

<p><b>Vorlage</b> vom/der 61-Fachbereich Planung, Bauordnung und Vermessung</p>	<p>Vorlage-Nr: FB61/1912/21 Status: öffentlich AZ: Datum: 20.05.2021</p>						
<p><b>Städtebaulicher Entwurf für das Europaquartier auf dem Holtenser Berg</b></p> <p><b>- Auswahl einer Vorzugsvariante</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><i>Datum</i></th> <th style="text-align: left;"><i>Gremium</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22.06.2021</td> <td>Ortsrat Holtensen</td> </tr> <tr> <td>08.07.2021</td> <td>Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke</td> </tr> </tbody> </table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	22.06.2021	Ortsrat Holtensen	08.07.2021	Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>						
22.06.2021	Ortsrat Holtensen						
08.07.2021	Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke						

**Beschlussvorschlag:**

**Dem Vorschlag der Verwaltung, dass der städtebauliche Entwurf „Wohnhöfe“ als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs Göttingen Nr. 249 „Holtenser Berg - Nord“ dienen soll, wird zugestimmt.**

**Begründung:**

Nördlich an das bestehende Wohnquartier Holtenser Berg anschließend soll auf einer etwa 11,2 ha großen Flächen ein Baugebiet für etwa 600 Wohneinheiten entstehen. Entwicklungsträgerinnen sind die beiden Haupteigentümer der Flächen, die Klosterkammer Hannover und die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG).

Das übergeordnete Leitziel ist die Erstellung einer sozial ausgewogenen, vielfältigen, nachbarschaftlichen sowie klimagerechten städtebaulichen Planung und Entwicklung. Dem folgend soll das Europaquartier kein reiner Wohnstandort werden. Durch ergänzende, quartiersübergreifende Angebote, wie z. B. eine Kindertagesstätte, eine Tagespflege oder Sozialstation und weitere Dienstleistungs- oder Einzelhandelsangebote, soll auch ein Mehrwert für die bestehende Bewohnerschaft entstehen. Mit einer Vielzahl unterschiedlicher Platzflächen, Grünräume und Wegevernetzungen sollen multifunktionale Stadträume für Begegnung, Aktivität und Aufenthalt im Quartier aber auch zum Landschaftsraum hin orientiert geschaffen werden. Das Grün- und Wegenetz soll wesentliche Strukturen des bestehenden Wohnquartiers aufnehmen und somit Verbindungen in das Europaquartier sowie bis zum Landschaftsraum herstellen. Damit sollen neue Nutzungen und Angebote auch für das Bestandsquartier erschlossen und ein Zusammenwachsen der beiden Quartiere nicht nur baulich, sondern auch nachbarschaftlich gefördert werden.

Unter Berücksichtigung dieser Leitideen wurden durch das von den Entwicklungsträgerinnen beauftragte Planungsbüro Bankert, Linker & Hupfeld, Kassel

drei städtebauliche Entwürfe erarbeitet. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen in ihren unterschiedlich ausgeprägten Erschließungs- und Grünraumstrukturen sowie den sich daraus ergebenden Baufeldern und Gebäudetypologien. Entsprechend der städtebaulichen Strukturen und den zugrundeliegenden Entwurfsideen sind die Entwürfe „Gartennachbarschaften“, „Terrassenhöfe“ bzw. „Wohnhöfe“ betitelt. Die Entwürfe sind im Detail der Anlage „Städtebauliche Entwürfe Europaquartier“ zu entnehmen.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 02. Februar 2021 wurden die städtebaulichen Entwürfe auf der von den Entwicklungsträgerinnen für das Projekt eingerichteten Internetseite ([www.europaquartier.de](http://www.europaquartier.de)) veröffentlicht. Bis zum 11. April 2021 konnte sich die Öffentlichkeit dort zu den Planungen äußern. Mit dem Sammeln und Auswerten der vorgebrachten Anmerkungen, Ideen, Fragen aber auch Kritik sollen Erkenntnisse für die weitere städtebauliche Planung gewonnen werden. Die Entwürfe sowie die Beiträge der Bürger\*innen sind dort weiterhin einsehbar. Die Beiträge wurden beantwortet und Ende Mai 2021 ebenfalls auf der Internetseite veröffentlicht. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligung wurde dem Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke in der Sitzung am 20.05.2021 vorgestellt.

Bei den Entwicklungsträgerinnen gingen, vorwiegend über die Internetseite, insgesamt 187 Einzelbeiträge zu Themenfeldern wie Baustruktur, Mobilität im oder außerhalb des geplanten Quartiers, Freiräume, soziale Infrastruktur, Entwässerung aber auch zur Art des Beteiligungsverfahrens und weiteren Themen ein. Bei der Stadtverwaltung gingen rund 550 Stellungnahmen von ca. 600 Personen ein, in denen größtenteils Bedenken bezüglich der weiterhin nicht vorgesehenen 2. Zufahrt zum Europaquartier sowie der mangelnden Einbeziehung der Bürger\*innen vor Ort vorgetragen wurden. Weiterhin gab es Anregungen und Bedenken u.a. zu verkehrlichen Themen, Parkraum, Umwelt-/Klimaschutz, der Größe des Quartiers sowie Wohnungs-/Bewohnerstrukturen.

Die eingegangenen Beiträge hinsichtlich der künftigen baulichen Entwicklung beziehen sich größtenteils auf allgemeine Aspekte, welche in allen drei städtebaulichen Entwurfsvarianten Berücksichtigung finden können. Z.B. bessere wohnortnahe Versorgung, Kindertagesstätte, Sportstätten, Gemeinschafts-/Quartierstreff, altengerechte Wohn-, Pflege- und Betreuungsangebote, größere Wohneinheiten, bezahlbarer Wohnraum, mehr Reihenhäuser, kompakte Gebäudebauweise und hoher Energieeffizienzstandard, aufgelockerte und durchgrünte Siedlungsstruktur, Kleinklima/Frischlufzufuhr.

Anregungen zu den jeweiligen Entwürfen im Detail gab es nur vereinzelt. Z.B. Gartennachbarschaften: mehr Ost-/West-Durchwegungen, Haupteerschließung als nördlicher Siedlungsabschluss ungeeignet; Terrassenhöfe: langgestreckte Blockbebauung, geringe Luftdurchlässigkeit; baulich eingeengter Straßenraum entlang der Haupteerschließung; Wohnhöfe: aufgelockerte Baustruktur, Berücksichtigung der Kaltluftschneise ins Bestandsquartier, gelungene Anordnung der Quartiersplätze und Grünflächen, max. vier Stockwerke, kein Hochhaus.

#### Bewertung der Entwürfe aus Sicht der Entwicklungsträgerinnen sowie der Verwaltung

Aus Sicht der Entwicklungsträgerinnen sowie der Verwaltung stellt die Entwurfsvariante „Wohnhöfe“ die überzeugendste Lösung dar, um die formulierten Ziele für die Entwicklung des Europaquartiers umsetzen zu können. Auf Grundlage geführter Gespräche mit möglichen Bauinteressenten, neben Privaten auch mit gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und karitativen Einrichtungen, sind nach Einschätzung der

Entwicklungsträgerinnen für eine Umsetzung dieses Entwurfes auch geeignete Partner\*innen zu finden.

Der Entwurf zeichnet sich durch eine offene und durchgrünte Baustruktur aus. Es sollen insgesamt zwölf Baufelder (Cluster) entstehen, auf denen sich die Gebäude jeweils um einen gemeinsamen, hofartigen Freiraum gruppieren. Durch die Begrenzung der Gebäudelängen entstehen Durchlässe, welche Zugänge aufnehmen können und günstige kleinklimatische Bedingungen ermöglichen. Jeweils sechs der Wohnhöfe sind nördlich bzw. südlich der vorgesehenen Haupterschließung des Europaquartiers angeordnet. Durch die unterschiedliche Ausrichtung der einzelnen Wohnhöfe bilden sich entlang der Erschließungsstraße unterschiedlicher Stadträume, an denen Quartiersplätze sowie weitere Grün- und Freiflächen angeordnet sind. Die Quartiersmitte soll ein zentral liegender, langgestreckter Platz bilden, an dem Dienstleistungen sowie soziale Wohn- und Betreuungsangebote etabliert werden sollen. Die Verknüpfung des Platzes mit dem Bestandsquartier des Holtenser Berges erfolgt über eine großzügig angelegte Wege-/Grünachse. Wie bei den beiden anderen Entwurfsvarianten ist auch hier die verkehrliche Erschließung durch die Anbindung an das bestehende Straßennetz im Bereich der Londonstraße / Dublinstraße sowie der Straße Unter dem Hagen vorgesehen. Die Möglichkeit einer zweiten Anbindung des Europaquartiers als Alternativerschließung zur Europaallee bleibt im Bereich der Anknüpfung an die Straße Unterm Hagen möglich.

Mit dem Entwurf wird eine dem Ort angemessene Bebauungsstruktur vorgesehen, die einen sanften Übergang von der bestehenden Bebauung zum Landschaftsraum bildet. Die Größe und Gebäudestruktur der einzelnen Baufelder sowie der dazwischenliegenden Freiräume gewährleisten nicht nur eine Offenheit und Durchlässigkeit des Quartiers zur freien Landschaft. Sie ermöglichen die Bildung kleinteiligerer Bauabschnitte und aufgrund der vorgesehenen unterschiedlichen Gebäudegrößen/-typologien auch die Einbeziehung vielfältiger unterschiedlicher Akteure, wie z.B. Wohnungsunternehmen zur Entwicklung größerer Geschosswohnungsbauten oder ganzer Cluster sowie auch kleinere Bauträger und Bauherrengemeinschaften zur Errichtung von Einzelvorhaben im Segment kleinerer Mehrfamilienhäuser oder Hausgruppen. Die Erschließung der einzelnen Cluster kann vorwiegend über die vorgesehene Haupterschließung sowie kleinerer privater Stichwege gewährleistet werden. Der Erschließungsaufwand, sowohl hinsichtlich erforderlicher Versiegelung aber auch Herstellung- und Unterhaltungskosten, kann so minimiert werden. Durch die zentrale Lage der Haupterschließung und damit verbundener „kurzer Wege“ zu den Wohnbereichen ist auch eine gute Integration alternativer Mobilitätsangebote, insbesondere des ÖPNV aber auch von Sharing-Angeboten, möglich. Nicht zuletzt erscheinen hier auch viele der in der Beteiligungsphase vorgebrachte Anregungen für die bauliche Entwicklung des Quartiers gut umsetzbar.

#### Notwendigkeit einer Entscheidung / Weiteres Vorgehen

Die bisherigen städtebaulichen Entwürfe stellen Bebauungs-/Strukturkonzepte dar. Auf Basis der Vorzugsvariante „Wohnhöfe“ sollen die erforderlichen Planungen auf vielerlei Ebenen vertieft werden. Hierzu gehören z.B. die Konkretisierung der Gebäude- und Erschließungsstrukturen der einzelnen Cluster, der Straßenraum- und Wegenetzplanung unter Berücksichtigung des zu vertiefenden Mobilitätskonzeptes, Erstellung konkreter Planungen zur Entwässerung, zu Nachhaltigkeitsaspekten sowie zur Freiraumgestaltung. Die Weiterentwicklung der Planung erfolgt unter Einbindung bereits bekannter künftiger Akteure und Projektpartner (u.a. GÖVB, GoeSF, Stadtwerke, konkrete Bauinteressenten). Im Prozess der weiteren Planung sollen aber auch weitere Bauinteressenten sowie Träger für ergänzenden Nutzungen im Quartier

insbesondere aus den Bereichen Dienstleistung, Handel, Soziales und Mobilität gewonnen werden.

Der vertiefte städtebauliche Entwurf bildet dann die Grundlage zur Erstellung des Entwurfes des erforderlichen Bebauungsplans Göttingen Nr. 249 „Holtenser Berg – Nord“ und der dort zu treffenden städtebaulichen Festsetzungen sowie auch des mit den Entwicklungsträgerinnen abzuschließenden städtebaulichen Vertrags. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs sind weitere Untersuchungen und Bewertungen insbesondere im Hinblick auf Belange des Umweltschutzes (Auswirkungen der Planungen auf Mensch und Natur, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Erstellung eines Umweltberichtes etc.) erforderlich. Die Vorlage eines Bebauungsplanentwurfes sowie einer Beschlussvorlage zu dessen öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind frühestens zu Beginn des kommenden Jahres zu erwarten.

Mit der Entscheidung über eine Vorzugsvariante können die Planungen für das Europaquartier in erforderlichem Umfang weiter betrieben werden. Das für viele Bewohner\*innen des Holtenser Berges dringlichste Thema einer zweiten Erschließung, welche wie o.g. auch bei der Vorzugsvariante noch möglich wäre, ist damit nicht abschließend entschieden. Sobald es das aktuelle Pandemiegeschehen zulässt und vor Fassung eines Auslegungsbeschlusses soll eine öffentliche Diskussionsveranstaltung zur verkehrlichen Erschließung des Europaquartiers sowie der weiteren Entwicklung unter Beteiligung der Bürger\*innen, der Politik, der Verwaltung, der Entwicklungsträgerinnen sowie der Fachplaner\*innen anberaumt werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

- Nein**
- siehe Anlage**

#### **Anlagen:**

- Klima-Check                      oder                       keine Auswirkungen auf das Klima

#### weitere Anlagen:

- Städtebauliche Entwürfe Europaquartier