

<p>Vorlage vom/der 61-Fachbereich Planung, Bauordnung und Vermessung</p>	<p>Vorlage-Nr: FB61/1004/13 Status: öffentlich AZ: Datum: 29.04.2013</p>
<p>Nachnutzung ehemaliges IWF-Areal - Rahmenbedingungen -</p>	
<p>Beratungsfolge: <i>Datum</i> <i>Gremium</i> 23.05.2013 Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke</p>	

Beschlussvorschlag:

Den Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Areals des ehemaligen IWF sowie der weiteren Vorgehensweise wird zugestimmt.

Begründung:

Die IWF Wissen und Medien GmbH ist in Insolvenz gegangen und hat ihren Betrieb am Standort Nonnenstieg Ende 2010 eingestellt. Eine seitens des Liquidators angestrebte Nachnutzung der vorhandenen Gebäude war wegen fehlender Nachfrage nicht zu realisieren. Daher wurde eine Entwicklung als Wohnstandort in Betracht gezogen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO wurde im Februar 2012 gefasst.

Das Areal des ehemaligen IWF liegt nordöstlich der Innenstadt in einer Entfernung von ca. 2 Kilometer, es grenzt unmittelbar im Osten an die Gartenkolonie Am Rohns und liegt in fußläufiger Entfernung zum Naherholungsgebiet Göttinger Wald.

Auf dem Grundstück des IWF befindet sich – neben den Bestandsgebäuden – umfangreicher, teilweise geschützter Baumbestand.

Vorhandene Wohnnutzungen prägen die Umgebung. Daneben gibt es in südlicher Richtung Gemeinbedarfseinrichtungen wie die Hölty-Schule, das Theodor-Heuss-Gymnasium mit zugehörigen Sportanlagen und eine Jugendherberge.

Zwei öffentliche Kinderspielplätze befinden sich in fußläufiger Entfernung im Bereich der Bebauung Nikolausberger Weg/Ludwig-Beck-Straße sowie Konrad-Adenauer-Straße/Panoramaweg.

Verkehrsmäßig ist das Grundstück an den Nonnenstieg angebunden. Der östlich parallel verlaufende Habichtsweg ist für eine Erschließung des Grundstücks nicht geeignet.

Haltestellen des ÖPNV befinden sich in unmittelbarer Nähe südlich im Bereich der Einmündung Nonnenstieg/Ewaldstraße und nördlich im Bereich der Einmündung Nonnenstieg/Stauffenberggring.

Mit dem Fahrrad ist die Innenstadt in ca. 5 Minuten erreichbar.

Städtebauliche Zielsetzungen

Bautypologie, Geschossigkeit und Dichte

Die Umgebung des Grundstückes des ehem. IWF ist baulich sehr unterschiedlich geprägt.

Deutliche Zäsuren sind erkennbar:

- Grünzug Habichtsweg;
- Trennlinie zwischen den Bestandsgebäuden IWF und dem nördlich gelegenen Geschosswohnungsbau und den sich südwestlich anschließenden kleinteiligeren Strukturen.

Im Einzelnen können die verschiedenen Bereiche wie nachfolgend charakterisiert werden. (vgl. hierzu Anlage 1)

Bebauung südwestlich IWF

Südwestlich befindet sich klassische Wohnbebauung der Baujahre ca. 1910 bis etwa Ende der 1960er Jahre, die sich anhand ihrer Typologie in drei Bereiche unterteilen lässt. Das Spektrum reicht hierbei von einer vorwiegend kleinteiligeren 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung (s. Bereich A der Anlage 1), über 2- bis 3-geschossige Geschosswohnungsbauten sowie 1- bis 2-geschossige gründerzeitliche Doppelhäuser (s. Bereich B) bis hin zu eingeschossigen Einfamilienhäusern sowie 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Im Bereich des Nonnenstiegs befinden sich auch kleinere Infrastruktureinrichtungen (Sparkasse, Apotheke, s. Bereich C). Die bauliche Dichte (GFZ – Geschossflächenzahl) liegt in diesen Bereichen ca. zwischen 0,3 und 0,7.

Bebauung nördlich IWF

Nordöstlich des Areals des ehem. IWF schließt sich ein großes Wohnbaugebiet der frühen 1960er Jahre an. Zunächst sind hier 3- bis 5-geschossige Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise zu finden, die sich durch ihre Größe und seinerzeit moderne Bauart mit Flachdächern deutlich von der bisher klassischen Bauart unterscheidet. Das Bestandsgebäude des IWF ist ebenfalls dieser Typologie zuzuordnen (s. Bereich D). Die GFZ-Werte liegen hier zwischen etwa 0,7 und 1,0.

Bebauung nordöstlich IWF

An die Mehrfamilienhausbebauung schließen nordöstlich Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern an (modern mit Flach- und klassisch mit Satteldach) Weiterhin befindet sich hier an zentraler Stelle ein zweigeschossiger Baukörper, in dem sich Wohnungen sowie kleinere Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelmarkt, Dienstleister) befinden (s. Bereich E). Östlich dieses Bereiches befinden sich einige großformatige Baukörper mit 4 bis 8 Geschossen sowie kleinteiligere Bebauung. Die GFZ liegt in diesen Bereichen bei 0,3 bis 0,5 bei kleinteiliger Bebauung sowie 0,8 bis 1,2 bei den Geschosswohnungsbauten.

Zusammenfassend sind nachfolgend die überschlägigen Dichtewerte tabellarisch dargestellt:

Bereich	Geschossigkeit	GFZ (ca.)
A	I – II	0,3 – 0,6
B	I – III	0,3 – 0,7
C	I – III	0,25 – 0,7
D	III – V	0,7 – 1,0
E	I – II	0,3 – 0,5
F	I - VIII	0,15 – 1,2

Der Grünzug Habichtsweg stellt eine markante grünräumliche Zäsur dar, welche die nördlich liegenden Quartiere entlang des Nonnenstieges sowie die südlich liegenden Strukturen -die großformatigen Sonderbauten (Schule, Jugendherberge), die Kleingartenanlage und die Reihenhausbebauung entlang der Konrad-Adenauer-Straße- trennt. Diese wurden daher nicht in die städtebauliche Betrachtung einbezogen.

Zielsetzung

Das Grundstück des ehem. IWF ist im Bestand mit mehreren großformatigen Gebäuden bebaut, die der Bauart des nordöstlich anschließenden Geschosswohnungsbaus entspricht und sich somit von der kleinteiligeren Bebauung der südwestlich anschließenden Bereiche unterscheidet. Auch bei der Nachnutzung des Areals wird die Orientierung am nordöstlichen Baubestand beibehalten und die verdichtete Form des Wohnungsbaus (z.B. Geschosswohnungsbau) als städtebauliche Zielsetzung angestrebt.

Die Geschossigkeit sowie die bauliche Dichte sollte sich dabei an der vergleichbaren Umgebung orientieren, aber auch gesetzliche Anforderungen an heutige städtebauliche Planungen (§ 1a BauGB – Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“) nicht unberücksichtigt lassen.

Die Geschossigkeit der Baukörper sollte deshalb vier Vollgeschosse + Dachgeschoss nicht überschreiten. Hinsichtlich der Ausnutzung ist eine GFZ von max. 0,95 vorstellbar. Diese Ausnutzung entspricht in etwa der vorhandenen mittleren Dichte des Geschosswohnungsbaus.

Einzelhandel & Dienstleistung

Der Aufstellungsbeschluss benennt als Zielsetzung die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO.

Zielsetzung

Als Ergänzung der Wohnnutzung sind verschiedene der dort aufgeführten Nutzungen z.B. der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften oder freiberufliche Nutzungen wie Arzt, Architekt oder Rechtsanwalt vorstellbar. Das Wohnen muss dabei die vorwiegende Nutzung bleiben. Die Größe von der Nahversorgung dienenden Einzelhandelseinheiten (z.B. Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Fleischerei) sollte eine Größe von max. 500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die Errichtung sollte jedoch nicht in einem separaten eingeschossigen Baukörper erfolgen, sondern muss sich gestalterisch in ein Gesamtkonzept einordnen.

Grün

Zur Einschätzung des Grünbestandes wurden verschiedene Kartierungen (Biotopkartierung, Baumbestandsplan und Bewertung, Kartierung Fledermäuse und Avifauna) durchgeführt.

Die Bewertung der grünräumlichen Untersuchung sowie Empfehlungen des Gutachters sind der Anlage 2 zu entnehmen. In dieser Übersicht sind zusammenhängende, schützenswerte Gehölz- und Biotopflächen (orangene Schraffur), innerhalb derer sich auch nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume befinden, dargestellt. Die Zielsetzungen sind im Einzelnen der Erhalt des Baumbestandes entlang der nord- und südöstlichen Grundstücksgrenze, Erhalt einer Baumgruppe im nordöstlichen sowie eines Walnussbaumes im südöstlichen Grundstücksbereich.

Darüber hinaus zeigt der Plan den erfassten Baumbestand mit entsprechender Markierung der unter die Baumschutzsatzung der Stadt Göttingen fallenden Bäume (orangenes Ringsymbol).

Zielsetzung

Als Zielsetzung wird formuliert, dass die vom Gutachter als zu schützend definierten Flächen nicht überbaut werden und dass möglichst viele der Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, erhalten werden sollen.

Parken

Zielsetzung

Das Parken ist möglichst störungsfrei zu organisieren. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Regelungen der NBauO, i.d.R. ein Stellplatz pro Wohneinheit. Die Festsetzung eines höheren oder niedrigeren Stellplatzschlüssels soll nicht erfolgen. Die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen ist wünschenswert, dies muss aber auch in vertretbarem Verhältnis zur Dichte des Bebauungskonzeptes stehen.

Energetische Zielsetzungen

Zielsetzung

Das Quartier soll bezüglich der Aspekte Energieeffizienz, Energieversorgung und Klimaschutz nachhaltig entwickelt werden. Dazu soll der Energiestandard der Gebäude den Wert eines KfW-Effizienzhaus 70 oder besser oder eines Passivhauses erreichen. Die passive und aktive Nutzung von Solarenergie sollte z.B. durch die Stellung und Anordnung der Gebäude ermöglicht werden.

Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage der Rahmenbedingungen sollen von einem externen Planungsbüro „Testentwürfe“ für das Grundstück mit unterschiedlichen Typologien und Dichtewerten erarbeitet werden.

In einer Bürgerinformationsveranstaltung sollen diese Entwürfe öffentlich vorgestellt und erörtert werden.

Danach ist vorgesehen dem Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke über das Ergebnis der Veranstaltung zu berichten, eine Vorzugsvariante für das weitere Bebauungsplanverfahren vorzuschlagen und das B-Planverfahren fortzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Erarbeitung von „Testentwürfen“ und des Bebauungsplanes durch ein externes Planungsbüro entstehen Kosten, die derzeit noch nicht zu beziffern sind.

Anlagen:

1. Luftbild städtebauliche Umgebung
2. Karte Biotopkartierung / Vorschlag zu schützende Bereiche und Baumerfassung