Dr. Francisco Welter-Schultes

Mitglied im Rat der Stadt Göttingen
Hiroshimaplatz 1-4
37083 Göttingen

fwelter@gwdg.de - 0151-51216527

Göttingen, 25.08.2021

Antrag

"Gutachten für das Baugebiet Auf der Lieth, Nikolausberg"

für den Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke am 09.09.2021

Der Ausschuss möge dem Rat zum Beschluss vorlegen:

1. Das Umweltgutachten zum geplanten Wohngebiet in Göttingen "Auf der Lieth" (Lukas GbR 2019 [1]) wird in einer öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vorgestellt.
2. Die Leerstände in den Mietwohnungen in Nikolausberg werden gutachterlich erfasst, wobei neben der Menge der leerstehenden Wohnungen, ihrer Qualität und der Dauer des Leerstands auch der Frage nachgegangen wird, auf welche Umstände die Leerstände zurückzuführen sind.

Begründung:

zu 1. Die im Auftrag der Stadt erstellte Biotopkartierung („Umweltgutachten zum geplanten Wohngebiet in Göttingen ‚Auf der Lieth'", Lukas GbR 2019) ist bislang nicht öffentlich, spielt aber eine zentrale Rolle bei der Beurteilung des Sachverhalts (Ausgleichsfläche für Flächenversiegelung).
In der Antwort der Verwaltung auf die Anfrage vom 18.06.2021 legt die Verwaltung dar, dass sowohl in dem besagten Gutachten als auch bei einer Ortsbegehung der Unteren Naturschutzbehörde im Sommer 2020 auf der fraglichen Teilfläche südlich des kleinen Waldes eine "intensive landwirtschaftliche Nutzung" vorgefunden wurde, festgehalten in einer unveröffentlichten Fotodokumentation. Dies stimmt weder mit den Beobachtungen vor Ort, noch mit Satellitenbildern, noch mit den vor 2019 von der Verwaltung beauftragten Kartierungen überein. Insbesondere die erwähnte Fotodokumentation ruft breites Interesse in der Bevölkerung hervor.
Eine Blühfläche kann nicht als Kalkacker bezeichnet werden. Details im Appendix.

zu 2. Immer mehr Mietwohnraum steht in Nikolausberg leer. Inzwischen erstreckt sich das auf alle Quartiere des Ortes mit Mietwohnungen. Von einem Mangel an Wohnraum kann inzwischen keine Rede mehr sein.
Recherchen des Bündnisses für nachhaltige Stadtentwicklung haben ergeben, dass die Mietwohnungen in gutem und ordentlich vermietbarem Zustand zu sein scheinen, sie werden auch nicht zu teuer angeboten. Die Vermieter*innen möchten vermieten und es scheint nicht so zu sein wie in Grone, wo absichtliche Leerstände das Problem waren. Auf Nachfrage wurde erläutert, dass bei Besichtigungen von Interessent*innen die weite Entfernung zum Zentrum und die beengte Parkraumsituation im Gebiet der Nikolausberger Geschosswohnungsblocks bemängelt wurden.
Es wäre unverantwortlich, für neuen Wohnraum wertvolle Naturflächen zu versiegeln, wenn nebenan Mietwohnraum in erheblichem Ausmaß leersteht. Die Bevölkerungszahl Göttingens hat in 2020 um 1,74 % abgenommen [2], neuer Wohnraum wird immer schwerer vermietbar [3]. Die GEWOS-Prognosen von 2016 (deutliche Bevölkerungszunahme bis 2020) haben sich nicht bewahrheitet. Die Wohnraumsituation muss offenbar neu analysiert und bewertet werden.

Appendix

Die Bevölkerung interessiert vor allem die Biotopkartierung der nördlichen Teilfläche, die seit Beginn der Bauplanung 2019 als Acker kartiert wird (Abbildung 1), vorher als Grünland (Abbildung 2 und verschiedene nichtöffentliche Dokumente von 2016).
Möglicherweise wurden Flächen verwechselt, auch in Ortsbegehungen. Anders ist es schwer zu erklären, wie die Untere Naturschutzbehörde 2020 in einer Ortsbegehung [1] zu dem Schluss kam, es handele sich um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Ackerflächen gibt es in der Nähe, aber nicht auf dieser Fläche südlich des Waldes, schon seit Jahren nicht.

Abbildung 1. Präsentationskarte der Verwaltung, Ortsrat Nikolausberg, 18.03.2021 und Bauausschuss 22.04.2021.
Nördliche Fläche AK (Kalkacker),
Südwestliche Fläche GMS (Sonstiges mesophiles Grünland),
Südöstliche Fläche GMK (Mageres mesophiles Grünland kalkreicher Standorte).

Abbildung 2. 23.02.2015. Biotopkarte "Schutzgut Arten und Biotope", die im Planungsprozess 2016 für den städtischen Flächennutzungsplan zugrunde lag (Wette & Gödecke, 23.02.2015), bevor eine Bauplanung für die Fläche "Auf der Lieth" von der Verwaltung in Erwägung gezogen wurde [4].
Nördliche Fläche GIT (Intensivgrünland trockener Mineralböden),
Südwestliche Fläche GIT (Intensivgrünland trockener Mineralböden),
Südöstliche Fläche GMK (Mageres mesophiles Grünland kalkreicher Standorte).

Bezüglich nichtöffentlicher Dokumente, die den Ratsparteien am 07.06.2016 im Planungsbegleitenden Arbeitskreis zum Flächennutzungsplan vorgelegt wurden, und mit der Kartierung von 2015 nicht im Widerspruch standen, stellt sich die Frage, ob diese nicht veröffentlicht und ebenfalls zum Vergleich herangezogen werden können.

Abbildung 3. 21.11.2016. Satellitenbild für den Abschnitt "7.5 Auf der Lieth - Nikolausberg" aus dem Steckbrief Wohnen und Gewerbe, 21.11.2016, der für den städtischen Flächennutzungsplan erstellt wurde (Umweltausschuss 24.01.2017 [5]). (Die rote Farbe über dem Plangebiet wurde aufgehellt, um die Struktur besser zu erkennen).
Hier ist zu sehen, dass zum Zeitpunkt der Aufnahme die nördliche Fläche dieselbe Struktur wie die südliche Fläche aufwies, und sich von den in Abbildung 2 kartierten Ackerflächen, die eine sehr homogene Struktur zeigen, durch eine hellere und weniger homogene Flächenstruktur deutlich unterschied. Die Nordfläche war eine Grünfläche, kein Acker.

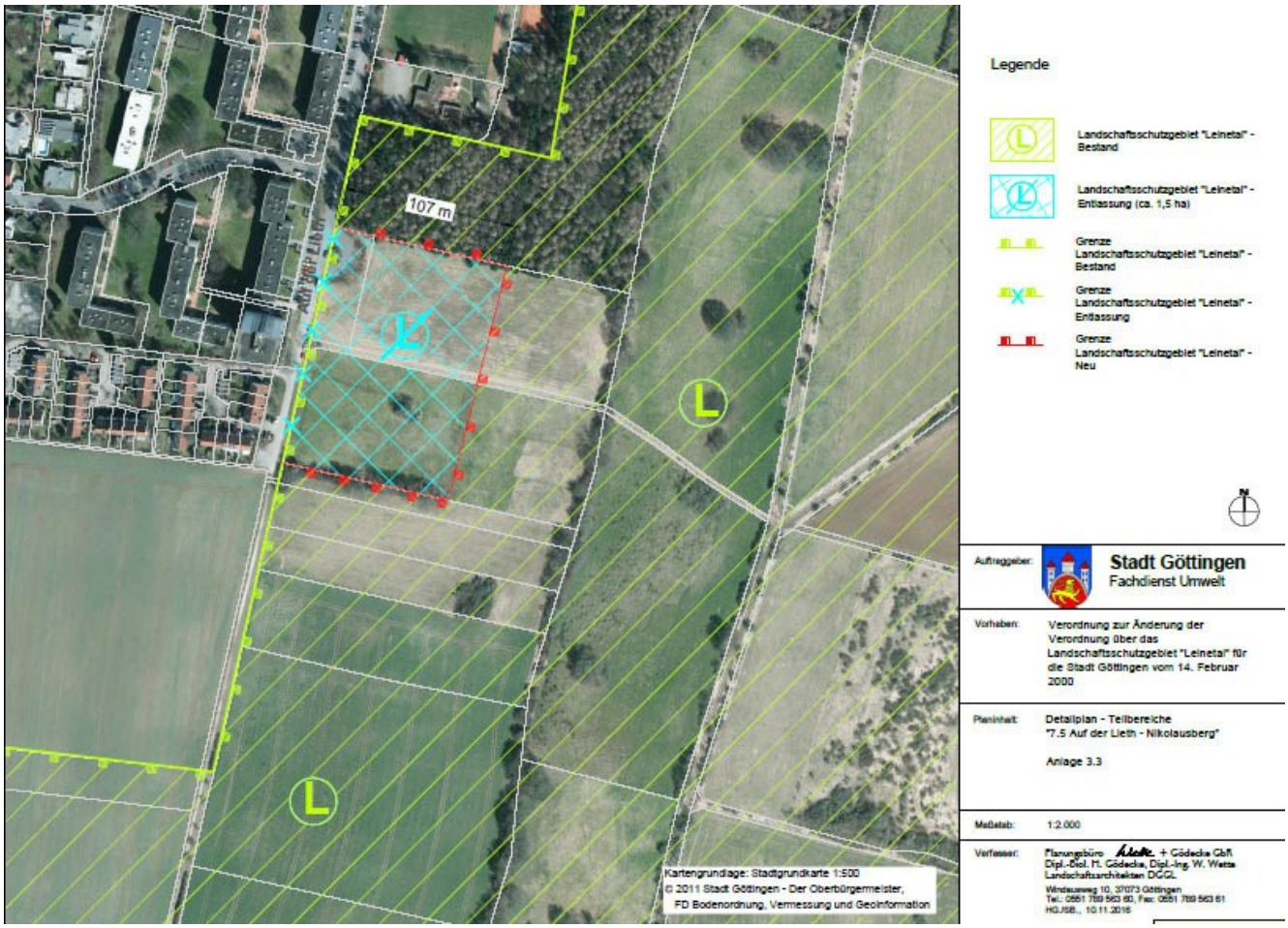

Abbildung 4. 10.11.2016. Satellitenbild als Grundlage der Anlage 33 zum städtischen Flächennutzungsplan (Wette & Gödecke, 10.11.2016, Umweltausschuss 24.01.2017 [5]). Offenbar ein besser aufgelöster Ausschitt aus Abbildung 3.
Auch hier ist gut zu erkennen, dass die Ackerflächen eine homogene und gespurte Struktur aufweisen, die Grünflächen eine inhomogenere und nicht gespurte Struktur. Die Nordfläche ist von der Struktur her eindeutig als Grünfläche erkennbar.

Abbildung 5. Google Maps-Satellitenbild, Aufnahme von 2019.
Deutlich ist hier die Nordfläche als Blühfläche zu erkennen.

Abbildung 6. Google Maps-Satellitenbild, Download 18.08.2021.
Auch hier erscheinen die Grünflächen grün, die Ackerflächen heller bis gelb mit klareren Spurenführungen als die Grünflächen.
Die nördliche Teilfläche des Planungsgebiets ist als Grünfläche gut von den Ackerflächen unterscheidbar, und gleicht anderen Grünflächen.

Abbildung 7. 10.07.2020, Privatfoto der nördlichen Fläche von Westen gesehen. Blühfläche mit *Phacelia* und vereinzelt blühenden Sonnenblumen. "Sommer 2020" wurde als Zeitpunkt der Begehung der Unteren Naturschutzbehörde genannt. Eine mit *Phacelia* bestandene Fläche ist eine Blühfläche, kein Acker, und keine "intensive landwirtschaftliche Nutzung". *Phacelia* wird in Mitteleuropa häufig als Weide für Honigbienen angesät. Intensive Landwirtschaft sieht nicht so aus.

Abbildung 7. 01.03.2021, Privatfoto der nördlichen Fläche von Osten gesehen. Blühfläche mit verblühten Sonnenblumen der vergangenen Saison. Eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche (Kalkacker) wird umgepflügt, die Vegetation des vergangenen Jahres wird nicht stehen gelassen.

Abbildung 8. 18.08.2021, Privatfoto der nördlichen Fläche von Westen gesehen. Blühfläche mit Wilder Möhre, Disteln, Gold-Hahnenfuß, Gelbem Steinklee und vielen anderen Blühpflanzen. Auch 2021 kein Acker auf dieser Fläche.

Quellen:

[1] Antwort zu Ratsanfrage, Rat 18.06.2021
https://ratsinfo.goettingen.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=22276

[2] Göttinger Tageblatt 10.08.2021, Seite 22 und 20.08.2021 Seite 9 "Göttingen schrumpft"
Quelle dafür: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Pressemitteilung 09.08.2021
https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/presse_service/presse/presse_archiv/ende-2020-gab-es-gut-8-millionen-einwohnerinnen-und-einwohner-in-niedersachsen-203205.html

[3] Göttinger Tageblatt 20.08.2021, Seite 1: Anzeige der Wohnungsgenossenschaft, die dringend Mieter für neugebaute Wohnungen am Nikolausberger Weg sucht und seit Jahren trotz Werbung keine findet. Und das ist nur der Weg nach Nikolausberg, verkehrslich viel besser angeschlossen und deutlich zentrumsnäher als Nikolausberg selbst.

[4] Bauausschuss 19.03.2015, Anlage 13, "3 Plan 5 Schutzgut Arten und Biotope_Blatt2"
https://ratsinfo.goettingen.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=11659

[5] Umweltausschuss 24.01.2017, Anlage 6 "Steckbriefe, Wohnen und Gewerbe", dort Seite 85
https://ratsinfo.goettingen.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=14036