnisse dieser Verfahren müssten in die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes einfließen; die noch durchzuführende öffentliche Auslegung des Planentwurfes (voraussichtlich Frühjahr/Sommer 2013) mache den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nicht vor Herbst 2013 möglich. Daher sei eine Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich. Auf Grund des zurzeit bestehenden Planungsrechts wären allerdings Nachnutzungen auf Teilflächen möglich, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung resp. den Zielstellungen des Aufstellungsbeschlusses widersprechen würden. Insbesondere weil die Entwicklung des Einzelhandelsstandorts nunmehr sehr konkrete Formen angenommen habe, müsse die planungsrechtliche Steuerung der Nutzungen gesichert werden.

Der Aufstellungsbeschluss benenne für den Planbereich konkrete Ziele, die Ziele und Zwecke diese Planung bestünden weiterhin. Um diese bis zum Inkrafttreten des künftigen Bebauungsplanes zu sichern, solle daher die erstmalige Verlängerung der

Veränderungssperre beschlossen werden. Die gesetzlichen Anforderungen i.S.v. § 1(3) BauGB hierfür seien erfüllt.

Sodann beschließt der Ausschuss einstimmig:

Der Rat der Stadt Göttingen möge beschließen:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Göttingen-Grone Nr. 19, 4. Änderung, „Salinenweg“, wird die als Anlage beigefügte Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre erlassen.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird im Norden einschließlich der Straße „In der Krümme“, im Osten einschließlich der Straße „Salinenweg“, im Westen durch die angrenzende Bebauung an der Bachstraße und im Süden durch die Kasseler Landstraße begrenzt.

Maßgeblich für die Abgrenzung der Veränderungssperre ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:1000.

Allgemeine Ziele:

- **Sicherung der Ziele des Bebauungsplans**
- **Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung**
- **Festsetzung eines Sondergebiets, eines Gewerbegebiets gem. § 6 BauNVO**
- **Steuerung der Einzelhandelsentwicklung**

11 . Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre der Stadt Göttingen für den Bebauungsplan Göttingen Nr. 32, 5. Änderung, "Ehemalige Lüttichkaserne"
Vorlage: FB61/981/13

Herr Uhlig erläutert, dass für den Geltungsbereich der hier in Rede stehenden Veränderungssperre bereits im Sommer 2010 ein Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren gefasst worden sei. Für den identischen Geltungsbereich habe der Rat dann am 21.03.2011 den Erlass einer Veränderungssperre für die Dauer von zwei Jahren beschlossen; diese sei am 25.03.2011 in Kraft getreten. Das Bauleitplanverfahren werde bis dahin jedoch nicht abgeschlossen werden können. Um die Ziele der Bauleitplanung zu sichern, solle daher eine Verlängerung der Veränderungssperre erfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss benenne für den Planbereich konkrete Ziele, die mit der Bauleitplanung gesteuert werden sollten; die Ziele und Zwecke dieser Planung bestünden weiterhin. Dies gelte umso mehr, weil sich die Nachnutzungsperspektiven für das angrenzende ehemalige „Gothaer Areal“ konkretisierten; die entsprechenden Planungsvorstellungen seien im Ausschuss im Juni 2011 vorgestellt worden. Die Planungen für beide Areale müssten harmonisiert werden. Zudem unterliege die hier in Rede stehende Fläche gewissen Nutzungsrestriktionen, da sie sich direkt gegenüber der Einsatzausfahrt der Feuerwehr-Hauptwache befinde. Es gäbe im Ergebnis wichtige städtebauliche Belange, die für die geplante Steuerung von Nutzungen sprächen; die Aufstellung des Bauleitplans sei für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Um diese bis zum Inkrafttreten des künftigen Bebauungsplanes zu sichern, solle daher die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen werden.

Auf Nachfrage von Herrn Henze erläutert Herr Dienberg, dass der Auslegungsbeschluss dem Ausschuss voraussichtlich im Mai oder Juni vorgelegt werden könne.

Sodann beschließt der Ausschuss einstimmig:

Der Rat der Stadt Göttingen möge beschließen:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Göttingen Nr. 32, 5. Änderung, „Ehemalige Lüttichkaserne“, wird die als Anlage beigefügte Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre erlassen.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücksflächen nördlich der Breslauer Straße sowie Teile der Breslauer Straße im Abschnitt zwischen Geismar Landstraße und Wörthstraße.

Er wird begrenzt im Norden von der Südseite des von der Gothaer-Versicherung bebauten Geländes (in etwa eine in Ost-West-Richtung verlaufende Linie in Höhe der Nordkante des Gebäudes Geismar Landstraße Nr. 45), im Westen von der Geismar Landstraße, im Süden von bebauten Flächen mit Wohnnutzung, Kreiswehersatzamt und Feuerwehr sowie im Osten durch weitere Grundstücksflächen der Gothaer-Versicherung und einer Elektrizitätsstation.

Maßgeblich für die Abgrenzung der Veränderungssperre ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:500.

Allgemeine Ziele:

- **Sicherung der Ziele des Bebauungsplans**
- **Sicherung einer städtebauliche Entwicklung und Ordnung**
- **Festsetzung eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO**
- **Sicherung der bestehenden Wohngebäude**

12. Anfragen des Ausschusses

Vorlage: FB66/167/13

Zur Anfrage der Bündnis 90/ Die Grünen-Fraktion zum Thema „Flächenkonversion im Stadtgebiet“ sowie zur Anfrage der SPD-Fraktion zur weiteren baulichen Entwicklung im Stumpfbiel verweist Herr Dienberg jeweils auf die zuvor als Tischvorlagen verteilten Stellungnahmen der Verwaltung. Die Anfrage der CDU zur Nachtabschaltung der Straßenbeleuchtung in den Ortsteilen werde in der kommenden Sitzung beantwortet. Die Anfrage sei verspätet eingegangen; eine Antwort habe in der Kürze der Zeit nicht erarbeitet werden können.

Auf Nachfrage von Herrn Holefleisch zu den voraussichtlichen Kosten des Abrisses der ehemaligen Godehardhalle erläutert Herr Melzer, dass die in 2011 durchgeführte Kostenschätzung einen Betrag in Höhe von 180 TEUR ergeben habe. Zunächst habe man geplant, den Abriss 2015 durchzuführen, da früher keine Investitionsmittel hätten bereitgestellt werden können. Lt. Auskunft der Kämmerei könnten jedoch die erforderlichen Mittel auch im Ergebnishaushalt abgebildet werden. Daraufhin habe man einen Abriss noch im Jahr 2012 ins Auge gefasst. Die seinerzeitige Kostenschätzung sei dann gutachterlich untersucht und die Datengrundlage verfeinert worden. Danach müsse mit Kosten in Höhe von 250 TEUR gerechnet werden. Bei Abrissarbeiten müsse stets mit Unwägbarkeiten kalkuliert werden; er gehe jedoch davon aus, dass der nunmehr ermittelte Wert sehr verlässlich sei. Die Angelegenheit habe sich jedoch insgesamt derart verzögert, dass ein Abriss noch im Jahr 2012 nicht mehr möglich gewesen sei. Für eine Durchführung der Arbeiten im Jahr 2013 stünden jedoch zunächst keine Mittel zur Verfügung, da im Ergebnishaushalt keine Haushaltsreste gebildet werden könnten und die ersparten Aufwendungen mithin nicht ohne weiteres in das Folgejahr übertragbar seien. Hierzu müsse eine sog. Rückstellung gebildet werden; hierfür sei jedoch ein Ratsbeschluss erforderlich. Zur Deckung könnten Minderausgaben und Mehreinnahmen im Ergebnishaushalt des vergangenen Jahres angeboten werden.

Herr Klatt bittet zu prüfen, ob die Halle nicht zunächst noch erhalten werden könne und ein Abriss erst erfolgen solle, wenn das Areal veräußert werde. Herr Melzer gibt zu bedenken, dass dies zusätzliche Unterhaltungskosten generieren würde; das größere Problem seien jedoch Vandalismusschäden und die daraus resultierenden Aufwendungen

für die Sicherung des Gebäudes. Herr Friele ergänzt, dass eine „Bauruine“ sich auch häufig als Vermarktungshindernis darstelle; er verweise hierzu auf die Erfahrungen mit dem Areal am Groner Tor.

Herr Holefleisch bittet in diesem Zusammenhang um Auskunft, wie die Abrissarbeiten am Groner Tor voranschritten. Herr Melzer erläutert, dass beide Abrissarbeiten zusammen ausgeschrieben werden sollten. Die Verwaltung gehe davon aus, dass sich hierdurch günstigere Ausschreibungsergebnisse erzielen ließen. Herr Dienberg ergänzt, dass einige Vorarbeiten bereits durchgeführt worden seien. Ferner seien die werthaltigen Bauteile bereits geborgen worden. Auf Nachfrage von Frau Oldenburg teilt Herr Melzer mit, dass die erforderlichen Schadstoffbelastungen bereits durchgeführt worden seien; derzeit werde das Lastenverzeichnis erstellt.

Frau Behbehani verweist darauf, dass in der vergangenen Sitzung des Orsrates Roringen ein Bericht zum Ortsentwicklungskonzept Roringen abgegeben worden sei. Hierdurch seien große Erwartungen im Ort geweckt worden. Sie bitte daher um Auskunft, wann das Baugebiet am Menzelberg entwickelt werde. Herr Dienberg erklärt, dass er den Auftrag der Politik so verstanden habe, dass zunächst das Entwicklungskonzept vorliegen müsse. Herr Henze entgegnet, dass dies nicht intendiert gewesen sei. Die Arbeiten am Ortsentwicklungskonzept und am Bebauungsplan „Menzelberg“ sollten vielmehr parallel durchgeführt werden. Auch Herr Holefleisch stimmt dieser Vorgehensweise zu.

Auf Nachfrage von Frau Oldenburg teilt Herr Melzer mit, dass die Beleuchtung im Bereich der S-Arena sukzessive verbessert werde.