

<p>Vorlage vom/der 66-Fachbereich Tiefbau und Bauverwaltung (ehem. FB 60)</p>	<p>Vorlage-Nr: FB66/0194/13-1 Status: öffentlich AZ: Datum: 22.11.2013 Bzgl. Vorlage FB66/0194/13</p>						
<p>Gestaltungsvereinbarung "ehemaliges IWF-Areal"</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;"><i>Datum</i></th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;"><i>Gremium</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>05.12.2013</td> <td>Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke</td> </tr> <tr> <td>09.12.2013</td> <td>Verwaltungsausschuss</td> </tr> </tbody> </table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	05.12.2013	Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke	09.12.2013	Verwaltungsausschuss
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>						
05.12.2013	Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke						
09.12.2013	Verwaltungsausschuss						

Beschlussvorschlag:

Dem Abschluss der Gestaltungsvereinbarung „ehemaliges IWF-Areal“ wird zugestimmt.

Begründung:

Auszug aus der Drucksache FB66/0194/13:

Das seit den frühen 1960er Jahren am Nonnenstieg befindliche „Institut für den Wissenschaftlichen Film – IWF“ hat im Jahr 2010 seinen Betrieb eingestellt. Nach Aufgabe der jetzigen Nutzung kann das Areal einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Wesentlichen soll hier Wohnungsbau entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung hat die Flächen des Institutsgeländes bislang als Sonderbaufläche dargestellt; für das Institutsgelände besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Durch die aktuellen Entwicklungen wird ein Planungserfordernis ausgelöst; um hier eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Die nähere Umgebung ist weitgehend durch das Wohnen geprägt, eine wohnbauliche Entwicklung ist an diesem Standort daher die sinnvollste Entwicklungsperspektive. Die Grünstrukturen sind zu erhalten. Die weiteren Details werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geklärt.

Zwischen den Beteiligten herrscht jedoch Einvernehmen dahingehend, dass aufgrund der städtebaulich und naturräumlich prägnanten Situation eine qualitätsvolle Architektur zur Anwendung kommen muss. U.a. um dies sicherzustellen, wird diese Vereinbarung geschlossen.

Ferner kommt bei der Realisierung des Vorhabens dem Aspekt des Klimaschutzes eine wesentliche Bedeutung zu. Die Stadt erarbeitet derzeit einen Masterplan „100% Klimaschutz“ mit der Zielsetzung, bis zum Jahr 2050 die Treibhausgasemissionen um 95% und den Endenergiebedarf um mindestens 50% zu reduzieren (Ratsbeschluss v. 08.04.2011); ferner hat der Rat der Stadt Göttingen bereits am 07.05.2010 ein "Klimaschutzkonzept" beschlossen, welches die Anwendung entsprechender energetischer Standards bei Neubaumaßnahmen im Verantwortungsbereich der Stadt festschreibt.

Diese Vereinbarung soll der Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele dienen und umfasst hierfür im Wesentlichen folgende Regelungsgehalte:

- die Vereinbarung verbindlicher energetischer Standards,
- sowie ergänzende Bestimmungen zur Gestaltung des Baukörpers.

Darüber hinaus trifft diese Vereinbarung ergänzende Aussagen zur Grünstruktur.

Organzuständigkeit:

Der hier in Rede stehende Vertrag betrifft einen räumlich begrenzten – städträumlich jedoch durchaus bedeutenden - Bereich. Die wesentlichen Rahmenbedingungen des abzuschließenden Vertrages werden jedoch durch das Bauleitplanverfahren vorgegeben. Diese Vereinbarung hingegen trifft lediglich einige ergänzende Aussagen zu Fragen, die mit den Mitteln der Bauleitplanung nicht abschließend geregelt werden können.

Vor diesem Hintergrund soll die Beschlussfassung durch den Verwaltungsausschuss erfolgen (und nicht durch den Rat). Der Verwaltungsausschuss hat in dessen Sitzung vom 10.10.2005 einer solchen Beratungsfolge in begründeten Fällen ausdrücklich zugestimmt. Eine Beschlussfassung durch den Rat ist kommunalrechtlich ohnehin nicht zwingend erforderlich.

Beratungsfolge:

- Die Angelegenheit wurde auf der Grundlage der Drucksache FB66/0194/13 bereits in den Sitzungen des Ausschusses für Bauen, Planung und Grundstücke v. 07.11.13 sowie v. 21.11.13 beraten.
- Im Nachgang zur Beratung in der Ausschuss-Sitzung v. 07.11.13 wurde eine geänderte Version der Gestaltungsvereinbarung erarbeitet - diese wurde der Vorlage FB66/0194/13 beigefügt und in der Ausschuss-Sitzung v. 21.11.13 beraten.
- Da sich auch hier weiterer Änderungsbedarf ergab, wurde nunmehr eine neue Vorlage erarbeitet – das Verfahren wird daher mit der hier vorliegenden Drucksache FB66/0194/13-1 weitergeführt.
- Die in beigefügtem Vertragsentwurf dargestellten Veränderungen fußen auf dem Verwaltungsentwurf, der zur Ausschuss-Sitzung am 21.11.13 vorgelegt wurde.

Änderungen im Nachgang zur Ausschuss-Sitzung v. 21.11.13

Die in vorb. Ausschuss-Sitzung von den Ausschussmitgliedern **vorgebrachten Anregungen wurden – soweit nachfolgend nicht abweichend dargestellt – inhaltlich übernommen**; auf den dieser Vorlage in Form einer Änderungsübersicht beigefügten Vertragsentwurf wird insoweit verwiesen. Dies betrifft im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Eine Konkretisierung hinsichtlich der Definition der Gebäudekubatur (§ 4(1)).
- Ein Verweis auf Maßnahmen der Dachbegrünung (§ 5(3)).
- Eine Konkretisierung hinsichtlich der unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume (§ 6(1)).
- Eine Klarstellung hinsichtlich des Vertragsverstoßes und in Abhängigkeit davon eine Anpassung der Vertragsstrafe (§ 8(1)).

Folgenden Anregungen wurde hingegen nicht gefolgt:

a) Vereinbarung eines Abstimmungsgebotes:

Grundlage der hier in Rede stehenden Vorlage ist ein klassischer „Angebots-

Bebauungsplan“ – und kein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Demgemäß ist hier kein Durchführungsvertrag i.S.v. § 12 BauGB abzuschließen, sondern lediglich ein „einfacher“ Städtebaulicher Vertrag - hier in Form einer Vereinbarung zur Berücksichtigung baukultureller Belange i.S.v. § 11(1)Ziff. 2 BauGB. Ein Abstimmungsgebot wäre hingegen ein klassische Instrument eines Durchführungsvertrages. Eine derartige Regelung wäre im vorliegenden Fall unangemessen (§11(2) BauGB)

b) Weitere Regelungen zur Gestaltung von Bewegungsräumen:

Hier handelt es sich im Wesentlichen um eine Frage des Bauordnungsrechtes: Gem. § 9 (3) NBauO ist bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten – grundsätzlich - ein ausreichend großer Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre anzulegen (*die in der NBauO vorgesehen Ausnahmetatbestände sind hier nicht von Belang*). Auf die Ausgestaltung derartiger privaten Spielmöglichkeiten hat die Verwaltung keinen Einfluss.

Daneben bestehen im unmittelbaren Umfeld i.Ü. bereits mehrere öffentlich zugängliche Spielplätze (Östlich Stauffenberggring 1, Westlich Nonnenstieg 65-69a sowie zw. Panoramaweg u. Thomas-Doehler-Weg// jeweils ca. 200m Wegstrecke ab Plangebiet).

c) Abstand der Baufelder zur Straße:

Dies ist eine Frage der Bauleitplanung. Der Städtebauliche Vertrag kann nur Dinge regeln, die sich nicht rechtssicher durch den Bebauungsplan regeln lassen. Eine Bebauungsplan ersetzende vertragliche Regelung wird i.A. als unzulässig erachtet (h.M.)

Der Bebauungsplanentwurf ist i.Ü. durch das kommunalrechtlich zuständige Organ (Verwaltungsausschuss) bereits wirksam beschlossen worden. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung dieses Beschlusses hat daher zwingend als Grundlage der öffentlichen Auslegung zu dienen und entzieht sich auch insoweit der vertraglichen Regelung.

Parallel dazu liegt diesbezüglich auch bereits ein entsprechender Schriftsatz der Nonnenstieg-Bürgerinitiative vor, der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes berücksichtigt und gewichtet werden wird – eine abschließende inhaltliche Entscheidung ist auf dieser Ebene zu treffen.

d) Fertigstellungsfristen:

Verbindliche Fertigstellungsfristen sind ausschließlich für den Durchführungsvertrag i.S.v. § 12 BauGB vorgeschrieben. Ein solcher liegt hier nicht vor; insoweit wird auf die o.a. Ausführungen zu lit. a) verwiesen. In anderen Fällen ist die Vereinbarung von Fertigstellungsfristen zwar nicht völlig ausgeschlossen, bedarf jedoch dann im Hinblick auf § 11(2) BauGB einer entsprechenden Begründung. Im Fall der der sog. „Sonnenterrassen“ war dies z.B. gegeben, weil eine Fristenregelung bereits Bestandteil der Verkaufsverhandlungen der städtischen Fläche resp. des diesbezüglichen Ausschreibungsverfahrens gewesen ist. Eine solche Konstellation liegt hier jedoch eindeutig nicht vor; städt. Flächen sind nicht betroffen. Im Ergebnis wäre eine derartige Regelung eine unangemessene Überreglementierung.

Hinsichtlich des Schriftsatzes der Nonnenstieg-Bürgerinitiative an die Ausschuss-Mitglieder v. 20.11.13 wird darauf verwiesen, dass dieser sich zum ganz überwiegenden Teil mit Fragen der Bauleitplanung befasst (*resp. sich auf Aspekte bezieht, die auch bereits in o.a. Erläuterungen behandelt wurden*). Insofern ist dieser Schriftsatz im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuhandeln. Eine verbindliche Zusage der Verwaltung, den fragl. Schriftsatz als Anregung im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zu werten, ist bereits in der Ausschuss-Sitzung vom 21.11.13 abgegeben worden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt entstehen durch diese Vereinbarung keine Kosten.

Anlagen:

Vertragsentwurf (auf der Grundlage der Beratung im Bauausschuss v. 21.11.13
geänderte Version)