

**Informationsgespräch in der Stadtverwaltung am 05.06.2013,  
16:30 - 18:10 Uhr im Neuen Rathaus, Sitzungssaal 1118**

**Anwesend:** von den bürgerinitiativen: frau taher-fahmi, frau pingel, frau steinhauer, herr von zepelin, herr von samson, frau sellert, herr priess, herr fenner, herr welter-schultes, frau gregorius, herr gregorius,

von der verwaltung: herr briele, herr lepper, herr uhlig

**Protokoll:** f. welter-schultes

herr uhlig gibt eine gliederung vor, an der sich das gespräch hinterher auch tatsächlich orientiert hat. allerdings stark unausgeglichen.

1. geschoss-höhen, baukuben (16.30-17.45 h)
2. thema verkehr (17.45-17.55 h)
3. grünplanerische qualitäten und rahmenbedingungen (17.55-18.10 h)

herr lepper: erklärt das weitere **verfahren**. präsentiert nochmal die nochmal die verwaltungsvorlage. kürzt das aber ab.

150-200 wohnheiten je nach wohnungsgrösse. etwa 200 parkplätze müssen untergebracht werden. ein guter teil davon in tiefgaragen.

zum thema verkehr: ein auftrag verkehrszählung an das büro ist raus.

die grundflächenzahl grz liegt üblicherweise bei 0,4. mit tiefgarageneinfahrten etc. bis zu 0,6.

herr priess: warum eine **geschossflächenzahl** gfz von 0,95? wie ist das entschieden worden? in der nachbarschaft liegt dieser durchschnitt nicht vor.

herr lepper: ist nicht der durchschnitt für den ganzen bereich um das iwf, das ist auch nicht gefordert. sondern es gibt eine zäsur an der linie südlich des iwf-geländes. südlich gibt es eine kleinräumige bebauung mit einer gfz von 0,3-0,6. daran lehnt sich die stadt nicht an. sondern an die 4-5geschossige wohnungsbebauung, diese gilt als bezugsgrösse für das iwf-grundstück.

eine gfz von 0,95 ist auch nicht übertrieben. zweigeschossige reihenhausgebiete haben bis 0,8. in geismar haben wir sogar gfz über 2.

es gab eine **baurechtsnovelle**: innenverdichtung als politische vorgabe. sind gezwungen, innen zu verdichten. wenn man in den aussengebieten bauflächen ausweisen will, muss man nachweisen, dass es innen nicht mehr möglich ist. daher wird eine grösstmögliche akzeptable verdichtung angestrebt.

frau gregorius. wir haben 0,3 ermittelt.

herr uhlig: wir haben diese hohen gfz-werte da oben in den bereichen, wo in den 1970er jahren gebaut wurde. daran lehnen wir uns an.

herr gregorius: 1. wir sind entsetzt, dass die gegenwärtige bebauung überhaupt nicht berücksichtigt wird.

herr briele: das ist sache des liquidators. wenn er die gebäude nicht nachnutzen kann, kann neu gebaut werden.

herr gregorius: 2. welche interessen stehen dahinter?

herr uhlig: die interessen der göttinger stadtbevölkerung. herr uhlig erwähnt bei dieser gelegenheit die einwohnerzahl. (herr von samson weist später darauf hin, dass diese aufgrund des zensus um 5000 niedriger liege als herr uhlig gesagt habe).

herr gregorius: 3. wer hat 0,95 festgelegt? worauf zielt diese gfz ab?

(die vertreter der verwaltung geben dieselbe antwort wie schon vorher, die politik hat das vorgegeben und die verwaltung hat es festgelegt, man will geschosswohnungsbau zur innenraumverdichtung nach der politischen vorgabe).

herr welter-schultes: welche gfz hatte untertrifaller? stand bei denen nicht in der broschüre.

herr lepper: 1,1 bis 1,2.

frau steinhauer, herr welter-schultes: wo sind die spielräume bei der innenverdichtung? ist man gezwungen zu massiver **naturzerstörung**? wenn keine natur zerstört werden soll, bleiben nur etwa 43 % von den 22000 qm als bebaubare fläche übrig. ohne naturzerstörung kann man nur auf dieser eingeschränkten fläche bauen. deshalb müsste die gfz-vorgabe angepasst werden.

herr lepper, herr uhlig: man wird das nach den testentwürfen sehen. zunächst einmal darf das ganze grundstück bebaut werden. die grz von 0,4 muss eingehalten werden. das erlaubt spielraum für erhalt von grünflächen.

herr von samson: würde die stadt im rahmen eines **normenkontrollverfahrens** vor dem OVG lüneburg mit einer so hohen gfz nicht scheitern?

herr uhlig: ist sich sicher, er wird beim vorsitzenden richter klaus mit einer gfz von 0,95 nicht scheitern, das ginge auch höher. gerade auch weil die massnahmen im sinne der baurechtsnovelle sind.

herr von zepelin: am 24.6. soll eine vorzugsvariante ermittelt werden. wer genau entscheidet am ende darüber?

herr lepper: die politik. dem bauausschuss wird nach dem 24.6. eine vorzugsvariante vorgeschlagen, diese wird von der verwaltung generiert. die verwaltung nimmt die testentwürfe, plus das ergebnis der diskussion, und entscheidet, wer erfüllt am besten diese kriterien?

herr von samson: danach wird die verwaltung also eine vorzugsvariante vorschlagen? welchen einfluss haben auf diesen vorschlag die bürger?

herr lepper: die bürger tun am 24.6. ihre meinung kund. das geht in die abwägung ein.

herr uhlig: die bürger sollen nicht pro forma angehört werden. wenn es nachvollziehbare gründe sind, die die bürger hervorbringen, sollen diese berücksichtigt werden. auf alle wünsche kann sicher nicht eingegangen werden. wenn eine gfz von 0,4 gewünscht wird, wird das voraussichtlich keine berücksichtigung finden. leichte modifikationen wird es geben. zu weit auseinander geht nicht. es wird wahrscheinlich nicht ein einziger testentwurf als ideallösung genommen werden. in allen entwürfen wird es punkte geben, die positiv und die negativ sind. es soll kein ranking von entwürfen geben, wie beim städtebaulichen wettbewerb. es wird eher eine Mischung der verschiedenen vorschläge dabei herauskommen. eine einzige entwurfsskizze würde sicherlich nicht für sich alleine als lösung feststehen, als eine art optimallösung.

herr welter-schultes: nochmal die frage von vorhin, weil die nicht beantwortet wurde. sind diejenigen, die die testentwürfe ausarbeiten, zu massiver **naturzerstörung** gezwungen? die grz von 0,4 reicht alleine nicht aus, um die ausgesprochen grosse waldfläche auf dem grundstück zu schützen. wenn die gfz von 0,95 sich auf das ganze grundstück bezieht und

nur auf 43 % der grundstücksfläche gebaut werden kann, müssten die häuser sehr hoch gebaut werden. es ist klar, dass auch auf der hauptbaufäche (dort wo aktuell die iwf-gebäude stehen) die häuser mit einem gewissen abstand zueinander gebaut werden müssen, und ein verhältnis von baufeld-grundfläche zu hausfläche von etwa 0,4 auch innerhalb dieser baufäche schon eingehalten werden würde.

es ergibt sich eine zähe diskussion um die grundstücksfläche, auf basis derer die gfz ausgerechnet werden soll. die verwaltung argumentiert, dreigeschossig kann die 0,95 schon überschritten werden. bei 22000 m baufäche.

wenn nur 43 % überbaut werden sollen, gilt als referenz für die gfz trotzdem die gesamte fläche von 22000 qm - was bedeutet, dass mit 3 stockwerken eine gfz von 0,95 nicht geht. das argument, dass im gegensatz zu anderen grundstücken (es werden von der verwaltung in diesem zusammenhang immer wieder die 70er-jahre-häuser angeführt) hier im nonnenstieg 72 sehr viel fläche aufgrund des waldes nicht überbaubar ist, scheint nicht verstanden zu werden.

der widerspruch lässt sich offenbar nicht klären, weil es lauter missverständnisse gibt. die verwaltung tut sich schwer damit zu verstehen, dass hier grössflächig ein wald steht. sie sieht das gelände in erster linie als baugrundstück, das prinzipiell komplett überbaut werden kann. sie verhält sich praktisch so, als wäre der wald nicht vorhanden, oder behandelt ihn wie einen garten, den man ganz normal mit in eine bauplanung einrechnet.

herr von samson: was für **städtebauliche ziele** werden verfolgt?

herr uhlig: erklärt die mittelfristige entwicklung der grundstückspreise (so wie das in den letzten 6 monaten schon öfter erklärt worden ist, beispielsweise am 1.3. im gespräch mit herrn dienberg oder am 4.4. mit herrn holefleisch). es gibt eine steigende nachfrage in den oberzentren, auch in göttingen. höhere nachfrage nach wohnraum in göttingen bewirkt höhere grundstücks- und mietpreise. durch geschosswohnungs-neubau und erhöhung des angebotes soll der druck vom wohnungsmarkt genommen werden.

herr priess: frage nach **stellplätzen** für gewerbliche betriebe. wieviele läden darf es geben? in der verwaltungsvorlage ist es missverständlich ausgedrückt.

herr lepper: pro 40 qm verkaufsfläche 1 stellplatz. alle einzelhandels-läden zusammen sollen insgesamt weniger als 500 qm haben.

herr fenner: am montag 24.6. die **bürgerversammlung**: was ist die genaue zielsetzung dieser veranstaltung? nur zur information der bürger? oder als bürgerbeteiligende veranstaltung? es besteht ein ungleichgewicht aufgrund der schwachen rechtlichen position der bürger, im prinzip sind die bürger rechtslos. es sollte daher möglichst partnerschaftlich gehandhabt werden.

herr uhlig: die testentwürfe werden da in ausgedruckter form grossformatig ausgehängt und werden erläutert. die veranstaltung wird extern moderiert.

frau gregorius: wir sind dankbar für die bürgerbeteiligung. wir brauchen aber zeit, um die entwürfe zu bedenken. werden wir zeit haben, die im detail zu studieren?

herr uhlig: die verwaltung wollte nicht in die ferienzeit. die entscheidungsfindung ist ausschliesslich an diesem einen tag. nur an diesem tag haben die bürger die möglichkeit, ihre meinung dazu zu äussern.

frau gregorius: ob die entwürfe nicht am 20.6. schon ausliegen können? damit man sich darauf vorbereiten kann? es ist schwer, wenn die bürger sich innerhalb von einem tag sich zu den entwürfen eine detaillierte und durchdachte meinung bilden sollen.

herr uhlig: ist unsicher, ob die planer am donnerstag 20.6. schon mit den entwürfen fertig sind, kann sein dass die am wochenende die erst noch ausarbeiten. die verwaltung wird versuchen, die entwürfe im rathaus vielleicht schon am freitag 21.6. auszuhängen. ob das gelingt, ist nicht sicher.

herr von samson: **einzelhandelsflächen**. 500 qm: wie wurde das entschieden? gab es eine bedarfsermittlung?

herr lepper: es war ein wunsch aus der politik, als zusätzliches angebot zu dem bestehenden laden. (herr lepper erwähnt kurz, der bestehende laden würde nicht gut gehen, erntet dafür aber widerspruch).

herr von samson: wird die gfz durch die ladenflächen erhöht?

herr lepper: nein, die gfz bleibt gleich, weil es im flächennutzungsplan als WA ausgewiesen wird.

frau steinhauer: freiberufler (anwaltsbüros, arztpraxen etc), zählen die für die gfz auch zusätzlich, oder zählt deren fläche für die gfz genauso wie die wohnungen?

herr lepper: auch diese flächen zählen für die gfz ganz normal wie wohnungsflächen. es bedeutet aber nicht, dass solche büros auch eingebaut werden. es wird im b-plan nur gesagt, was zulässig ist. ob der investor davon gebrauch machen wird, ist seine sache. es ist ein nutzungsspektrum.

frau taher-fahmi: was ist das **worst case scenario**? wird das eventuell überhaupt nicht berücksichtigt, was die bürger wollen?

herr uhlig: entscheiden tut die politik. worst case? wenn Sie nicht sagen, wir akzeptieren nur einfamilienhäuser, dann wird Ihre meinung schon berücksichtigt werden. wir werden uns auf ein modell verständigen.

herr welter-schultes: wo kann man die **gfz** genau ausgerechnet bekommen? 19200 von 22000 bei untertrifaller ergibt keine gfz von 1,1-1,2.

herr briehele: wird anders ausgerechnet. 15900 qm wohnfläche macht nach unserer rechnung 0,95, weil durchschnittlich etwa 25 % erschliessungsflächen mit abgezogen werden.

herr von samson beschwert sich, dass wir solche fragen stellen. wir sollten die informationen woanders nachlesen.

frau steinhauer: wie wird ein sockelgeschoss in der gfz angerechnet?

herr briehele: ein sockelgeschoss ist ein vollgeschoss. wenn es im mittel mehr als 1,40 aus dem boden herauskommt. keller oder sockel ist egal, es kommt darauf an, ob es 1,40 m aus dem boden rauskommt.

## **thema verkehr**

herr lepper: das verkehrsgutachten ist vergeben. das büro bankert und mehnke aus kassel führt die erhebung durch.

15900 qm wohnfläche, 80-90 qm pro wohnung, etwa 200 [187] wohnungen, also 200 stellplätze. die machen eine erhebung und schätzen das ein, was die auswirkungen dieser zahlen auf das verkehrsaufkommen sind. das ergebnis wird am 24.6. bekanntgegeben. es kann eine grosse oder mehrere kleine tiefgaragen geben mit mehreren zufahrten.

tempo 30 wird nicht hier entschieden. ist das geschäft der laufenden verwaltung.

frau steinhauer: parkraumbewirtschaftung in der nordstadt. wird das in die überlegungen zur verkehrsbelastung des nonnenstiegs mit einbezogen?

herr uhlig: das gebiet in der nordstadt befindet sich zu weit draussen, sieht das gutachten keine verdrängungseffekte. nonnenstieg wird durch die parkraumbewirtschaftung in der nordstadt nicht tangiert.

herr von zepelin: wie ist es mit ablösesummen für stellplätze? ist das rechtlich möglich?

herr lepper: ja.

herr welter-schultes: wäre ein car-sharing-modell möglich, um die zahl der autos auf dem grundstück zu verringern? freiwilliger verzicht auf autos in verbindung mit einem vertrag der bewohnergemeinschaft mit der stadt bezüglich der zahlungsmodalitäten für die ablösesummen? ist das modell hamburg-saarlandstrasse bekannt?

herr lepper: kennen wir nicht. würde die verwaltung nicht empfehlen, gibt hier keine nachfrage, die haben hinterher doch alle autos. wäre aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen. rechtlich sind solche modelle auch in niedersachsen möglich.

herr gregorius: können verbesserungen im öffentlichen nahverkehr erzielt werden?

herr lepper, herr uhlig, herr briehele: kann hier nicht diskutiert werden. ist nicht teil dieses planungsverfahrens.

## **thema grünflächen**

herr lepper: nächste woche freitag 14.6. frühmorgens 8 uhr: ortstermin, das grundstück anzuschauen. muss noch mit paar teilnehmern terminlich abgestimmt werden. 2 stunden maximal.

herr gregorius: wie funktioniert das mit den ausgleichsmassnahmen? ist Ihnen klar, dass ein wirklicher ausgleich gar nicht möglich ist?

ausgleichsmassnahmen sind gesetzlich geregelt. eingriffe werden zunächst ermittelt und nach einem punktesystem bewertet. daraus wird ein wertpunktedefizit errechnet. wird in ganz anderen regionen ausgleichsflächen geben, als externe massnahmen, nach dem wertpunktesystem. es bedeutet nicht, dass gleichartige flächen am selben ort geschaffen werden müssen. es müssen nur die wertpunkte ausgeglichen werden.

beispiel: es gilt immer fläche mal wertfaktor. ackerland hat 1,0. kann man 1 qkm ackerland durch 0,2 qkm heide ausgleichen.

ende 18.10 h

danach noch fragen der ästhetik mit herrn briehele besprochen.

was kann man an aussengestaltung in einem b-plan vorschreiben?

- dachformen. fassadenfarben, bis hin zur farbe der fensterrahmen und türklinken. kann man theoretisch vorschreiben, früher wurde das oft gemacht. heute wird das nur noch selten gemacht. würde auch willkürlich aussehen. wäre deswegen auch juristisch angreifbar.

gibt es eine möglichkeit, in einem b-plan von vornherein zu verhindern, dass ein billiger globaler einheitsbaustil zum zuge kommen kann?

- nein, weil jeder investor die freiheit haben muss, selbst zu entscheiden, wie er bauen lassen will.

wäre ein verbot baugleicher häuser möglich?

- ist von der verwaltung nicht vorgesehen. diese entscheidung liegt beim investor.

welche möglichkeiten gibt es dann, einen abwechslungsreichen baustil zu erreichen? wäre das vorschreiben von teilgestaltungen möglich (50 % der dächer sollen so und so ein)?

- nein, weil die ersten, die bauen, dann andere bedingungen haben als die letzten, das geht gegen den gleichheitsgrundsatz. es ist dabei egal, ob es nur ein einziger investor ist.

darf man unkonventionelle dachgestaltungen vorschreiben?

- ja, auch dachbegrünung kann man verbindlich vorschreiben.

wäre es möglich, einen gemeinsamen gesprächstermin oder eine art runden tisch anzuberaumen, zusammen mit verwaltung, politik, architekt, investor und bürgern, wo man ziele besprechen könnte, aus denen dann städtebauliche verträge und letztlich auch der b-plan hervorgehen könnten?

- nein, es soll keinen solchen runden tisch geben. die verwaltung ist dagegen, so etwas zu versuchen. die verwaltung entscheidet letztlich autark, was gemacht wird. sie wird rücksicht darauf nehmen, was die bürger wollen.