

An die Stadt Göttingen
- Bauamt -
Neues Rathaus, Göttingen
planung@goettingen.de

Göttingen, 16.4.2014

Anregung NBI-H001

für den Bebauungsplan Nr. GÖ 242 (IWF/Nonnenstieg 72) bzw. Flächennutzungsplan 59. Änderung "Südlich Nonnenstieg"

Anregung/Einwand:

Es wird angeregt, dass die Gebäudehöhe in Abhängigkeit von der Entfernung zur Straßenmitte festgelegt wird. Die maximale Höhe der Gebäude sollte den Abstand zur Straßenmitte im Nonnenstieg nicht um den Faktor 0,7 unterschreiten (ein 10 m hohes Haus sollte mindestens 14 m Abstand zur Straßenmitte aufweisen).

Begründung:

Die geplante Bebauung von bis zu 5 Vollgeschossen (~ 7 Stockwerken) in 10 m Abstand von der Straße ist in dieser Höhe für das Stadtviertel viel zu dicht, zu massiv und zu hoch. Im nördlichen Ostviertel wurde aufgrund einer alten Bauvorschrift, die in den Jahrzehnten nach dem 2. Weltkrieg befolgt wurde, der Abstand der Häuser von den Durchgangsstraßen als Maß für deren maximale Höhe genommen - bzw. die Höhe der Häuser richtete sich nach dem Abstand zur Durchgangsstraße. Höhere Häuser mussten einen weiteren Abstand zur Durchgangsstraßenmitte einhalten als niedrige.

Nach dieser Maßgabe entstand dieses Stadtviertel und bildete seinen einzigartigen Charakter aus, der bis heute den Kern der Identität dieser Wohngegend ausmacht.

Diese Bauweise hat dafür gesorgt, dass die Menschen sich hier angesiedelt haben, die heute hier wohnen - genau diese Menschen fühlen sich hier wohl.

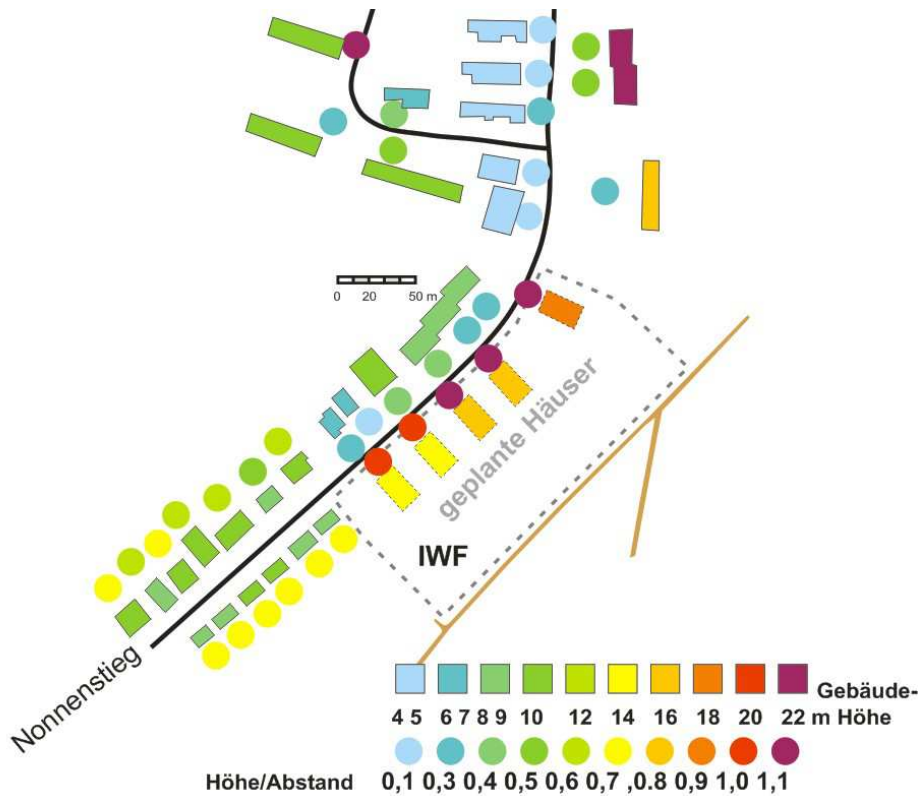
Es ist auch bekannt, dass diese Menschen für das Wohnen in einem Stadtviertel mit diesem Wohnviertelcharakter mehr Geld zahlen als in Stadtvierteln, deren hohe Häuser in deutlich geringerem Abstand zu den Durchgangsstraßen stehen. Dort bildeten sich Häuserschluchten heraus und andere Menschen, andere Milieus siedelten sich dort im Lauf der Jahre an. Daher hat sich die Preisgestaltung im nördlichen Ostviertel so entwickelt, und in anderen Stadtvierteln anders.

Die hier geplante Bebauung mit fünf - bis siebenstöckigen Häusern direkt an der Straße berücksichtigt diese stadtviertelprägende Struktur nicht.

Es kann kaum im Sinn einer städtischen Zielsetzung sein, ein allgemein als attraktiv empfundenen Stadtviertel durch eine unangepasste Bauweise unattraktiver zu machen.

Eine sensible, attraktive und dem Charakter des Stadtviertels angepasste Architektur müsste berücksichtigen, dass höhere Häuser einen größeren Abstand zur Durchgangsstraße haben. Faktor 0,7 würde beinhalten, ein 10 m hohes Haus sollte einen Abstand von 14 m zur Straßenmitte einhalten. Bei einem 15 m hohen Haus wären es 21 m. Faktor 0,7 ist im Nonnenstieg ein normaler Wert.

Auf dieser Karte ist der Faktor Gebäudehöhe/Abstand zur Straßenmitte dargestellt:
<http://www.nonnenstieg-buergerinitiative.de/bilder/nonnenstieg-pr21.jpg>



Straßenmitte Nonnenstieg mit anliegenden Gebäuden, die Kreise illustrieren farblich die ermittelten Abstandsverhältnisse.

Das Verhältnis Gebäudehöhe/Abstand zur Straßenmitte beträgt im Nonnenstieg bergabwärts des IWF-Areals etwa 0,7.

Oberhalb noch etwas weniger, bei höheren Häusern etwa 0,4-0,6. Das achtstöckige und allgemein als Bausünde bezeichnete Hochhaus hat eine Höhe von etwa 21-24 m und einen Abstand zur Straßenmitte von 36-41 m, also ein Abstandsverhältnis von 0,59. Derselbe Wert ermittelt sich für das aktuelle IWF-Hauptgebäude.

Hier in der Karte eingetragen ist die geplante Neubebauung. Die für die Neubauten ermittelten Werte fungieren als Nachweis für eine unangepasste Bauweise.

Deutlich ist zu sehen, dass die erhaltenen Abstandsverhältnisse für die im Bebauungsplan zugelassenen Neubauten längs der Straße über 1,0 zu liegen kommen und alle Werte, die im Nonnenstieg gemessen werden, um mindestens das 1,5fache überschreiten. Bei den höheren Gebäude des Geschosswohnungsbaus nördlich des IWF-Areals, die hier zum Vergleich anzusetzen wären, wird der Faktor sogar um das Doppelte überstiegen.

Deswegen fügt sich die geplante Bebauung nicht in das Stadtviertel ein.

Nonnenstieg-Bürgerinitiative
www.nonnenstieg-buergerinitiative.de

An die Stadt Göttingen
- Bauamt -
Neues Rathaus, Göttingen
planung@goettingen.de

Göttingen, 16.4.2014

Anregung NBI-H002

für den Bebauungsplan Nr. GÖ 242 (IWF/Nonnenstieg 72) bzw. Flächennutzungsplan 59. Änderung "Südlich Nonnenstieg"

Anregung/Einwand:

Es wird angeregt, dass in der textlichen Festlegung Punkt 1 die Quadratmeterzahlen für die WA-Teilflächen angegeben werden und darauf hingewiesen wird, dass die Angabe zur Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl in der Nutzungsschablone sich jeweils nur auf die markierte Teilfläche bezieht.

Begründung:

Bei den Angaben zur Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl wird in der Verordnung (BauNVO, § 20) selbstverständlich davon ausgegangen, dass das Grundstück auch bebaubar ist.

Eine nicht bebaubare Fläche kann keiner baulichen Nutzung unterliegen. Folglich kann man auch kein Maß dafür angeben.

Bei einem Grundstück oder Teilgrundstück, das nicht bebaut werden darf, kann auch kein Maß der baulichen Nutzung wirksam sein.

Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl können sich also nicht auf das 21991 qm große Gesamtgrundstück beziehen.

Nonnenstieg-Bürgerinitiative
www.nonnenstieg-buergerinitiative.de

An die Stadt Göttingen
- Bauamt -
Neues Rathaus, Göttingen
planung@goettingen.de

Göttingen, 16.4.2014

Anregung NBI-H003

für den Bebauungsplan Nr. GÖ 242 (IWF/Nonnenstieg 72) bzw. Flächennutzungsplan 59. Änderung "Südlich Nonnenstieg"

Anregung/Einwand:

Es wird angeregt, dass die Stockwerkzahl der Häuser auch im hinteren (straßenfernen) Teil des Grundstücks bei konventioneller Bauweise drei Vollgeschosse nicht überschreiten darf. Entsprechend sollte auch die Traufhöhe auf 10,50 m reduziert werden.

Begründung:

Vorgeschlagen wird, in der Teilfläche WA6 drei bis fünf Vollgeschosse zu erlauben. Zusammen mit einem Dachgeschoss entstünden dann mit Sockel- und Dachgeschoss siebenstöckige Gebäude, über 20 m hoch. Dieses passt nicht ins Stadtviertel und ist heute auch nicht mehr attraktiv zum Wohnen.

Die achtstöckigen Hochhäuser etwas weiter oben am Nonnenstieg werden als Bausünde der 1970er Jahre bezeichnet. Auf dem IWF-Gelände würden Häuser entstehen, die fast genauso hoch wären und vom Baustil her auch nicht viel anders. Während die Menschen in den 1970er Jahren solche hohen Häuser noch attraktiv fanden, hat sich das heute geändert.

Nonnenstieg-Bürgerinitiative
www.nonnenstieg-buergerinitiative.de

An die Stadt Göttingen
- Bauamt -
Neues Rathaus, Göttingen
planung@goettingen.de

Göttingen, 16.4.2014

Anregung NBI-H001

für den Bebauungsplan Nr. GÖ 242 (IWF/Nonnenstieg 72) bzw. Flächennutzungsplan 59. Änderung "Südlich Nonnenstieg"

Anregung/Einwand:

Es wird angeregt, dass die Gebäude vor der Baugenehmigung einer gutachterlichen Windkanaluntersuchung unterzogen werden müssen.

Begründung:

Windkanaleffekte können sowohl Lärm erzeugen als auch die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere dann, wenn in sehr eng beieinanderstehenden und großen Blocks gebaut wird, so wie es hier vorgesehen ist.

Bei den Untertrifaller-Häusern wurden Windkanaleffekte nicht beachtet. Der Vorschlag positionierte die Häuser so hin, dass bei stärkerem Südwestwind ein Windkanal zwischen zwei Häuserzeilen entstanden wäre, worin sich die Windgeschwindigkeiten hätten akkumulieren können.

An die Stadt Göttingen
- Bauamt -
Neues Rathaus, Göttingen
planung@goettingen.de

Göttingen, 16.4.2014

Anregung NBI-H005

für den Bebauungsplan Nr. GÖ 242 (IWF/Nonnenstieg 72) bzw. Flächennutzungsplan 59. Änderung "Südlich Nonnenstieg"

Anregung/Einwand:

Es wird angeregt, dass aus Lärmschutzgründen die an der Straßenseite stehenden Fassaden der Häuser nicht alle gleich parallel zur Straße ausgerichtet, nicht alle in derselben Linie stehen, nicht alle absolut senkrecht stehen und pro Einzelhaus nicht einer strikt gerade verlaufenden Grundrisslinie folgen sollen. Die Schallreflektionswerte sollen noch weit unter das Niveau der in der textlichen Festlegung Punkt 7 festgelegten Grenzwerte gesenkt werden, die von flachen und geraden Fassaden ausgehen.

Begründung:

Häuser, die flache Fassaden parallel zum Straßenrand aufweisen, reflektieren erfahrungsgemäß am meisten Schall. Der Autolärm am Nonnenstieg übersteigt pro Fahrzeug deswegen die üblichen Normalwerte, weil die motorisierten Fahrzeuge hier bergauf fahren. Dadurch wird mehr Motorenlärm emittiert.

Bergab wird auf der ausgesprochen geraden Strecke schneller gefahren als erlaubt. Erst bei der Einbiegung Am Pflingstanger bremsen die Autos ab.

Hierdurch wird es notwendig, die Gebäude so auszurichten, dass der Schall möglichst wenig reflektiert wird. Die aktuellen IWF-Gebäude zeigen, wie es nicht gemacht werden soll: schnurgerade Hausgrundrisslinien parallel zur Straße, absolut plane Fassadenflächen die alle in dieselbe Richtung den Schall zurückwerfen. Der entstehende Lärm für die gegenüberliegenden Bewohner ist beträchtlich.

Wenn die Grundrisslinie nicht parallel zur Straße verläuft, wird der Schall hochfahrender Autos nicht direkt auf die gegenüberliegende Seite reflektiert, wo er die kürzeste Distanz zu den gegenüberliegenden Wohnbebauung zurücklegt. Je weiter die zurückgelegte Schalldistanz ist, desto leiser wird es.

Wenn die straßenseitigen Flächen der einzelnen Häuser in verschiedene Richtungen weisen, also nicht in derselben Linie stehen, reflektieren sie den Schall nicht alle in dieselbe Richtung. Dadurch wird der Schall besser getreut.

Fassaden, die nicht absolut senkrecht gebaut werden, sondern in einer leicht bauchigen Form, reflektieren den Schall mit einer weit höheren Streuung als wenn sie plan gebaut werden. Die oberen Bereiche einer bauchig konstruierten Fassade reflektieren den Schall nach oben in die Luft, was einem schallschluckenden Effekt gleichkommt.

Lärm ist eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung von Lebensqualität und sollte daher im Rahmen der heute gegebenen technischen Möglichkeiten so weit wie möglich vermieden werden.

Durch die hier vorgeschlagenen Maßnahmen ist zu erwarten, dass die Werte für den reflektierten Schall noch deutlich unter die Werte abgesenkt werden können, die in der Festlegung Punkt 7 gefordert

werden. Diese sind zu hoch angesetzt und berücksichtigen nur das, was mit senkrechten Wänden parallel zu einer Straße erzielt werden kann.

Nonnenstieg-Bürgerinitiative
www.nonnenstieg-buergerinitiative.de

An die Stadt Göttingen
- Bauamt -
Neues Rathaus, Göttingen
planung@goettingen.de

Göttingen, 16.4.2014

Anregung NBI-H006

für den Bebauungsplan Nr. GÖ 242 (IWF/Nonnenstieg 72) bzw. Flächennutzungsplan 59. Änderung "Südlich Nonnenstieg"

Anregung/Einwand:

Es wird angeregt, dass die Fassaden aus einem besonders feuerfestem Material bestehen müssen und Fenster nicht direkt untereinander angeordnet werden dürfen. Damit soll bewirkt werden, dass Flammen, die bei einem vollständig ausbrennenden Zimmer aus einem Fenster herausschlagen, die Fassade nicht nachhaltig beschädigen und das nächst höher gelegene Fenster nicht in Mitleidenschaft ziehen können.

Begründung:

Es soll nach der derzeitigen Planung ein extrem verdichteter Wohnkomplex entstehen, der sich ausgesprochen wenig in das Viertel einpasst und in dieser extremen Form im Stadtviertel noch nicht realisiert wurde. Es besteht eine nicht geringe Wahrscheinlichkeit, dass spätestens nach 20-30 Jahren die Nachfrage spürbar sinkt und es zu einer ähnlichen Entwicklung in der Sozialstruktur wie in der Groner Landstraße 9 kommt. Brennende Zimmer und Feuerwehreinsätze alle paar Monate (teils alle paar Wochen) sind in der Groner Landstraße normal. Es hat sich als sehr nützlich erwiesen, dass der Waschbeton in der Groner Landstraße 9 aus einem ganz besonders feuerfestem Material besteht.

Ein Mitglied unserer BI arbeitet im Zoologischen Institut und kann von seinem Fenster aus hin und wieder die Flammen gut beobachten, die in den oberen Stockwerken der Groner Landstraße 9 aus den brennenden Zimmern herausschlagen. Dabei konnte er sich vergewissern, dass bei einem vollständigen Zimmerbrand die Flammen tatsächlich in ganzer Breite aus dem Fenster schlagen. Sie erreichen entlang der Außenfassade, die in der Groner Landstraße 9 feuerfest ist, eine Höhe von etwa 2-3 Metern. Sie erreichen das nächst höher gelegene Fenster, nicht jedoch ein Fenster, das zwei Stockwerke drüber liegt.



Waschbetonfassaden haben sich in der Groner Landstraße 9 aus ausgesprochen nützlich bewährt. Flammen ausbrennender Zimmer beschädigen die Außenfassade nicht nachhaltig und richten auch langfristig keinen Schaden am Gebäude an. Auch die Bewohner der Nachbargrundstücke können zuschauen, ohne für sich selbst eine Gefahr befürchten zu müssen. *Aufnahmen Februar 2014, Juni 2013.*

Nonnenstieg-Bürgerinitiative
www.nonnenstieg-buergerinitiative.de

An die Stadt Göttingen
- Bauamt -
Neues Rathaus, Göttingen
planung@goettingen.de

Göttingen, 16.4.2014

Anregung NBI-H007

für den Bebaungsplan Nr. GÖ 242 (IWF/Nonnenstieg 72) bzw. Flächennutzungsplan 59. Änderung "Südlich Nonnenstieg"

Anregung/Einwand:

Es wird angeregt, dass die Gebäude vor der Baugenehmigung einer gutachterlichen Windkanaluntersuchung unterzogen werden müssen.

Begründung:

Windkanaleffekte können sowohl Lärm erzeugen als auch die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere dann, wenn in sehr eng beieinanderstehenden und großen Blocks gebaut wird, so wie es hier vorgesehen ist.

Bei den Untertrifaller-Häusern wurden Windkanaleffekte nicht beachtet. Der Vorschlag positionierte die Häuser so hin, dass bei stärkerem Südwestwind ein Windkanal zwischen zwei Häuserzeilen entstanden wäre, worin sich die Windgeschwindigkeiten hätten akkumulieren können.

An die Stadt Göttingen
- Bauamt -
Neues Rathaus, Göttingen
planung@goettingen.de

Göttingen, 16.4.2014

Anregung NBI-H008

für den Bebauungsplan Nr. GÖ 242 (IWF/Nonnenstieg 72) bzw. Flächennutzungsplan 59. Änderung "Südlich Nonnenstieg"

Anregung/Einwand:

Es wird angeregt, dass die erlaubte maximale Verkaufsfläche auf höchstens 100 qm reduziert wird. Es sollte in einem Einzelhandelsgutachten geprüft werden, wo in der näheren Umgebung alternativ Verkaufsflächen zur Verfügung stehen könnten.

Begründung:

Der aktuelle Entwurf sieht eine Verkaufsfläche von maximal 500 qm vor (Anlage zum B-Plan "Begründung mit Umweltbericht" vom 7.11.2013, Seite 10). Hierbei ist ausdrücklich an Einzelhandelsgeschäfte wie Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Fleischerei gedacht.

Es wäre nicht im Sinne der nachbarschaftlichen Harmonie, wenn der seit Jahren betriebene Lebensmittelmarkt ein paar Meter weiter bergauf am Nonnenstieg plötzlich vor einer Konkurrenzsituation stünde. In vielen Stadtvierteln gibt es überhaupt keinen Lebensmittelmarkt mehr. Im östlichen Geismar wurde vor ca. 15 Jahren der Feinkostmarkt Schlotte durch die Ansiedlung von tegut und Aldi ein paar Meter weiter bergauf verdrängt. Schlotte musste aufgeben, danach zog Schlecker ein und hielt sich nur wenige Jahre, seitdem stirbt die Einzelhandelssituation in diesem Stadtviertel immer mehr aus, viele Geschäftsräume stehen leer. Auch die Apotheke an den Friedenslinden musste nun zum 31.12.2013 schließen. Ursache war eine generelle Fehlplanung im Einzelhandelskonzept, die unbedacht Einzelhandel angesiedelt hatte und die dabei die gewachsenen Strukturen im Stadtviertel nicht berücksichtigt hatte.

Es ist ein Glück, dass das nördliche Ostviertel noch so einen Markt überhaupt noch hat. Diesen mit einer neuen Konkurrenzoption zu belasten wäre nicht im Sinne der gewachsenen nachbarschaftlichen Strukturen.

Durch eine Reduktion auf 100 qm Verkaufsfläche wäre sichergestellt, dass sich dort keine großen Märkte ansiedeln können, die überregionale Bedeutung gewinnen, wie dies bei tegut und Aldi im oberen Geismar der Fall gewesen ist (durch die vielen Parkplätze kaufen dort auch viele Kunden ein, die von weit her kommen).

Ein weiteres Problem stellt die durch die Verkaufsflächen verursachte zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung dar. Eine Mindestzahl von Parkplätzen muss vorgehalten werden, diese richtet sich nach der qm-Zahl Verkaufsfläche. Während bei Privatwohnungen eine Ablösung nicht vorgehaltener Stellplätze möglich ist und Modelle verwirklicht werden können, wonach die Gemeinschaft der Bewohner sich verpflichten kann, eine bestimmte Autobesitzzahl nicht zu überschreiten, ist dies bei Geschäftsräumlichkeiten im Einzelhandel nicht der Fall. Denn den Kunden kann man bekannterweise nicht vorschreiben, nicht mit dem Auto zu kommen.

Zielsetzung ist es nicht, ein neues Einzelhandelszentrum im Nonnenstieg zu errichten. 500 qm Verkaufsfläche sind zur Deckung des Bedarfs viel zu viel - besonders angesichts dessen, dass es bereits eine gute Versorgungslage für die Grundbedürfnisse vor Ort gibt.

Als vornehmliches planerisches Ziel der Stadt ist die Bereitstellung von Wohnraum angeführt worden. Damit wird die geplante massive Zerstörung von Naturflächen begründet. Der Bau von Räumlichkeiten für Verkaufsflächen steht diesem Ziel entgegen. Dort, wo Verkaufsflächen entstehen, kann kein Wohnraum bereitgestellt werden. Bevor auf dem Grundstück Verkaufsflächen bereitgestellt werden, sollte zunächst geprüft werden, wo in der näheren Umgebung alternativ Verkaufsflächen zur Verfügung stehen könnten.

Zu bedenken ist, dass wertvoller Baumbestand zerstört werden soll, um diese Planungen umzusetzen. Die Errichtung von Flächen für den Einzelhandel ist auf diesem Grundstück nicht notwendig und rechtfertigt nicht die Zerstörung von Naturflächen auf dem Gelände.

Nonnenstieg-Bürgerinitiative
www.nonnenstieg-buergerinitiative.de

An die Stadt Göttingen
- Bauamt -
Neues Rathaus, Göttingen
planung@goettingen.de

Göttingen, 16.4.2014

Anregung NBI-H009

für den Bebauungsplan Nr. GÖ 242 (IWF/Nonnenstieg 72) bzw. Flächennutzungsplan 59. Änderung "Südlich Nonnenstieg"

Anregung/Einwand:

Es wird angeregt, dass die erlaubte maximale Verkaufsfläche als bindend fixiert festgeschrieben, und nicht nur als Kann-Bestimmung im Bebauungsplan erwähnt wird.

Begründung:

Der aktuelle Entwurf sieht eine Verkaufsfläche von maximal 500 qm vor (Anlage zum B-Plan "Begründung mit Umweltbericht Seite 10). Die aktuelle Formulierung besagt: "...sollte eine Größe von max. 500 qm Verkaufsfläche nicht überschritten werden".

Diese Regelung ist in dieser Formulierung nicht bindend. Sie erlaubt auch ein Überschreiten der erwähnten Größe. Juristisch gesehen handelt es sich um nicht mehr als einen Vorschlag seitens der Stadt, an den sich der Eigentümer jedoch nicht zwingend zu halten hat. Mit derselben Relevanz könnte diese Passage aus dem Text auch gestrichen werden. Einen einklagbaren Rechtstitel verschafft sich die Stadt mit dieser Formulierung nicht.

Da die Zielsetzungen der Stadt nur dann erreicht werden können, wenn der Eigentümer auch rechtlich bindend verpflichtet wird, sich an die vorgeschlagenen Quadratmeterzahlen zu halten, sollte hier eine definitive Muss-Bestimmung im Text des Bebauungsplans festgeschrieben werden.