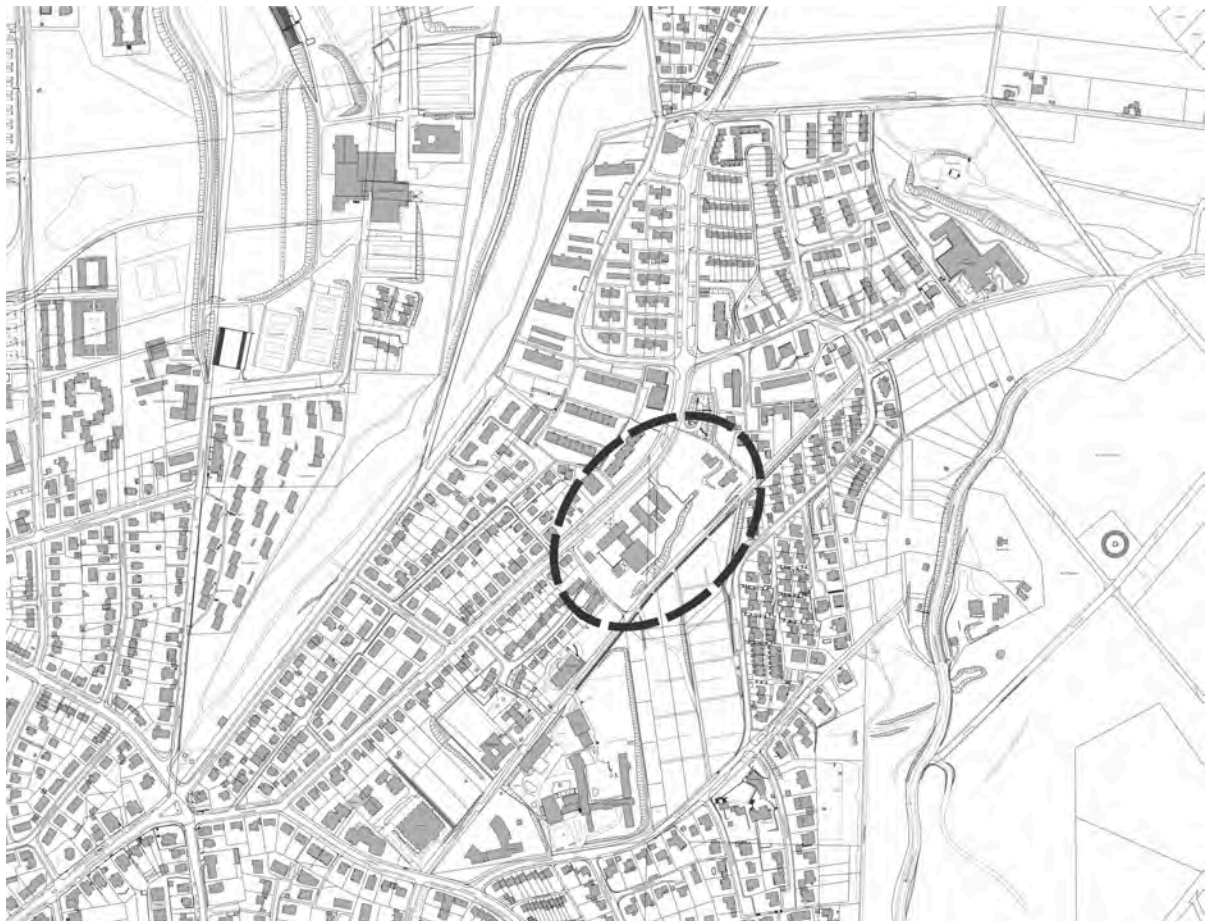


## 59. Änderung des Flächennutzungsplanes 1975 der Stadt Göttingen 'Südlich Nonnenstieg'

Begründung und Umweltbericht

(Stand: 5. Dezember 2013)

ENTWURF



Bearbeitung:

Architektur+Städtebau  
Bankert, Linker & Hupfeld

Karthäuserstraße 7-9  
34117 Kassel  
(05 61) 7 66 39 4-0  
architekturundstaedtebau.de

---

Die vorliegende Fassung der Begründung wurde nach den Beratungen des Entwurfs in den städtischen Gremien am 7.11.2013 und 11.11.2013 an folgenden Stellen aufgrund der im Rahmen der Beratung erörterten Fragestellungen ergänzt/modifiziert:

Seite 10: 1. und 2. Absatz

Auf die geänderten Abschnitte wird im Text *[durch Klammereinschub in Kursivschrift]* hingewiesen.

<b>Teil A – Planungsbericht</b>	<b>5</b>
<b>1. Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>2. Planungsanlass</b>	<b>6</b>
<b>3. Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>6</b>
<b>4. Planungsalternativen</b>	<b>7</b>
<b>5. Übergeordnete Fachplanung</b>	<b>7</b>
5.1 Raumordnung	7
5.2 Leitbild 2020	8
<b>6. Darstellungen/Art der baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>
<b>7. Umwelt- und Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
7.1 Naturhaushalt und Landschaftsschutz	9
7.2 Immissionsschutz	9
7.3 Bodenverunreinigungen und Kampfmittelrückstände	9
<b>8. Eingriffsregelung</b>	<b>9</b>
<b>9. Technische Infrastruktur</b>	<b>10</b>
<b>10. Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>10</b>
<b>Teil B – Umweltbericht</b>	<b>11</b>
<b>Vorbemerkung</b>	<b>11</b>
<b>1. Darstellung von Zielen der Flächennutzungsplanänderung und des Umweltschutzes</b>	<b>11</b>
1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	11
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	12
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	<b>12</b>
2.1.1 Schutzgut Mensch	12
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
2.1.2.1 Tiere	13
2.1.2.2 Pflanzen/Biotope	13
2.1.3 Schutzgut Landschaft, Luft und Klima	14
2.1.3.1 Landschaft	14
2.1.3.2 Luft und Klima	14
2.1.4 Schutzgut Boden und Wasser	15

2.1.4.1	<i>Boden</i>	15
2.1.4.2	<i>Wasser</i>	15
2.1.5	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
2.1.6	Wechselwirkungen	16
<b>2.2</b>	<b>Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>16</b>
2.2.1	Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung der Planung	16
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
<b>2.3</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>17</b>
2.3.1	Schutzgut Mensch	17
2.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
2.3.3	Schutzgut Boden	17
<b>2.4</b>	<b>Standortalternativen</b>	<b>18</b>
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>18</b>
<b>3.1</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwandten technischen Verfahren</b>	<b>18</b>
<b>3.2</b>	<b>Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>18</b>
<b>3.3</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>18</b>

## Teil A – Planungsbericht

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Göttingen befindet sich ca. 1,5 km nordöstlich der Innenstadt, im Stadtbezirk 02 Oststadt und umfasst eine Fläche von rund 2,5 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nordwesten durch Teile der Straße „Nonnenstieg“ (Flurstücke 70/2 und 125),
- im Norden/Nordosten durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 35/1 (IWF),
- im Süden/Südosten durch die nördliche Grenze des Habichtswegs,
- im Westen/Südwesten von der westlichen Grenze des Flurstücks 36/58 (Straßenparzelle).

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereiches.

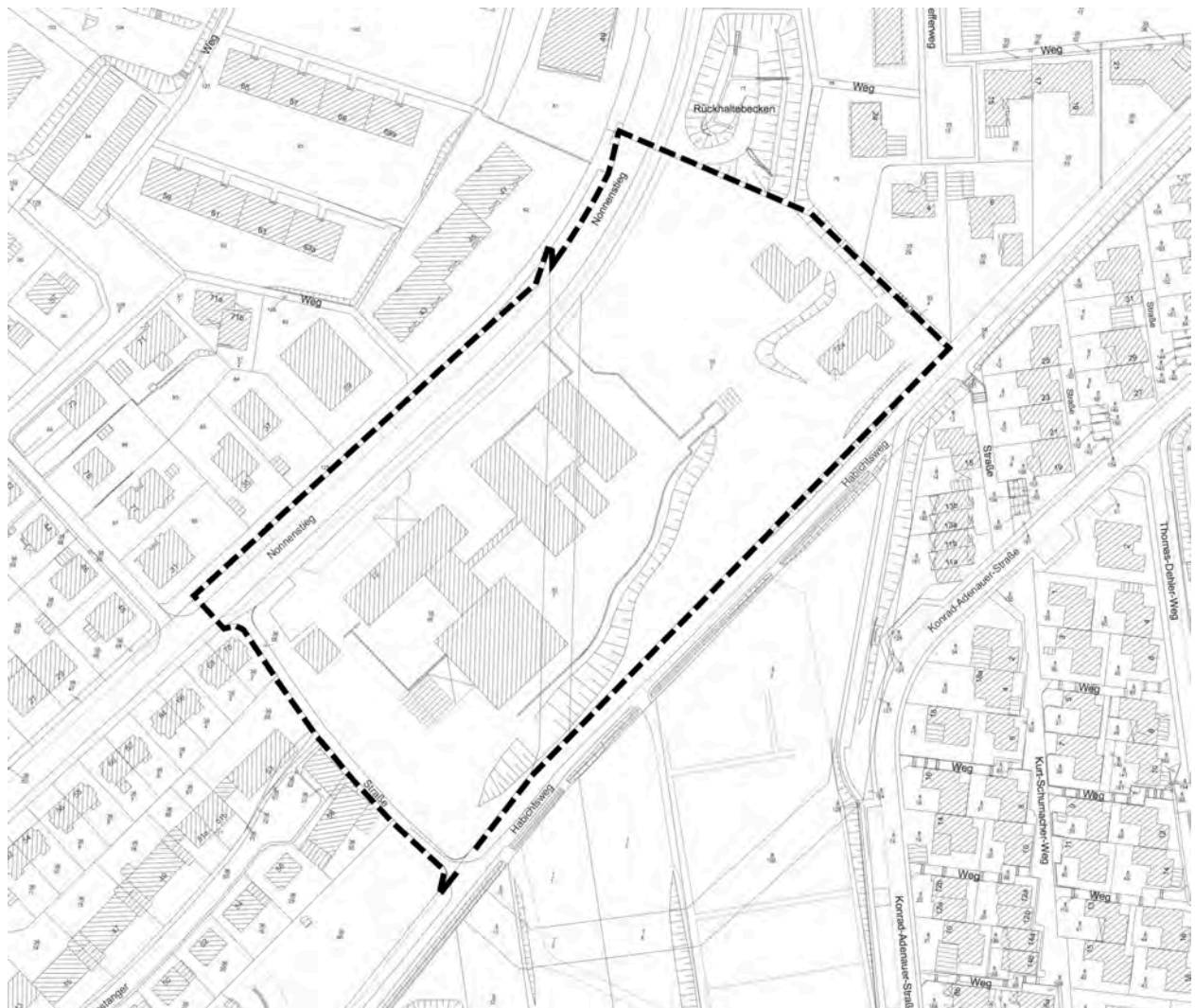


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## 2. Planungsanlass

Das seit 1960 am Nonnenstieg befindliche Institut für den Wissenschaftlichen Film (IWF) hat 2010 den Betrieb eingestellt. Die IWF Wissen und Medien gGmbH befindet sich seitdem in Liquidation. Sie ist Eigentümerin des Areals nördlich des Habichtswegs, auf dem sich die Institutsgebäude sowie ausgedehnte Vegetationsbestände befinden. Weiterhin ist sie Eigentümerin von Teilflächen südlich des Habichtswegs, welche an die Kleingartenanlage „Am Rohns“ verpachtet ist und früher als Erweiterungsfläche des Instituts vorgesehen war. Die Flächen der IWF Wissen und Medien gGmbH sollen im Rahmen der Liquidation veräußert werden.

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Zielsetzung, das ehemalige IWF-Areal einer wohnbaulichen Nachnutzung zuzuführen. Für den seit 2010 leerstehenden Gebäudebestand wurde zunächst eine entsprechende Nachnutzung in Betracht gezogen, die jedoch aufgrund fehlender Nachfrage verworfen wurde.

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung wird hierfür der Bebauungsplan Göttingen Nr. 242 „Südlich Nonnenstieg“ aufgestellt, dessen Geltungsbereich deckungsgleich mit dem Änderungsbereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplans Göttingen 1975 „Südlich Nonnenstieg“ ist.

Gegenwärtig sind die betreffenden Flächen im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt, diese Darstellung soll in Wohnbaufläche geändert werden.

Die Realisierung des Planvorhabens setzt eine Änderung des Flächennutzungsplans voraus, parallel hierzu erfolgt die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans.

## 3. Ziele und Zwecke der Planung

Die derzeit als Sonderbaufläche dargestellte Fläche, bietet sich aufgrund ihrer innenstadtnahen Lage innerhalb eines durch Wohnnutzung geprägten Stadtquartiers mit Nahversorgungen und guter sozialer Infrastruktur sowie aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung als Standort zur Schaffung eines attraktiven urbanen Wohngebiets an. Darüber hinaus kann durch eine wohnbauliche Entwicklung und Neubebauung nach Abriss der Anlagen aus der Vornutzung, einer negativen Entwicklung durch Leerstand der vorhandenen Gebäude entgegengewirkt werden.

Mit der Planung soll die Entwicklung einer urbanen Wohnbebauung ermöglicht werden, für die eine konkrete Investitionsabsicht vorliegt. Seitens der Stadt Göttingen besteht aufgrund der seit Jahren zu verzeichnenden gestiegenen Nachfrage nach Geschosswohnungen im Stadtgebiet und der angespannten Situation des Wohnungsmarktes ein hohes Interesse an der Schaffung von neuen Wohnangeboten. Insbesondere zukunftsfähige Wohnformen für besondere Nachfragegruppen wie barrierefreies Wohnen vor dem Hintergrund der demografischen Wandlungsprozesse, Förderung von Eigentum und hochwertige Angebote im urbanen Umfeld sowie in städtebaulich integrierten Lagen, Starterwohnungen für Berufseinstiegende und attraktives Wohnen für junge Familien stehen im Mittelpunkt der Wohnungsbauentwicklung. In Ergänzung zu den üblichen Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern sollen insbesondere in innerstädtischen und innenstadtnahen Lagen auch dichtere Bauformen angestrebt werden, um vorhandene Flächenpotentiale optimal zu nutzen (vgl. Leitbild 2020 der Stadt Göttingen<sup>5</sup>). Die Nutzung von Potentialen im Innenbereich (Bereiche im bebauten Stadtgebiet) durch Nachverdichtung oder Neubebauung ist ein Beitrag zum Schutz des Bodens und zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen (nicht bebaute Flächen außerhalb der Stadt, z. B. landwirtschaftliche Flächen). Die Nachnutzung des für eine Wohnnutzung gut gelegenen Plangebiets wird daher von der Stadt Göttingen unterstützt.

Die Erschließung des Gebiets soll über die Sammelstraße „Nonnenstieg“ erfolgen, über die das Plangebiet verkehrlich gut angebunden ist.

Folgende allgemeine Ziele liegen der Planung zugrunde:

- Die Flächen des ehemaligen Instituts für den Wissenschaftlichen Film sollen zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Aufgrund der vorhandenen vorwiegenden Wohnnutzung der näheren Umgebung, wird nach Aufgabe des Institutsstandortes und wegen nicht vorhandener geeigneter Nachnutzungen des Baubestands für diese Flächen eine Neubebauung mit vorwiegender Wohnnutzung als sinnvollste Entwicklungsperspektive verfolgt.
- Es sollen innerstädtischer Baulandpotentiale gemäß Leitbild 2020 zur Entwicklung innenstadtnaher Wohnnutzungen in gebietsverträglicher Dimension aktiviert werden durch Neuentwicklung der aufgegebenen Sonderbauflächen.
- Zur Steuerung der städtebaulich geordneten Nachnutzung der Flächen des ehemaligen IWF soll eine Änderung der Darstellung Sonderbaufläche („Sondergebiet für den wissenschaftlichen Film“) in Wohnbaufläche erfolgen.

## 4. Planungsalternativen

Mit der Planung wird das Ziel einer baulichen Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbestandes durch Nutzung/Neubebauung bereits bebauter innenstadtnaher Flächen verfolgt. Grundsätzlich ist die Neubebauung einer vorhandenen, erschlossenen und im Einzugsbereich bestehender Infrastruktureinrichtungen liegenden Fläche der Neuentwicklung auf bislang nicht erschlossenen Flächen (z. B. am Stadtrand) vorzuziehen bzw. aufgrund der gesetzlichen Vorgaben (§ 1 Abs. 5 BauGB<sup>1</sup>) sogar geboten. Die bauliche Nachverdichtung des Siedlungsbestands entspricht der Zielsetzung einer nachhaltigen Entwicklung. Wohnungen in innenstadtnahen Lagen werden in Göttingen seit Jahren verstärkt nachgefragt. Die geplanten Wohnnutzungen entsprechen den umliegenden Flächen des Plangebiets, die im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt sind. Der Stadtteil ist ein begehrter Wohnstandort Göttingens.

Eine Alternative zur derzeitigen Planung kann nicht erkannt werden. Die Entwicklung von Wohnbauflächen in dieser Lage entspricht – wie bereits dargelegt – dem Leitbild der Stadt Göttingen. Um eine Lenkung der künftigen baulichen und sonstigen Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sicherzustellen und Fehlentwicklungen für den Standort zu verhindern, ist die Änderung des Flächennutzungsplans zwingend erforderlich.

## 5. Übergeordnete Fachplanung

### 5.1 Raumordnung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Stadt Göttingen wird im Landesraumordnungsprogramm LROP des Landes Niedersachsen im System der zentralen Orte die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Als solches ist die Stadt Göttingen aufgefordert, zur Erhöhung der Standortattraktivität durch geeignete Planungen Wohnbauflächen bereitzustellen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Göttingen ersetzt für das Stadtgebiet das Regionale Raumordnungsprogramm.

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die gegenwärtig bebauten Institutsflächen sowie weitere, ursprünglich als potentielle Instituts-Erweiterungsflächen vorgesehene Bereiche, als Sonderbaufläche dargestellt, an die südlich eine Gemeinbedarfsfläche anschließt (mögliche Erweiterung des Theodor-Heuss-Gymnasiums). Diese im FNP dargestellten Sonderbau- und Gemeinbedarfsflächen umfassen Teile der im Bestand vorhandenen Kleingartenanlage sowie den Bereich des südlich an die ehemalige Institutsfläche anschließenden Grünzugs Habichtsweg.

## 5.2 Leitbild 2020

Das Leitbild 2020 mit Aktualisierungen bis 2025 formuliert den perspektivischen Orientierungsrahmen für die städtebauliche Entwicklung Göttingens und bildet die Grundlage für den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan. Das städtebauliche Leitbild für die Gesamtstadt verfolgt eine nachhaltige und zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung, die weniger in ihrer flächenmäßigen Expansion als vielmehr in einer qualitativen Aufwertung weitgehend schon vorgeformter Strukturen besteht. Folgende Handlungsansätze wurden u. a. formuliert:

- Der Schwerpunkt der Stadtentwicklung liegt in Zukunft innerhalb der bereits besiedelten Stadt und Stadtrandlagen. Hier werden Flächenpotenziale genutzt, um Wohnen und Arbeiten an die zukünftigen Herausforderungen anzupassen.
- Gefördert wird der sparsame Umgang mit Ressourcen und die Energieeffizienz als Voraussetzung für die Verbesserung der Umweltqualität und eine Verringerung der Kohlendioxidemissionen. Städtebaulich äußert sich die Nachhaltigkeit in einer kompakten Siedlungsstruktur.
- Ausstattung des Stadtgebiets mit wohnungsnahen Spiel- und Erlebnisräumen im Sinne einer kinder- und jugendfreundlichen Stadt.
- Göttingen sichert und schafft verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstrukturen. Durch wohnungsnaher Versorgung und Mischung von Wohnen, Arbeitsplätzen und Freizeit entstehen Siedlungsstrukturen der „kurzen Wege“.
- Bei Bau und Betrieb der Verkehrsinfrastruktur werden die stadtgestalterischen Wirkungen berücksichtigt und an die Gestaltung von Straßen und Verkehrswegen werden hohe Qualitätsansprüche gestellt.
- In den integrierten Lagen im Zentrum oder zentrumsnah entstehen neue Wohnungsangebote für unterschiedliche Nachfragergruppen. Dies setzt hohe Qualitäten des städtebaulichen Umfeldes und funktionierende Versorgungsstrukturen voraus. Es sollen zukunftsfähige Wohnformen entwickelt und gefördert werden, insbesondere barrierefreies Wohnen vor dem Hintergrund der sich verändernden Altersstruktur sowie Eigentum und hochwertige Angebote im urbanen Umfeld und in städtebaulich integrierten Lagen.

Die mit der Bauleitplanung angestrebte Entwicklung erfüllt die Zielsetzungen des Leitbildes in besonderer Weise.

## 6. Darstellungen/Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt und ersetzt die bisher gültige Darstellung „Sonderbaufläche“ (S).



Die im Geltungsbereich der Änderung gelegenen Flächen (Grundstücke des ehemaligen Instituts für den Wissenschaftlichen Film, öffentliche Verkehrsflächen des Nonnenstiegs und des Verbindungswegs zwischen Nonnenstieg und Habichtsweg) fügen sich mit der Darstellung als Wohnbauflächen in den umgebenden Bestand ein und entsprechen damit der im Flächennutzungsplan dargestellten grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung dieses Siedlungsbereichs.

## 7. Umwelt- und Immissionsschutz

### 7.1 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Die Umgebung des Gebiets lässt sich als sehr gehölz- und damit strukturreich beschreiben, gegeben durch die vorhandene Gehölzkulisse am Habichtsweg und die südlich angrenzende Kleingartenanlage „Am Rohns“.

Zur Evaluierung der naturschutzfachlichen Belange wurde im Frühjahr 2012 eine natur- schutzfachliche Einschätzung des Geländes durch das Büro DABER & KRIEGE durchgeführt. Zur Grundlagenerhebung wurden eine Biototypenkartierung nach DRACHENFELS (2011), Sichtkontrollen an Bäumen und eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zu Fledermäusen, Avifauna und europäisch geschützten Holzkäfern veranlasst. Im September 2013 erfolgte eine Aktualisierung der Biotopkartierung.

### 7.2 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Schallbelastung wurde nach DIN 1805 (Schallschutz im Städtebau) ein Gutachten (Akustikbüro Göttingen 2013) erstellt. Immissionsschutznachweise etwaiger Ladenschäfte, der Tiergarage und luft- und klimatechnischer Anlagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren überlassen. Am Nonnenstieg werden die WA- Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV signifikant (> 3 dB(A)) überschritten. Es sind in den nachgeordneten Verfahren Regelungen zum Lärmschutz zu treffen.

### 7.3 Bodenverunreinigungen und Kampfmittelrückstände

Auf Grundlage der Bundes-Bodenschutz- und –Altlastenverordnung (BbodSchV) erfolgte 2012 eine historische Nutzungsrecherche (AWIA 2012), die 5 altlastenverdächtige Teilbereiche ergab. 2013 erfolgte eine orientierende Altlastenuntersuchung der 5 verdächtigen Teilbereiche des ehem. IWF-Geländes (AWIA 2013) durch Bohrsondierungen. Aufgrund der Messwerte sowie der Geländebefunde konnten sämtliche Verdachtsflächen aus dem Altlastenverdacht entlassen werden. Es wurde vorgeschlagen die Erdarbeiten in Teilbereichen fachgutachterlich zu begleiten und für den Gebäuderückbau ein Schadstoffkataster zu erstellen.

## 8. Eingriffsregelung

Durch die geplante Neubebauung sowie durch die Nachverdichtung gegenwärtig nicht bebauter Bereiche sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten. Insbesondere die Reduzierung von Gehölzbeständen und damit der Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten sind als wesentlicher Eingriff zu bewerten. Eine detaillierte Einschätzung des Eingriffs sowie die Benennung und verbindliche Regelung der Kompensation erfolgt im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen des Umweltberichts<sup>2</sup> zum Bebauungsplan Nr. 242 „Südlich Nonnenstieg“ wurde eine Ermittlung der Kompensationsansätze auf Basis der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung Niedersächsischer Städtetag 2008“ durchgeführt (s. Umweltbericht zum Bebauungsplan Göttingen Nr. 242, Kapitel B.2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung). Dargestellt wird hierbei der im Geltungsbereich stattfindende Eingriff und darüber hinaus der im Zug der Umsetzung des B-Plans mögliche Kompensationsanteil. Für den Ist-Zustand wurde ein Flächenwert von 43.075 Wertpunkten ermittelt, dem gegenüber wurde für die Planung einschließlich Kompensationsanteil im Gebiet ein Flächenwert von 34.987 Wertpunkten ermittelt, so dass ein Defizit von 8.088 Wertpunkten verbleibt, das auszugleichen ist (s. Tabelle 7 des Umweltberichts zum Bebauungsplan Göttingen Nr. 242).

Im Bebauungsplan Göttingen Nr. 242 sind entsprechende Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffe getroffen durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie externe Maßnahmen, so dass ein Ausgleich des ermittelten Defizits bzw. eine vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht werden kann. *[vorhergehende beiden Absätze nach Beratung des Entwurfs in den städtischen Gremien am 7.11. und 11.11.2013 korrigiert und ergänzt]*

## 9. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die Straße „Nonnenstieg“ erschlossen. In südwestliche Richtung ist über den Knotenpunkt Nonnenstieg / Kreuzberggring / Nikolausberger Weg / Düstere Eichen Weg eine Verbindung zur Innenstadt und den Innenstadtring (über Nikolausberger Weg, Berliner Straße) sicher gestellt; die daran anschließende Groner Landstraße (B 3) führt zur westlich des Stadtteils Grone verlaufenden Bundesautobahn A 7; alternativ besteht eine Verbindung über Kreuzberggring, Weender Landstraße, Hannoversche Straße, An der Lutter/B3 zur Anschlussstelle Göttingen Nord.

An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist das Gebiet über die Linie 6 mit einem 30-Minuten-Takt in Richtung Innenstadt/Bahnhof angebunden. Die dazugehörige Haltestelle Stauffenberggring befindet sich ca. 200 m nordöstlich des Plangebiets und ist über den Nonnenstieg oder den Habichtsweg fußläufig gut erreichbar.

Auch für den Fahrradverkehr ist das Plangebiet gut angebunden: über den Knotenpunkt Nonnenstieg / Kreuzberggring / Nikolausberger Weg / Düstere Eichen Weg oder über den Habichtsweg bestehen Verbindungen zur Innenstadt / zum Bahnhof (ca. 2,5 km) bzw. ins Zentrum (ca. 2 km).

Für den Planbereich kann eine versorgungstechnische Erschließung gewährleistet werden: Sowohl die Wasserver- und -entsorgung als auch die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation sind über die vorhandenen Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen sowie die Strom-, Telekommunikations- und Gastrassen sichergestellt. Die geplante Neubebauung der kann an die vorhandenen Leitungen über neu zu verlegende Leitungstrassen in den geplanten Verkehrsflächen angebunden werden.

## 10. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen keine Kosten.

---

<sup>2</sup> Daber & Kriege GmbH, Umweltbericht zum B-Plan Nr. 242, Göttingen „Südlich Nonnenstieg“, Oktober 2013

## Teil B – Umweltbericht

### Vorbemerkung

Gemäß § 2a BauGB ist den Bauleitplänen eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens zum einen die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen. Zum anderen ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ist die Umweltprüfung in zeitlich nachfolgenden oder parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken. Die 59. Änderung des FNP 1975 der Stadt Göttingen erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242 „Südlich Nonnenstieg“, für den ein Umweltbericht<sup>3</sup> erstellt wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplans. Daher sind die nachfolgenden Aussagen dem Umweltbericht des Bebauungsplans entnommen und werden zusammenfassend dargestellt. Hinsichtlich der detaillierten Bewertungen und Beschreibungen der voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Göttingen Nr. 242 „Südlich Nonnenstieg“ verwiesen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren bzw. zusätzlich zu prüfenden umweltrelevanten Merkmale erkannt.

### 1. Darstellung von Zielen der Flächennutzungsplanänderung und des Umweltschutzes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt ca. 1,5 km nordöstlich der Göttinger Innenstadt im Stadtbezirk 02 Oststadt. Er umfasst im Wesentlichen das Areal des 2010 abgewickelten und geschlossenen Institutes für wissenschaftlichen Film IWF.

Auf der Fläche des derzeit als Sonderbaufläche dargestellten Gebietes soll nach der Umwandlung in ein Wohngebiet ein attraktives innenstadtnahes Wohnquartier entwickelt werden.

#### 1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich soll durch die Errichtung einer urbanen Wohnbebauung einer neuen Nutzung zugeführt werden. Seitens der Stadt Göttingen besteht aufgrund der seit Jahren zu verzeichnenden gestiegenen Nachfrage nach Geschosswohnungen im Stadtgebiet und der angespannten Situation des Wohnungsmarktes ein hohes Interesse an der Schaffung von neuen Wohnangeboten. Insbesondere zukunftsfähige Wohnformen für besondere Nachfragegruppen wie barrierefreies Wohnen vor dem Hintergrund der demografischen Wandlungsprozesse, Förderung von Eigentum und hochwertige Angebote im urbanen Umfeld sowie in städtebaulich integrierten Lagen, Starterwohnungen für Berufseinsteigende und attraktives Wohnen für junge Familien stehen im Mittelpunkt der Wohnungsbauentwicklung. In Ergänzung zu den üblichen Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern sollen insbesondere in innerstädtischen und innenstadtnahen Lagen auch dichtere Bauformen angestrebt werden, um vorhandene Flächenpotentiale optimal zu nutzen (vgl. Leitbild 2020 der Stadt Göttingen<sup>4</sup>). Die Nutzung von Potentialen im Innenbereich (Bereiche im bebauten Stadtgebiet) durch Nachverdichtung oder Neubebauung ist ein Beitrag zum Schutz des Bodens und zur

<sup>3</sup> Daber & Kriege GmbH, Umweltbericht zum B-Plan Nr. 242, Göttingen „Südlich Nonnenstieg“, Oktober 2013

<sup>4</sup> Stadt Göttingen: Städtebauliches Leitbild Göttingen 2020: Göttingen stellt sich der Zukunft, Göttingen/Herdecke, Februar 2012

Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen (nicht bebaute Flächen außerhalb der Stadt, z. B. landwirtschaftliche Flächen). Die Nachnutzung des für eine Wohnnutzung gut gelegenen Plangebiets wird daher von der Stadt Göttingen unterstützt.

## 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1a BauGB sind umweltschützende Belange in die Abwägung einzustellen. Zu diesem Zweck sind Bestand und entsprechende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln, zu bewerten und gegebenenfalls Vorgaben zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich darzustellen.

Die detaillierte Berechnung und Zuweisung von Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan.

Vorrangige Umweltschutzziele der vorliegenden Planung sind die Erhaltung der für eine Vielzahl von Schutzgütern wichtigen Baumgruppen und naturnahen Vegetationsbeständen (Stadt-/Landschaftsbild, Klima und Luft, Biotopbedeutung als faunistischer Lebensraum). und der sparsame und schonende Umgang mit dem Schutzgut Boden.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Zur Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes wurde im Frühjahr 2012 eine flächendeckende Biotoptypen- und Einzelbaumkartierung des Geltungsbereichs durchgeführt. Diese wurde im September 2013 noch einmal überprüft. Eine erneute Bestandserfassung mit Aktualisierung der Baumschutzsatzung geschützter Bäume erfolgt zur Stellung des Bauantrages.

Auf Grund des dichten Baumbestandes der Außenanlagen des IWF und dessen struktureller Anordnung ist von einer Besiedlungseignung für Avifauna und Fledermäuse auszugehen. Dazu wurden von April (Auftragserteilung) bis August 2012 Begehungen zur Erfassung der o. g. Tiergruppen (Fledermäuse und Avifauna) durchgeführt.

In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts war die Fläche noch in landwirtschaftlicher Nutzung. Entlang eines heute nur noch als Katastergrenze nachvollziehbaren Weges standen wenige Gehölze. Die Bebauung und Bepflanzung fand ab 1959 mit Errichtung des Institutes für den wissenschaftlichen Film statt. Mit Ausnahme des Abrisses eines Gewächshauses und der Errichtung eines Anbaus zwischen den Laborgebäuden I und II sind keine relevanten baulichen Veränderungen erfolgt.

Der Gehölzbestand aus teilweise angepflanzten Gehölzen und – aufgrund von seit Jahren weniger intensiver Pflege – wildaufgewachsenen standorttypischen Gehölzen gliedert das Gebiet und vermittelt den Eindruck einer parkartigen gut eingegrünter Anlage. Das engere Umfeld der vorhandenen Institutsgebäude besteht aus Rasenflächen mit wenigen Einzelbäumen, Hecken und Sträuchern. Einzelbäume und verschiedene Nadelgehölze in den Rasenflächen und Beeten entsprechen dem Bild der typischen Gartengestaltung der 1970er Jahre. Der Anteil an Solitärgehölzen in den Rasenflächen wurde im 21. Jahrhundert deutlich reduziert und entspricht heute wieder in etwa dem Stand der 1970er Jahre.

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigung) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung

Der Vorhabensraum liegt im innerstädtischen Bereich innerhalb bestehender Wohnbebauung und der südöstlich angrenzenden Kleingartenkolonie. Auf den angrenzenden Nachbargrundstücken befindet sich lockere Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung, die zum Wohnen und für gewerbliche Zwecke genutzt wird. Eine Verlärmung des Raumes ist durch das Kfz-Aufkommen des angrenzenden Nonnenstiegs gegeben, deren Intensität durch ein Verkehrsgutachten ermittelt wurde.

Im Zuge der Planung wurde außerdem ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die prognostizierte Verkehrsmehrbelastung durch das Vorhaben führt zu einer Zunahme der Lärmbelastung um 0,9 dB(A) tags und 0,6 dB(A) nachts und liegt damit im Bereich der Grenze der messtechnischen Nachweisbarkeit unterschiedlicher Pegel.

Die baurechtlich gesicherte Vergrößerung der Baugrenze kann gegenüber der momentanen Flächeninanspruchnahme eine erhöhte visuelle Beeinträchtigung durch höhere Bebauung bewirken.

## 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### 2.1.2.1 Tiere

Mit Ausnahme für Avifauna und Fledermäuse gibt es keine aktuellen offiziellen Bestandsdaten zur Fauna.

Zur Erfassung der relevanten Artengruppen wurde eine faunistische Untersuchung bezüglich dem Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln durchgeführt<sup>5</sup>. Europäisch geschützte Holzkäferarten konnten aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Bei den im Rahmen der avifaunistischen Untersuchung erfassten Vogelarten handelt es sich um allgemein verbreitete Arten. Für die Bewältigung des zu erwartenden Verlustes an Brutplätzen (im Falle von Gehölzrodungen) entsteht ein Kompensationsbedarf.

Die faunistische Untersuchung hat ergeben, dass das Gelände ein kleiner Bestandteil eines relativ artenreichen Fledermauslebensraumes ist und kommt zu dem Schluss, dass sich grundsätzlich auch nach einer Bebauung mit anderen Gebäuden diese Funktion nicht verändern wird, sofern eine Gehölzkulisse im südöstlichen Bereich des Plangebiets entlang des Habichtswegs erhalten bleibt, in der aus artenschutzrechtlicher Sicht selbst die Rodung einzelner Lichtungen vertretbar wäre.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Versagensgründe erkennbar bzw. bekannt.

### 2.1.2.2 Pflanzen/Biotope

Im Rahmen der Erarbeitung der Naturschutzfachlichen Einschätzung des IWF-Geländes (DA-BER & KRIEGE 2012) wurde im Januar 2012, mit Aktualisierung im Spätsommer 2013, eine Biotopkartierung nach DRACHENFELS durchgeführt, im Zuge derer auch dominante Arten aufgenommen wurden. Den Biotoptypen wurden Wertstufen nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung Niedersächsischer Städtetag 2008 zugeteilt.

Das Gebäude des IWF ist als Hochhaus- und Großformatbebauung (OHZ) mit überwiegend anderen Funktionen anzusprechen. Wie auch die Rasenfläche ist das gärtnerische Umfeld der beiden Wohngebäude im Nordostbereich des Grundstücks relativ intensiv gepflegt. Entlang der Hangkante parallel zum Habichtsweg erstreckt sich ein Gürtel aus waldartigen Ge-

<sup>5</sup> Dipl.-Ing. Michael Schmitz, Faunistische Untersuchung im Bereich Institut für den Wissenschaftlichen Film, Nonnenstieg, Stadt Göttingen, Bestandsaufnahme und Bewertung der Vögel und Fledermäuse, Stand 30.8.2012

hölzbeständen mit punktueller gärtnerischer Bepflanzung. Auf der Geländekante nördlich der Institutsgebäude stockt ein gemischter Gehölzbestand aus teilweise angepflanzten Gehölzen und wildaufgewachsenen standorttypischen Gehölzen.

Die nähere Beschreibung der einzelnen Bereiche und deren Einordnung in Biotoptypen nach DRACHENFELS (2011) können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 242 und der zugehörigen Karte der Biotoptypen entnommen werden.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Biotoptypen der umliegenden Grundstücke unter Wohnnutzung weisen zumeist einen geringeren Struktur- und Artenanteil sowie geringe Naturnähe auf. Der Anteil an versiegelten Flächen ist höher als im Geltungsbereich. Der Bewuchs am Habichtsweg ist artenreicher und weist eine starke vertikale Zonierung mit Unterwuchs, Gehölzen und Hochstämmen auf.

### 2.1.3 Schutzgut Landschaft, Luft und Klima

#### 2.1.3.1 Landschaft

Das Grundstück des Institutes für den wissenschaftlichen Film am Nonnenstieg weist im unmittelbaren Umfeld der vorhandenen Bebauung das typische Landschafts-/Stadtbild einer mit funktionalen Grünflächen umgebenen Institutssituation auf. Rasenflächen mit Einzelbäumen, i. d. R. Nadelgehölze oder ausgewachsenen Ziersträuchern, dominieren die Umgebung der Gebäudekomplexe.

Ähnliches gilt für die Gärten der beiden Villen an der Nordgrenze des Grundstücks. Hier sind die landschaftsbildprägenden Strukturen jedoch deutlich kleinteiliger und besitzen überwiegend Hausgartencharakter. Die in West – Ost bzw. Nord – Süd verlaufende Geländekante, welche die Institutsgebäude von den höhergelegenen Villen trennt, stellt sich mit dichtem Gehölzbestand als aufgewachsene Gehölzkulisse aus der Gesamtgestaltung des Grundstücks aus den 1960er Jahren dar.

Diese Gehölzbestände haben eine kulissenartige Wirkung und schirmen die Baulichkeiten östlich und südlich des Habichtsweges gegenüber dem Grundstück des IWF's ab. Landschaftsbildprägende markante Baumreihen bzw. Baumgruppen und die direkt an der Nordseite des Grundstücks liegende Birkenreihe sowie eine markante Einzelbuche am südwestlichen Rand.

Die Umgebung des Geltungsbereichs wird im Wesentlichen durch Einzel- und Reihenhausbau und mit (Vor-)Gartenanlagen geprägt. Insgesamt stellen die Grundstücke mit ihrer Bebauung unterschiedlichen Alters ein heterogenes städtebauliches Quartier dar.

#### 2.1.3.2 Luft und Klima

Göttingen liegt im Einflussbereich ozeanisch und kontinental geprägter Klimate innerhalb der gemäßigten Breiten. Charakteristisch sind sowohl gemäßigte und feuchte, als auch trockene Verhältnisse. Die zentralstädtische Lage bewirkt ein durch den Stadtkörper modifiziertes Klima im Planungsgebiet. Gegenüber dem Umland ist insbesondere in den Sommermonaten von einer erhöhten Lufttemperatur auszugehen. Dementsprechend ist im Landschaftsrahmenplan der Planungsraum warmen bis sehr warmen Lagen zugeordnet.

Lufthygienisch liegt eine bioklimatische Belastung durch die erhöhte Konzentration von Schadstoffemissionen vor (maßg. Verkehr, Industrie, Hausbrand). Die maßgebliche Emissionsquelle stellt der angrenzende Nonnenstieg dar, der als innerörtliche Nebenstraße geringe Konzentrationen ausstößt. Eine lufthygienische Ausgleichsfunktion und Filterleistung besitzen innerhalb des Vorhabensraumes die vorhandenen Gehölzbestände.

Die Produktion von Frischluft wird im Planungsgebiet durch den gebietseigenen Grünbestand, durch den der näheren Umgebung und den nordwestlichen Ausläufern des Göttinger Waldes gewährleistet.

Die klimatischen Verhältnisse der Umgebung stellen sich durch den geringeren Anteil an Großbäumen und ein heterogenes Verhältnis zwischen versiegelten und offenen Flächen als geringfügig anders dar. Die Räume außerhalb des Geltungsbereichs sind im Wesentlichen versiegelte und bebaute sowie Hausgärten- und Kleingärtenbereiche mit unterschiedlich hohen Anteilen von Rasen, Hecken, Beeten und relativ wenigen Einzelbäumen.

## 2.1.4 Schutzgut Boden und Wasser

### 2.1.4.1 Boden

Der Geltungsbereich ist aus oberen und mittleren Muschelkalk und Kalkstein der Germanischen Trias aufgebaut und wird meist oberflächlich durch Ton, Mergel- und Tonstein des Keupers sowie Gips- und Anhydritstein ergänzt, die von Löss und Lösslehm, vermischt mit Fließerde, überdeckt werden. Im Zuge der Pedogenese, entstand gemäß des LBEG<sup>6</sup> eine Bodengesellschaft von Pseudogleyen und Parabraunerden aus Lösslehm innerhalb eines Lössverbreitungsgebiets. Im Geltungsbereich bestehen Parabraunerden.

Durch die menschliche Nutzung wurde stark in die natürliche Pedogenese eingegriffen. Die zur Errichtung des IWF durchgeführte Terrassierung hat bis auf geringe Randbereiche die ursprünglichen Böden beseitigt. Es entwickelten sich unter Einfluss der menschlichen Nutzung Anthrosole. Die örtliche Bodengesellschaft außerhalb der Institutsgebäude ist dadurch stellenweise von einem Gartenhorizont durchsetzt.

Aufgrund von Verdachtshinweisen auf Bodenkontaminierung durch den ehemaligen Umgang und die Lagerung umweltgefährdender Stoffe wurde ein Altlastengutachten<sup>7</sup> erstellt. Als Ergebnisse dieses Gutachten konnte auf keiner der fünf untersuchten Altlastenverdachtsflächen ein umweltrelevanter Schadstoffpotential ermittelt werden.

In der Umgebung des Plangebiets gelten ähnliche Voraussetzungen und Feststellungen.

### 2.1.4.2 Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden.

#### *Grundwasser*

Der Geltungsbereich gehört zur hydrogeologischen Einheit des Muschelkalks (Kalkgestein, Mergelstein) und zum hydrogeologischen Raum „Mitteldeutsches Bruchschollenland“ mit dem Teilraum Leinetalgraben – Nordwestdeutsches Bergland.

Im mesozoischen Festgestein ist ein Kluftgrundwasserleiter mit hoher Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ausgeprägt. Die überlagernden Keupertone fungieren als Grundwasserstauer. Die Grundwasserfließrichtung verläuft vermutlich nach Südwesten zur Leine (AWIA 2012). Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 101 – 150 mm/Jahr.

<sup>6</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS Geodatenserver, Abrufbar unter: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>7</sup> AWIA Umwelt GmbH, Orientierende Altlastenuntersuchung ehemaliges IWF-Gelände, Stand 29.1.2013

### *Oberflächenwasser*

Im Vorhabensbereich liegt kein natürliches oder künstliches Oberflächengewässer. Die ca. 850 m nördlich verlaufende Lutter hat keinen hydrologischen Bezug zum Vorhabensbereich.

### *Wasserschutzgebiet*

Im Planungsbereich liegt kein Wasserschutzgebiet.

Für die umgebenden Flächen gelten die gleichen Erkenntnisse. Im näheren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer und die Grundwasserverhältnisse gleichen dem Geltungsbereich.

## **2.1.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Institutsgebäude unterliegen keinem städtebaulichen Denkmalschutz. Es sind über den vorhandenen Gebäudebestand hinaus keine sonstigen Sachgüter vorhanden.

Im Geltungsbereich und der Umgebung sind keine Bodenfunde und keine Baudenkmale vorhanden.

## **2.1.6 Wechselwirkungen**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft andererseits sowie den Kultur- und Sachgütern sind unter der Maßgabe der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen gemäß Kapitel 2.3 nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen entstehen üblicherweise durch die Versiegelung von offenen Böden und den damit verbundenen Vegetationsverlusten sowie kleinklimatischen Veränderungen. Eine ausgleichende Tendenz hat die stellenweise Entsiegelung gegenüber der höheren Neuversiegelung, so dass Versickerungsflächen und klimatische Funktionen eingeschränkt erhalten bleiben.

## **2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans wird die bestehende Situation in einigen Bereichen von Natur und Landschaft zwar verändert, aber ein Großteil der schützenswerten und für das Gesamtgefüge wichtigen Flächen (Wald) bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten. Die Eingriffe in Vegetation sowie der Verlust von Einzelbäumen sind nach Maßgabe der üblichen Eingriffsbewertung erfasst und werden durch interne sowie externe Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen (s. Kompensationsansatz im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 242).

### **2.2.1 Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung der Planung**

Bei fachgerechter Durchführung der vorgeschlagenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann der anlagebedingten Beeinträchtigung der beanspruchten Schutzgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgleichend entgegengewirkt werden. Entscheidend sind neben den Ausgleichsmaßnahmen die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs- und Sicherungsmaßnahmen.



Des Weiteren ist durch die Festsetzung der Neupflanzung von 8 straßenbegleitenden Bäumen und des Erhalts von Einzelbäumen in den für Pflanzbindung vorgesehenen Flächen die naturräumliche Funktion des Geltungsbereichs gesichert.

## **2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei nicht Instandhaltung der Vegetationsbereiche träte eine Verwahrlosung der gegenwärtig gepflegten Bestände ein, mit der Konsequenz, dass sich der Zustand und die Wirksamkeit einiger Schutzgüter verändern würden. Ohne Pflege der Zierrasenflächen bewirkt die natürliche Sukzession eine Funktionsminderung der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Verwilderung der Rasen-, Baum- und Strauchbestände hätte eine Beeinträchtigung des homogenen Erscheinungsbildes des überwiegend gepflegten Grünbestands der umgebenden öffentlichen und privaten Außenraumbereiche zur Folge.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die bei der Realisierung des Vorhabens erkennbaren Umweltbeeinträchtigungen sind gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Hierfür werden nachfolgend Maßnahmen genannt, die sich als Festsetzungen im Bebauungsplan wiederfinden.

### **2.3.1 Schutzgut Mensch**

Zum Schutz der schutzwürdigen Räume (z. B. Außenwohnbereiche, Wohnräume, Büroräume etc.) wurde ein Verkehrs- und Lärmschutzgutachten (vgl. Anlage) erstellt und es werden im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen (passiver Lärmschutz) für Wohnräume und Außenwohnbereiche festgesetzt.

### **2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Zur Erhaltung des verbliebenen schutzwürdigen Baumbestands und zur Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt sollen sich ökologische und grügestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen für das Gebiet vorgeschlagen:

- Erhalt der überwiegenden Zahl der verbliebenen schutzwürdigen Einzelbäume durch Festsetzungen im Bebauungsplan,
- Festsetzen von Flächen zur Bepflanzung mit Einzelbäumen,
- Festsetzen von Kompensationsflächen und Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes.

### **2.3.3 Schutzgut Boden**

Im Bebauungsplan werden flächenhafte Kompensationsmaßnahmen festgesetzt (Anlage von mindestens 20 % Rasenflächen innerhalb der überbaubaren Flächen).

## 2.4 Standortalternativen

Grundsätzlich ist die Neubebauung einer vorhandenen, erschlossenen und im Einzugsbereich bestehender Infrastruktureinrichtungen liegenden Fläche der Neuentwicklung auf bislang nicht erschlossenen Flächen (z. B. am Stadtrand) vorzuziehen bzw. aufgrund der gesetzlichen Vorgaben (§ 1 Abs. 5 BauGB) sogar geboten. Die bauliche Nachverdichtung des Siedlungsbestands entspricht der Zielsetzung einer nachhaltigen Entwicklung. Durch die beabsichtigte Aufwertung eines bereits bebauten, jedoch mittlerweile aufgegebenen Grundstücks sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwandten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan bildet die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages. Danach wurden die Natur- und Landschaftspotenziale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans empfohlen.

Die verwandten technischen Verfahren bei der Beurteilung der Lärmauswirkungen und der Bodenverhältnisse sind in den vorliegenden Fachgutachten dargestellt.

### 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird kein materielles Baurecht geschaffen, sondern eine Planung vorbereitet. Dem entsprechend zieht die Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Umweltauswirkungen nach sich und es kann auch keine Überwachung von Umweltauswirkungen erfolgen. Erst durch den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan sind aufgrund der dort ermittelten Umweltauswirkungen Überwachungsmaßnahmen zu regeln. Dies wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden festgelegt.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplans Göttingen 1975 soll die Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche durch Umwidmung einer bisherigen Sonderbaufläche vorbereitet werden. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im nordöstlichen Stadtgebiet und umfasst im Wesentlichen den Standort des 2010 geschlossenen Instituts für den Wissenschaftlichen Film (IWF) sowie Teile der Verkehrsflächen der Straße Nonnenstieg. Das ehemalige IWF-Areal soll künftig zum Wohngebiet entwickelt und neu bebaut werden, da für eine Nachnutzung der seit der Schließung leer stehenden Institutsgebäude und -anlagen keine Nachfrage besteht.

Planungsziel der Stadt Göttingen ist es, auf einer gut erschlossenen Fläche innerhalb eines bereits bestehenden Wohnquartiers, ein neues und innenstadtnahes Wohnangebot zu initiieren und hierfür die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Neben der Änderung des Flächennutzungsplans ist hierfür die Aufstellung eines Bebauungs-

plans erforderlich. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans mit der Bezeichnung Göttingen Nr. 242 „Südlich Nonnenstieg“, der den gleichen Geltungsbereich wie die Flächennutzungsplanänderung hat, erfolgt im sogenannten Parallelverfahren.

Die Natur- und Landschaftspotenziale im Geltungsbereich sowie die voraussichtlichen Eingriffe durch Umsetzung der Planung wurden an Hand der Arbeitshilfen des Niedersächsischen Städtetages erfasst und bewertet (siehe Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Göttingen Nr. 242 „Südlich Nonnenstieg“).

Durch die Umnutzung des Geländes zur Wohnbaufläche mit Geschosswohnungsbau werden Grünflächen des ehemaligen Institutsgeländes versiegelt und vorhandene Gehölzbestände zerstört. Hierdurch sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden zu erwarten. Die überschlägige Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Defizit von 7.929 Punkten zu erwarten ist, dass durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung auszugleichen ist. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Bei fachgerechter Durchführung dieser Maßnahmen kann der anlagebedingten Beeinträchtigung der beanspruchten Schutzgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgleichend entgegengewirkt werden.

Insgesamt gesehen bietet der Standort die Chance, ein attraktives innenstadtnahes Wohngebiet zu entwickeln. Durch die Umsetzung der Planung wird die bestehende Situation in einigen Bereichen von Natur und Landschaft zwar verändert, aber ein Großteil der schützenswerten und für das Gesamtgefüge wichtigen Flächen bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten. Den zur erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden kann durch im Rahmen des Bebauungsplans zu treffenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich entgegengewirkt werden.