

Bebauungsplan Göttingen-Roringen Nr. 8 „Nördlicher Menzelberg“

Vorstellung städtebaulicher Planvarianten

Dorfgemeinschaftshaus
Lange Str. 4, 37077 Göttingen

21.03.2023



Die Präsentation wird online zur Verfügung gestellt
werden: www.goe.de/roringen

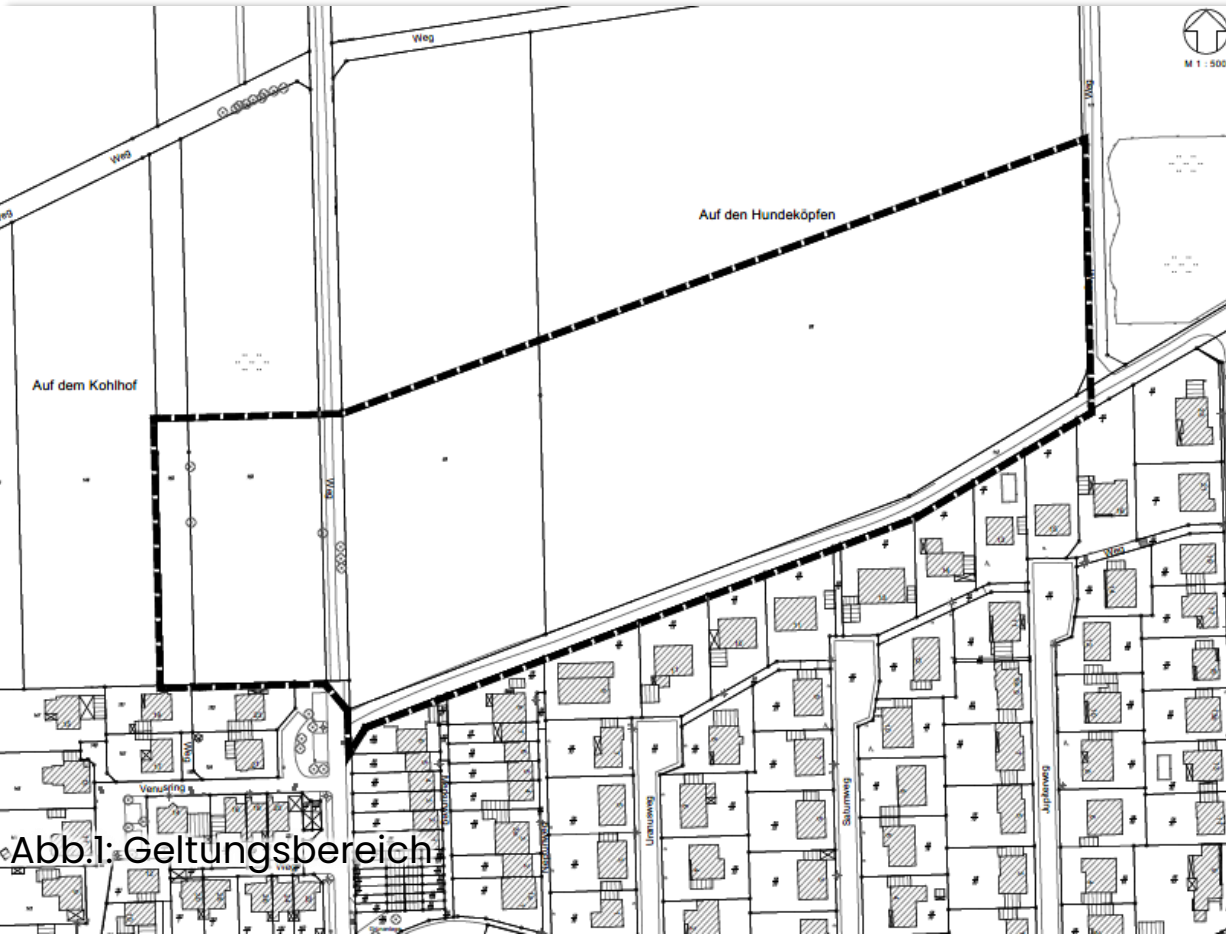


Abb.1: Geltungsbereich

Luftbild 2022

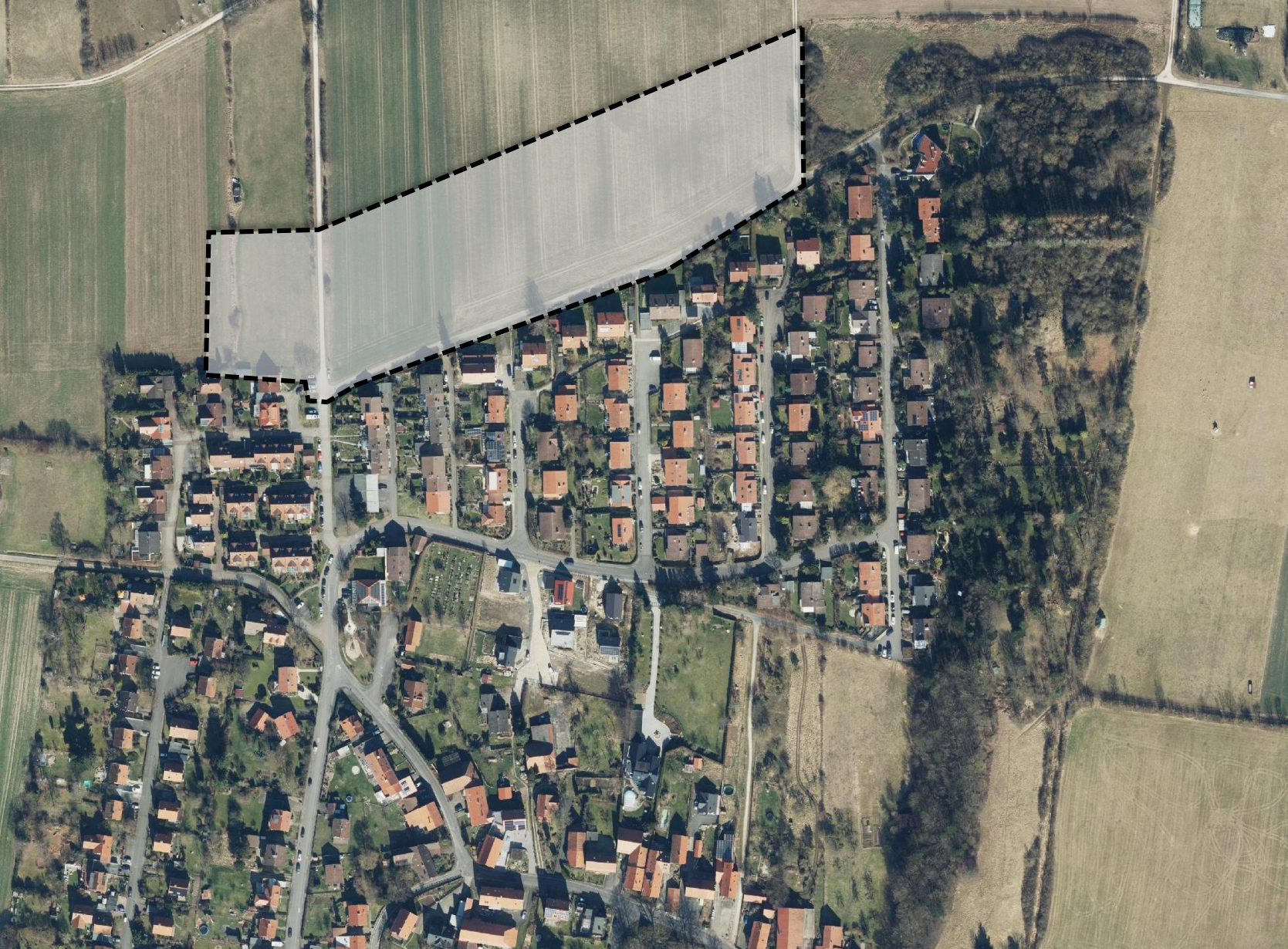


Abb.2: Luftbild 2022

Ablauf der Veranstaltung

1. Begrüßung & Vorstellung, Kommunikation
2. Bauleitplanung / Sachstand Bebauungsplan
3. Weitere Ziele der Baugebietsentwicklung
4. Vorstellung der Planvarianten
5. Diskussion der Planvarianten in Gruppen
6. Zusammenfassung und Ausblick

Begrüßung & Vorstellung, Kommunikation

Wer sind wir?

- Frithjof Look, Stadtbaurat / Dezernat Planen, Bauen und Umwelt
- Maik Lindemann, Fachbereich Planung, Bauordnung und Vermessung
- Mitarbeiter*innen der Wohnraumagentur, Stadtplanung, Grundstücksverkehr, Göttinger Entsorgungsbetriebe
(Fr. Kietzke, Fr. Hoffmann, Fr. Fischer, Hr. Lopez, Hr. Strüber, Fr. Burger)
- Planungsbüro Arbeitsgruppe Stadt, Kassel (Herr Link, Herr Lange)

Wer sind Sie?

- Interessierte Bürger*innen, Nachbar*innen des geplanten Baugebietes, künftige Bewohner*innen, ...
- Vertreter*innen des Orsrates Roringen

Begrüßung & Vorstellung, Kommunikation

Wie reden wir miteinander?

- Wir akzeptieren andere Auffassungen und Meinungen.
- Wir bleiben ruhig, fair und angemessen im „guten Ton“.
- Wir diskutieren sachlich und lassen andere ausreden.
- Wir halten Redezeiten ein.
-

Überblick Bauleitplanung

Planungsanlass

- Hoher Bedarf an insbesondere bezahlbarem Wohnraum
- 2017 wurde der FNP neu aufgestellt und vom Rat beschlossen
- FNP geht von einem zusätzlichen Bedarf von ca. 4.800 Wohneinheiten aus
- Lt. Rechtsverordnung des Landes Niedersachsen v. 14. September 2022 liegt in Göttingen ein angespannter Wohnungsmarkt i.S. § 201a Baugesetzbuch (BauGB) vor

Überblick Bauleitplanung

Was ist ein Bebauungsplan (B-Plan)?

- Zweistufige Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch (BauGB):
 - Flächennutzungsplan (FNP) = vorbereitender Bauleitplan
 - Bebauungsplan = verbindlicher Bauleitplan
- Der FNP stellt gem. § 5 Abs. 1 BauGB „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen“ dar.
- „Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung“ (§ 8 Abs. 1 BauGB).

Überblick Bauleitplanung

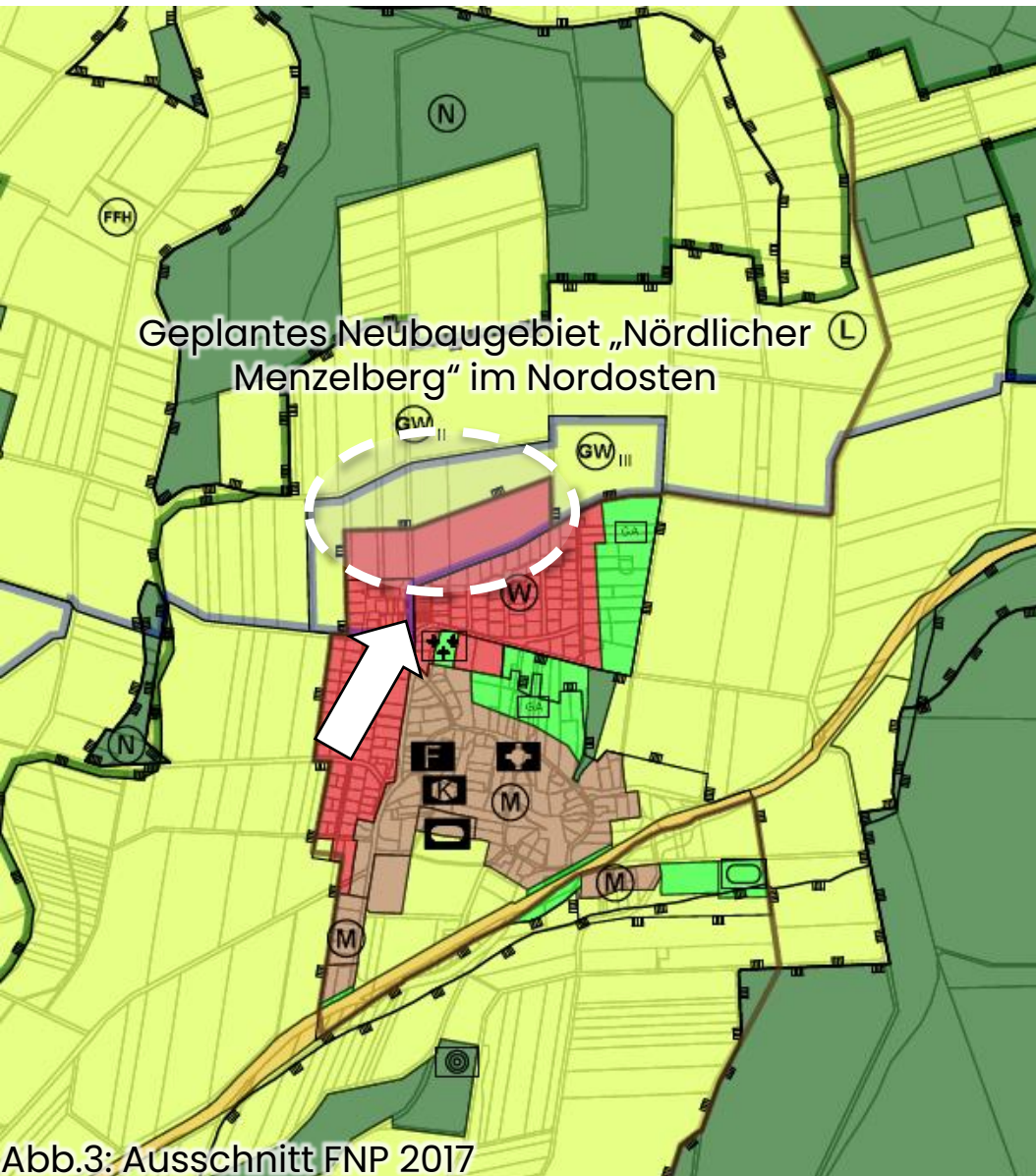


Abb.3: Ausschnitt FNP 2017

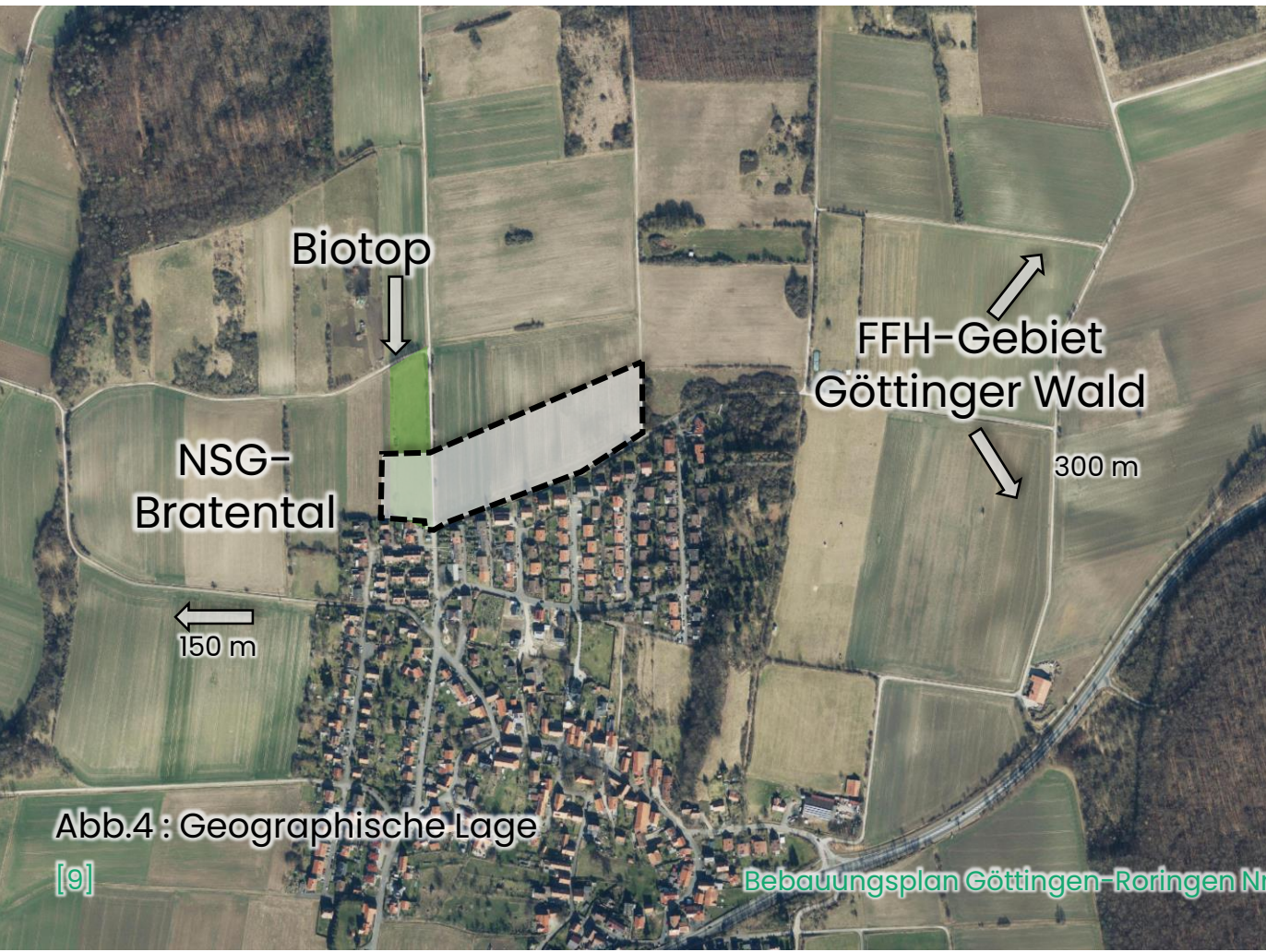
Ausschnitt „Roringen“ aus dem FNP der Stadt Göttingen

Flächen

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Grünflächen
- Wasserschutzgebiet Zone I
- Wasserschutzgebiet Zone II
- Wasserschutzgebiet Zone III

- Einrichtungen für Kinder
- Kirchen und Gebäude kirchl. Zwecke
- Friedhof
- Feuerwehr
- Sportanlagen

Bebauungsplan „Nördlicher Menzelberg“



Aufstellungsverfahren

- Aufstellungsbeschluss durch Verwaltungsausschuss am 14.09.2020, bekanntgemacht im Amtsblatt am 29.09.2020
- Größe des Geltungsbereiches: 3,34 ha.
- Flächeneigentümerin: Stadt Göttingen
- Im Westen grenzt unmittelbar das Naturschutzgebiet (NSG) „Bratental“ an.
- Östlich des Geltungsbereiches grenzt das FFH - Gebiet „Göttinger Wald“ an.
- Östliche Grenze des Geltungsbereiches weist ein mesophiles Grünland (Biotop) auf.

Bebauungsplan „Nördlicher Menzelberg“

Aufstellungsverfahren – aktueller Stand

Ziele und Zwecke der Planung

- Entwicklung eines Wohngebietes für eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern
- Besonderer Bedarf an altengerechten Wohnformen
- Zunehmende Überalterung der Bevölkerung, in Roringen ausgeprägter als in den Bezirken der Kernstadt
- Wohninitiativen/Baugruppen
- Bedarfsgerechter Wohnungsbau
- Hohe gestalterische Qualität

Bebauungsplan „Nördlicher Menzelberg“

Aufstellungsverfahren – aktueller Stand

Ziele und Zwecke der Planung

- Aufstellung erfolgt im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2a BauGlb
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Baugebietes für eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäuser.
- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl sowie Gebäudehöhen.
- Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke mittels örtlicher Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 3 NBauO.
- Festsetzung der öffentlichen Flächen zur verkehrlichen Erschließung.
- Ausbildung eines Siedlungsrandes zur Einbindung des Baugebietes in das Orts-/Landschaftsbild.

Bebauungsplan „Nördlicher Menzelberg“

Aufstellungsverfahren – wie geht es weiter?

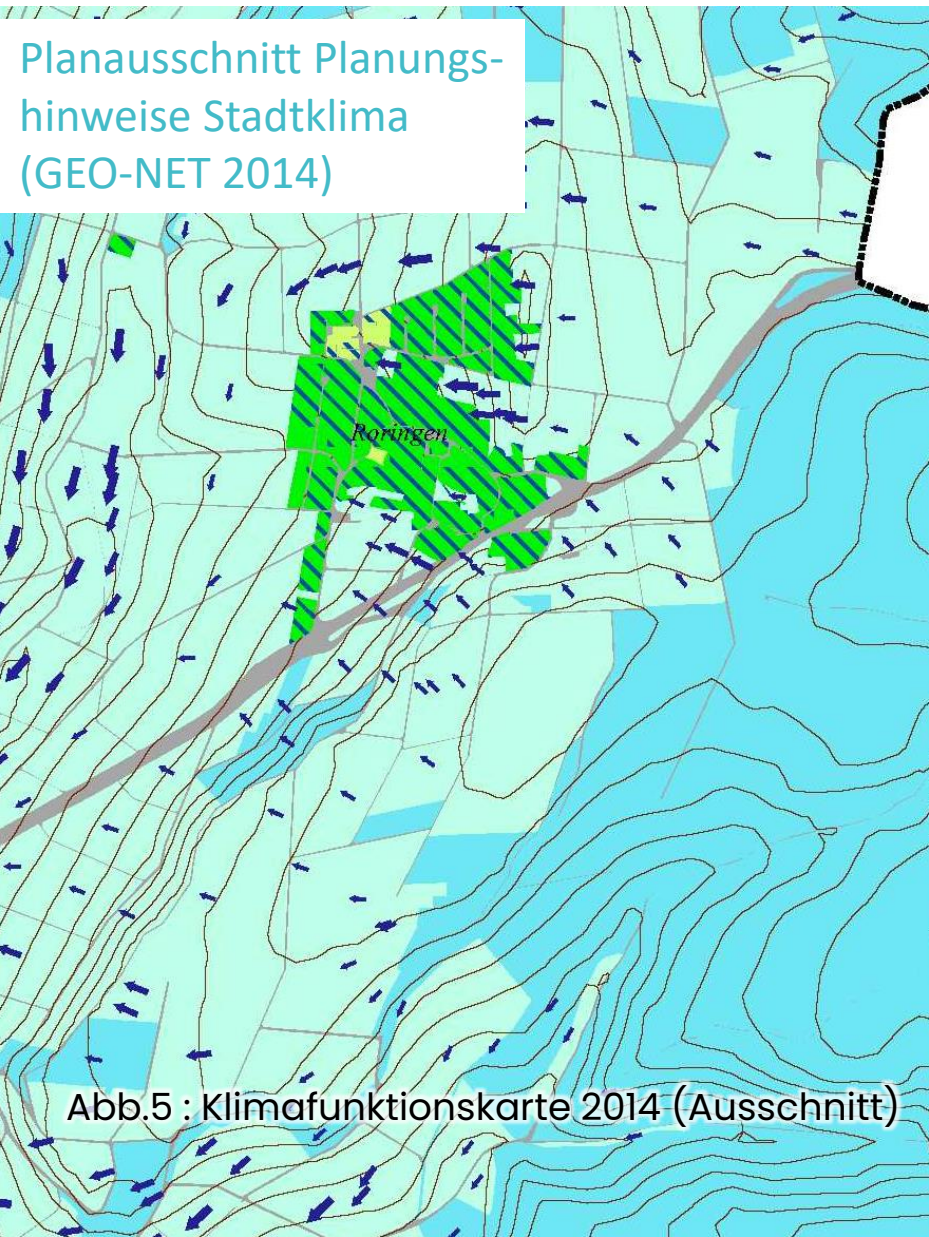
- Klärung der technischen Erschließung
 - Ableitung Regenwasser, Regenrückhaltung
 - Wärmeversorgung
 - Erarbeitung ggf. weiterer erforderlicher Gutachten (Energiegutachten, Verkehrsgutachten)
- Beschluss einer städtebaulichen Vorzugsvariante (Anhörung Ortsrat, Beschluss durch Bauausschuss)
- Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs: „Überführung“ des städtebaulichen Entwurfs in zeichnerische und textliche Festsetzungen, Erstellung Begründung und Umweltbericht
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuss. Der Ortsrat Roringen ist zuvor anzuhören.

Bebauungsplan „Nördlicher Menzelberg“

Welche Informationen liegen vor?

- FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. 138 „Göttinger Wald“ und Prüfung von Beeinträchtigungen des NSG „Bratental“ vom 07.10.2022
 - ✓ Avifauna
 - ✓ Fledermäuse
 - ✓ Feldhamster
 - ✓ Biotoptypen und floristische Ausstattung
- Baugrundtechnische und hydrogeologische Untersuchungen vom 16.12.2022
 - ✓ Geländeuntersuchungen, Laboranalysen, Baugrundbeurteilung

Bebauungsplan „Nördlicher Menzelberg“



Planausschnitt Planungshinweise Stadtklima (GEO-NET 2014)

Analyse der klimaökologischen Funktionen
für das Gebiet der Stadt Göttingen
Planungshinweise Stadtklima



Klimagutachten (GEO-NET 2014)

- Freiflächen des Plangebietes haben geringen Einfluss auf Siedlungsgebiete und weisen geringe Empfindlichkeit ggü. einer Nutzungsintensivierung auf
- Entwicklung der Fläche wird keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung haben

Abb.5 : Klimafunktionskarte 2014 (Ausschnitt)

Weitere Ziele der Baugebietsentwicklung

Bedarfsgerechter Wohnungsbau

- Für altengerechte, barrierefreie Wohnformen besteht in Roringen ein Bedarf. Mit der Errichtung solcher Wohnformen kann jetzigen Roringer*innen ein Verbleib im Ort ermöglicht werden.
- Freigesetzter Wohnraum im Einfamilienhaus, kann neu belegt werden.
- Das Bauen vollständig barrierefreier Wohngebäude kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Auch das Bauordnungsrecht (NBauO) stellt nur Mindestanforderungen (§ 49 NBauO):
 - Alle Wohnungen barrierefrei vorzusehen bei Neubauten ab 4 WE.
 - Aber: Aufzug erst erforderlich, wenn der Fußboden des obersten Aufenthaltsraumes mehr als 12,25m (meist 5. OG) ü. Eingangsebene liegt.
- Daher soll bei der Vergabe der Grundstücke auf eine Barrierefreiheit hingewirkt werden.

Weitere Ziele der Baugebietsentwicklung

Bedarfsgerechter Wohnungsbau

- Weiterhin sollen bevorzugt Wohninitiativen/Baugruppen angesprochen werden.
- Diese bauen gemeinschaftlich und bewohnen ihre Immobilie i. d. R. selbst. Da kein Bauträger*in involviert ist, reduzieren sich Bau-/Erwerbskosten.
- Wohninitiativen/Baugruppen sind sowohl beim altengerechten/barrierefreien Wohnen, im „normalen“ Mehrfamilien- sowie auch bei Reihenhausbauungen denkbar.

Weitere Ziele der Baugebietsentwicklung

Architektonische und gestalterische Qualität

- Der Bebauungsplan kann i. W. nur den Rahmen für die Kubatur der Bebauung (Grundfläche, Geschossigkeit/Höhe) setzen.
- Die gestalterische Qualität der Architektur und des wohnbezogenen Freiraums obliegen zunächst den Vorhabenträger:innen.
- Über die Vergabe soll auch auf eine gute gestalterische Qualität der Bebauung hingewirkt werden.

Beispiele für nachhaltige Regenentwässerung



Abb.6 : Offene Ableitung von Regenwasser



Abb.7 : offene Mulden

Beispiele für nachhaltige Regenentwässerung



Abb.8 : Frei- und retentionsfläche als Spielplatz



Abb.9 : Multifunktionale Freifläche

Beispiele für nachhaltige Regenentwässerung



Ist-Zustand



Visualisierung (Zustand bei Trockenwetter)



Abb.10 : Naherholungsfläche in Porz-Eil , Köln

Visualisierung (Zustand bei Starkregen)

Weitere Ziele der Baugebietsentwicklung

Beispielhafte Wohnquartiere



Abb.11: Innenhof Projekt Pries mit
Gemeinschaftshaus © Projekt Pries



Abb.12: Blick von oben über das Wohnprojekt Pries
Richtung Norden im Januar 2022

Weitere Ziele der Baugebietsentwicklung

Beispielhafte Wohnquartiere

Gemeinsam ins Alter – GiA, Kassel



Abb.13: Visualisierung „GiA Kassel“



Abb.14: Blick in den Garten zum Innenhof

Weitere Ziele der Baugebietsentwicklung

Beispielhafte Wohnquartiere

Stadtreihenhäuser
Ackermannbogen,
München-Schwabing West



Abb.15: Eingangssituation
© Baugemeinschaft „Stadtgestalten
Schwabing“



Abb.16: Blick in den Garten
© Baugemeinschaft „Stadtgestalten Schwabing“

Weitere Ziele der Baugebietsentwicklung

Beispielhafte Wohnquartiere

KoDorf Wiesengrund,
Baugenossenschaft
„Vielleben eG“



Vorstellung der Planvarianten

Vorstellung AG Stadt

Göttingen

Nördlich Menzelberg

Vorstellung von zwei Varianten

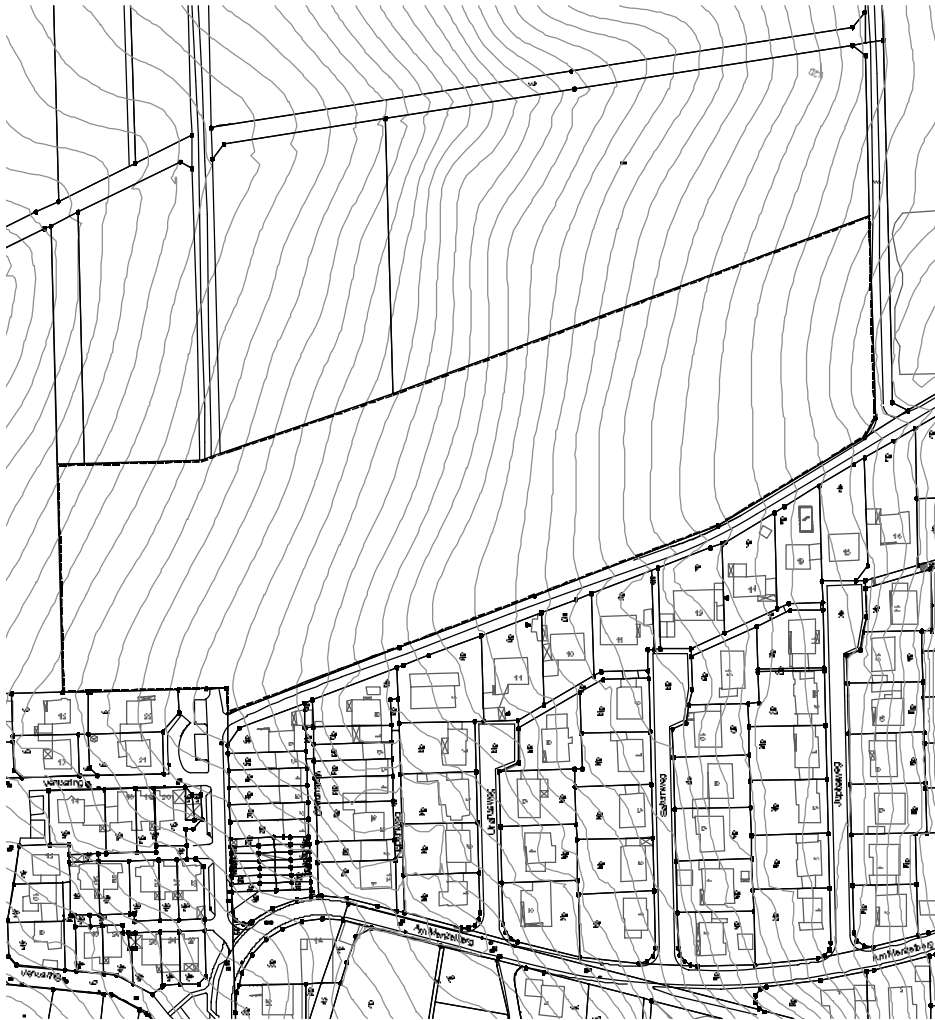


Arbeitsgruppe Stadt

AG
Stadt

Leipziger Straße 99
34123 Kassel
fon. 0561 77 63 57
mail@ag-stadt.de
www.ag-stadt.com

Aufgabenstellung



Ausgangssituation | Abgrenzung Entwurfsgebiet

Räumliche Herausforderungen:

*Umgang mit der Topografie auf dem 3,3 ha großen Plangebiet
Geländeversprung um über 30 m auf rund 320 m*

Ortsrandlage / Ausbildung Ortsrand

Regenwasserrückhaltung / Entwässerung über Mulden

Themenschwerpunkte:

verschiedene Wohntypologien

verdichteter Städtebau

Schaffung qualitätsvoller Frei- und Aufenthaltsräume

Ergänzende Nutzungen:

Mehrgenerationenwohnen

Übergänge zur Landschaft

Lösungen für Parkplätze

Entwicklung von zwei Varianten (A | B)

Entwurfsbasis

Die Varianten basieren auf zwei unterschiedlichen Erschließungssystemen.



Variante A | Erschließungssystem



Variante B | Erschließungssystem

Variante A



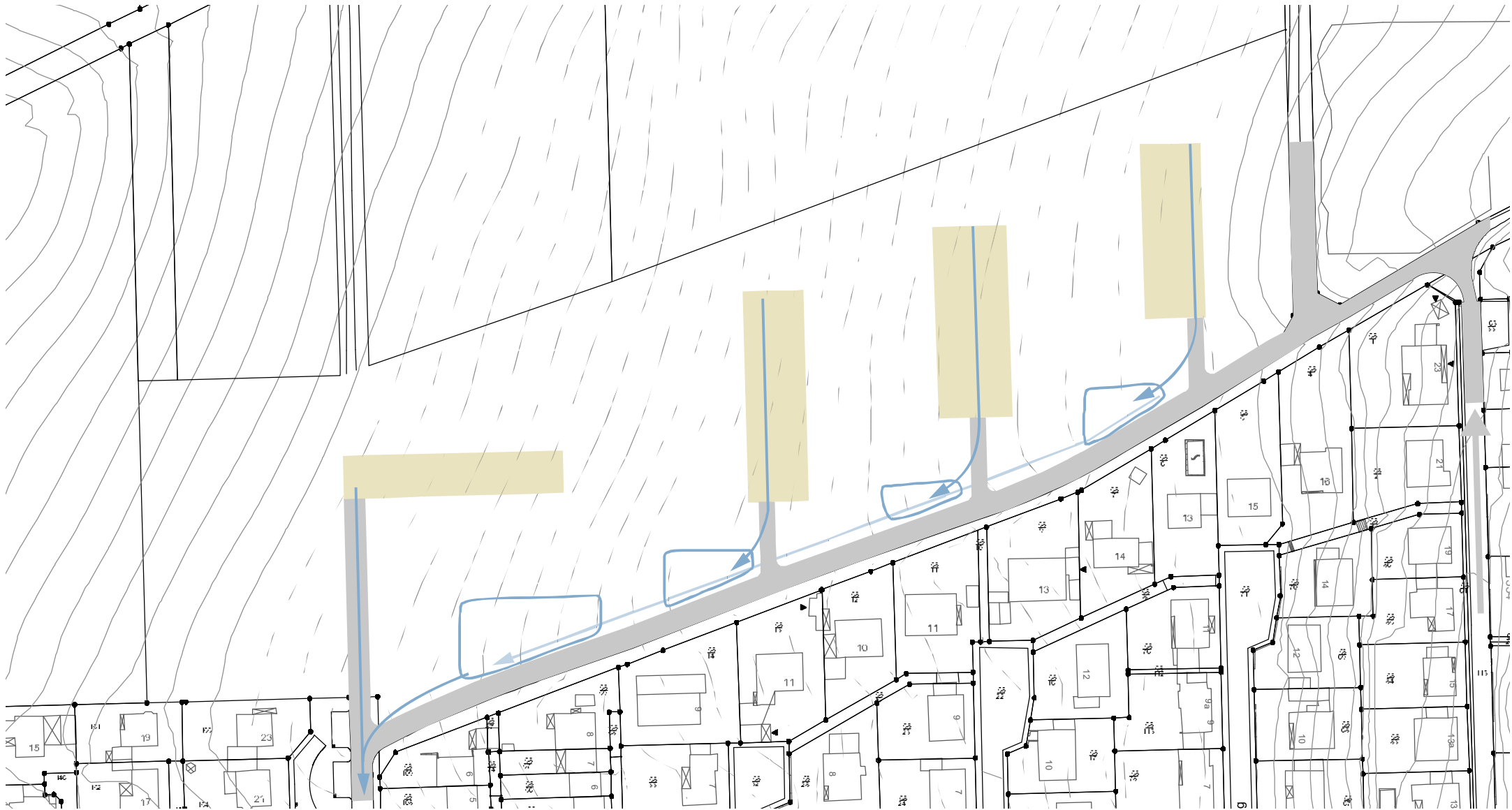
Variante A | Lageplan

Räumliche Herausforderung: Topographie



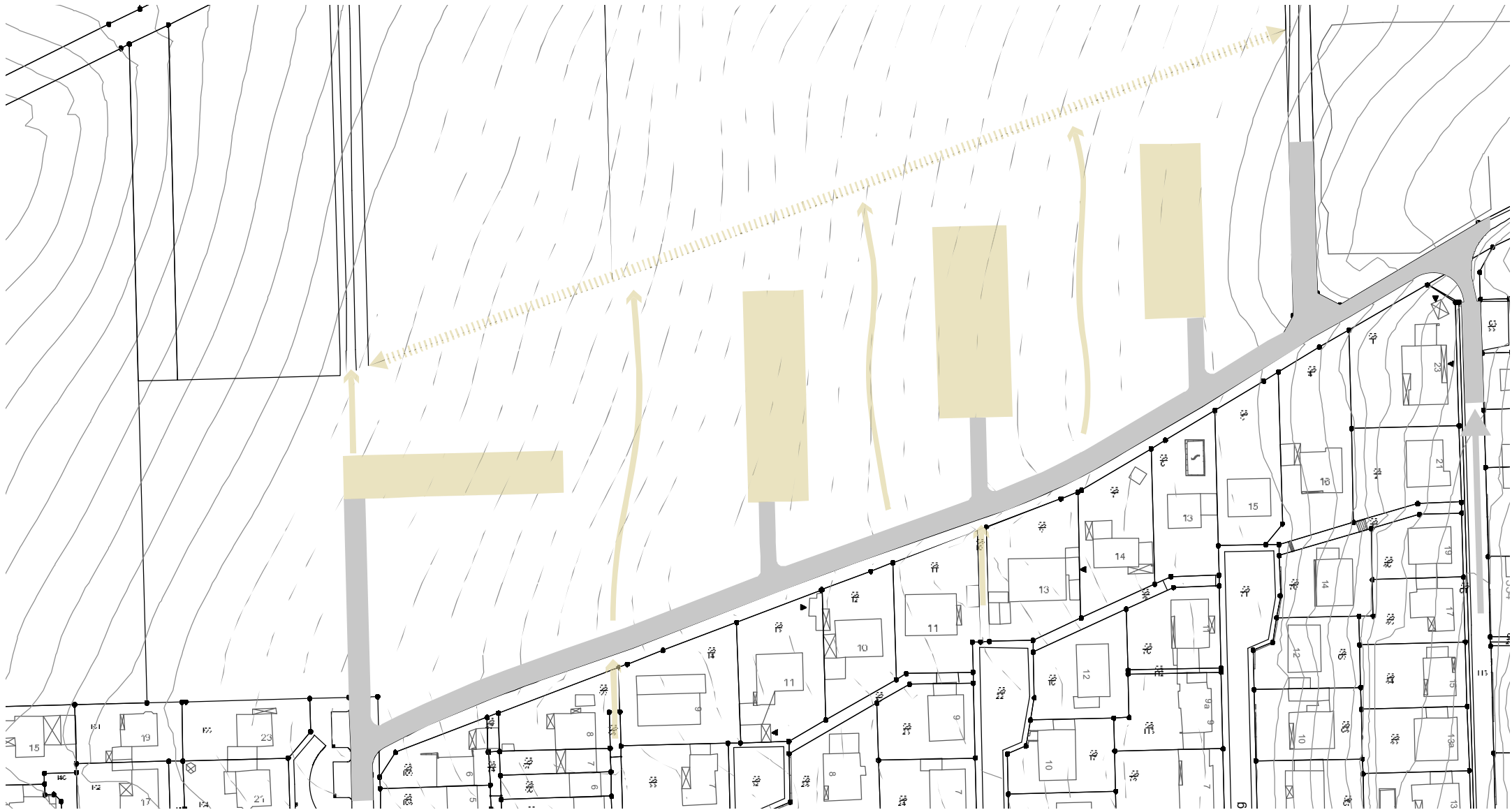
Variante A | Topographie

Räumliche Herausforderung: Entwässerung



Variante A | Entwässerung

Räumliche Herausforderung: Ortsrand



Variante A | Ortsrand

Variante B



Variante B | Lageplan

Räumliche Herausforderung: Topographie



Variante B | Topographie

Räumliche Herausforderung: Entwässerung



Variante B | Entwässerung

Räumliche Herausforderung: Ortsrand



Variante B | Ortsrand

Göttingen

Nördlich Menzelberg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Arbeitsgruppe Stadt

AG
Stadt

Leipziger Straße 99
34123 Kassel
fon. 0561 77 63 57
mail@ag-stadt.de
www.ag-stadt.com

Diskussion der Planvarianten in Gruppen

Aufteilung der Teilnehmer

- Wo ist welche Variante?
- Ca. 15 Min. pro Variante
- Kleingruppen

Zusammenfassung und Ausblick

Zusammenfassungen aus den Gruppen (2 x Varianten)

- Wesentliche Kritik, Hinweise und Fragestellungen
- Welche Entwurfselemente, Bautypologien o.ä. erscheinen zustimmungsfähig?
Lässt sich ggf. eine Vorzugsvariante ableiten?
- Letzte Verständnisfragen?



Die Präsentation wird online zur Verfügung gestellt :
www.goe.de/roringen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Abbildungsverzeichnis

Abbildungsnummer	Quelle
Abb.1: Geltungsbereich	Hrsg. Stadt Göttingen, 2020
Abb.2: Luftbild 2022	Hrsg. Stadt Göttingen, 2022
Abb.3: Ausschnitt FNP 2017	Hrsg. Stadt Göttingen, 2017
Abb.4: Geographische Lage	Hrsg. Stadt Göttingen, 2023
Abb.5 : Klimafunktionskarte 2014 (Ausschnitt)	Hrsg. Stadt Göttingen, 2014
Abb.6 : Offene Ableitung von Regenwasser	Hrsg. Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR aus StEB Köln Leitfaden für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung in Köln; S. 36; 2021, von MUST Städtebau Online verfügbar unter: https://steb-koeln.de/Redaktionell/ABLAGEN/Downloads/Brosch%C3%BCren-Ver%C3%B6ffentlichungen/Geb%C3%A4udeschutz/FirstSpirit_1489560439762LeitfadenPlanung_ES_140217_web.pdf [Zugriff am 21.03.2023]
Abb.7: Offene Mulden	Hrsg. Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR aus StEB Köln Leitfaden für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung in Köln; S. 36; 2021, von MUST Städtebau
Abb.8 : Frei- und retentionsfläche als Spielplatz	Hrsg. Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR aus StEB Köln Leitfaden für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung in Köln; S. 41; 2021, von MUST Städtebau

Abbildungsverzeichnis

Abbildungsnummer

Quelle

Abb.9 : Multifunktionale Freifläche

Hrsg. Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AÖR aus StEB Köln Leitfaden für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung in Köln; S. 41; 2021, von MUST Städtebau

Abb.10 : Naherholungsfläche in Porz-Eil , Köln

Hrsg. Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AÖR aus StEB Köln Leitfaden für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung in Köln; S. 53; 2021, von MUST Städtebau

Abb.11: Innenhof Projekt Pries mit Gemeinschaftshaus © Projekt Pries

Hrsg. Wohnprojekt: Pries in Kiel , 2021- Online verfügbar unter: <https://wohnprojekt-pries.jimdo.com/> [Zugriff am: 20.03.2023]
Projektentwicklung: conplan - <https://www.conplan-projekte.de/bauen-wohnen/realisierte-projekte/schleswig-holsteiner-projekte/wohnprojekt-pries.html?type=rss%27> [Zugriff am: 20.03.2023]

Abb.12: Blick von oben über das Wohnprojekt Pries Richtung Norden im Januar 2022

Hrsg. Wohnprojekt: Pries in Kiel , 2021; Hg. Dierks, Uwe
Online verfügbar unter: <https://wohnprojekt-pries.jimdo.com/> [Zugriff am: 20.03.2023]

Abb.13: Visualisierung „GiA Kassel“

Hrsg. Christoph Harney, 2014 „Gemeinsam ins Alter e.G. (giA), Kassel - Online verfügbar unter: <http://giakassel.de/> [Zugriff am: 20.03.2023]

Abb.14: Blick in den Garten zum Innenhof

Hrsg. Reinmund Lill, 2018 „Gemeinsam ins Alter e.G. (giA), Kassel - Online verfügbar unter: <http://giakassel.de/> [Zugriff am: 20.03.2023]

Abbildungsverzeichnis

Abbildungsnummer

Quelle

Abb.15: Blick in den Garten
zum Innenhof

Hrsg. Vallentin+Reichmann, 2013
Online verfügbar unter: <https://www.vallentin-reichmann.de/architektur-energie/ackermannbogen/> [Zugriff am 20.03.2023]

Abb.16: Blick in den Garten
© Baugemeinschaft
„Stadtgestalten Schwabing“

Hrsg. Vallentin+Reichmann, 2013
Online verfügbar unter: <https://www.vallentin-reichmann.de/architektur-energie/ackermannbogen/> [Zugriff am 20.03.2023]

Abb.17: Modell Wiesengrund
© KoDorf

Hrsg. KoDorf Wiesengrund, Baugenossenschaft „VielLeben eG“, 2021
Online verfügbar unter: <https://www.kodorf-wiesenburg.de/kodorf/> [Zugriff am 20.03.2023]

Abb.18: Blick zum begrünten
Dach © KoDorf

Hrsg. KoDorf Wiesengrund, Baugenossenschaft „VielLeben eG“, 2021
Online verfügbar unter: <https://www.kodorf-wiesenburg.de/kodorf/> [Zugriff am 20.03.2023]