

ZUR DISKUSSION

SIEDLUNGSENTWICKLUNGSKONZEPT GÖTTINGEN 2025

PERSPEKTIVEN FÜR EINE NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG

Baulandkonzept
„Wohnen und Gewerbe“

Landschaftsplan

Klimaplan Stadtentwicklung



Grundlagen
für die Neuaufstellung
des
Flächennutzungsplans
der Stadt Göttingen

FD Stadt-und Verkehrsplanung 2015



Inhalt

VORBEMERKUNGEN	2
01 Aufstellungsbeschlusses FNP	3
02 Leitziele der Stadtentwicklung	4
A WOHNBAUFLÄCHEN	7
1. Rahmenbedingungen.....	7
2. Gesamtkonzept Wohnen	10
3. Wohnbaulandkonzept – Neue Flächen	15
4. Lage der Baugebiete im Stadtgebiet.....	21
5. Prioritäten der Umsetzung	23
6. Baulandpolitik	23
B FLÄCHEN FÜR GEWERBE, DIENSTLEISTUNGEN, WISSENSCHAFT UND FORSCHUNG	25
1. Rahmenbedingungen.....	25
2. Ziele und Vorgehensweise.....	25
3. Analyse der Gesamtsituation	27
4. Flächenbedarf.....	29
5. Flächenangebot.....	30
C LANDSCHAFTSPLAN.....	33
1. Vorbemerkungen	33
2. Bearbeitungsschwerpunkte.....	34
3. Grundzüge der Maßnahmenkonzeption des Landschaftsplans.....	35
4. Verbindlichkeit des Landschaftsplans, Verfahren.....	38
D KLIMAPLAN STADTENTWICKLUNG	41
1. Rahmenbedingungen.....	41
2. Handlungsfelder des Klimaplanes Stadtentwicklung	42
3. Schlussfolgerungen und Wechselwirkung zum FNP	49
E BETEILIGUNG.....	50
1. Grundlagen.....	50
2. Beteiligungs- und Informationsangebote	51
ANLAGEN	54

VORBEMERKUNGEN

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Göttingen wird auch in den kommenden Jahren einer kontinuierlichen Veränderung unterzogen sein. Göttingen wird zunehmend von den Auswirkungen des demographischen Wandels aber auch von den allgemeinen Trends wie der Renaissance des Wohnens in der Stadt, dem wirtschaftliche und kulturellen Wandel, den Auswirkungen des Klimawandels oder den sich ändernden Wohn- und Lebensformen betroffen sein. Veränderte Rahmenbedingungen machen einen neuen Planungsrahmen erforderlich, um Handlungsspielräume für die Stadtpolitik zu definieren.

Um die Strategien der Stadtentwicklung vorzubereiten, hat der Rat der Stadt Göttingen am 14.09.2007 das „Leitbild 2020 –Göttingen stellt sich der Zukunft“ beschlossen. Das Leitbild formuliert den städtebaulichen Entwicklungsrahmen bis zum Ende des nächsten Jahrzehnts und formuliert gleichzeitig Perspektiven und Leitziele wichtiger Handlungsfelder der Stadtentwicklung.

Unter Bezug auf die im Leitbild 2020 formulierten Entwicklungsziele wurde am 31.03.2011 der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst. Mit diesem Verfahren wird eine grundlegende Analyse der bisherigen Planaussagen des FNP von 1975 geführt und eine zeitgemäße Ausrichtung des Flächennutzungsplans vorgenommen. Um die Komplexität städtebaulicher Wechselwirkungen zwischen gebauter Stadt und zukünftigen Anforderungen abzubilden, wird der Flächennutzungsplan ergänzt durch die erstmalige Erstellung eines Landschaftsplans und eines sog. Klimaplan Stadtentwicklung. Es geht insbesondere um

- eine nachhaltige Stadtentwicklung, die den vielfältigen Bedürfnissen ihrer Bewohner gerecht wird,
- ein ausreichendes, preiswertes und differenziertes Wohnungsangebot in Verbindung mit einer funktionierenden Infrastruktur,
- attraktive Standortvoraussetzungen für Gewerbe, Wissenschaft, Forschung und Technologie,
- den Schutz der Landschaft und deren sozialen und ökologischen Ausgleichsfunktionen, des Stadtklimas und der Anpassung an den Klimawandel.

Das vorliegende „Siedlungsentwicklungskonzept Göttingen 2025“ überträgt die durch Gutachten ermittelten zukünftigen Bedarfe auf mögliche Standorte für den Wohnungsbau und die Gewerbeflächenentwicklung. Hinterlegt ist ein Planungshorizont bis etwa 2025. Das Konzept basiert auf aktuellen Bedarfsprognosen, die vor dem Hintergrund der Potenziale und Flächenreserven im Bestand zusätzliche geeignete Flächen vorschlagen. Daten für die Wohnbaulandentwicklung wurden 2013 durch GEWOS ermittelt und öffentlich präsentiert. Daneben wurde der Bedarf zukünftiger Gewerbeflächen durch CIMA (2013) ermittelt.

Um die vielfältigen Wechselwirkungen der Siedlungsentwicklung mit anderen Handlungsfeldern abzubilden, wurden die Aussagen des Landschaftsplans (Wette& Gödecke, in Bearbeitung), der Klimaanalyse / Klimaplan Stadtentwicklung (PlanZwei, GEO-NET, 2014), mit dem vorliegenden Konzept verknüpft.

Das Einzelhandelskonzept (Junker+Kruse, 2013) sowie der Klimaplan Verkehrsentwicklung (LK Argus, 2015) wurden bereits öffentlich vorgestellt und beschlossen. Die flächenrelevanten Aussagen dieser Konzepte werden in den Entwurf des FNP integriert. Sie stehen jedoch nicht im Vordergrund dieses Konzepts.

Das „Siedlungsentwicklungskonzept Göttingen 2025“ dient als Diskussionsgrundlage für die weitere Erstellung und Abstimmung des Flächennutzungsplans. Hierzu sind mehrere öffentliche Bürgerforen in vier Stadtbereichen vorgesehen. In Verbindung mit den Ausführungen zum Aufstellungsbeschluss soll der Öffentlichkeit zudem Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der sog. frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB gegeben werden.

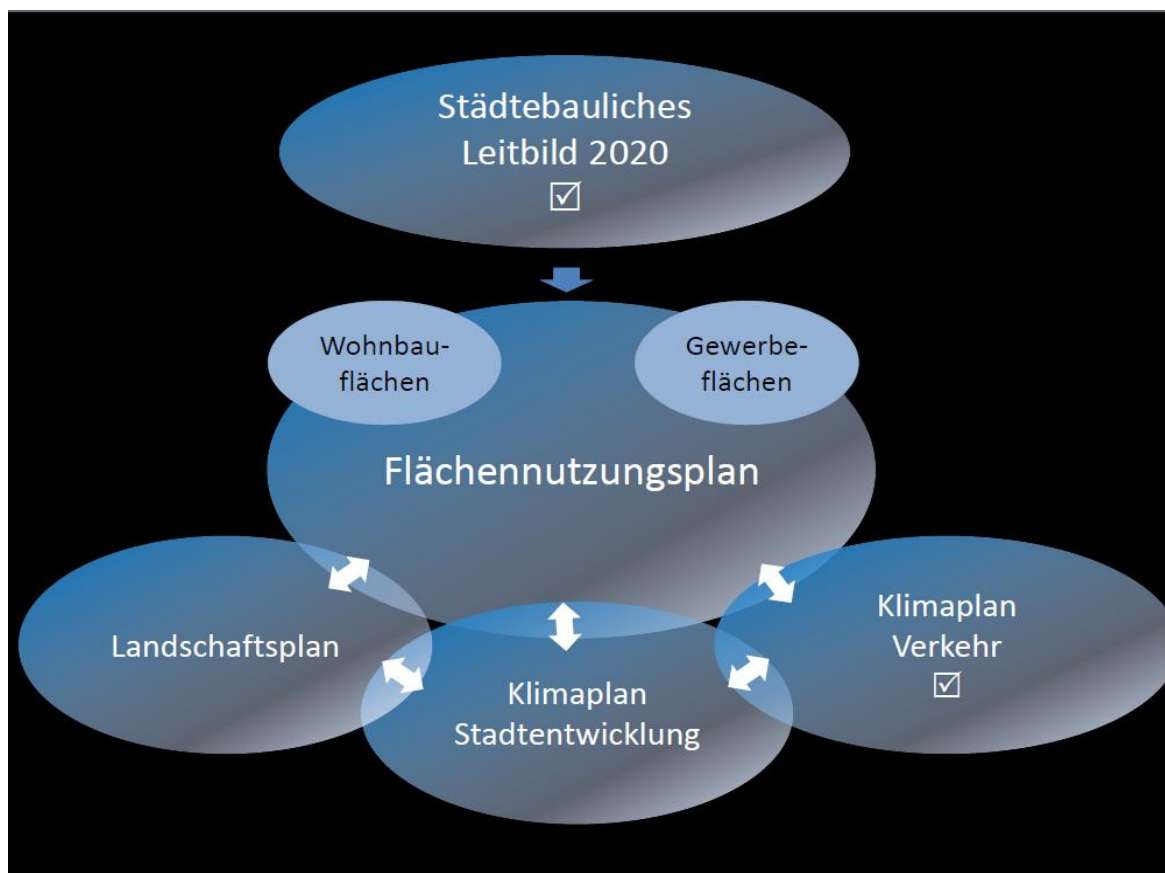


Abb. 1: Verknüpfung der Planwerke des Flächennutzungsplans

Die entsprechenden Unterlagen werden auf der Homepage der Stadt Göttingen unter <http://www.goettingen.de/staticsite/staticsite.php?menuid=1371&topmenu=356> zum Download zur Verfügung gestellt.

01 AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES FNP

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Göttingen hat in seiner Sitzung am 21.03.2011 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Göttingen beschlossen. In einem Parallelverfahren werden der Landschaftsplan und der Klimaplan Stadtentwicklung erstellt.

A. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird gem. §§ 2 ff BauGB neu aufgestellt. Grundlage der allgemeinen Planungsziele sind die Ziele des städtebaulichen Leitbilds 2020.

B. Klimaplan

Die städtebaulichen Klimaschutzziele der Stadt Göttingen werden in einem eigenständigen „Klimaplan Stadtentwicklung“ dargestellt.

C. Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet der Stadt Göttingen wird ein Landschaftsplan auf der Grundlage des Leitbilds 2020 und des Landschaftsrahmenplans erstellt.

Mit der vorgenannten Beschlussempfehlung wird die Verwaltung beauftragt, die nach den jeweils geltenden Rechtsvorschriften des §§ 3 und 4 BauGB und §§14 h und i, 19a UVPG die erforderlichen Verfahrens- und Planungsschritte in einem Parallelverfahren durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) sowie die Mitwirkung der Verbände werden durchgeführt. Ferner ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange, Verbände) wurde im August – September 2011 durchgeführt einschließlich eines Anhörungstermins (Scopingtermin am 31.08.2011) zu dem auch die Naturschutzverbände eingeladen wurden.

Das weitere Planungsverfahren des Flächennutzungsplans siehe Anlage.

02 LEITZIELE DER STADTENTWICKLUNG

Das „Siedlungsentwicklungskonzept Göttingen 2025“ fasst die im Leitbild 2020 formulierten Ziele und Grundsätze zusammen und stellt sie den nachfolgenden Ausführungen als übergeordneten Orientierungsrahmen voran.

KOMPAKTE STADT

- **Stadtentwicklung findet überwiegend innerhalb der bereits besiedelten Strukturen statt.**

Der Schwerpunkt der Stadtentwicklung liegt innerhalb der bereits besiedelten Stadt und Stadtrandlagen. Hier werden Flächenpotenziale genutzt, um Wohnen und Arbeiten an die zukünftigen Herausforderungen anzupassen. Um insbesondere für die Wohnnutzung ein differenziertes Baulandangebot bereitstellen zu können, werden darüber hinaus auch in begrenztem Umfang Flächen im Außenbereich angeboten, die zur Arrondierung vorhandener Siedlungslagen beitragen. Städtebaulich äußert sich die Nachhaltigkeit in einer kompakten Siedlungsstruktur. Göttingen verpflichtet sich den Grundsätzen der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt.

NACHHALTIGE UND SOZIALGERECHTE BODENPOLITIK

- **Die Stadt Göttingen betreibt ein aktives Bauland- und Grundstücksmanagement. Bauland wird nur auf stadteigenen Flächen entwickelt.**

Eine Flächenvorsorge allein durch planungsrechtliche Ausweisungen reicht als Steuerungselement nicht mehr aus. Nur durch ein aktives Flächen- und Baulandmanagement kann sichergestellt werden, dass im Falle der Entwicklung neuer Flächen ein der Nachfrage gerecht werdendes differenziertes Preisgefüge entsteht. Ziel sind preisgünstige Wohnbauflächen und eine sozialgerechte Baulandpolitik. Die Stadt Göttingen erwirbt daher geeignete Flächen, um sie für Wohnbauzwecke zu entwickeln und zu vermarkten. Das Instrument des Kinderbaulandbonus wird beim Verkauf an Bauherrn flankierend eingesetzt.

VIELFÄLTIGE WOHNFORMEN

- **Göttingen bietet ein großes Spektrum qualitätsvoller Wohnformen.**

Die Vielfalt der Lebensstile der Göttinger Bevölkerung spiegelt sich in einem breit gefächerten Wohnungsangebot. Im Rahmen einer Wohnstilbefragung wurden Trends und Bedarfe ermittelt. In den integrierten Lagen im Zentrum oder zentrumsnah entstehen neue Wohnungsangebote für unterschiedliche Nachfragegruppen. Dies setzt hohe Qualitäten des städtebaulichen Umfeldes und funktionierende Versorgungsstrukturen voraus.

WOHNUNGSNEUBAU BELEBEN

- **Mit einem differenzierten Wohnangebot auf die demografischen Herausforderungen reagieren – das Wohnen zurück in die Stadt holen.**

Auch in Zukunft wird es trotz der demografischen Entwicklungen Flächenbedarfe für das Wohnen geben, die aufgrund der differenzierten Nachfrage etwa zu gleichen Teilen an peripheren und zentralen Standorten befriedigt werden können.

Bereits vorhandene Wohnbaupotenziale in den Ortslagen werden genutzt, um Flächenangebote im unteren Preissegment insbesondere für junge Familien bereitzustellen.

ENTWICKLUNG IM BESTAND

- **Potenziale im Bestand stellen eine bedeutende Reserve im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung dar.**

Baulücken, Brachflächen oder Flächen für die Nachverdichtung (z.B. Abbauten, Aufstockungen) werden in einem Baulückenkataster erfasst und zur Entwicklung von Wohnbauflächen genutzt. Um Veränderungsprozesse zu dokumentieren, muss das Kataster kontinuierlich fortgeführt werden.

Neben der Flächenbereitstellung kommt der Erneuerung der bestehenden Wohnquartiere eine besondere Bedeutung zu. Im Rahmen der laufenden und geplanten Stadterneuerungsgebiete wird das Ziel verfolgt, den Wohnungsbestand zu modernisieren und den Bestand an preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und zu erweitern.

PREISWERTER WOHNRAUM

- **Der Neubau von preiswertem Wohnraum und die Sicherung von Belegungsrechten werden weiter ausgebaut.**

Ein ausreichender Bestand an preisgünstigem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Es muss der Anspruch der Stadtverwaltung und -politik im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarktakeuren sein, für diejenigen Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ausreichend adäquaten Wohnungsbestand bereitzustellen. Die Stadt Göttingen fördert den sozialen Wohnungsbau mit einem eigenen Förderprogramm. Bei Neubauvorhaben soll ein Anteil für das preiswerte Wohnen gesichert werden.

DEMOGRAPHISCHEN WANDEL GESTALTEN

- **Die Stadt Göttingen gestaltet aktiv die Folgen des demographischen Wandels durch attraktive Rahmenbedingungen für Zuzüge und Angebote für eine seniorengerechte Stadtentwicklung.**

Trotz stagnierender oder sinkender Bevölkerungszahlen wird die Nachfrage nach Wohnungen aufgrund kleiner werdender Haushalte (Singularisierung in allen Altersgruppen, Zweitwohnung, studentisches Wohnen) zunächst noch steigen. Mittelfristig werden jedoch auch die Anzahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnungen zurückgehen. Um hier aktiv gegenzusteuern, werden standortgerechte und nutzerorientierte Flächenangebote entwickelt.

Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen wird sich verstärken, weil der Anteil der über 60-Jährigen an der Gesamtbevölkerung stetig zunimmt. Viele Seniorinnen und Senioren wollen bis ins hohe Alter aktiv und selbstbestimmt leben. Der zukünftige Wohnungsmarkt muss durch altersgerechte Wohnungen diesen Bedürfnissen gerecht werden, z.B. Mehrgenerationenwohnen. Dies stellt darüber hinaus besondere Anforderungen an angepasste wohnungsnahе Versorgungs- und Mobilitätsangebote.

In den 1950er und 60er/70er Jahren errichtete Siedlungshäuser werden wegen des fortgeschrittenen Alters ihrer Besitzer vermehrt zum Verkauf angeboten. Daher ist mittelfristig von einem umfangreichen „Gebrauchtangebot“ dieser Gebäudetypen auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen.

BETEILIGUNG UND KOMMUNIKATION

- **Gemeinsinn und Mitverantwortung der Bürgerinnen und Bürger für das Gemeinwohl sind ein unerlässlicher Baustein der Göttinger Stadtentwicklung.**

Dies setzt eine intensive Beteiligung und Transparenz bei allen Planungsprozessen und städtebaulichen Maßnahmen voraus. Stadtentwicklung erstreckt sich nicht nur auf das Erstellen von Plänen – wichtig sind Strategien der Kooperation und Beteiligung.

A WOHNBAUFLÄCHEN

1. RAHMENBEDINGUNGEN

Um Aussagen zur zukünftig zu erwartenden Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Göttingen treffen zu können, hat die Stadt Göttingen die GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH zur Erstellung einer Wohnbauflächen-Bedarfsprognose beauftragt. Diese wurde unter Beteiligung eines Fachbeirats erstellt und am 25.06. 2013 öffentlich vorgestellt.

Die Wohnbauflächenbedarfsprognose hat einen Prognosehorizont von etwa 10 Jahren und legt die Rahmenbedingungen der gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation und die allgemeinen Entwicklungstrends zugrunde:

- gegenwärtigen Angebots- und Nachfrageverhalten auf dem Göttinger Wohnungsmarkt
- die wirtschaftliche und demographische Entwicklung in der Stadt und der Region,
- der anhaltende Trend zur Haushaltsverkleinerung,
- der ansteigende Wohnflächenverbrauch pro Person,
- die weitere Ausdifferenzierung qualitativer Wohnbedürfnisse,
- sowie der Trend zurück in die Städte.

Bevölkerungsstruktur

Mit 131.000 Einwohnern Ende 2014 hat sich der positive Trend der Bevölkerungsentwicklung bestätigt, der bereits seit den vergangenen 5 Jahren anhält. In Relation zu vielen anderen Kommunen in Deutschland und Niedersachsen weist Göttingen in den letzten 10 Jahren nur geringe Alterungstendenzen auf.

Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung geht bis zum Jahr 2025 von einem Anstieg der Bevölkerung um 0,8 % aus. Dabei bleibt die Göttinger Altersstruktur der Bevölkerung im Vergleich zu anderen Städten, bedingt durch die studentische Wohnbevölkerung, vergleichsweise stabil. Die Altersstruktur in den Stadtteilen Göttingen weist zum Teil deutliche Unterschiede auf. So weisen Stadtteile wie die Oststadt und Geismar sowie einige Außenbereiche einen bis zu dreimal höheren Anteil über 65-Jähriger auf als die Nord- oder Innenstadt. Die stärkste Alterungsdynamik ist jedoch in den peripheren Stadtteilen Göttingens festzustellen. Besonders in Nikolausberg und Elliehausen ist ein starker Anstieg der über 65-Jährigen zu beobachten. Fast in allen Stadtteilen ist ein Rückgang von Kindern und Jugendlichen festzustellen.

Sowohl mit dem Umland, als auch überregional erzielt Göttingen Wanderungsgewinne. Wobei die Wanderungsverflechtungen, stärker als dies in anderen Gemeinden der Fall ist, durch Fernwanderungen geprägt sind.

Für die Beurteilung des Göttinger Wohnungsmarktes ist nicht allein die oben dargestellte Bevölkerungsentwicklung, sondern die Haushaltsentwicklung entscheidend, da letztlich die Haushalte die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt repräsentieren. Von den 64.600 wohnungsmarktrelevanten Haushalten (2012) entfallen 10.340 oder 17 % auf Haushalte mit Kind/ern.

Beschäftigungsstruktur

Der größte Teil der etwa 64.500 Beschäftigten in Göttingen 2013 arbeitet im Dienstleistungssektor (83 %). Der wichtigste Bereich der Dienstleistungsbranche in Göttingen ist insbesondere das Gesundheits- und Sozialwesen. Durch die insgesamt gute Arbeitsmarktsituation sank die Arbeitslosenquote in Göttingen bezogen auf die zivilen Erwerbspersonen bis 2013 auf 7,9 %. Räumlich betrachtet weisen insbesondere die Stadtteile Grone und Weststadt eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosendichte auf. Im Jahr 2013 pendelten täglich 35.300 Personen in die Stadt. Das entspricht 60 % der Beschäftigten am Arbeitsort Göttingen. Dies verdeutlicht die große Bedeutung Göttingens als Beschäftigungsstandort in der Region. Personen, die beruflich an Göttingen gebunden sind, ihren Wohnsitz aber aktuell in einer anderen Stadt oder Gemeinde haben, kommen als potenzielle Zuzügler für Göttingen in Betracht.

STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES

Gemäß der laufenden Bestandsfortschreibung des Referats für Statistik und Wahlen der Stadt Göttingen gab es 2013 18.810 Wohngebäude mit insgesamt 64.001 Wohnungen. Hinzu kommen 1354 Wohnungen in 497 sog. Nichtwohngebäuden. Den überwiegenden Teil des Wohngebäudebestandes bilden 12.210 Ein- und Zweifamilienhäuser gefolgt von 6.600 Mehrfamilienhäusern mit 48.500 Wohnungen. Der Wohnungsbestand hat sich innerhalb der letzten zehn Jahre um 3 % vergrößert. Das entspricht etwa 2.000 Wohneinheiten. Am vergleichsweise hohen Anteil an Ein- und Zweizimmerwohnungen (19 %) wird die starke studentische Prägung des Göttinger Wohnungsmarktes besonders deutlich. Ein großer Teil der kleinen Wohnungen liegt in den Stadtteilen Innenstadt und Nordstadt.

In einem insgesamt sehr heterogenen Stadtbild stechen einzig die Gebäudebestände der 1950er und 1960er Jahre quantitativ hervor. Insgesamt 32 % aller Wohngebäude stammen aus dieser Zeit. Da in dieser Zeit weniger Wert auf die Bauqualität sondern vor allem Quantität bei der Fertigstellung von Wohnungen gelegt wurde und die Wohnungszuschnitte in der Regel nicht mehr den heutigen Anforderungen an das Wohnen entsprechen, besteht bei diesen Wohnungsbeständen der größte Handlungsbedarf für die Zukunft.

Insbesondere junge Menschen haben eine klare Präferenz zur Mietwohnung. Mit Eintritt in das Berufsleben und die Familiengründungsphase tendieren die Göttinger stärker zu Wohneigentum. Ab einem Alter von ca. 50 Jahren ist der Anteil von Eigentum und Miete etwa gleich groß. Den größten Anteil von Wohneigentum weisen die 65- bis 69-Jährigen auf.

Neben den hohen Angebotsmieten haben sich in den letzten Jahren auch die Preise für Wohneigentum deutlich erhöht. Im Jahr 2011 lag das Preisniveau Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienhäusern bei 1.670 Euro/m² Wohnfläche. Eine ganz ähnliche Entwicklung war auch bei der Preisgestaltung von Eigentumswohnungen festzustellen.

Im Zuge der Haushaltsbefragung (GEWOS 2012) wurden die Haushalte auch nach der Altersgerechtigkeit ihrer Wohnung befragt. Danach sind lediglich 21 % der Wohnungen für einen Verbleib in der Wohnung geeignet, ohne größere Umbaumaßnahmen durchführen zu müssen. Aufgrund des steigenden Bedarfes wird im Zuge von Sanierungsmaßnahmen von Wohnungsbeständen bzw. bei Ersatzneubau auch zunehmend das altengerechte Wohnen ein Thema sein müssen.

PREISGÜNSTIGES WOHNEN

Die Verfügbarkeit preiswerter Wohnungen ist für die Bewertung des Wohnungsmarktes von besonderer Bedeutung. Studenten, Familien, Geringverdiener und Senioren konkurrieren um den preiswerten Wohnraum. Der Durchschnitt der Angebotsmieten liegt in Göttingen bei 7,88 Euro/m² nettokalt. Differenziert nach der Zahl der Zimmer sind insbesondere Einzimmerwohnungen besonders teuer (9,99 Euro/m²). Der Durchschnitt der Bestandsmieten liegt mit 5,21 Euro/m² etwa 2,50 Euro/m² unterhalb der Angebotsmieten. Unter Einbeziehung aller Wohnungsgrößen ist z.Zt. ein insgesamt ausreichender Bestand an preisgünstigen Wohnungen vorhanden ist. Ein Defizit besteht jedoch beim **verfügbaren Angebot** an kleinen und großen preisgünstigen Wohnungen.

Auslaufende Bindungen und das Zurückfahren der öffentlichen Wohnungsbauförderung haben dazu geführt, dass der Sozialwohnungsbestand kontinuierlich geschrumpft ist. Insgesamt sind derzeit rd. 3.200 Wohnungen in Göttingen infolge einer öffentlichen Förderung gebunden. Das entspricht etwa 4 % des Gesamtwohnungsbestandes in der Stadt Göttingen.

Prognose 2025

Ohne ein wohnungspolitisches Eingreifen wird sich der preisgünstige Wohnungsbestand bis 2025 gemäß den Untersuchungen deutlich verringern. Gründe dafür sind Abrisse, Umwandlungen und Zusammenlegungen von Wohnungen sowie das Auslaufen der Bindungsfrist von rd. 1.000 Sozialwohnungen. Gleichzeitig ist von einem Anstieg der nachfragenden Haushalte auszugehen. Problematisch wird die Versorgungslücke sowohl für die kleineren wie auch für die größeren, finanzschwachen Haushalte. Entscheidend bei der Entwicklung des preisgünstigen Wohnraums ist auch die Entwicklung der Löhne in Relation zu den Mietsteigerungen.

Maßnahmen

Zur Sicherung des Angebots für einkommensschwache Haushalte sollen zukünftig verstärkt Sozialwohnungen sowie sonstige preisgünstige Wohnungen geschaffen werden. Dazu sind die Anstrengungen zur Schaffung neuer Standorte deutlich zu erhöhen. Ferner ergänzt die Stadt an ausgewählten Standorten die Landesförderung durch städtische Mittel. Darüber hinaus wird bei Ausweisung von Baugebieten für den Geschosswohnungsbau ein noch festzulegender abgestufter Mix an Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und sozialem Wohnungsbau angestrebt.

Den wohnungswirtschaftlichen Akteuren des sozialen Wohnungsbaus kommt bei Vorbereitung und Realisierung geeigneter Baumaßnahmen eine besondere Verantwortung zu.

STUDENTISCHES WOHNEN

Die große Zahl der Studierenden, Lehrenden und Forschenden ist ein maßgebender Faktor für die Wohnungsmarktentwicklung in Göttingen in den letzten Jahren gewesen und wird auch die Nachfragesituation in den kommenden Jahren prägen. Im Jahr 2013 waren 27.456 Studierende an den Göttinger Hochschulen eingeschrieben. Daneben wird der Wohnungsmarkt auch durch die knapp 15.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hoch-

schulen und des Universitätsklinikums sowie weitere 2.800 bei ansässigen Forschungseinrichtungen gekennzeichnet.

Durch die Aussetzung des Wehrdienstes und die Verkürzung der Gymnasialzeit hat sich ein Umstellungsprozess eingestellt, der sich noch bis 2016 hinzieht und einen entsprechenden Anstieg der Studierendenzahlen mit sich bringt. Dies wird kurzfristig zu einer zusätzlichen Anspannung des Wohnungsmarktes beitragen. Ab dem Jahr 2015 wird die Zahl der Schulabgänger kontinuierlich zurückgehen. Allerdings handelt es sich um ein temporäres Problem. Die starken Studienjahrgänge der Jahre 2011 und 2012 werden nach Beendigung ihres Studiums Göttingen in der Regel wieder verlassen. Die neuen Jahrgänge werden die hohen Studienanfängerzahlen nicht erreichen und es wird zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes kommen.

Die Wohnungsnachfrage der in Göttingen gemeldeten Studenten fokussiert sich auf wenige Stadtteile. Schwerpunkte sind die universitäts- und hochschulnahen Quartiere in Weende, der Nordstadt und der Innenstadt. Die westlich der Leine gelegenen Stadtteile Weststadt und Grone sind als Wohnstandort wenig beliebt. Dies gilt erwartungsgemäß auch für die westlich und östlich der Göttinger Kernstadt gelegenen ländlich geprägten Bereiche.

In Göttingen gibt es eine Reihe von Anbietern, die spezielle Angebote und Wohnanlagen direkt für Studenten bereitstellen. In erster Linie gehört dazu natürlich das Studentenwerk Göttingen. Darüber hinaus gibt es auch eine Reihe von Hausverwaltungen und Unternehmen, die zugeschnittene Angebote machen.

Gerade vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage ist darauf zu achten, dass keine Monostrukturen geschaffen werden. So sind kleine Studentenapartments mit einer Größe von 20 oder weniger Quadratmeter ausschließlich für eine studentische Nachfrage konzipiert. Eine räumliche Konzentration dieses Wohnungstyps führt zu städtebaulich und ökonomisch kritisch zu bewertenden Strukturen, die langfristig zu Leerstandsrisiken führen. Wohnungsneubauten sollten Grundrisse vorhalten, die auch andere Zielgruppen ansprechen.

2. GESAMTKONZEPT WOHNEN

WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

Um verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in Göttingen und den hieraus resultierenden Neubaubedarf zu erhalten, wurde die Wohnbauflächen-Bedarfsprognose (GEWOS, 2013) in zwei Szenarien erstellt. Zur Darstellung der Nachfrageentwicklung wurde eine Haushaltsprognose errechnet, die auf der Bevölkerungsprognose der Stadt Göttingen aufbaut.

Als „Basisvariante“ dient die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Göttingen (Basisjahr 2010), die anhand der Entwicklung bis 2011 (Abnahme um 2,2 %) aktualisiert wurde. Um einer positiveren Entwicklung nicht durch eine restriktive Flächenausweisung im FNP entgegenzustehen, wurde neben der Basisvariante auch eine „Obere Variante“ (Anstieg um 0,8 %) berechnet. Die obere Variante unterscheidet sich hinsichtlich der Annahmen zu den Wanderungsbewegungen. Generell wird eine stärkere Zuwanderung angenommen. In der oberen Variante ist dagegen mit einem Anstieg von um rund 1.700 Haushalte

(2,7 %) zu rechnen. Voraussetzung für diesen Haushaltsanstieg ist allerdings die Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnungen in entsprechender Zahl. Als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Wohnbauflächenkonzepts werden die prognostizierten Werte der sog. „Oberen Variante“ festgelegt.

Der prognostizierte Neubaubedarf ist abhängig von folgenden Bestimmungsgrößen:

Nachholbedarf

Der Nachfrage von 59.240 Haushalten stand im Jahr 2011 ein Angebot von etwa 61.000 Wohnungen gegenüber. Es bestand also ein Angebotsüberhang von insgesamt 1.760 Wohnungen (davon 160 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, 1.600 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Für 2015 kann durch die geringe Anzahl der Neubautätigkeit (mit Ausnahme im Bereich des studentischen Wohnens) mit einem Abschmelzen des Angebotsüberhangs ausgegangen werden.

Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf ergibt sich aus zukünftigen Wohnungsabgängen aufgrund von Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung von Wohnungen. Bis 2025 ist von einem Ersatzbedarf von 2.320 Wohnungen auszugehen (davon 320 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 2.000 in Mehrfamilienhäusern). Der Ersatzbedarf kann zur Hälfte auf den rückgebauten Flächen realisiert werden, für die andere Hälfte sind neue Flächen vorzuhalten.

Zusatzbedarf

Der Zusatzbedarf resultiert aus dem Anstieg der Anzahl der Haushalte. Bei einem prognostizierten Zuwachs von 2,9 % sind für insgesamt 1.650 Wohnungen neue Wohnbauflächen bereitzustellen (davon 740 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 910 in Mehrfamilienhäusern).

Fluktuationsreserve

Ausgehend von 3 % Fluktuationsreserve für das Mehrfamilienhaussegment und 2 % für das Ein- und Zweifamilienhaussegment summiert sich hier der Bedarf auf 1.680 Wohnungen (davon 310 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 1.370 in Mehrfamilienhäusern).

GESAMTBEDARF

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bedarfskomponenten ergibt sich nach GEWOS bis 2025 für die Stadt Göttingen ein Neubaubedarf von insgesamt 3.890 Wohneinheiten. Zieht man davon die Wohnungen ab, die auf rückgebauten Flächen, d.h. im Bestand realisiert werden können, sollten neue Wohnbauflächenpotenziale geschaffen werden für:

	EFH / ZFH [WE]	MFH [WE]	Gesamt [WE]
Angebotsüberhang 2011	-160	-1.600	-1.760
Ersatzbedarf	320	2.000	2.320
<i>davon auf zurückgebauten Flächen</i>	160	1.000	1.160
<i>davon auf neuen Flächen</i>	160	1.000	1.160
Zusatzbedarf	740	910	1.650

Fluktuationsreserve	310	1.370	1.690
Neubaubedarf	1.210	2.680	3.890
davon auf zurückgebauten Flächen	160	1.000	1.160
davon auf neuen Flächen	1.050	1.680	2.730

Abb.2: Neubaubedarf in Wohneinheiten (GEWOS 2013)

Aus der Anzahl der Wohneinheiten kann mit entsprechenden Umrechnungsfaktoren auf den Flächenbedarf geschlossen werden (Definition siehe GEWOS, Seite 88) Bei Zugrundelegung der in Göttingen überwiegend nachgefragten Baugrundstücke in offener Bauweise (ohne Einbeziehung der Wohneinheiten auf zurückgebauten Flächen) ergeben sich folgende Gesamtwerte für den Flächenbedarf:

Neue Flächen	gesamt	EZFH	MFH
WE	2.730	1.050	1.680
Faktor		150	85
Wohnfläche (m²)	262.500	157500	142800
Faktor		1,25	1,3
Bruttowohnfläche (m²)	327.600	196.875	185.640
Faktor		0,85	0,95
Geschossfläche (m²)		167343,75	176358
Faktor GFZ		0,4	1,0
Nettowohnbauland	594717,4	418359,4	176358
Faktor		1,25	1,35
Bruttowohnbauland (m²)	761.032	522.949	238.083
Bruttowohnbauland (ha)	76,1	52,3	23,8

Abb.3: Berechnung des Flächenbedarfs „neue Flächen“ (Grundlage GEWOS 2013)

Für den Flächenbedarf auf zurückgebauten Flächen ergeben sich bei gleichen Faktoren unter Berücksichtigung der o.g. Werte folgende Größen:

Rückgebaute Flächen	gesamt	EZFH	MFH
Bruttowohnbauland (ha)	22,1	8,0	14,1

Abb.4: Flächenbedarf „rückgebaute Flächen“ (Grundlage GEWOS 2013)

Der Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser wird vorrangig im bestehenden zentralen Siedlungsbereich zu realisieren sein. Hier stehen jedoch kaum unbebaute Flächen zur Verfügung. Umnutzung und Verdichtung werden daher für dieses Segment zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen, zusätzlich sind aber auch Flächen im derzeitigen Außenbereich zu entwickeln.

Neue Flächen und rückgebaute Flächen ergeben in der Summe den errechneten **Bruttowohnbaulandbedarf**, der bei den weiteren Planungen berücksichtigt wird.

Gesamtbedarf (ha)	gesamt	EZFH	MFH
Neue Flächen	76,1	52,3	23,8
Rückgebaute Flächen	22,1	8,0	14,1
Summe	98,2	60,3	37,9

Abb.5 : Flächenbedarf Zusammenfassung (Grundlage GEWOS 2013)

Die vorgenannten Werte ergeben eine mittlere Dichte von 20 WE/ha für Ein- und Zweifamilienhäuser und 71 WE/ha für Mehrfamilienhäuser.

Der ermittelte durchschnittliche Flächenbedarf berücksichtigt allerdings nicht die konkreten Standortverhältnisse wie Topographie, erhaltenswerte Freiflächenstrukturen oder besondere Flächen z.B. für die Regenwasserrückhaltung, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, Lärmschutzmaßnahmen oder andere städtebauliche Kennwerte. Bei Hinzurechnung dieser Faktoren wird sich der Flächenbedarf ggf. verändern.

FLÄCHENPOTENZIALE IM BESTAND

Die Stadt Göttingen verfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans das Ziel, den Bedarf der zukünftigen Wohnbauflächen im Stadtgebiet Göttingen nachfragegerecht, ressourcensparend und möglichst klimaneutral vorzubereiten. Die planerische Vorlage hierfür wurde mit dem Leitziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Leitbild 2020 geschaffen.

Zwischenzeitlich wird die Bedeutung der Innenentwicklung für eine nachhaltige flächensparende Siedlungsentwicklung von politischer Seite mit Nachdruck vertreten und ist fachlich unumstritten. Die Novellierung des Städtebaurechts 2013 (§§ 1 Abs. 5 Satz 3, 1a Abs. 2 Satz 3 und 4 BauGB) zielt auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Die gleiche Zielsetzung wird auch in der laufende Änderung der Landesraumordnung vertreten. Eine wesentliche Voraussetzung für die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen ist eine fundierte Kenntnis der Flächenpotenziale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete.

Daher kommt der Erfassung und Mobilisierung bestehender Potenziale im Siedlungsgebiet der Stadt Göttingen, neben der Neuausweisung von Flächen, eine besondere Bedeutung zu. Die Zielsetzung gilt sowohl für Wohnbauflächen wie für Gewerbeflächen.

Die Potenziale im Bestand werden in die Kategorien Baulücken, Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale differenziert. Daneben kommt der Modernisierung und Aufwertung bestehender älterer Wohnquartiere eine besondere Bedeutung zu, um die Standortqualität und Wohnwert dieser Quartiere zu sichern.

Baulücken

Die Neuaufstellung des FNP ist neben den gesetzlichen Anforderungen ein Anlass, die Baulücken im Göttinger Stadtgebiet zu erfassen und zu bewerten. Die Erstellung eines GIS-basierten Baulückenkatasters befindet sich im Aufbau.

Einer eigenen Erhebung (2013) zufolge bestehen folgende Baulücken:

- a) Im beplanten Innenbereich gem. § 30 BauGB konnten zum Zeitpunkt der Erhebung rd. 400 Restflächen auf 37 Einzelgrundstücken erfasst werden.
- b) Im sog. unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB belaufen sich die bebaubaren Potenziale auf rd. 200 Wohneinheiten (60 Grundstücke). Aufgrund der privaten Nutzung, z.B. als Hausgärten, sind diese Flächen auf absehbare Zeit nicht verfügbar. Sie leisten daher nur einen geringfügigen bzw. kaum kalkulierbaren Beitrag zur Wohnbauflächenversorgung.
- c) Auf etwa 25 Einzelflächen würden sich bei Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen rd. 600 WE realisieren lassen. Hier gilt es im Einzelfall zwischen Aufwand und Nutzen abzuwägen.

Nachverdichtung

Nachverdichtungspotenziale bestehen auf Grundstücken, die durch Abriss bestehender Wohngebäude und Neubau an gleicher Stelle höher ausgenutzt werden können. Dieses Potenzial wird bei GEWOS bis zum Jahr 2025 auf etwa 2.320 Wohneinheiten aufgrund von Wohnungsabgängen geschätzt (sog. Ersatzbedarf). Davon entfallen rund 320 Wohnungen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 2.000 Wohnungen auf das Mehrfamilienhaussegment. Bei einer angenommenen Nachverdichtungsquote von 10 % ergeben sich rd. 250 Wohneinheiten im Stadtgebiet. Eine Verortung liegt jedoch nicht vor. Steuerungsmöglichkeiten werden vorrangig bei den Akteuren der Wohnungswirtschaft gesehen. Bei der Mehrzahl der ermittelten Flächen ist Bauleitplanung (Aufstellung oder Änderung eines B-Plans) erforderlich.

Konversion

Umnutzungspotenziale bestehen auf brachgefallenen ehemaligen Gewerbe- Grün- oder nicht genutzten Stellplatzflächen (Konversion).

Die hier vorgelegte Entwicklungsstrategie stellt im Bereich Konversion die größeren Umnutzungsgebiete z.B. Gothaer Areal, ehem. Huhtamaki-Gelände, Flächen der Universität oder Bereiche im geplanten Stadtumbauquartier Nordstadt dar. Das Potenzial dieser Konversionsflächen beläuft sich auf rd. 19 ha. Durch sonstige Nachverdichtungen im besiedelten Bereich, lassen sich rd. 22 ha Flächen darstellen. Insgesamt können im Innenbereich somit rd. 40 ha mit 2065 WE entwickelt werden.

Freiflächen als Reserveflächen für den Wohnungsbau?

Die Siedlungsbereiche der Stadt Göttingen umfassen die durch Bebauung geprägten und durch technische Infrastrukturanlagen erschlossenen Bereiche. Darin eingeschlossen sind auch Freiflächen, die als Parkanlagen, Dauerkleingärten, Grabeland oder für die Landwirtschaft genutzt werden. Diese Flächen könnten aufgrund ihrer zentralen Lage im Einzelfall mögliche Potenziale für die Siedlungsentwicklung darstellen. Eine umfassende Un-

tersuchung und Bewertung der Kleingärten u.a. hinsichtlich Freizeit- und Erholung, Stadtklima, Grünverbindungen sowie Gespräche mit dem Bezirksverband der Kleingärtner verdeutlichten den hohen Stellenwert der Kleingartenflächen.

Kleingärten und Parkanlagen haben nach Auffassung der Stadt Göttingen weiterhin hohe Ausgleichs- und Naherholungsfunktionen, die durch eine Wohnbauflächenentwicklung nicht eingeschränkt werden sollen.

3. WOHNBAULANDKONZEPT – NEUE FLÄCHEN

Das vorliegende Wohnbaulandkonzept unterscheidet Flächenangebote für die Haustypen Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau. Bei der Auswahl der Bauflächen werden die im GEWOS-Gutachten ermittelten Flächenbedarfe, Wohnwünsche und Nachfragegruppen berücksichtigt.

Für die Umsetzung des Bedarfs in Bauflächen gilt es, Flächen für die kurz-, mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung zu ermitteln. In den Darstellungen des zukünftigen Flächennutzungsplans wird es allerdings keine Differenzierung nach Bauweise, Haustyp etc. geben, sondern ausschließlich eine Darstellung als Wohnbaufläche. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) werden hierzu konkrete Festsetzungen getroffen.

Die Auswahl der Baulandflächen erfolgte in einem vierstufigen Vorgehen:

1. Bildung eines Flächenpools
2. Prüfung der Rahmenbedingungen (Steckbriefe)
3. Ermittlung geeigneter Flächen
4. Auswahl (Vorschlag)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der politischen Gremien soll das Gesamtkonzept abgestimmt und die Grundlage des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans bilden.

Stufe 1: Sammlung von Flächen und Bildung eines Flächenpools

Sämtliche Flächen, die aus unterschiedlichen Zusammenhängen und von verschiedenen Akteuren (z.B. Verwaltung, Politik, Private) vorgeschlagen wurden, wurden gesammelt und zunächst ohne Bewertung der Eignung aufgelistet.

Flächen, die aufgrund ihrer Lage oder aus naturschutzrechtlicher Sicht als Wohnbaufläche offenkundig ungeeignet sind, wurden frühzeitig ausgeschieden.

Die Sammlung dieses ersten Schrittes umfasst insgesamt 84 Einzelflächen mit einer Brutto-Gesamtfläche von rd. 300 ha. Mit erfasst wurden auch jene Flächen, die aus dem Flächennutzungsplan 1975 weiterhin entwickelt werden sollen oder für die in den vergangenen Jahren (Erhebungsstichtag 01.01.2012) ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Die Sammlung umfasst somit Flächen im Bestand, geplante Flächen sowie neue Flächen als Siedlungserweiterung oder Innenverdichtung. Steckbriefe wurden nur für Flächen erstellt, die nach einer ersten Vorauslese weiterverfolgt werden sollen. Nicht weiter untersucht wurden z.B. Flächen, die im bisherigen FNP dargestellt aber nicht realisiert werden sollen (z.B. westlich Herberhausen).

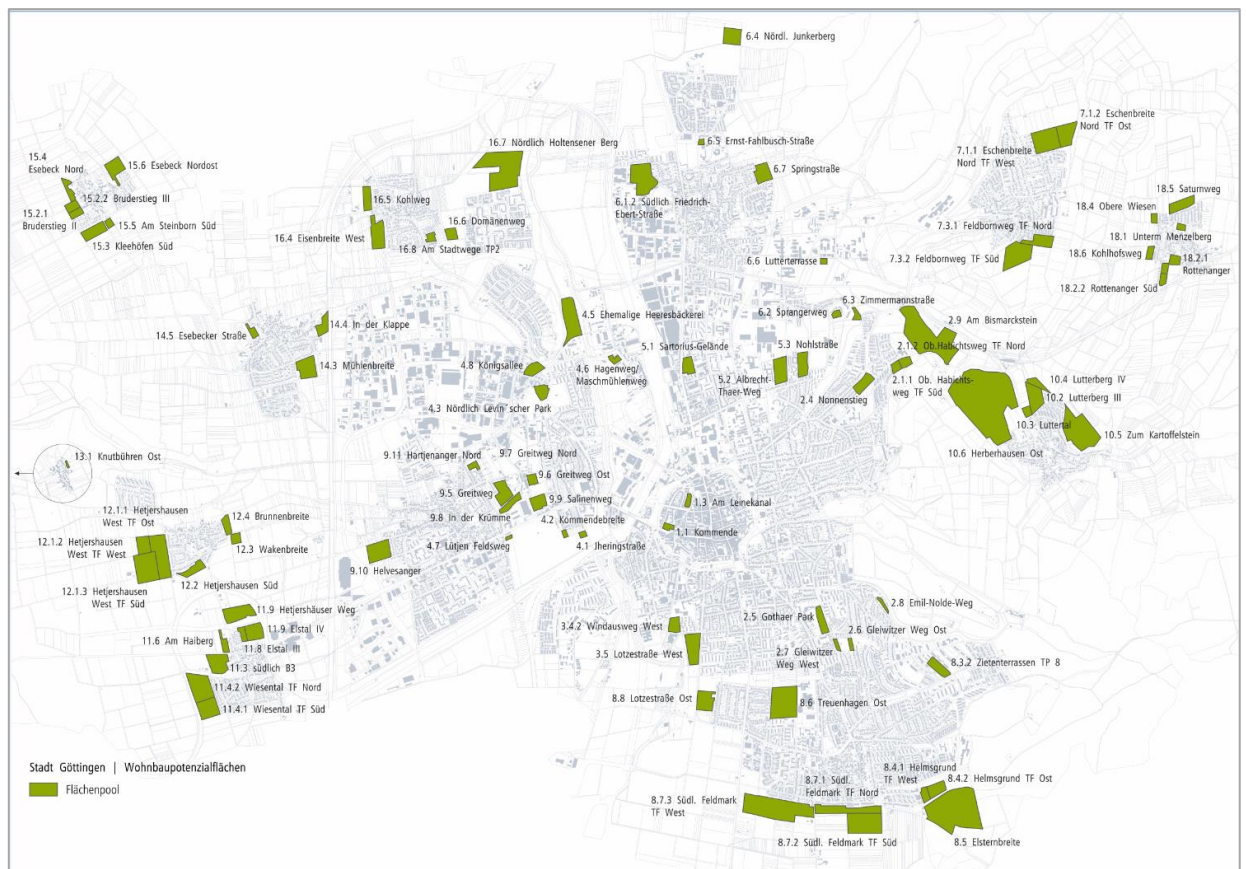


Abb. 6: „Flächenpool“ der Wohnbauflächen

Stufe 2: Analyse durch Steckbriefe

Für 78 Einzelflächen wurden sog. Steckbriefe erstellt, auf denen alle planerisch relevanten Daten und Analysen zusammengefasst wurden:

- allgemeine Merkmale wie Lage, Topographie, Planungsrecht
- Entfernung zu Versorgung und Infrastruktur
- Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur
- Restriktionen (Immissionen, Altlasten...)
- Verfügbarkeit und Planungsrecht
- Umsetzung, Realisierbarkeit
- Umwelt, Landschaft, Bodenschutz
- Klimaschutz und Klimavorsorge
- Nachfragepräferenzen
- Gesamteinschätzung

Grundlage der Beurteilung sind Begehungen sowie die Auswertung vorhandener Planungsunterlagen wie Luftbilder, Biotopkartierungen, Schutzgebietsabgrenzungen, Zuarbeiten im Rahmen des Landschaftsplans, Bodenfunktionskarte, Kanalpläne, Klimaaanalyse, GEWOS-Gutachten, etc.

Die Einzelaspekte werden nach einer Fünferskala bewertet. Im Ergebnis werden die Eignung der Fläche zusammengefasst und Hinweise für die Realisierung gegeben (s. Synopse).

Die Summe der Prüfflächen übersteigt in diesem Schritt den von GEWOS ermittelten Bedarf in allen Segmenten:

	WE MFH	WE EFH / RH	WE gesamt	Fläche MFH (ha)	Fläche EFH (ha)	Fläche gesamt (ha)
Σ Prüfflächen	3114	3009	6164	45,8	180,4	226
Bedarf (GEWOS)	2.680	1.210	3.890	37,9	60,3	98,2
Differenz	434	1.799	2.274	8	120	128

Abb.7: Flächenermittlung „Steckbriefe“

Stufe 3: Ermittlung geeigneter Flächen

Die in den Steckbriefen erfolgte Beurteilung und Bewertung führt zu einer Auswahl geeigneter Flächen. Stark konfliktträchtige Flächen werden zurückgestellt, wenn die Realisierung

- einen erheblichen Eingriff in Natur- und Landschaft darstellt (z.B. Lage im Landschaftsschutzgebiet mit hohen Biotopwertigkeiten) darstellen würde,
- erhebliche Konflikte mit den Klimaschutzzielen der Stadt Göttingen und der Klimavorsorge bewirken würde,
- mit erheblichen und ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand nicht zu mildernden oder zu beseitigenden Vorbelastungen und Konflikten verbunden ist (z.B. Lärm, Geruchs- oder Staubbelastung mit gesundheitsgefährdendem Ausmaß),
- den Zielen und Grundsätzen des beschlossenen „Leitbilds 2020: Göttingen stellt sich der Zukunft“ erheblich widerspricht (z.B. Lage außerhalb des Siedlungsgefüges, hohe öffentliche Folgekosten)

	WE MFH	WE EFH / RH	WE gesamt	Fläche MFH (ha)	Fläche EFH (ha)	Fläche gesamt (ha)
Σ Auswahlflächen	2617	1616	4269	33	101	134
Bedarf (GEWOS)	2.680	1.210	3.890	37,9	60,3	98,2
Differenz	-63	406	379	-5	41	36

Abb.8: Flächenermittlung „Eignung“

Die in diesem Schritt verbleibenden Flächen stellen das **geeignete Gesamtpotenzial** im Stadtgebiet dar. Die nachfolgende Abbildung unterscheidet in die Kategorien „geeignete Flächen“ (grün), „nicht geeignete Flächen“ aufgrund erheblicher Nachteile (rot) sowie „nicht geeigneter Flächen aus dem FNP 1975“ (hellrot). In der Tabelle wird deutlich, dass

es insbesondere bei den Flächen von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Überhängen (Gesamtfläche rd. 30 %) kommt.

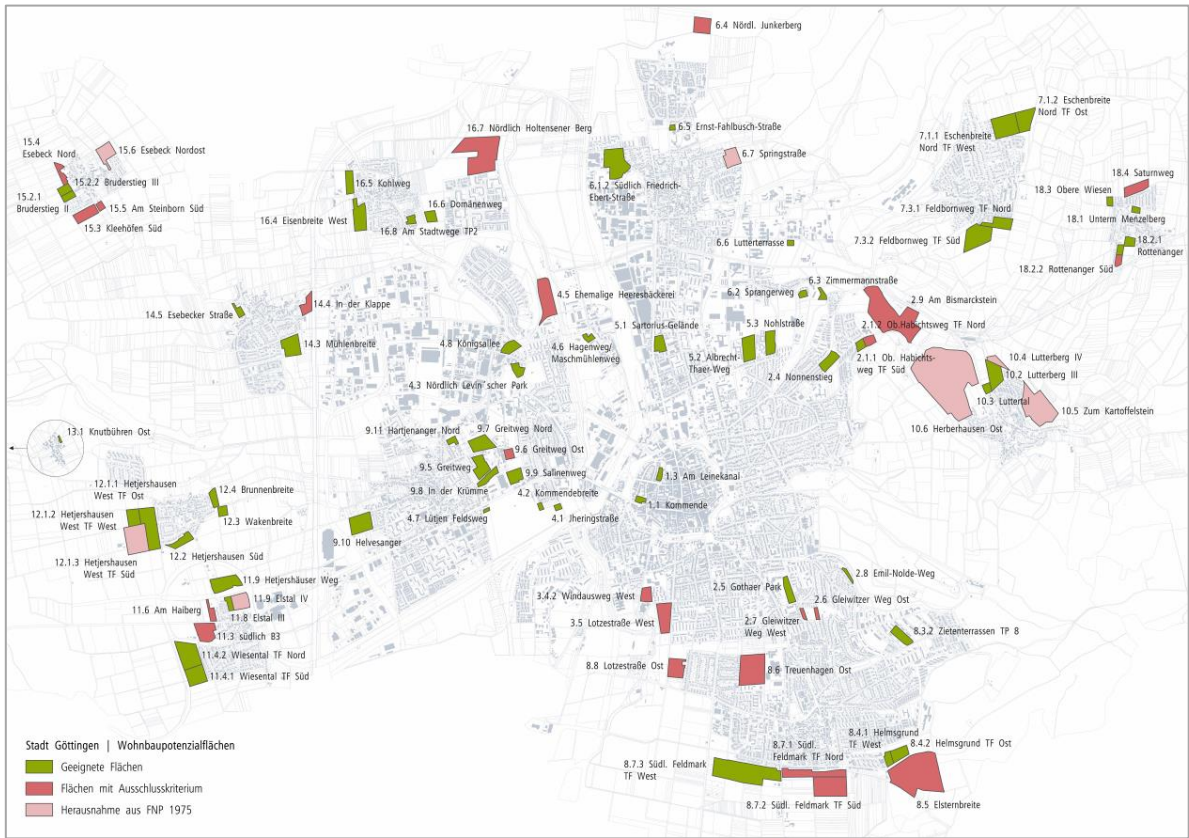


Abb.9: Analyse der Wohnbauflächen

Stufe 4 Auswahl

In einem weiteren Schritt wird eine Auswahl getroffen, um ein **bedarfsgerechtes Potenzial** zu ermitteln, das in einem späteren Verfahrensschritt als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche im FNP dargestellt werden könnte. Im Auswahlkatalog sind danach 46 geeignete Flächen mit insgesamt 102 ha enthalten, auf denen insgesamt rd. 3.890 neue Wohneinheiten nachgewiesen werden können.

	WE MFH	WE EFH / RH	WE gesamt	Fläche MFH (ha)	Fläche EFH (ha)	Fläche gesamt (ha)
Σ Auswahlflächen	2467	1206	3704	29,4	70,4	99,6
Bedarf (GEWOS)	2680	1210	3890	37,9	60,3	98,2
Differenz (absolut)	-213	-4	-186	-8,5	10,1	1,4
Differenz (prozentual)	92 %	100 %	95 %	78 %	117 %	101 %

Abb.10: Flächenermittlung „Auswahl“

Der von GEWOS ermittelte Bedarf an Wohneinheiten ergibt hinsichtlich der Wohneinheiten und der Flächenausweisung eine verhältnismäßig ausgeglichene Gesamtbilanz. Allerdings unterschreitet im Segment Mehrfamilienhäuser das Angebot den Bedarf um 213 Wohneinheiten (-8%). Hier macht sich das Fehlen von stadträumlich zentral gelegenen Flächen besonders bemerkbar. Hier ist verstärkt auf Flächenkonversion und Nachverdichtung hinzuarbeiten.

Im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser werden ca. 10 ha (17 %) mehr als in der Bedarfssprognose ausgewiesen. Der Flächenüberhang im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser soll als strategische **Baulandreserve im Rahmen des Baulandmanagements (BLM)** bereitstehen, auf die im Einzelfall zurückgegriffen werden kann (Baulandmanagement). In der nachfolgenden Abbildung wird demzufolge unterschieden in Wohnbauflächen und Flächen für das Baulandmanagement.

Für die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im weiteren Abstimmungsverfahren eine Prioritätensetzung erfolgen.



Abb. 10: „Auswahl Wohnbauflächen“ (Vorschlag zur Diskussion)

NEUE FLÄCHEN IM FNP

Ein Teil der vorgenannten Flächen ist im bestehenden FNP 1975 bereits als Bauflächen enthalten. Werden beide Planungen miteinander verglichen, zeigt sich, dass zur Bedarfsdeckung der neue Flächennutzungsplan auf rd. 59 % bisheriger Bauflächen zurückgreifen kann. 64 % der neuen Wohneinheiten können auf bestehenden Flächen des FNP nachgewiesen werden.

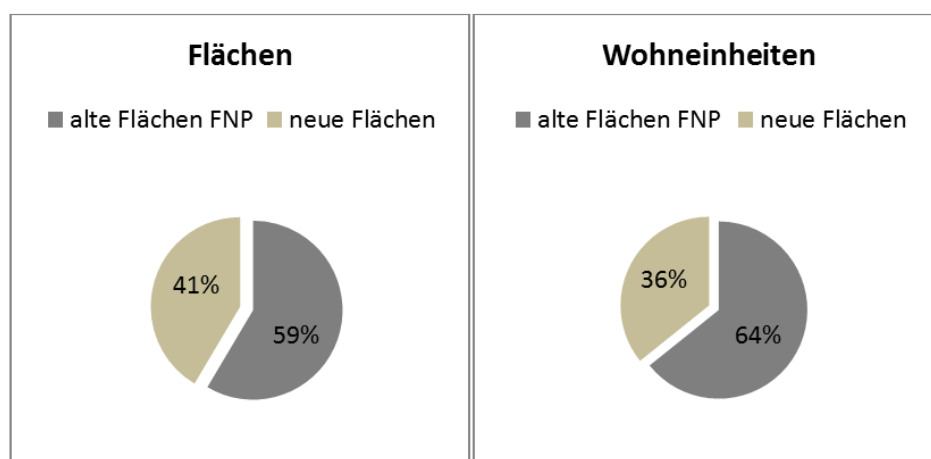


Abb. 11: Gegenüberstellung FNP 1975 / Wohnbaulandkonzept

INNENBEREICH / AUßENBEREICH

Eine Auswertung der Vorschlagsflächen hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen Lage im Innenbereich bzw. Außenbereich macht deutlich, dass zwar der größere Flächenanteil, aufgrund des Flächenbedarfs von Einfamilienhäusern, im Außenbereich liegt, jedoch der Schwerpunkt der geplanten Wohneinheiten innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges liegt. Anzumerken ist, dass landwirtschaftliche Flächen, die innerhalb des Siedlungsgefüges liegen, hier als zum Innenbereich gehörend definiert wurden.

Die Vorgabe „Innen vor Außen“ wird mit den vorhandenen umsetzbaren Flächenpotenzialen im Innenbereich nicht zu erreichen sein. Damit können die in der Wohnstilbefragung (GEWOS) ermittelten Wohnwünsche bestimmter Zielgruppen (insb. Eigentumsbildner) im Innenbereich nicht vollständig befriedigt werden. Insbesondere mangelt es an zentrumsnahen Flächen für den Geschosswohnungsbau. Im Außenbereich werden lediglich Flächen dargestellt, die mit dem Grundsatz einer maßvollen und differenzierten Entwicklung in Ergänzung bestehender Wohnlagen vereinbar sind. Dem Grundsatz einer flächensparenden und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung wird dabei Rechnung getragen.

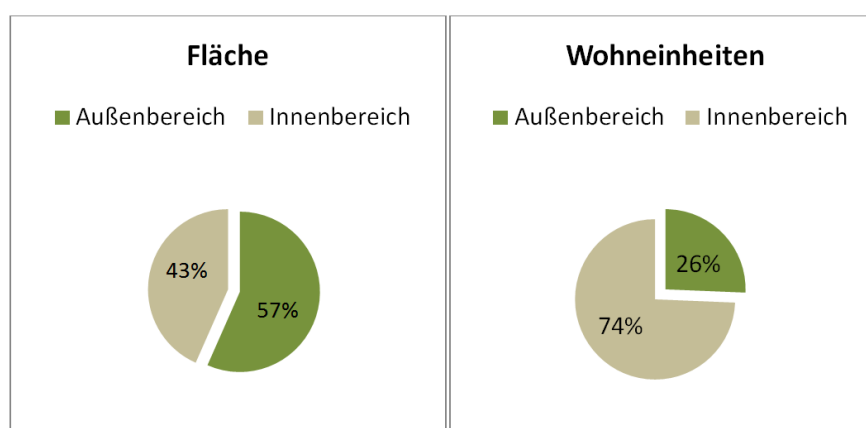


Abb.12: Verhältnis Innenentwicklung zu Außenentwicklung (Vorschlagsflächen)

4. LAGE DER BAUGEBIETE IM STADTGEBIET

Die Stadt Göttingen verfolgt das Ziel einer bedarfsgerechten Ausweisung von Baugebieten. Im Zusammenhang mit der GEWOS-Studie wurden im Rahmen einer Wohnstilbefragung Präferenzen hinsichtlich der Lage eines Wohnstandorts im Stadtgebiet erhoben. Dabei wurde verdeutlicht, welche Wohnstiltypen bestimmte Stadtteile und Lagen bevorzugen. Das Leitbild 2020 empfiehlt neben der Vorgabe ‚Innen vor Außen‘ eine dezentrale Ausweisung von Baugebieten, die auch die Ortsteile mit berücksichtigt.

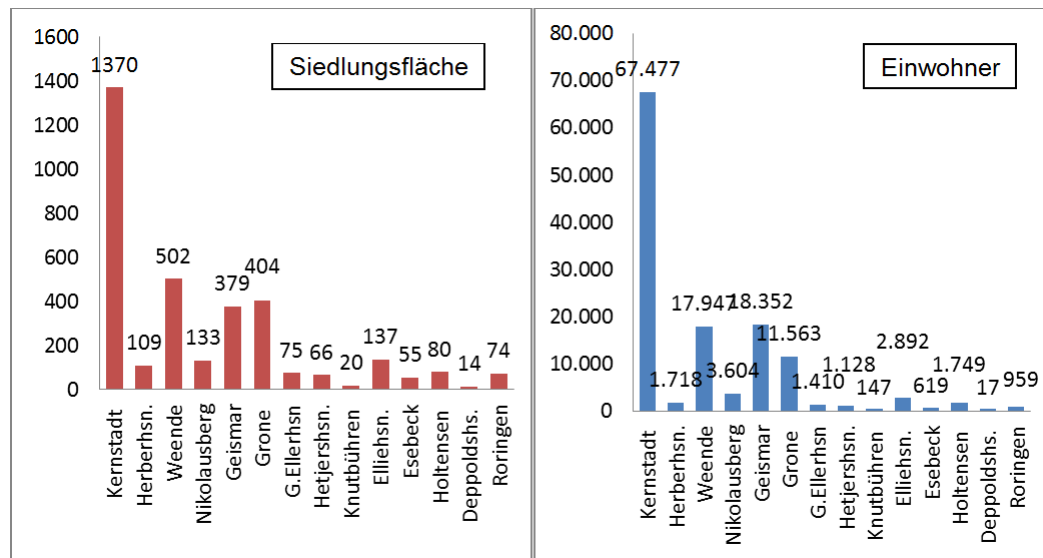


Abb.13: Siedlungsfläche und Einwohner nach Stadtbezirken (Gösis, Stand 2014)

In der Gegenüberstellung der statistischen Daten (Gösis, 2014) wird die Unterschiedlichkeit der Siedlungsfläche und der Bevölkerungsverteilung deutlich (Deppoldshausen wird Weende hinzugerechnet). Die Siedlungsfläche ist hier die Summe aus Gebäude-, Frei- und Verkehrsflächen.

Maßgeblich für die Positionierung und Dimensionierung von Wohnbauflächen sind unterschiedliche Parameter wie Bedeutung des Ortsteils hinsichtlich Größe und Einwohnerzahl, Erschließung, vorhandene Infrastruktur, Entfernung zum Stadtgebiet, Verfügbarkeit oder Umweltkriterien. Das Göttinger Stadtgebiet wird danach in 3 unterschiedliche Siedlungsstrukturtypen unterteilen:

- Städtische / urban geprägte Bereiche
- Vororte mit vorwiegender Wohnfunktion
- Ländlich / dörflich geprägte Siedlungen

Die Abgrenzungen sind allerdings nicht scharf zu ziehen, dazu sind die Ortsteile zu unterschiedlich ausgeprägt. Die Ortsteile der Stadt Göttingen weisen bei näherer Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung sowie der Siedlungs- und Nutzungsstrukturen deutliche Unterschiede auf. Das nachfolgende Konzept zeigt eine Differenzierung der Flächenausweisung entsprechend der strukturellen Merkmale des jeweiligen Stadtbereichs.

Städtisch geprägter Kernbereich

Die urban geprägten Siedlungsbereiche umfassen die Kernstadt mit den Stadtbereichen Innenstadt, Nordstadt, Oststadt, Südstadt, Weststadt, Holtenser Berg, Leineberg sowie die Ortsteile Weende, Grone und Geismar. Der Gesamtbereich kann als zusammenhängende Siedlungseinheit verstanden werden; jeder Teilbereich hat mehr als 2.500 Einwohner. Die Siedlungsdichte ist mit durchschnittlich 50 WE / ha Siedlungsfläche besonders hoch. Hier befinden sich die Schwerpunkte der Dienstleistungs-, Handels-, Gewerbe-, und Universitätsnutzungen mit vielfältigen Arbeitsplatz- und Versorgungsangeboten. Das Angebot an verfügbarem Bauland hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verknappt, was an der teilweise starken Nachverdichtungen und der Vielzahl von Nutzungsänderungen auf einzelnen Grundstücken deutlich wird.

Der Schwerpunkt liegt in der Entwicklung von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau, sowie einzelnen Standorten für den verdichteten Einfamilienhausbau. Darüber hinaus gilt es, die vorhandenen Flächenpotenziale besser zu nutzen: daher kommt der Stadterneuerung, Nachverdichtung und Konversion besondere Bedeutung zu.

Urbaner Bereich						
Ortsteil	WE MFH	WE EFH / RH	WE gesamt	Fläche MFH	Fläche EFH	Fläche ges. (ha)
Kernstadt	1482	133	1605	17,2	5,4	22,4
Weende	603	110	713	4,4	4,6	9
Geismar	88	362	450	1,6	16,3	17,9
Grone	270	110	380	5,8	3,5	9,3
Summe "Urbaner Bereich"	2443	715	3148	29	29,8	58,6

Abb.14: Zusammenfassung der Baugebiete im „städtisch geprägten Bereich“

Verstädterte Vororte

Zu den Vororten zählen die verhältnismäßig strukturstarken Siedlungseinheiten mit vorwiegenden Wohnfunktionen Nikolausberg, Herberhausen, Groß-Ellershausen, Elliehhausen, Holtensen mit mehr als 1.000 Einwohnern je Ortsteil. Aufgrund der überwiegend lockeren Einzelhausbebauung liegt hier eine geringere Bevölkerungsdichte mit durchschnittlich 20 Einwohnern /ha Siedlungsfläche vor. Die Nachfrage nach Einzelhausgrundstücken ist in dieser Lage besonders hoch.

Der Schwerpunkt liegt in der Entwicklung von Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau, vorrangig in offener Bauweise. Auch hier gilt, vorhandene Flächenpotenziale und Baulücken besser zu nutzen.

Ortsteil	WE MFH	WE EZFH / RH	WE gesamt	Fläche MFH	Fläche EFH	Fläche ges. (ha)
Nikolausberg	0	125	125	0	10,2	10,2
Herberhausen	0	65	65	0	4,6	4,6
Groß Ellershausen	0	95	95	0	7,5	7,5
Elliehausen	24	57	81	0,4	3,4	3,8
Hetjershausen	0	59	100	0	8,5	8,5
Holtensen	0	30	30	0	2,1	2,1
Summe "Vororte"	24	431	496	0,4	36,3	36,7

Abb.15: Zusammenfassung der Baugebiete „Vororte“

Ländliche Ortsteile

Die dörflich geprägten Ortsteile Roringen, Esebeck und Knutbühren liegen an den Rändern der Stadt Göttingen und haben ihren historischen Kern weitgehend erhalten. Sie verfügen noch über die charakteristischen Elemente ländlicher Siedlungen, allerdings zeigen sich hier die Auswirkungen des demographischen Wandels bereits durch kontinuierliche Rückgänge der Bevölkerungszahl. Vorhandene Infrastrukturen sind dementsprechend schwach ausgeprägt. Die Entwicklung von Wohnbauflächen soll sich an dem aus dem Ortsteil sich ergebenden Bedarf orientieren. Dabei kommt Roringen aufgrund der guten Verkehrsanbindung an das zentrale Stadtgebiet eine Sonderstellung zu. Deppoldshausen wird aufgrund seiner gutshofartigen Struktur nicht als prägende Siedlung charakterisiert.

Ortsteil	WE MFH	WE EZFH / RH	WE gesamt	Fläche MFH	Fläche EFH	Fläche ges. (ha)
Esebeck	0	15	15	0	1	1
Knutbühren	0	3	3	0	0,1	0,1
Roringen	0	42	42	0	3,2	3,2
Summe "ländliche Ortsteile"	0	60	60	0	4,3	4,3

Abb.16: Zusammenfassung der Baugebiete „Ländliche Ortsteile“

5. PRIORITÄTEN DER UMSETZUNG

Im Rahmen der weiteren Planung des FNP und der Abstimmung der Wohnbauflächen soll kein planerischer Stillstand eintreten. Durch die Festlegung von Entwicklungsprioritäten werden die Flächen bestimmt, die vorrangig durch eine verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden sollen.

6. BAULANDPOLITIK

Um der Stadt Handlungsspielräume bei der Entwicklung von Bauland zu geben, soll im Wohnbaulandkonzept der über den ermittelten Bedarf hinausgehende Flächenpuffer geschaffen werden, der jedoch nicht Eingang findet in die Darstellungen des Flächennut-

zungsplans. Die Flächen dienen als strategische Reserve, sofern sich herausstellt, dass die im FNP dargestellten Flächen nicht entwickelt werden können.

Diese Strategie folgt dem Ziel, durch eine frühzeitige Steuerung der Bodenbevorratung der Stadt Göttingen eine dem Allgemeinwohl dienende sozialgerechte Bodennutzung, wie sie in §1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) gefordert wird, zu gewährleisten. In der Bauleitplanung sollen ferner sozial stabile Bevölkerungsstrukturen gefördert und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens besondere Berücksichtigung finden (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Dabei ist die demographische Entwicklung im Stadtgebiet zu beachten. Diese Ziele werden durch die seit 2006 bestehende verwaltungsinterne Arbeitsgruppe „Baulandmanagement“ verfolgt.

Dafür werden Konzepte für eine mögliche bauliche Entwicklung erstellt und über den Bedarf hinaus nach potentiellen Flächen untersucht, die wirtschaftlich, ökologisch, infrastrukturell und nachfrageorientiert für eine Baulandentwicklung geeignet sind. Schließlich soll auf dem Verhandlungsweg eine Einigung mit den Eigentümern zum Erwerb der benötigten Flächen erzielt werden. Hierbei wird gezielt die Idee verfolgt, dass der Planungsvorteil, der allein durch die Umwandlung von z.B. landwirtschaftlicher Fläche in Rohbauland entsteht, nur in begrenzten Maßen beim Alteigentümer verbleibt. Städtische Planungen erlangen daher nur Rechtskraft, wenn sich Eigentümer und Vorhabenträger spürbar unter Teilverzicht auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke infolge städtischer Planungen an den Folgekosten beteiligen. Aufgrund der durch die Arbeit der Arbeitsgruppe vorhandenen Alternativflächen konnten mehrfach Flächen zum Preis von Bauerwartungsland erworben und entwickelt werden. Durch das Ziel der möglichst vollständigen vorherigen Übernahme der Flächen durch die Stadt Göttingen, die hierdurch steuerbaren Entwicklungskosten, sowie den Einsatz von Preisermäßigungen für Familien mit Kindern (Kinderbaulandbonus), konnten günstige Baulandpreise erreicht werden.

Die durch die Stadt Göttingen gesteuerte Baulandpolitik konnte den Anfang des letzten Jahrzehnts absehbaren Trend der Baulandverteuerung erfolgreich umkehren. Die Baulandpreise konnten in den von der Stadt entwickelten Baugebieten bis 2010 um 10 % gesenkt werden, während im Landkreis Göttingen ein weiterer Preiszuwachs um 3% dokumentiert wurde.

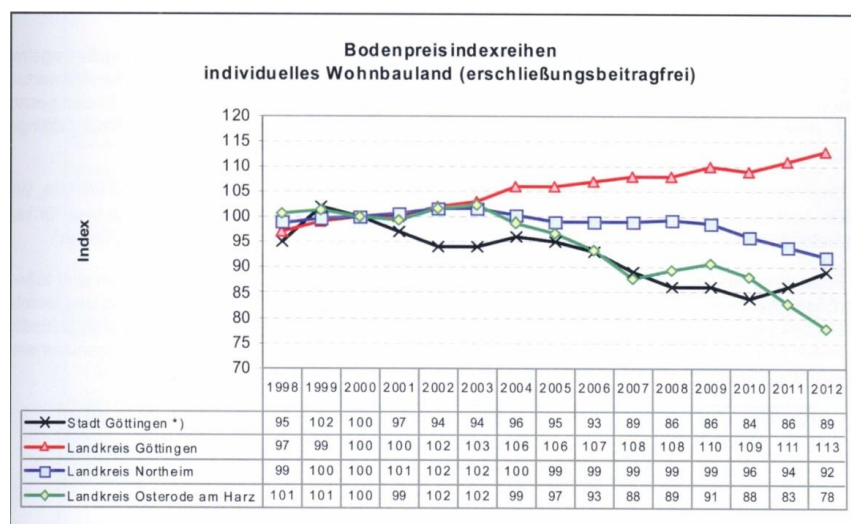


Abb.17: Baulandpreisentwicklung (Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2013)

B FLÄCHEN FÜR GEWERBE, DIENSTLEISTUNGEN, WISSENSCHAFT UND FORSCHUNG

1. RAHMENBEDINGUNGEN

Die Universitätsstadt Göttingen, mit 131.000 Einwohnern (Ende 2014) Oberzentrum im Süden Niedersachsens, ist geprägt von einer vorwiegend mittelständischen, technologieorientierten Industrie und einer vielfältigen Forschungs- und Wissenschaftslandschaft. Die z.T. sehr erfolgreich im Weltmarkt agierenden Unternehmen forschen und produzieren zu einem großen Anteil in den Bereichen Mess- und Regeltechnik, Mechatronik, Photonik und Bio-technologie. Sie sind bereits historisch als „Ableger“ der Universität, als ehemalige Zulieferer oder als „Spin-Offs“ aus Universität und Forschungseinrichtungen entstanden. Zusätzliche Dynamik dieser Sektoren entsteht aus unterschiedlichen Netzwerken und Clustern (z.B. Measurement Valley). Entsprechend generieren diese Unternehmen eine deutliche Flächennachfrage mit dem Ziel einer zukunftsorientierten Expansion am Standort Göttingen.

Dank seiner vielfältigen Universitäts- und Forschungseinrichtungen zählt Göttingen zu den international bedeutenden Wissenschaftsstandorten. Neben der Universität mit ihren 13 Fakultäten und 74 Vollstudiengängen sind in Göttingen 18 außeruniversitäre Forschungseinrichtungen, davon fünf Max-Planck-Institute sowie zwei Fachhochschulen beheimatet. Die Universität ist mit rd. 14.400 Arbeitsplätzen der wichtigste Arbeitgeber der Stadt und Region. Daneben hat sich mit über 130 Institutionen und Firmen ein sehr dynamischer Sektor der Fort- und Weiterbildung etabliert.

Göttingen ist Teil der Metropolregion Hannover – Braunschweig – Göttingen - Wolfsburg. Berücksichtigt man zusätzlich die eng mit Göttingen verflochtenen Gemeinden Friedland, Rosdorf und Flecken Bovenden so ist von einem engeren Verflechtungsbereich von rd. 165.000 Einwohner auszugehen.

Die zentrale geografische Lage Göttingens mit ihrer sehr guten Anbindung an das nationale Schienen- und Straßennetz erzeugen zunehmend eine eigenständige Flächennachfrage im Bereich der logistikorientierten Unternehmen und Dienstleistungen.

2. ZIELE UND VORGEHENSWEISE

Eine Gewerbeflächenpotenzialanalyse (Gewerbeflächenpotenzialanalyse für die Stadt Göttingen, CIMA Beratung + Management GmbH 2013) soll im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf einen sich abzeichnenden Flächenengpass reagieren und Gestaltungsspielräume für die Zukunft aufzeigen. Neben erforderlichen Neuausweisungen ist die Möglichkeit von Umwidmungen ausgewiesenen Baulandes in andere Nutzungsformen zu thematisieren und auf eine optimierte Wiedernutzung brach gefallener Gewerbeflächen hinarbeiten. Insbesondere zu beachten sind die Klimaziele der Stadt Göttingen, die im Klimaschutzkonzept sowie derzeit in Arbeit befindlichen ‚Klimaplan Stadtentwicklung‘ dokumentiert sind.

Im Kontext der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Göttingen mit einem Planungshorizont für das Jahr 2020 und darüber hinaus werden, fußend auf dem

„Leitbild 2020“, folgende Zielsetzungen für ein gewerbliches Entwicklungskonzept formuliert:

- Sicherung der guten Standortqualitäten und verkehrlichen Erschließungen,
- Weiterentwicklung der Innovationskraft des örtlichen Gewerbes mit nachhaltiger Absicherung und ggf. auch Wachstum von Beschäftigung,
- ressourcenschonender Flächenverbrauch,
- Entwicklung bedarfsgerechter Angebote,
- Förderung der forschungsorientierten Infrastrukturen („Stadt, die Wissen schafft“) mit bedarfsorientierter Standortentwicklung,
- Verknüpfung der Forschungsinfrastruktur mit dem Stadtgebiet

Das Konzept soll einerseits eine differenzierte Bedarfsprognose gewerblich nutzbarer Flächen bis zum Jahr 2025 umfassen. Dies beinhaltet eine eingehende Analyse der aktuellen Angebotssituation am Gewerbeflächenmarkt in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten sowie ausgewiesenen gewerblichen Entwicklungsflächen im FNP. Andererseits sind entwicklungspolitische Aussagen zu einzelnen Potenzialflächen Bestandteil des Konzeptes.

Die Gewerbeflächenbedarfsprognose für die Stadt Göttingen fußt auf folgenden Arbeitsschritten:

1. Es erfolgte zunächst eine wirtschaftsstrukturelle Gesamtbetrachtung der Stadt Göttingen. Es werden die Rahmenbedingungen, Leitbranchen und Kompetenzfelder identifiziert.
2. In einem zweiten Arbeitsschritt erfolgte eine Bewertung aller Gewerbegebiete sowie FuE-Standorte. Hieraus wurden Stärken- / Schwächen-Analysen für alle Standorte abgeleitet.
3. Dritter Arbeitsschritt war die Ermittlung der Flächennachfrage. Zur Anwendung kommt hier eine trendbasiertes, standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenprognose, die auf dem Ansatz des vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) entwickelten Verfahrens (2010) beruht. Hierbei wird u.a. eine Beschäftigtenprognose zugrunde gelegt, die auf der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen (SvB=Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) zwischen 1999 und 2011 in Gewerbeflächen beanspruchenden Branchen zurückgreift. Über diesen Zeitraum lassen sich wesentliche Entwicklungstrends erkennen, die entsprechende Schlüsse für die künftige Entwicklung ermöglichen.
4. In einem vierten Arbeitsschritt wurden die standorttypen-bezogenen Flächenbedarfe den vorliegenden Potenzial- und Reserveflächen gegenübergestellt. Hieraus können Handlungsspielräume einer strategischen Gewerbeflächenpolitik für Göttingen abgeleitet werden.

Ziel einer an Nachhaltigkeitsgesichtspunkten orientierten Wirtschaftspolitik sollte stets die Steigerung der Flächenproduktivität, also die Verringerung des Flächeneinsatzes je Wirtschaftsleistung, sein. Dabei ist zu beachten, dass der Produktionsfaktor „Boden“ nur in bestimmten Grenzen, z.B. durch mehr Arbeitseinsatz, substituierbar sein wird. Auch der technische Fortschritt führt nicht automatisch zu einer geringeren Flächeninanspruchnahme. Technologischer Fortschritt kann auch zu vermehrtem Flächenverbrauch führen, wenn hierdurch gleichzeitig die Nachfrage nach Fläche und Beschäftigung ansteigt.

Mit dem Ziel der Vermeidung unnötiger Flächenausweisungen bzw. -entwicklungen rückt der Faktor der ‚qualitätsorientierten Flächenentwicklung‘, also die konsequent an den – sich wandelnden – Bedürfnissen der Unternehmen orientierte Angebotspolitik in den Mittelpunkt des Interesses.

3. ANALYSE DER GESAMTSITUATION

In der Landesplanung ist der Stadt Göttingen die Versorgungsfunktion eines Oberzentrums für die Region Südniedersachsen zugeordnet worden. Die Funktion erwächst der Stadt nicht nur durch ihre Versorgungsfunktionen in Einzelhandel und kundenorientierten Dienstleistungen, sondern in der Funktion als Universitätsstadt und Innovationsstandort mit mehreren Max-Planck-Instituten und weiteren Großforschungseinrichtungen. Dieses Angebot prägt auch weitestgehend die Beschäftigungsstruktur der Stadt und hat zur Ansiedlung namhafter forschungs- und innovationsorientierter Unternehmen geführt. Drei in Göttingen ansässige Unternehmen zählen zu den 100 umsatzstärksten Unternehmen in Niedersachsen.

Nur 17,2 % der Beschäftigten arbeiteten 2011 im Produzierenden Gewerbe. (In den alten Bundesländern lag dieser Anteil bei 31,6 %). Der Anteil, der im Dienstleistungssektor Beschäftigten lag zum selben Zeitpunkt in der Stadt Göttingen bei 82,7 % und in den alten Bundesländern bei lediglich 68,2 %. Schon heute befindet sich nur rd. jeder fünfte Arbeitsplatz innerhalb der Stadt in den klassischen Gewerbegebieten Grone / Elliehausen, Lutteranger und Siekhöhe.

Die Stadt Göttingen verfügt einschließlich der Potenzial- und Reserveflächen über einen Bestand an gewerblich genutzten bzw. nutzbaren Flächen von 491,34 ha (brutto).

Die derzeitigen ‚Standortsäulen‘ von **Industrie und Gewerbe** in Göttingen sind:

- Gewerbegebiet Grone mit SCIENCE PARK,
- Gewerbegebiet Siekhöhe,
- Gewerbegebiet Siekanger (Logistikpark),
- Gewerbestandorte Groß-Ellershausen,
- Gewerbegebiet Lutteranger,
- Industrie- und Gewerbegebiet Westliche Hannoversche Straße / GVZ
- Gewerbegebiete Hildebrandtstraße / Maschmühlenweg / Im Rinschenrott,
- gewerbliche Einzelstandorte MAHR und ZEISS (Königsallee).
- Gewerbegebiet Hagenweg

Maßgebliche Relevanz für die Stadt Göttingen hat die Absicherung und Weiterentwicklung des **FuE-Potenzials** an den Universitätsinstituten und den außeruniversitären Forschungseinrichtungen. Dementsprechend sind die als Sonderbauflächen ausgewiesenen Standortareale

- Innerer Hochschulgürtel,
- Campus Nord,
- Faßberg (Standortagglomeration Max-Planck-Institute),
- GÖTEC und HAWK (Hochschule für Angewandte Wissenschaft und Kunst; Fakultät Naturwissenschaft und Technik),
- Forschungs- und Innovationsstandort DLR

mit ihren gegenwärtig rd. 190 ha in die Gewerbeflächenpotenziale mit einzubeziehen. Insbesondere die Vernetzung der vielfältigen Forschungsinfrastruktur mit der universitären Forschung sowie Interdisziplinarität der Forschungs- und Entwicklungsansätze sind attraktiv für die Ansiedlung forschungs- und entwicklungsorientierter Unternehmen.

Vor allem durch die umfassende, differenzierte Forschungslandschaft mit der Georg-August-Universität mit rd. 14.300 Beschäftigten, der überregionalen Bedeutung der Universitätskliniken und der den Forschungseinrichtungen zuarbeitenden Dienstleistungseinrichtungen ist die Beschäftigungsstruktur in Göttingen primär durch den Dienstleistungssektor geprägt.

Relevant für den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Göttingen sind fünf Faktoren:

- Differenzierte Prognose der **Beschäftigtenentwicklung** nach Wirtschaftszweigen,
- Annahmen zum **Flächenverbrauch** der unterschiedlichen gewerblichen Standorttypen in m² je Beschäftigten
- Die **Entwicklungsdynamik** in Bezug auf die Schließung und Neuansiedlung von Betrieben
- Die **Wiederverwertung** brach gefallener Bestandsflächen,
- Trends zur Weiterentwicklung und **Profilierung** des Wirtschaftsstandortes Göttingen in seinen Kompetenzfeldern.

STANDORTTYPEN

Gewerbegebiete lassen sich gemäß ihrer Ausprägungen und Eignungen für verschiedene Gewerbeformen in mehrere Unterkategorien aufteilen. Im Rahmen der CIMA-Studie wurden die Flächen in folgende Standorttypen unterteilt und der Prognose der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung zugrunde gelegt:

- Industriegebiete,
- „Klassische“ Gewerbegebiete,
- Gewerbeparks,
- Urbane Standorte / Bürostandorte,
- F & E-Standorte / Hochschulstandorte,
- Logistikstandorte.

Die bestehenden Gewerbeflächen wurden – in ähnlicher Weise wie die Wohnbaupotenzialflächen – analysiert und in Steckbriefen dargestellt. Dabei wurden folgende Kriterien untersucht:

- Lage / Standorttyp,
- Verkehrliche Erreichbarkeit,
- ÖPNV-Anbindung,
- Städtebauliche Struktur (Erscheinungsbild und Ordnung),
- Standort- und Struktur prägenden Betriebe,

- Umfeldnutzungen und weiterer Attraktivitätsparameter (z. B. Versorgungsangebote im Gebiet).

Diese Kriterien wurden auch bei der Analyse der Flächenpotenziale verwendet. Zusätzlich wurden bei den Potenzialen die baurechtliche Situation (FNP, Bebauungsplan), die Eigentumsverhältnisse sowie die Grobbewertung der Aktivierbarkeit (hoch, mittel, gering) beachtet.

4. FLÄCHENBEDARF

Nachfrager nach gewerblichen Flächen sind die Betriebe und Unternehmen. Da die Standortwahl und Zustandswechsel der unternehmensinternen Entscheidungen nicht nach außen transparent sind, erfolgt die Prognose des Flächenbedarfs in der CIMA-Untersuchung unter Zugrundelegung einer Trendprognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt Göttingen, die nach 18 Wirtschaftsgruppen differenziert wird.

Die nach Unternehmenstypen differenzierten Beschäftigten werden in den späteren Beschäftigtenprognosen wiederum auf die o.g. Standorttypen verteilt. Dabei fließt die örtliche Standortstruktur der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung ein.

BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG

Für den Prognosezeitraum bis 2025 ergeben sich folgende Entwicklungen im Bereich der Beschäftigtenzahlen:

Eine leichte Abnahme der Beschäftigtenzahlen wird in den Bereichen des verarbeitenden Gewerbes sowie Handel/ Instandhaltung, Reparatur von Kfz sowie im Baugewerbe anzutreffen sein. Deutliche Zuwächse ergeben sich hingegen in den Bereichen Gesundheits- und Sozialwesen, unternehmensnahe Dienstleistungen (Information und Kommunikation/ freiberufliche und wissenschaftliche sowie wirtschaftliche Dienstleistungen), Erziehung und Unterricht, Forschung und Entwicklung sowie Logistik und Lagerhaltung.

Insgesamt ist zu erwarten, dass sich unter gleichen Bedingungen wie bisher die Zahl der relevant Beschäftigten in Göttingen (es handelt sich dabei um alle prinzipiell auch für die Gewerbeflächenentwicklung relevanten Beschäftigten) – vor dem Hintergrund sehr ungleicher Entwicklungstendenzen in den einzelnen Wirtschaftsgruppen – von 62.815 im Jahr 2011 auf rd. 64.700 Beschäftigte im Jahr 2025 erhöhen wird.

	Sozial- versicherungs- pfl. Beschäf- tigte 2011	Sozial- versicherungs- pfl. Beschäf- tigte 2025	Zu-/Abnahme der SvB 2011 bis 2025
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	3.036	2.818	-218
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	9.061	8.368	-693
Baugewerbe	1.575	1.173	-402
Logistik und Lagerhaltung	2.245	2.442	197
Forschung und Entwicklung	3.250	3.521	271
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	8.573	10.738	2.169
Sonstige Dienstleistungen	30.681	31.963	1.282
Einzelhandel	4.394	3.677	-717
SUMME	62.815	64.700	1.885

Abb. 18: Trendprognose Beschäftigte in Göttingen (CIMA 2013)

ZWEI SZENARIEN

Die Analyse der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) und die darauf aufbauende Beschäftigtenprognose auf Ebene der Unternehmenstypen ist Ausgangspunkt für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs für das Jahr 2025. Die Flächenreserve auf Einzelgrundstücken in bestehenden Gewerbegebieten beträgt rd. 41 ha. Sie ist jedoch nur eingeschränkt mobilisierbar.

Da die gegenwärtige Flächeninanspruchnahme in ihrer Struktur nur teilweise dem angenommenen Bedarf bzw. den als relevant anzusehenden Standorttypologien entspricht, wird im Rahmen der Bedarfsprognose eine Umverteilung nach den o.g. 6 Standorttypen vorgenommen.

Szenario 1: Ausgangsvariante

Nach der Modellrechnung für ein Basisszenario sind zur Sicherstellung eines quantitativ ausreichenden und zugleich differenzierten Flächenangebotes im Stadtgebiet Göttingen für den Planungshorizont 2025 insgesamt 35,0 ha (netto) erforderlich. Dies entspricht bis 2025 einer jährlichen Flächennachfrage von 2,60 ha.

Szenario 2: Wachstumsvariante

Für die Flächenausweisung wird das „Wachstumsszenario“ herangezogen, welches von einem stärkeren Gewerbewachstum als im Basisszenario ausgeht. Nach der Modellrechnung ist von einer Flächennachfrage von insgesamt 52,4 ha auszugehen. Bezogen auf den Prognosezeitraum bis 2025 entspricht das einer jährlichen Flächennachfrage von 4,0 ha pro Jahr.

Anzumerken ist, dass die sog. „urbanen Standorte“ keine Neuausweisung benötigen, da sie im vorhandenen Stadtgefüge dargestellt werden können.

5. FLÄCHENANGEBOT

Als neue Gewerbeflächen sollen zunächst die bereits ausgewiesenen, aber noch nicht bebauten Restflächen genutzt werden. Im Rahmen des Baulandkonzepts wurde für die Ermittlung der Gewerbeflächen eine vergleichbare Vorgehensweise gewählt wie bei den Wohnbauflächen. Wie auch bei den Wohnbauflächen, wurden zunächst mehr Flächen untersucht (s. Abb. 19), als im FNP ausgewiesen werden können. Mit Hilfe von Steckbriefen wurden die geplanten Flächen analysiert und im weiteren Prüfprozess auf den Bedarf hin abgeschichtet (s. Abb.20).

Der errechnete Bedarf kann für unterschiedliche Standorttypen durch das Angebot gedeckt werden. Da die Gewerbeflächenentwicklung neben der prognostizierbaren Entwicklung auch von Einzelentwicklungen gekennzeichnet ist, soll eine strategische Gewerbeflächenpolitik durch das Baulandmanagement verankert werden. Hierzu sollen Flächenüberhänge als „stille Reserve“ außerhalb der Darstellungen des Flächennutzungsplans geführt werden.

Die zukünftigen Gewerbeflächen liegen – bis auf die „urbanen Standorte“ - alle außerhalb des im bisherigen FNP dargestellten Siedlungsbereichs. Die neuen Gewerbeflächen sind



Abb. 19 Flächenpool (Prüfflächen)

überwiegend im Norden der Stadt angesiedelt. Teilweise stellen sie eine räumliche oder funktionale Ergänzung bestehender Gewerbegebiete dar. Nördlich der A7 wird der auf Göttinger Gebiet liegende Teilbereich des geplanten regionalen Güterverkehrszentrums dargestellt.

Standorttypen	Bestand (ha)	Szenario „Basis“ (ha)	Szenario „Wachstum“ (ha)	Flächenpool (ha)	geeignete Fläche (ha)	Auswahl FNP (ha)
Industriegebiete	491	1,6	2	2	2	0
„Klassische“ Gewerbegebiete		9,4	14,5	61,3	46,1	30,4
Gewerbeparks		4,6	6,9	10,8	10,8	10,8
Logistikstandorte	192	3,8	5,7	38,7	24	5,3
F & E-Standorte / Hochschulstandorte		6,6	9,9			
SUMME (netto)		26	38,6	95,9	70,5	39,5
SUMME (brutto, 15% Erschl.)	683	32,5	44,4	112,8	82,9	46,5
Urbane Standorte / Bürostandorte (Im Bestand)		8	12,4	25,5	25,5	25,5

Gegenüberstellung Bedarf - Neue Flächen

Anzumerken ist, dass ein Teil der dargestellten Flächen bereits durch Vereinbarungen mit potenziellen Nutzern gebunden sind. Dies betrifft v.a. die „klassischen Gewerbegebiete“, bei denen von 30.4 ha nur noch rd. 25 ha frei verfügbar wären. Hieraus wird deutlich,

dass die Stadt über ein geeignetes Flächenpotenzial verfügen sollte, um künftigen Entwicklungen ausreichend Raum geben zu können.

Für die „urbanen Standorte“ sind in vier Bereichen in Abschnitten der Weender Landstraße, Kassler Landstraße, Kreuzberggring und Geismarlandstraße vorgesehen. Diese Flächen liegen in bestehenden Siedlungsstrukturen.



Abb. 20 Gewerbeflächen –Konzept

C LANDSCHAFTSPLAN

1. VORBEMERKUNGEN

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird ein Landschaftsplan in einem Parallelverfahren erstellt. Für die Erstellung eines Landschaftsplans gibt das Bundesnaturschutzgesetz einen gesetzlichen Rahmen und liefert das Grundgerüst an erforderlichen Inhalten. Für Niedersachsen konkretisiert ein "Leitfaden Landschaftsplan¹" die Ziele, Inhalte und Darstellungen des Landschaftsplans. Es existieren jedoch weder auf Bundes- noch Landesebene gesetzliche Regelungen, die das Aufstellungsverfahren einheitlich regeln. Das Beteiligungsverfahren wird hier an den Flächennutzungsplan gekoppelt. Inhaltlich befasst sich der Landschaftsplan vorrangig mit Entwicklungszielen und Maßnahmen im Außenbereich. Durch das Parallelverfahren können die geplanten städtebaulichen Entwicklungen, die den Außenbereich tangieren, mit dem Landschaftsplan abgestimmt werden, so dass eine konsistente Gesamtplanung erzielt wird.

WAS IST EIN LANDSCHAFTSPLAN?

Der Landschaftsplan analysiert den vorhandenen und zu erwartenden Zustand von Natur, Landschaft und Freiraum und stellt im Zusammenwirken mit dem Flächennutzungsplan eine vorbereitende Gesamtplanung dar, die Ziele und Handlungsspielräume für zukünftige Entwicklungen aufzeigt.

Der Landschaftsplan der Stadt Göttingen bildet die Arbeitsgrundlage für die zielgerichtete und umfassende ökologische Entwicklung des gesamten Stadtgebiets. Mit dem Wissen um den Zustand von Natur und Landschaft sowie der Herleitung von Leitbildern und Naturschutzmaßnahmen dient er somit als Planungsinstrument im Rahmen einer nachhaltigen und an den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger orientierten Stadtentwicklung – mit dem Ziel einer dauerhaften Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Der Landschaftsplan befasst sich hierbei insbesondere mit den Themenfeldern Ressourcenschutz (Boden, Wasser, Klima / Luft), Tier- und Pflanzenwelt sowie mit dem Landschaftsbild und der naturgebundenen Erholung. Aufgrund der städtischen Prägung des Bearbeitungsgebietes werden noch zusätzlich die Aspekte Wohnfunktion und Wohnumfeldfunktion (Erholungsflächen und –qualitäten, Grün-Verbindungsfunktionen) einbezogen. Ebenso werden Teilziele anderer Fachplanungen (bspw. Klimaschutz, Gewässerschutz) integriert und zu einem Gesamtkonzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft zusammengeführt.

¹ Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen (2001): Leitfaden Landschaftsplan (2)



Abb.21 Koordination und Querschnittsorientierung in der Landschaftsplanung (Quelle: Bundesamt für Naturschutz (2007): Landschaftsplanung – Grundlage vorsorgenden Handelns)

Auf der Grundlage von detaillierten Bestandsdarstellungen zu den o.g. Themenfeldern werden, ausgerichtet an einem formulierten Leitbild, landschaftspflegerische Maßnahmen abgeleitet, die geeignet sind, erkannte Defizite zu beheben, Natur und Landschaft weiter zu entwickeln und die Erholungsfunktion langfristig zu sichern bzw. zu verbessern. Somit entfaltet der Landschaftsplan eine Orientierungswirkung für die Naturschutzbehörde, ebenso wie für andere Fachbehörden.

Landschaftspläne werden gemäß § 4 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NABNatSchG) von den Gemeinden im eigenen Wirkungskreis erstellt und stellen somit eine informelle Planungsgrundlage dar.

2. BEARBEITUNGSSCHWERPUNKTE

Der Landschaftsplan für Göttingen weist neben der Bestandsdarstellung im Wesentlichen folgende Bearbeitungsschwerpunkte auf:

- Darstellung von Bereichen mit besonderen Bodenfunktionen
- Biotopverbund
- Darstellung von Gebieten mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz
- Freiraumqualität und Verbindungsfunktion städtischer Grünflächen
- Grünachsen: Anbindung des Siedlungsraumes an die Umgebung
- Auseinandersetzung mit Neuplanungen (bspw. Siedlungserweiterungsflächen)
- Bedarfsgerechte Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebiets
- Abgrenzungsvorschläge für naturschutzwürdige Bereiche (NSG-Erweiterung)

- Maßnahmenpool für Ausgleichsflächen
- Vorschläge für Entwicklungsflächen zum Artenschutz

3. GRUNDZÜGE DER MAßNAHMENKONZEPTION DES LANDSCHAFTSPLANS

Neben dem Zusammenstellen der nach Naturschutzrecht besonders geschützten und schutzwürdigen Gebiete und Objekte, wie bspw. Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Natura 2000-Gebiete oder besonders geschützte Biotop, beinhaltet die Maßnahmenkonzeption des Landschaftsplans Vorschläge zur Anpassung des Grenzverlaufs des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Leinetal“ (bspw. zur Anpassung an Siedlungserweiterungen, Kiessee, Golfplatz, Schießanlage Geismar). Der Verlauf des LSG kann auch mit Siedlungserweiterungsabsichten kollidieren, was einer weiteren vertieften Klärung bedarf, da solche Bauflächen nur dann festzusetzen sind, wenn die betroffenen Fläche aus dem Landschaftsschutz entlassen werden.

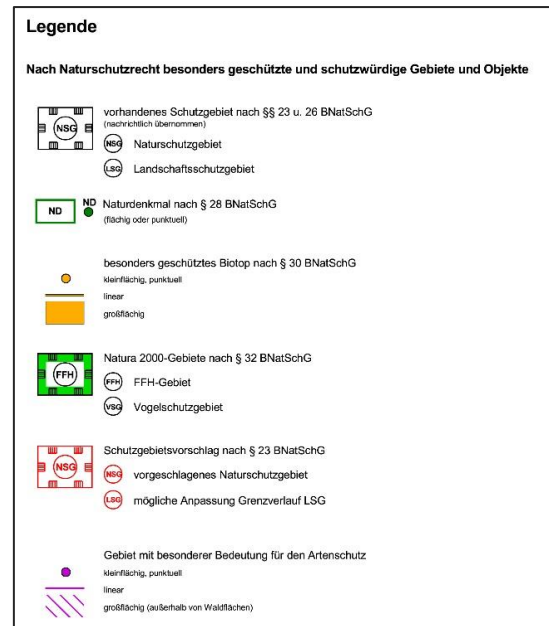


Abb. 22: Legende Teil 1
- Maßnahmenkonzeption -

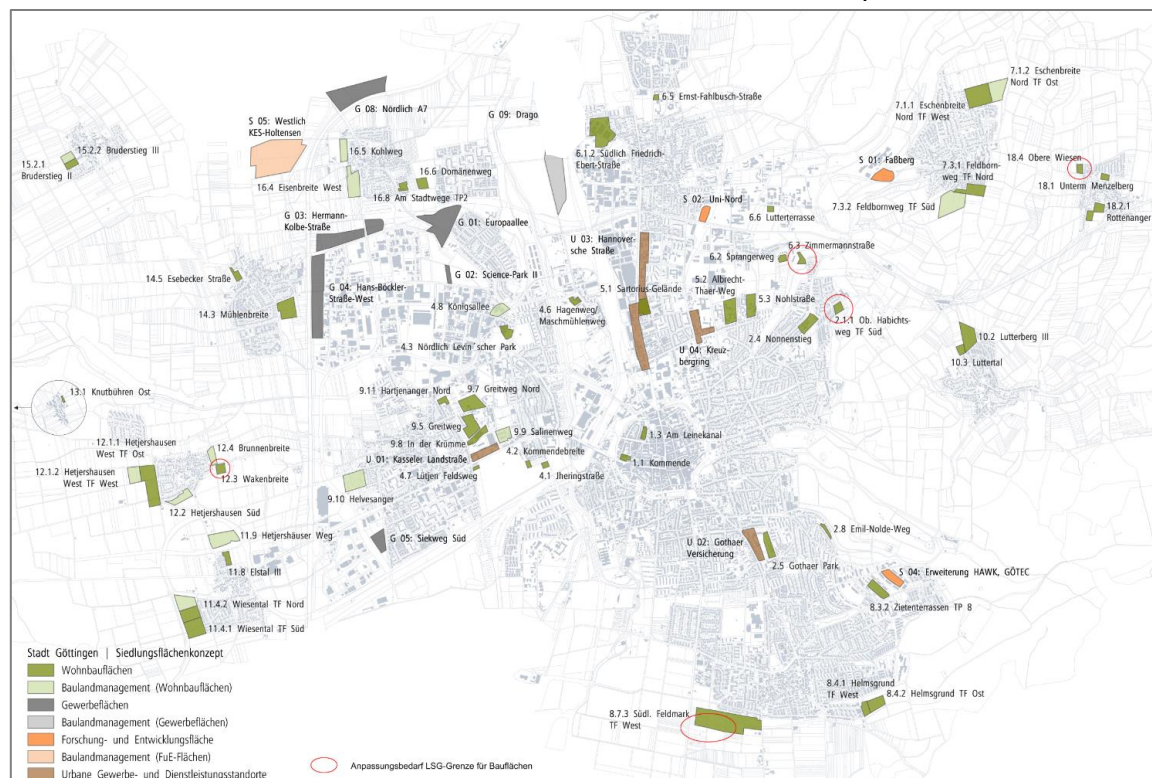


Abb. 23: Bauflächenkonzept mit Anpassungsbedarf des Landschaftsschutzgebietes

Für die Entlassung von Teilbereichen aus dem Landschaftsschutzgebiet sieht die Maßnahmenkonzeption jeweils qualitative Aufwertungen angrenzender Erholungsbereiche vor, die durch bspw. Entwicklung von Saumstrukturen (Ackerrandstreifen, Blühstreifen, Baumzeilen, Hecken) oder Extensivgrünland die Landschaftsqualität fördern und somit die Erholungs- und Lebensraumqualität steigern.

Die Maßnahmenkonzeption weist Flächen aus, die eine besondere Bedeutung für den Artenschutz aufweisen, bspw. für besondere Vogelarten, Amphibien, Reptilien oder den Feldhamster. In Konzentrationsbereichen von weiteren schützenswerten Lebensräumen schlägt die Maßnahmenkonzeption die Erweiterung des Naturschutzgebietes „Bratental“ auf Hangbereiche des Feldbornbergs oder Teile des Drakenbergs oberhalb von Herberhausen vor.

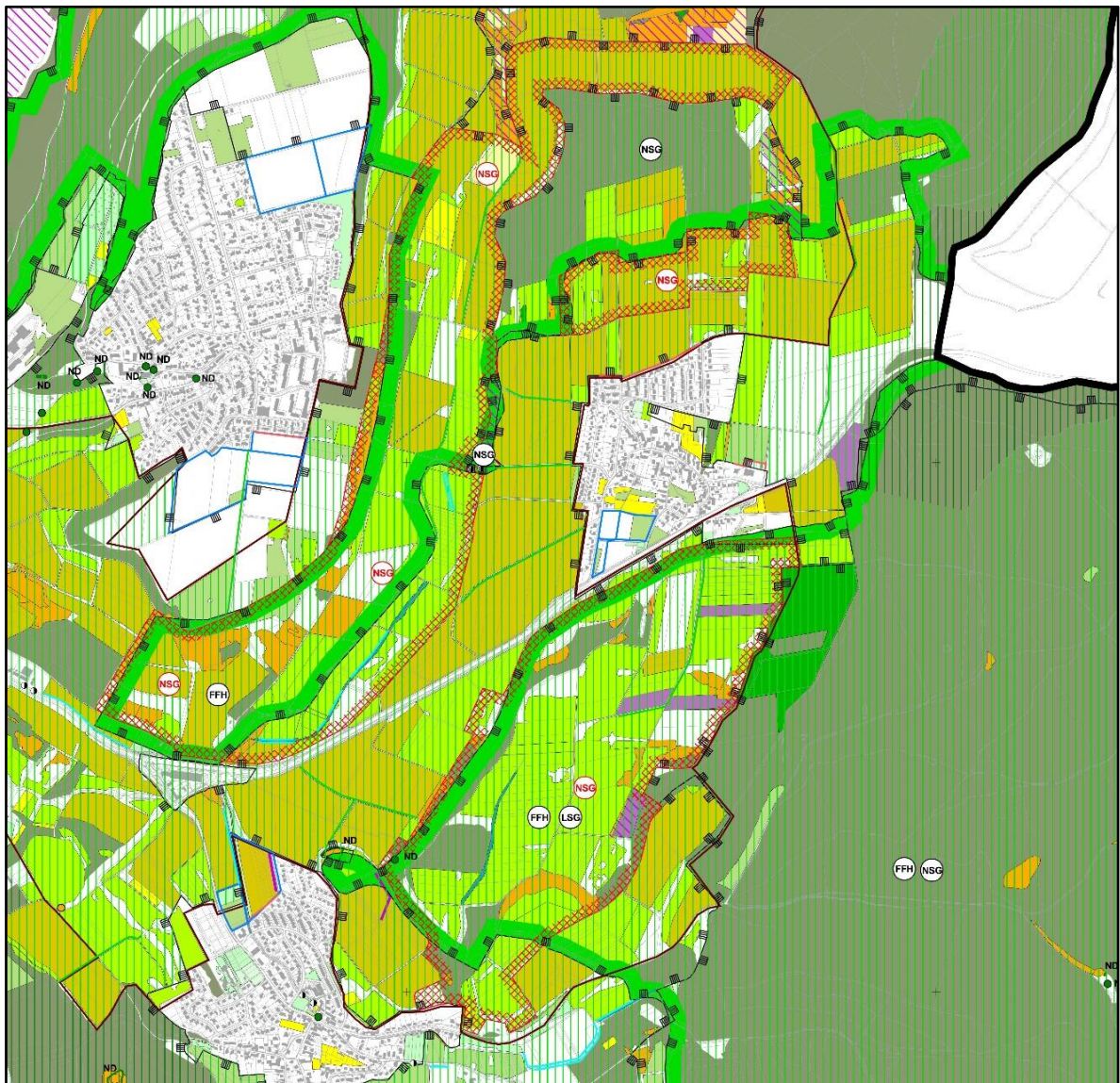


Abb. 24 Vorschlag zur Erweiterung des NSG "Bratental"

Es werden Hinweise zum Erhalt und zur Entwicklung von Gebieten zur ruhigen Erholung dargestellt, ebenso wie für grün eingebundene Verbindungsachsen zwischen dem Sied-

lungsbereich und dem umgebenden Freiraum bzw. der Leineau sowie zur Entwicklung eines Wanderweges „Rund um Göttingen“. Auch werden Defizite der vorhandenen Grünflächen beleuchtet und deren Entwicklungsbedarf aufgezeigt (bspw. Pfalz-Grona-Park mit ungenügender Infrastruktur und starker Verlärmung; Lärmschutzwall Grone mit zu dichter Strauchvegetation als Angsträume). Vereinzelt werden auch Vorschläge für die Ausweisung neuer öffentlicher Grünflächen in Stadtbezirken vorgenommen, in denen eine Unter-versorgung konstatiert werden muss (bspw. Nordstadt). Es werden insbesondere Vorschläge zur besseren Anbindung des Innenstadtbereiches an die nahen Erholungsflächen (Leineau, Schillerwiesen, Hainberg) dargestellt, ebenso wie defizitär ausgestattete Freiräume identifiziert (bspw. Rückseite Lockhalle, Am Geismartor).

Der Landschaftsplan greift in seiner Maßnahmenkonzeption die Klimaaanalyse auf und stellt Bereiche zum Freihalten von Kaltluftleitbahnen bzw. von innerstädtischen „Klimakomforträumen“ (bspw. Schillerwiesen, Grünflächen zwischen Industriestraße und Greitweg in Grone, Leinaue) dar.

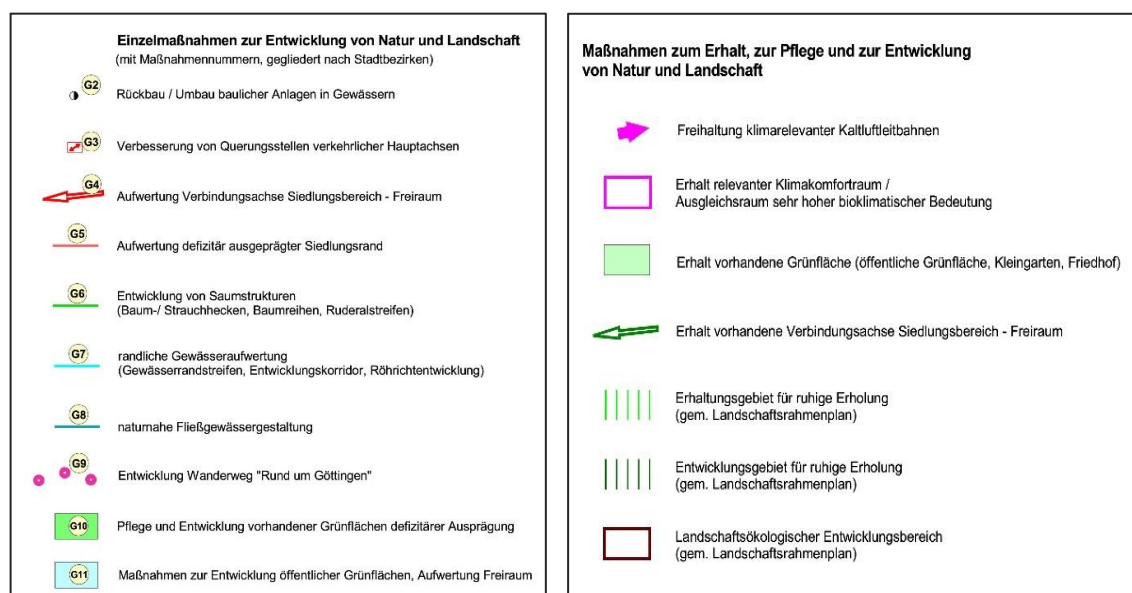


Abb. 25 Legende Teil 2 - Maßnahmenkonzeption -

Neben einer Reihe von Maßnahmenvorschlägen zur Aufwertung der städtischen Fließgewässer (bspw. Umbau von Querbauwerken in den Gewässern, Ausbildung von Gewässerrandstreifen bzw. naturnahe Gestaltung) werden eine Vielzahl an Einzelmaßnahmen vorgeschlagen, die auch geeignet sind, als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffsvorhaben herangezogen zu werden. Diese Einzelmaßnahmen umfassen v.a.

- die Entwicklung von Saumstrukturen, Gehölzzeilen, Ackerrandstreifen (bspw. Feldfluren südöstlich von Esebeck oder südlich von Geismar/Treuenhagen)
- die Entwicklung von Gehölzflächen (bspw. südlich von Treuenhagen)
- den Erhalt, die Pflege und die Entwicklung von Streuobstwiesen und von Magerrasen (bspw. im Bratental, bei Roringen und Herberhausen oder Nikolausberg, in den westlichen Ortslagen)

- den Erhalt von Grünlandflächen und die Entwicklung von Extensivgrünland (v.a. in den Bereichen Drakenberg, Bratental, Kerstlingeröder Feld, Dragoneranger, Gartetal)
- die Extensivierung von Ackerflächen (v.a. in den Bereichen Börtal, Lutter-/Bratental, südliche Feldflur Höhe Werderhof)
- den Erhalt und die Entwicklung von Flächen/Strukturen für den besonderen Artenschutz (bspw. Rotmilan, Feldhamster, Ackerwildkräuter mit Entwicklung von Extensivflächen, ungenutzten Säumen, Ackerrandstreifen) in Abstimmung mit den übrigen Raumnutzungsansprüchen (bspw. Siedlungserweiterung).

Darüber hinaus liefert die Maßnahmenkonzeption des Landschaftsplans umfangreiche Maßnahmenvorschläge zum Schutz von Boden und Grundwasser durch eine Ressourcen schonende landwirtschaftliche Bewirtschaftungsform sowie Vorschläge zur Vermeidung/Reduzierung von Schadstoffanreicherung im Boden bzw. der Wasser-Erosionsgefahr. Die Maßnahmenkonzeption stellt auch besonders produktive Landwirtschaftsstandorte dar, um dort die Sicherung der Böden vorzuschlagen.

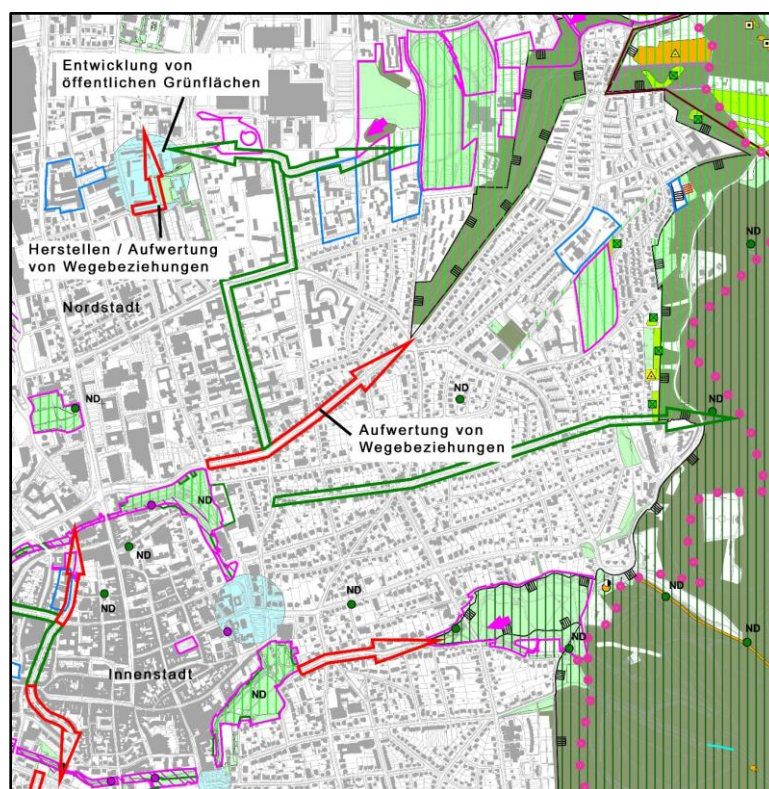


Abb. 26: Vorschläge zur Aufwertung und Entwicklung von Verbindungsachsen und Grünflächenausstattung / Freiräumen im Innenstadtbereich

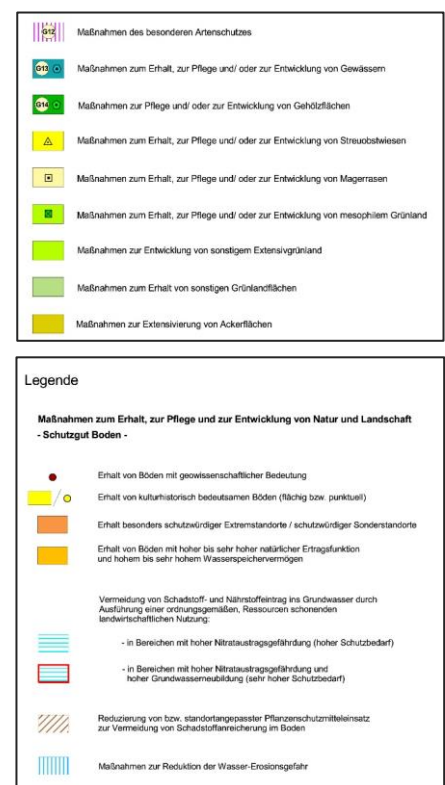


Abb. 27: Legende Teil 3 -Maßnahmenkonzeption-

4. VERBINDLICHKEIT DES LANDSCHAFTSPLANS, VERFAHREN

Der Landschaftsplan stellt in erster Linie ein landschaftliches Entwicklungskonzept für das Stadtgebiet dar. Seine Ziele werden erst durch Beschluss durch den Stadtrat und mit der

Übernahme in den Flächennutzungsplan behördenverbindlich. Der einzelne Bürger ist nicht zur Umsetzung der im Landschaftsplan formulierten Zielvorstellungen verpflichtet. Für die konkrete Umsetzung von Maßnahmen ist immer die Zustimmung des Grundbesitzers erforderlich. Maßnahmen aus dem Landschaftsplan erreichen erst durch eine Übernahme in den Flächennutzungsplan eine Rechtswirksamkeit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

In gemeinsamen Arbeitssitzungen und in einer Kooperation der beteiligten Planungsbüros werden insbesondere die Ziele und Entwicklungen von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan so weit wie möglich aufeinander abgestimmt. Neben der nachrichtlichen Übernahme von Inhalten des Flächennutzungsplans in den Landschaftsplan (bspw. Siedlungserweiterungsflächen) werden rückläufig auch Inhalte des Landschaftsplans nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen (bspw. Maßnahmenflächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Die Grundzüge des Landschaftsplanes, die bodenrechtlich relevant sein können, wie beispielsweise neue Schutzgebietsgrenzen werden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und werden somit Teil der vorbereitenden Bauleitplanung.

Im Rahmen von möglichen Siedlungserweiterungen kann es zu Überschneidungen mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet „Leinetal“ kommen. Dort werden ggf. Anpassungen der LSG-Grenzen erforderlich. Entsprechende Vorschläge veränderter Schutzgebietsgrenzen werden im Landschaftsplan dargestellt und diskutiert. Unabhängig davon ist zur Änderung vorhandener LSG-Grenzen ein gesondertes naturschutz-rechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan unterliegen jeweils der Pflicht zur strategischen Umweltprüfung. Hierbei erfolgt eine Prüfung, ob relevante Planungen zu erheblichen Auswirkungen auf die Umweltgüter führen können bzw. ob solche Auswirkungen ausgleichbar sind. Der Landschaftsplan übernimmt diese Funktion der Umweltprüfung für den Flächennutzungsplan (Umweltbericht), indem entsprechende Prüfschritte integriert werden. Die nach Landesrecht erforderliche Umweltprüfung des Landschaftsplans wird ebenfalls berücksichtigt, indem die anvisierten Maßnahmen des Landschaftsplans auf ihre Wirksamkeit auf die Umweltgüter überprüft werden.

DERZEITIGER ARBEITSSTAND UND WEITERES VORGEHEN

Im Zuge des bisherigen Planungsprozesses wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft analysiert und bewertet. Hierzu wurden diverse Geländeerfassungen durchgeführt:

- Nachkartierung und Aktualisierung der Biotopstruktur in Teilbereichen, insbesondere von Mager- und Trockenbiotopen am Feldbornberg und Drakenberg
- Übersichtskartierung von Feldhamstervorkommen in zuvor anhand von Bodenkriterien ausgewählten Teilbereichen

-
- Kartierung von Gewässerquerbauwerken, Gewässerstrukturgüte und Gewässer-randstreifen an ausgewählten Gewässerabschnitten
 - Nachkartierung und Aktualisierung von nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotopstrukturen

Es wurde eine landschaftsplanerische Gesamtkonzeption als Leitbild entwickelt, anhand dessen Vorschläge zur Entwicklung von Natur und Landschaft erarbeitet wurden. Die entsprechende Maßnahmenkonzeption dient als Diskussionsgrundlage für das anstehende Beteiligungsverfahren. Anhand der Ergebnisse der Bürgerforen soll der Vorentwurf des Landschaftsplans erarbeitet werden, der dann zusammen mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans dem Genehmigungs- bzw. Zustimmungsverfahren zugeleitet wird.

D KLIMAPLAN STADTENTWICKLUNG

1. RAHMENBEDINGUNGEN

Der Klimawandel ist eine globale Herausforderung. Da auch unsere Region nicht von den Auswirkungen der Klimaveränderungen der kommenden Jahre verschont bleiben wird, gilt es eine Gesamtstrategie zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels aufzubauen. Hierbei sind zum einen Treibhausgasemissionen (insbesondere CO₂), die als Auslöser der globalen Erwärmung gelten und damit die Auswirkungen des Klimawandels beschleunigen, zu mindern und zum anderen überregionale und lokale Strategien zur Anpassung an die Klimafolgen zu entwickeln. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung, die in der Zuständigkeit der Kommunen liegt, ist vorrangig auf die absehbare Erhöhung der Jahresmitteltemperatur und die Häufung von Extremwetterereignissen wie Hitzeperioden oder Starkregenereignissen zu reagieren.

Mit der sog. Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches vom Juli 2011 wird verlangt, dass der Klimaschutz (Reduzierung von Treibhausgasemissionen) und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Hitzeperioden, Starkregenereignisse) in der Abwägung bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

ALLGEMEINE KLIMASCHUTZZIELE IN GÖTTINGEN

Die Stadt Göttingen hat sich schon seit vielen Jahren auf unterschiedlichen Ebenen dem kommunalen Klimaschutz verpflichtet:

- Mit dem Beitritt zum Klimabündnis / Alianza del Clima e.V. im Jahr 1991, verfolgt sie konsequent das Ziel, ihren CO₂-Ausstoß zu verringern – alle fünf Jahre um jeweils 10 %.
- Als Mitglied der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg hat sich die Stadt dazu verpflichtet, bis 2050 ihre Energie zu 100 % aus erneuerbaren Quellen zu beziehen.
- Im „Leitbild 2020“ erklärt Göttingen eine nachhaltige Stadtentwicklung zu seinem Leitziel. Nachhaltigkeit gilt hierbei als Prinzip für sämtliche Handlungsfelder (sparsamer Umgang mit Ressourcen, Energieeffizienz, Umweltqualität, Verringerung der Kohlendioxidemissionen)
- Für die Zeit von 2008 bis 2020 hat die Stadt Göttingen gemeinsam mit den Stadtwerken Göttingen AG und der Georg-August- Universität Göttingen ein Integriertes Klimaschutzkonzept für das Stadtgebiet aufgestellt.
- Die Stadt Göttingen will bis zum Jahr 2050 klimaneutral werden (Ratsbeschluss im April 2011). Daher hat sie Ende 2013 den Masterplan 100% Klimaschutz aufgestellt, in dem aufgezeigt wird, wie langfristig der Energiebedarf mindestens um die Hälfte und die Treibhausgase vollständig auf null reduziert werden können.

ZIELE DES KLIMAPLANS STADTENTWICKLUNG

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll der Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung in besonderer Weise berücksichtigt werden. Leitziel ist eine „**klimagerechte Stadtentwicklung**“. Zu diesem Zweck wurde parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auch die Erstellung eines „Klimaplan Stadtentwicklung“ beschlossen, der diese Aufgaben übernimmt. Somit wird der neue Flächennutzungsplan der Stadt Göttingen bundesweit einer der ersten Bauleitplanverfahren sein, bei denen die Bedeutung von Klimaschutz und Klimawandel in das Planverfahren einfließt.

Der Klimaplan Stadtentwicklung stellt eine Zusammenfassung und Verknüpfung der durch die Stadt Göttingen erstellten Datengrundlagen, räumlichen Analysen und Pläne zum Klimaschutz dar, um eine fachlich fundierte Grundlage für die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange des Klimaschutzes und der Klimavorsorge gem. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1 a Abs. 5 BauGB zu bilden. Damit geht der Klimaplan Stadtentwicklung über die vorbereitende Bauleitplanung des FNP hinaus und soll auch Grundlagen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, Städtebaulichen Verträgen oder bei der Beurteilung von Vorhaben geeignetes Abwägungsmaterial zur Verfügung stellen.

Wettbewerb „Klima Kommunal 2010“

Der Wettbewerb „Klima Kommunal 2010“ wurde vom Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Familie, Frauen, Gesundheit und Integration sowie Niedersächsischen Ministerium für Umwelt und Klimaschutz initiiert, um die Klimaschutzaktivitäten der Kommunen in Niedersachsen anzuregen, zu würdigen und andere Kommunen zur Nachahmung zu animieren.

Die Idee, einen Klimaplan Stadtentwicklung zu erstellen und in die Flächennutzungsplanung zu integrieren, wurde 2010 von der Verwaltung der Stadt Göttingen aufgegriffen. Das Konzept wurde im Landeswettbewerb Klima Kommunal 2010 vorgestellt und die Stadt als Preisträger prämiert.

2. HANDLUNGSFELDER DES KLIMAPLANS STADTENTWICKLUNG

Der Klimaplan übernimmt in der Dreiecksbeziehung zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan die Rolle eines Fachbeitrags zum FNP. Insgesamt behandelt der Klimaplan Stadtentwicklung fachübergreifend unterschiedliche Themenfelder des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung:

WÄRMEENERGIEBEDARF IM BESTAND

Für ein Gesamtkonzept zum kommunalen Klimaschutz ist die Ermittlung des energetischen Sanierungsbedarfs des Gebäudebestandes ein wichtiger Baustein. Dabei sind die Voraussetzungen des grundsätzlichen Wärmebedarfs nicht nur in der Siedlungsdichte, sondern auch in der Baualtersstruktur zu finden, die gemeinsam betrachtet Rückschlüsse auf die Erneuerungsfähigkeit von Teilbeständen zulassen. Die Entscheidung zur (energetischen) Sanierung von Bestandsgebäuden hängt eng zusammen mit den gebäudebezoge-

nen Gegebenheiten, dem Umfang des Erneuerungsstandards und damit der Wirtschaftlichkeit von Investitionen.

Als Grundlage für die Ermittlung des Wärmeenergiebedarf wurde eine Analyse des Gebäudebestandes der Stadt Göttingen nach neun unterschiedlichen Siedlungsstrukturtypen und der Baualtersklassen angefertigt und mit den Ergebnissen des Wärmeatlas und des Masterplan 100% Klimaschutz abgeglichen.

Mit dieser Methode lässt sich zeigen, in welchen Stadtbereichen erhöhte Wärmebedarfe gegeben und wo Schwerpunktbereiche von Sanierungsmaßnahmen anzustreben sind.

Die Altbaubereiche der Innenstadt und der Siedlungswohnungsbau der Nachkriegszeit treten besonders hervor. In der Differenz zwischen unsaniertem und saniertem Gebäudezustand liegt ein Nutzenergie-Einsparungspotential von durchschnittlich 50 %. Darüber hinaus ist erkennbar, dass die dichter bebauten Siedlungsbereiche (ST 4, ST 5, ST 6, ST 7, ST 8, ST Sondertyp) mit etwa 34 % der Siedlungsfläche gut geeignet sind für Fernwärme- und Nahwärmelösungen. Den geringsten Bedarf zeigen die Einfamilienhausgebiete neueren Baualters. (ST1, ST2).

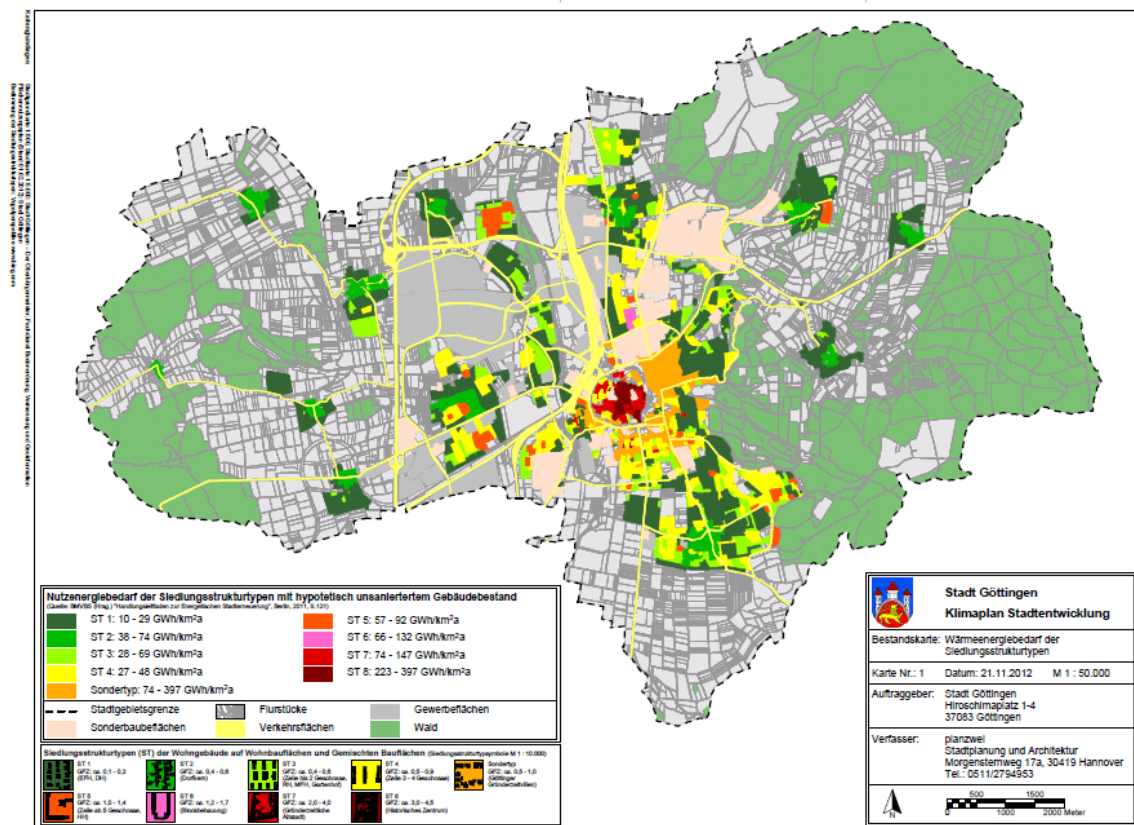


Abb. 28: Nutzenergiebedarf der Siedlungsstrukturtypen mit hypothetisch unsaniertem Gebäudebestand (Quelle: planzwei 2014)

Für die Stadt Göttingen kann man aus dem Anteil des Energieverbrauchs der auf die Raumwärme (74 %) entfällt, schließen, dass große Potentiale zur Senkung von Treibhausgasemissionen und Reduzierung des Energiebedarfes bei den privaten Haushalten

liegen. Diese Reduzierung kann insbesondere durch eine bessere Dämmung der Gebäudehülle, Anlageneffizienz, optimierte Lüftungstechniken und geändertes Verbrauchsverhalten reduziert werden. Darüber hinaus liegen Einsparpotenziale in der Effizienzsteigerung der Wärmebereitstellung durch zentrale Anlagen mittels Fernwärmenetzen oder durch Blockheizkraftwerke. Der Klimaplan Stadtentwicklung gibt einen Überblick auf den energetischen Sanierungsbedarf des Bestandes und zielt neben Einzelvorhaben auch auf quartiersbezogene Sanierungskonzepte ab.

ERNEUERBARE ENERGIEN

Nach den Plänen der Bundesregierung im Bereich Klimaschutz sollen die Treibhausgasemissionen bis 2020 um 40% und bis 2050 um 80-95% reduziert werden. Eine wesentliche Säule auf diesem Entwicklungspfad ist die Steigerung des Anteils der erneuerbaren Energien am Energieverbrauch. Mit dem Erneuerbare Energien-Gesetz (EEG), das zum 1.8.2014 in Kraft getreten ist, gibt die Ziele vor, bis zum Jahre 2025 mind. 40-45%, bis spätestens 2035 mind. 55-60% und bis spätestens 2050 mind. 80% des Stroms aus erneuerbaren Energien zu erzeugen. Dabei strebt die Bundesregierung eine Konzentration auf die ihrer Meinung nach kostengünstigeren Energien, Windenergie an Land und Photovoltaik an, deren jährlicher Nettozubau nach ihrem Willen ca. 2,5 Gigawatt (GW) betragen soll. Auch das Land Niedersachsen verschreibt sich diesem Ziel gibt die Zielgrößen für den Ausbau der Windenergie im Landesraumordnungsprogramm vor. Derzeit sei davon auszugehen, dass für die Realisierung von 20 GW im Jahr 2050 4.000 bis 5.000 Anlagen bzw. ein Flächenbedarf von rund 1,4% der Landesfläche erforderlich ist (rund 68.000 ha). Deutlich wird, dass die anvisierten Klimaschutzziele – sei es auf Bundes-, Landes-, oder auf kommunaler Ebene neben Energieeinsparungs- und Effizienzmaßnahmen - nur durch einen Ausbau der erneuerbaren Energien und dabei insbesondere auch der Windenergie erreicht werden können.

Mit dem Masterplan 100% Klimaschutz, der im März 2014 vom Rat beschlossen wurde, verfolgt die Stadt das Ziel, bis zum Jahr 2050 die Treibhausgasemissionen in Göttingen annähernd auf null zu reduzieren, also klimaneutral zu sein. Auf der Grundlage eines sog. Teilflächennutzungsplans „Windenergie“ wurde bislang beabsichtigt, der Windenergie „substanziell Raum“ zu verschaffen. Es zeigte sich jedoch, dass trotz eines erheblichen Planungsaufwands die Planung nicht zielführend gewesen wäre. Mit der Neuaufstellung des FNP gewinnt dieses Thema erneut an Bedeutung.

Ziel ist weiterhin, eine städtebauliche Steuerung geeigneter Standorte zu betreiben, die einerseits möglichst geringe Beeinträchtigungen - insbesondere für die benachbarte Wohnbevölkerung - nach sich ziehen und andererseits auch tatsächlich für die Windenergie geeignet sind. Mit einer Zonierung des Landschaftsschutzgebiets in Verbindung mit dem Privilegierungstatbestands des §35 Abs. 1 BauGB kann hier beides erreicht werden. Im Hinblick auf die Umsetzbarkeit des Ordnungsänderungsverfahrens ist eine umfassende Landschaftsbildanalyse erforderlich.

Der Vorteil dieses Ansatzes besteht auch darin, dass Doppelarbeiten vermieden werden: Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen und sonstigen Anforderungen und rechtli-

chen Vorgaben die mit der Errichtung von Windenergieanlagen verbunden sind, werden an die Vorhabenplanung geknüpft.

In den anstehenden Bürgerforen zum FNP soll über die geänderte Strategie berichtet werden. Ergebnisse können dort allerdings noch nicht diskutiert werden. Bei der Neuaufstellung des FNP wird die Abgrenzung und Zonierung des LSG als sog. nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

Der hier aufgezeigte Weg wird durch ein Rechtsgutachten („Windenergie in der Stadt Göttingen“, Prof. Dr. jur. Gabriele Oestreich, 2014) belegt, siehe Anlage.

KLIMAPLAN VERKEHRSENTWICKLUNG

Der Rat der Stadt Göttingen hat in seiner Sitzung am 30. Januar 2015 dem Klimaplan Verkehrsentwicklung zugestimmt. Der Klimaplan Verkehrsentwicklung zeigt für den Zeithorizont 2025 Handlungsansätze und Maßnahmen für eine künftige klimaschonende Mobilität auf.

Ziel ist es, die verkehrsbedingten CO₂-Emissionen deutlich zu reduzieren. Dies setzt umfassende Veränderungen im Verkehrssektor voraus, die insbesondere durch eine konsequente Weiterentwicklung des Infrastrukturangebotes für die emissionsarmen Verkehrsarten und durch eine merkliche Veränderung des Mobilitätsverhaltens der Bevölkerung und der Besucher der Stadt Göttingen erreicht werden können. Konkret bedeutet dies: Mehr Fußverkehr, mehr Radverkehr und mehr Busverkehr sowie weniger motorisierter Individualverkehr.

Mit der zeitnahen Umsetzung von sog. Initialprojekten sollen erste richtungsweisende Veränderungen im städtischen Verkehrsgeschehen aufgezeigt werden. Zukünftige Siedlungsentwicklungskonzepte wurden mit dem Klimaplan Verkehrsentwicklung abgestimmt.

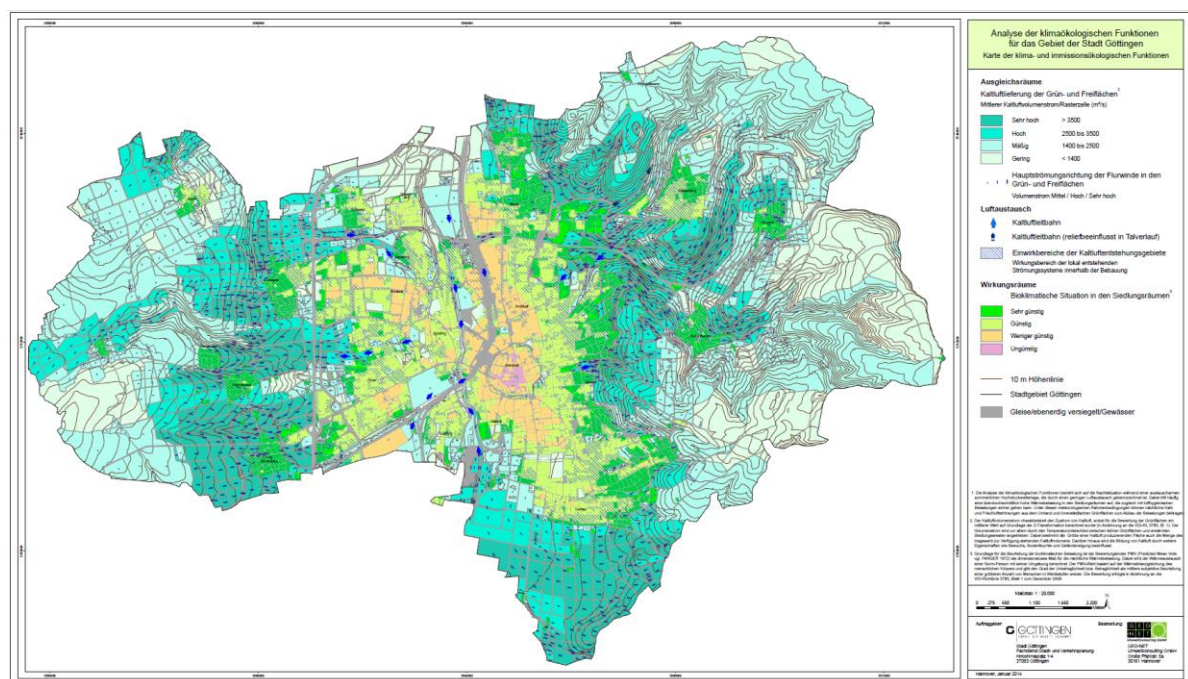
STADTKLIMA

Das Schutzgut Klima ist ein wichtiger Aspekt der räumlichen Planung und Bestandteil der Abwägung bei der Bauleitplanung und Umweltverträglichkeitsprüfung. Vor dem Hintergrund konkurrierender Planungsziele ist das Vorliegen flächenbezogener Fachinformationen ein wichtiges Hilfsmittel zur sachgerechten Beurteilung dieses Schutzgutes. Aus der Kenntnis des vorherrschenden Lokalklimas, die dadurch mitbestimmte lufthygienische Situation und den klimatischen Funktionszusammenhängen lassen sich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung von Klima und Luft ableiten. Dieser Leitgedanke gilt der Sicherung, Entwicklung und Wiederherstellung klima- und immissionsökologisch wichtiger Oberflächenstrukturen und zielt somit ab auf die Erhaltung und Verbesserung günstiger bioklimatischer Verhältnisse und die Unterstützung gesundheitlich unbedenklicher Luftqualität.

Im Auftrag der Stadt Göttingen wurde vom Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH im Jahr 2014 eine modellgestützte Analyse zu den klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet Göttingen durchgeführt. Im Vordergrund standen dabei austauscharme sommerliche Hochdruckwetterlagen, die häufig mit einer überdurchschnittlich hohen Wärmebelastung in den Siedlungsräumen sowie lufthygienischen Belastungen einhergehen. Unter

Auf Basis von Modellsimulationen kann eine umfassende Bestandsaufnahme der klimatischen Situation im Stadtgebiet von Göttingen erstellt werden. Die Untersuchungen haben zum Ziel, die unterschiedlichen Teilflächen der Stadt Göttingen nach ihren klimatischen Funktionen, d.h. ihrer Wirkungen auf andere Räume, abzugrenzen und die klimaökologisch wichtigen Raumstrukturen herauszuarbeiten.

Die Bewohner/-innen von Quartieren mit einer hohen städtebaulichen Dichte und geringem Freiraumanteil sind besonders stark von zukünftig länger anhaltenden Hitzeperioden betroffen. Ziel des KPS ist die Anpassung des Stadtgebiets Göttingens an die Bewältigung langanhaltender Hitzeperioden, so dass sich Quartiere nicht so stark erhitzen können und Personengruppen, die besonders empfindlich auf Hitzeperioden reagieren, geschützt werden.



Der Klimaplan zur Klimaanalyse präsentiert die vielfältigen bioklimatischen Belastungsbe-
reiche (Siedlungsflächen), die für die Entlastung des Stadtgebietes sorgenden Ausgleichs-
räume (Wasser-, Grün- und Freiflächen) und die für den Luftaustausch bedeutenden Flur-
winde und Kaltluftleitbahnen-

HOCHWASSERSCHUTZ

Außerordentliche Hochwasser sind Folgen von starken Niederschlagsereignissen – sei es am Ort des Niederschlagsereignisses durch lokale Überschwemmung oder räumlich verschoben in Form der Überflutung von Flußauenlandschaften. Als Folge des Klimawandels wird angenommen, dass Extremwetter wie Starkregenereignisse im Norddeutschen Raum zunehmen werden. Daraus resultierend steigt die Wahrscheinlichkeit, dass Hochwasser heftiger und in kürzeren zeitlichen Abständen ausfallen. Aber nicht nur in Gewässersystemen, auch am Ort des Niederschlagsereignisses steigt die Überschwemmungs- und Sturzflutgefahr. Das Gefährdungspotenzial lokaler Überflutungen in tiefer gelegenen Lagen und Wassererosion in Hanglagen werden in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.

Dabei ist das Risikomanagement von Sturzfluten nicht nur Sache der Wasserwirtschaft, sondern muss als kommunale Gemeinschaftsaufgabe betrachtet werden. Im Flächennutzungsplan sind die durch Fachplanung festgelegten Überschwemmungsgebiete nachrichtlich zu übernehmen (§246 a BauGB)

Der städtebaulichen Planung und Fachplanungen kommt die Aufgabe zu, Konzepte zu entwickeln, die erstens eine Versickerung des Regenwassers vor Ort erlauben und gegebenen falls zweitens Niederschläge zurückhalten und zeitversetzt ableiten. Dadurch können Überflutungen, Überstauungen der Regenwasserkanäle und Bodenerosion verhindert werden.

Durch das Stadtgebiet Göttingen fließt in südnördlicher Richtung die Leine. Von den westlich und östlich gelegenen Hängen münden kleinere Bäche, die teilweise verrohrt sind, in den Fluss. Sollte es in der Leine zu einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) kommen, ist das Stadtgebiet durch baulichen Hochwasserschutz und Überflutungsflächen vor Überschwemmungen geschützt.

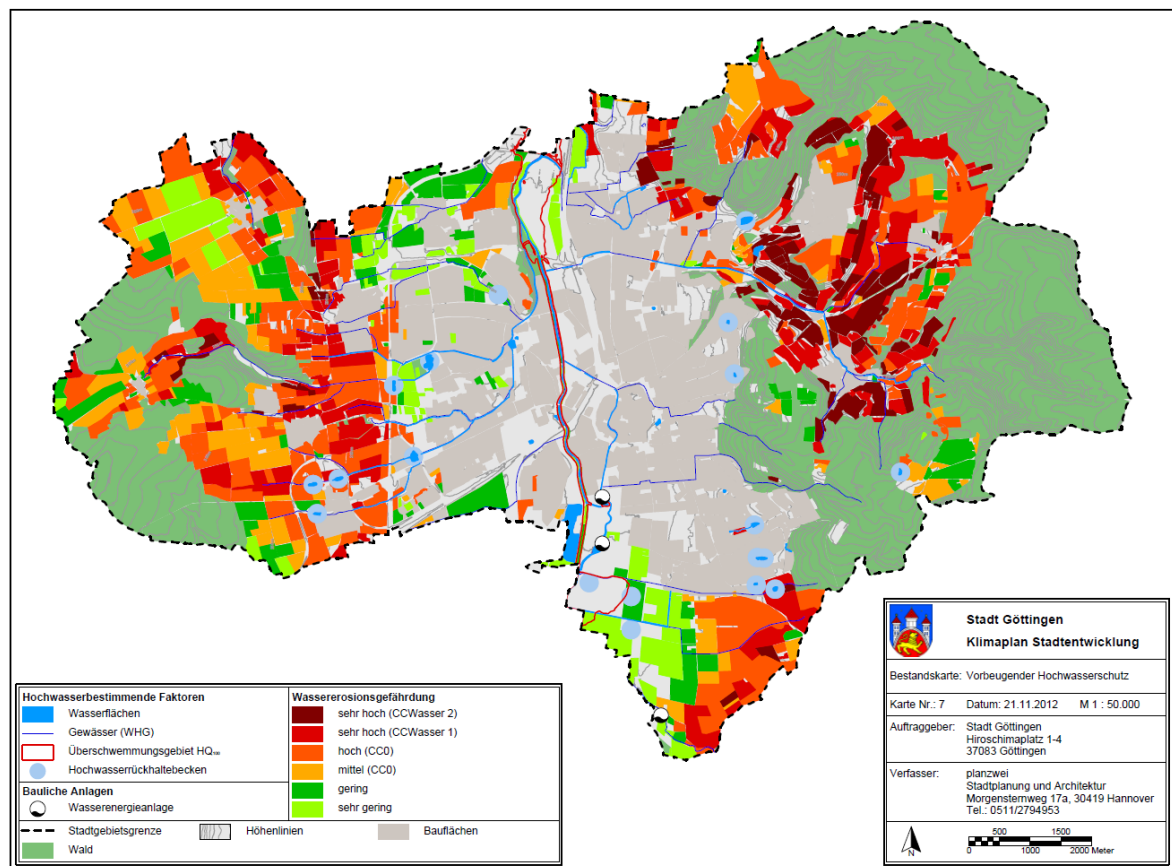


Abb. 30: Vorbeugender Hochwasserschutz (Quelle planzwei)

In räumlichem Zusammenhang zu den Bächen, die von den Hängen ins Leinetal fließen, befinden sich zum Schutz der Siedlungsbereiche mehrere Regenwasserrückhaltebecken. In ihnen werden die Wassermassen zwischengespeichert, die nicht am Ort eines Niederschlagsereignisses versickern können.

Die Versickerungsleistung des Untergrunds ist in Göttingen vielerorts durch karstigen Boden (Rendzina) und Tonschichten (Parabraunerde) eingeschränkt. Die landwirtschaftlich genutzten Hanglagen haben in vielen Fällen eine sehr hohe Wassererosionsgefährdung.

Überstauungen der Regenwasserkanäle können durch Versickerung am Ort des Regenerignisses verhindert werden. Durch eine Überflutung von Grün- und Freiflächen sowie Verkehrsflächen (z.B. Straßen und Plätze) im Siedlungsraum kann Niederschlagswasser temporär zurückgehalten und zeitverzögert abgeleitet werden. Wassererosion auf landwirtschaftlichen Flächen kann durch eine der guten fachlichen Praxis entsprechenden Landnutzung vorgebeugt werden.

3. SCHLUSSFOLGERUNGEN UND WECHSELWIRKUNG ZUM FNP

Die bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange schließen ist den Klimaschutz und die Klimaanpassung explizit mit ein. Der Klimaplan Stadtentwicklung stellt eine umfassende und fundierte Grundlage zur Abwägung dieser Belange dar.

In der bisherigen Diskussion wurde aber auch deutlich, dass zwischen den Ergebnissen der Klimaanalyse und anderen Zielen der Stadt- und Siedlungsentwicklung ein **differenzierter Abwägungsvorgang** erforderlich ist. Einerseits steht für eine nachhaltige und klimagerechte Stadtentwicklung das Entwicklungsziel der Innentwicklung (s.a. §1 Abs. 5 BauGB) außer Frage, andererseits fordert die Anpassung an den Klimawandel mit seiner besonderen Empfindlichkeit verdichteter innerstädtischer Quartiere einen vorsichtigen Umgang mit weiterer Nachverdichtung und Innenentwicklung.

Die für die Stadtentwicklung bedeutsamen Anforderungen zum Klimaschutz und Klimavorsoge wie z.B. die Frischluftzufuhr, sollen in Form geeigneter Darstellungen in den FNP übertragen werden.

E BETEILIGUNG

1. GRUNDLAGEN

Die Stadt Göttingen hat sich zum Ziel gesetzt, ihre Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig und umfassend an der Abstimmung der Planungen für die Erstellung des Flächennutzungsplans zu beteiligen.

Rückblick 2007: Das „**Städtebauliche Leitbild 2020**“, das wichtige inhaltliche Grundlagen für die Neuaufstellung des FNP vorbereitet hat, wurde im Dialog mit der Politik, den wichtigen Akteuren aus Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur, den Bürgerinnen und Bürgern und den Fachplanern der Stadt Göttingen und der Region erarbeitet. Dieser Prozess war durch ein hohes Maß an Konsens über die grundsätzlichen Ziele einer sozial und ökologisch verantwortlichen und wirtschaftlich tragfähigen Stadtentwicklung geprägt. Diese wichtige Grundlage für bürgerschaftliches Engagement und eine konstruktive Partnerschaft mit allen Akteuren aus Kultur, sozialem Leben und Wirtschaft soll bei der vorliegenden Diskussion über das „Siedlungsentwicklungskonzept 2025“ aufgegriffen und weitergeführt werden.

Stadtentwicklung kann aus sehr unterschiedlichen Blickwinkeln gesehen und beurteilt werden. Das vorliegende „Siedlungsentwicklungskonzept Göttingen 2025“ hat sich zum Ziel gesetzt, drei unterschiedliche Planwerke in einem Gesamtkonzept zu integrieren: Das Baulandkonzept hat die Entwicklung von Wohnbauland und Gewerbeflächen im Fokus, der Landschaftsplan zielt auf eine möglichst weitgehende Schonung der naturräumlichen Gegebenheiten ab und der Klimaplan Stadtentwicklung setzt sich mit den klimatischen Einflussfaktoren und den Auswirkungen des Klimawandels auf die Stadtentwicklung auseinander. Diese drei Eckpfeiler stehen hier nicht isoliert nebeneinander, sondern werden mit ihren sehr unterschiedlichen Zielen und komplexen Wechselwirkungen mit einander in Verbindung gebracht. Der anstehende Abstimmungs- und Diskussionsprozess wird zeigen, ob dieser integrierte Planungsansatz für die städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadt Göttingen tragfähig ist.

Der hier gewählte dialogorientierte Ansatz dient der demokratischen Teilhabe fordert ein hohes Maß an bürgerschaftlichem Engagement und den Willen, auch schwierige Themen konsensfähig zu diskutieren. Es geht im Dialog also um Inhalte, nicht um die Verteidigung von Positionen. Es hat sich mehrfach gezeigt, dass hierdurch nicht nur bessere Ergebnisse erzielt, sondern auch frühzeitig mögliche Konflikte offen angesprochen und gelöst werden können. Art und Umfang des hier gewählten Beteiligungsansatzes spiegeln sich in den nachfolgenden Ausführungen wider.

Vielfalt der Beteiligungsangebote

Die Beteiligungsangebote sollen möglichst viele Bürgerinnen und Bürger erreichen. Nicht alle Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit oder das Interesse, Bürgerversammlungen zu besuchen. Zwar ist der unmittelbare Dialog wichtig, parallel sollten jedoch auch andere Angebote wie Internet, Printmedien oder Ausstellungen genutzt werden können, um eine möglichst breite Informationsplattform zu bilden.

Beteiligungsangebote „vor Ort“

Der Flächennutzungsplan macht zwar Aussagen für das gesamte Stadtgebiet, erfahrungsgemäß interessieren sich Bürgerinnen und Bürger jedoch insbesondere für ihr unmittelbares Umfeld, also ihr Wohnquartier und ihren Stadt- oder Ortsteil. Die Beteiligungsangebote sollten die Bürgerinnen und Bürger daher „vor Ort“ aufsuchen können. Es ist vorgesehen, Beteiligungsangebote in 4 Teilräumen der Stadt anzubieten.

Frühzeitige, kontinuierliche und mehrfache Beteiligungsangebote

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger soll stattfinden, bevor sich Planungen verfestigt haben. Die Diskussion über das „Siedlungsentwicklungskonzept Göttingen 2025“ soll die Grundlage für die darauf aufbauende Erstellung des Flächennutzungsplans bilden. Hiermit wird ein integriertes Gesamtkonzept für die zukünftige Entwicklung der Stadt zur Diskussion gestellt und Anregungen und zusätzliche Informationen der Bürgerinnen und Bürger eingeholt. Dabei sind alle Meinungen wichtig und werden ernst genommen.

Formelles Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) einschl. der Träger öffentlicher Belange, der Naturschutzverbände und der Nachbargemeinden wurde im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zum FNP (21.03.2011) gefasst. Die Durchführung der Behörden- und Verbandsbeteiligung erfolgte bereits 2012, noch vor der Erarbeitung der Fachgutachten und einzelner Konzepte. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 20.05.2011 bis 20.06.2011 durchgeführt. Nunmehr soll auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Gutachten eine vertiefende Anhörung durchgeführt werden. Eine Bekanntmachung der Termine und Veranstaltungsorte im Amtsblatt wird rechtzeitig erfolgen.

Die im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele bilden zusammen mit dem „Siedlungsentwicklungskonzept Göttingen 2025“ und den zugrundeliegenden Gutachten eine fundierte Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Planunterlagen werden für den Zeitraum der ersten Phase der Bürgerforen (voraussichtlich Mitte Juni bis Mitte Juli 2015) im Rathaus ausgehängt bzw. öffentlich zugänglich gemacht. Die gesammelten Vorschläge werden dokumentiert, ausgewertet und fließen in den Entwurf des Flächennutzungsplan ein. Schließlich erhalten die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) die Möglichkeit, zum Entwurf des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen. Ein Zeitpunkt hängt vom Fortgang der weiteren Planungen ab und steht daher noch nicht fest.

2. BETEILIGUNGS- UND INFORMATIONSMANGEBOTE**AUFTAKTVERANSTALTUNG**

Mit einer Auftaktveranstaltung (voraussichtlich Anfang Juni) soll die Beteiligung der Öffentlichkeit eingeleitet werden. Mehrere Impulsreferate sollen die Spannweite der Planung verdeutlichen und auf die nachfolgenden teilräumlichen Bürgerforen aufmerksam machen. Die Veranstaltung richtet sich daher an eine breite Öffentlichkeit, Verbände, Lokalpolitik,

Nachbargemeinden, mithin alle, die an der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Göttingen interessiert sind.

BÜRGERFOREN

In insgesamt 8 Bürgerforen sollen die Entwicklungslinien der Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund der Umweltrahmenbedingungen (Klima, Landschaft) für den jeweils angesprochen Teilbereich aufgezeigt werden. Für die Bürgerforen bieten sich folgende vier räumliche Zusammenhänge an:

<i>Mitte und südliche Stadtbereiche:</i>	Innenstadt, Oststadt, Südstadt, Leineberg, Geismar
<i>Nördliche Stadtbereiche:</i>	Nordstadt, Weststadt, Weende, Holtenser Berg, Holtensen
<i>Östliche Stadtbereiche:</i>	Nikolausberg, Roringen, Herberhausen
<i>Westliche Stadtbereiche:</i>	Grone, Groß-Ellershausen, Hetjershausen, Knutbühren, Elliehausen-Esebeck

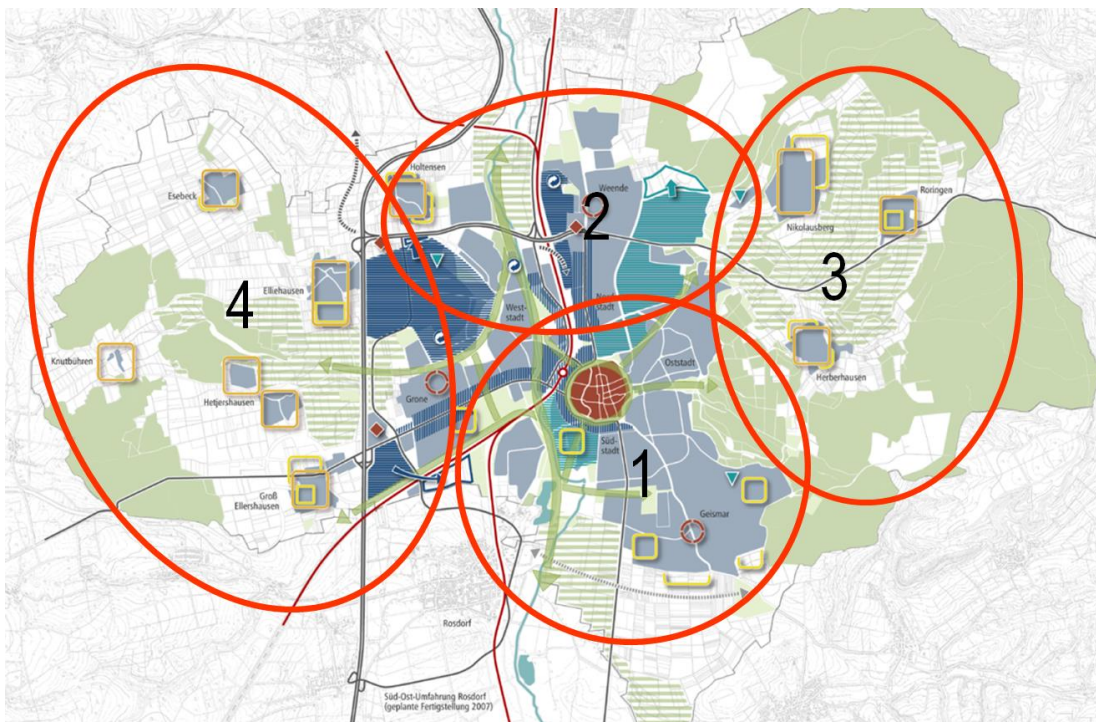


Abb. 31: Räumliche Zuordnung der Bürgerforen

Die Bürgerforen werden voraussichtlich zwischen Juni und Oktober 2015 durchgeführt. Beabsichtigt sind jeweils zwei Veranstaltungen je Stadtbereich. In der ersten Veranstaltung werden den Teilnehmer-innen z.B. durch moderierte „Planungswerkstätten“ Möglichkeiten zu einer vertiefenden Information, Diskussion und Auseinandersetzung geboten. Aufgrund der hohen Komplexität des Flächennutzungsplans wird es nicht realistisch

sein, alle Einzelkonzepte, Gutachten und Unterthemen im Rahmen der Bürgerforen umfassend vorzustellen und zu diskutieren.

Die Bürgerforen greifen neben den allgemeinen Themen der Gesamtstadt auch die speziellen Aspekte der Ortsteile auf. Vorgesehen sind die Themenfelder

- Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Infrastruktur)
- Natur- und Landschaft (Landschaftsplan)
- Stadtklima (Klimaplan Stadtentwicklung)

Die Meinung der Bevölkerung soll im Vordergrund der Veranstaltungen stehen. Die Ergebnisse werden dokumentiert und ausgewertet und den Fachausschüssen zur Kenntnis gegeben. Sie fließen ein in die nachfolgende Ausarbeitung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans.

INFORMATIONSMEDIEN

Als Vorbereitung und Begleitung des Planungs- und Beteiligungsprozesses wurde eine Internetseite zum Beteiligungsverfahren erstellt. Hier sollen laufende Information über den Stand des Verfahrens verfügbar sein wie: Fachgutachten, Planunterlagen, Protokolle zum Herunterladen zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus soll das Konzept als Druckerzeugnis und Flyer allgemein zugänglich gemacht werden.

WEITERES PLANUNGSVERFAHREN

Parallel zur Beteiligungsangebot für die Öffentlichkeit soll ein „**Planungsbegleitender Arbeitskreis Flächennutzungsplan**“ gebildet werden, mit dem die weitere Planung vorbereitet werden soll. Der Arbeitskreis setzt sich zusammen aus Akteuren z.B. der Wohnungswirtschaft, Verbände, Institutionen sowie der Ratspolitik.

Das Planungsverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird durch einen sog. Feststellungsbeschluss des Rates der Stadt Göttingen abgeschlossen. Hierbei werden auch die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. Vorgesehen ist das 3 bzw. 4. Quartal 2016. Der Flächennutzungsplan wird dann der oberen Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

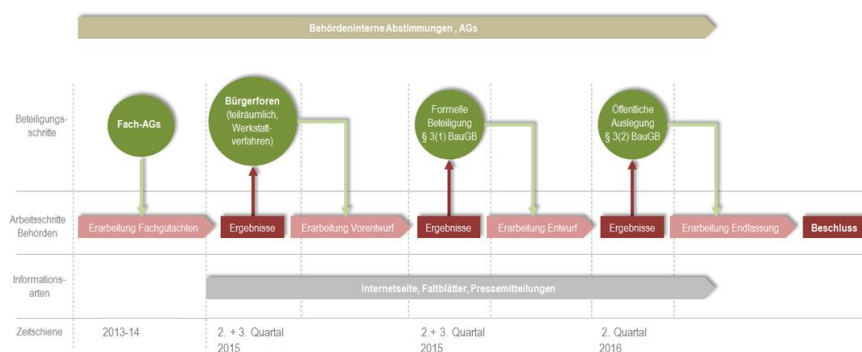


Abb. 32: Planungsverfahren des FNP und Ablaufschema der Beteiligung

ANLAGEN

- Ablaufplan Neuaufstellung FNP
- Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss des FNP (2011)
- Plan Siedlungsentwicklung „Wohnen“
- Plan Siedlungsentwicklung „Gewerbe / FuE“
- Maßnahmenkonzeption Landschaftsplan (3 Blätter)
- Plan klimaökologische Situation (Auszug Klimaanalyse)
- Folgende Gutachten sind unter der Homepage bzw. dem Ratsinformationssystem der Stadt Göttingen verfügbar
 - a. Wohnbauflächenbedarfsprognose 2013
 - b. Gewerbeflächenbedarfsprognose 2013
 - c. Einzelhandelskonzept 2013
 - d. Klimaanalyse 2014