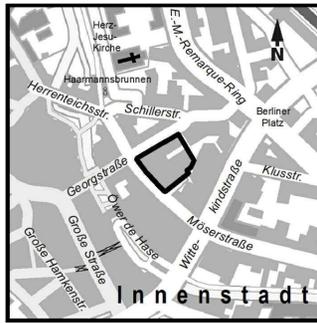


STADT OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 659 Quartier Möserstraße / Georgstraße

(vorhabenbezogener Bebauungsplan
im beschleunigten Verfahren)

mit örtlichen Bauvorschriften



Maßstab 1:500



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700, 730), hat der Rat der Stadt Osnabrück am 07.12.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 659 - Quartier Möserstraße / Georgstraße -, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Osnabrück, 10.12.2021

gez. Katharina Pötter

Oberbürgermeisterin

Verfahrensvermerk

Einleitungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osnabrück hat am 03.03.2020 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss ist am 07.03.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, wurden am 12.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.09.2020 bis 15.10.2020 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans mit der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.09.2020 bis 15.10.2020 beteiligt.

Entwurfsoffenlegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osnabrück hat am 13.07.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 17.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2021 bis 14.09.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2021 bis 14.09.2021 beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Osnabrück hat mit Beschluss vom 07.12.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 17.12.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit in Kraft getreten.

Unterschriften:

gez. Otte	gez. Clodius	gez. A. Reuschel
Stadtrat	Fachbereichsleiter	kommissarische Fachdienstleitung

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Osnabrück, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte¹⁾

¹⁾ © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, 09.12.2021

gez. Rademacher

Stadtvermessungsoberrat

Textliche Festsetzungen

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v. 23.06.2021 maßgebend.

1. In dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, die in einem Urbanen Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO allgemein zulässig sind und zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin bzw. der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2 BauGB)

2. Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses (OK) über Normalhöhennull (NHN). Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch Treppenhäuser und untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 1 m sind zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 1 BauNVO)

3. Innerhalb des Plangebiets beträgt die Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen abweichend von § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m. Dabei dürfen benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB)

4. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
R_{w,ges} = La - KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die luftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung, WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, 21.01.2021) abzuleiten, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen (s. Begründung) ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB i. V. m. § 31 Absatz 1 BauGB)

5. Bei Wohnungsfenstern sind die luftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

6. Ortsfeste Feuerungsanlagen dürfen nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB)

Örtliche Bauvorschriften:

7. Gebäudedachflächen sind flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) fachgerecht dauerhaft zu begrünen. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 7 NBauO)

8. Fensterlose, vom Sockel bis zur Dachunterkante reichende, mindestens 2 m breite Fassadenteile sind mit mindestens einer geeigneten Kletterpflanze (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) pro angefangene 2 m Fassadenbreite - falls erforderlich mit entsprechender Kletterhilfe - dauerhaft zu begrünen. Fassaden, die keinen Abstand zu Grundstücksgrenzen halten, sind davon ausgenommen. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 7 NBauO)

Hinweise:

1. Die in diesem Bebauungsplan in Bezug genommenen Rechtsquellen, DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, Fachdienst Stadtplanung, Hasemauer 1 zur Einsicht bereitgehalten.

2. Zur Bauleitplanung liegen folgende Untersuchungen vor:
• Schalltechnische Untersuchung (WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, 21.01.2021)
• Fachbeitrag Artenschutz (Dense & Lorenz GbR, 21.01.2021)
• Verkehrsuntersuchung (Planungsbüro Hahm, 19.01.2021)

3. Standorte von Trafostationen und Kabelverteilerschränken können im Einvernehmen mit der Stadtwerke Osnabrück AG geändert werden.

4. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) ist zulässig.

5. Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Schutzstreifen 5 m) sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot, ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie ein Verbot von Geländeänderungen (Niveauveränderungen). Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.

6. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche bzw. paläontologische Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Metallfunde, Holzkohleensammlungen sowie auffällige Bodenverfärbungen, Gebäudereste und Steinkonzentrationen bzw. Fossilien und Versteinerungen) gemacht werden, müssen diese der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: archaologie@osnabrueck.de) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach der Anzeige zunächst unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

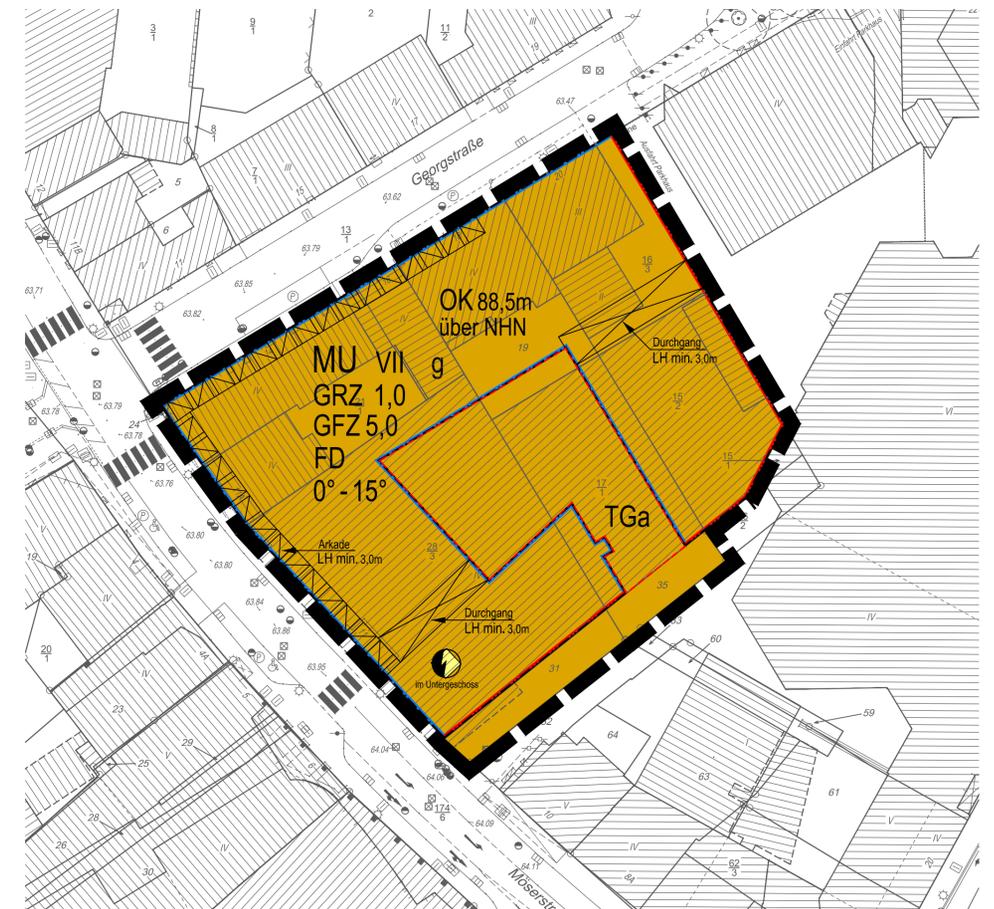
7. Das Gebiet der Stadt Osnabrück war im zweiten Weltkrieg Ziel zahlreicher Luftangriffe. Das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln im Erdreich innerhalb des gesamten Plangebiets ist deshalb grundsätzlich nicht auszuschließen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, der Fachbereich Bürger und Ordnung der Stadt Osnabrück oder der niedersächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

8. Die Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der zurzeit geltenden Fassung, sind zu beachten. Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbots, der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und des Verbots von erheblichen Störungen für besonders und streng geschützte Arten (vgl. § 7 Absatz 2 Nummer 13 und Nummer 14 BNatSchG) sind insbesondere

a. Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob dort geschützte Vogel- und Fledermausarten oder Quartiere dieser Arten vorhanden sind,
b. Abrissarbeiten und Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden nur dann durchzuführen, sofern dabei keine geschützten Vogel- und Fledermausarten getötet oder erheblich gestört werden und mit den Baumaßnahmen keine Zerstörungen oder Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten einhergehen,
c. Baumaßnahmen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Vogel- und Fledermausarten beeinträchtigen können, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit und der Winterruhezeit durchzuführen,

d. potenzielle Quartiere geschützter Vogel- und Fledermausarten rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten auf dort lebende Tiere zu überprüfen (Sofern ein Tierbesatz in den Quartieren nicht sicher ausgeschlossen werden kann, müssen die Bauarbeiten von einem Vogel- oder Fledermausspezialisten begleitet werden.) und
e. zulässige Gehölzarbeiten (Fällen, Roden, Abschneiden und auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen) nur dann vorzunehmen, sofern dabei keine geschützten Vogel- und Fledermausarten getötet oder erheblich gestört werden und mit den Gehölzarbeiten keine Zerstörungen oder Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Vogelnester, Baumhöhlen) geschützter Arten einhergehen. Zulässige Gehölzarbeiten sind in der Regel außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Baumhöhlen sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten auf dort lebende Arten zu überprüfen. Sofern ein Tierbesatz in den Baumhöhlen nicht sicher ausgeschlossen werden kann, müssen die Fallarbeiten von einer Vogel- oder Fledermausspezialistin oder einem Vogel- oder Fledermausspezialisten begleitet werden.

9. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Absatz 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.



Bebauungsplan Nr. 659 - Quartier Möserstraße / Georgstraße - (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)

STADT OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 659
Quartier Möserstraße / Georgstraße
 vorhabenbezogener Bebauungsplan
 im beschleunigten Verfahren

V+E-Plan
 Quartier Möserstraße / Georgstraße
 Blatt 2/3

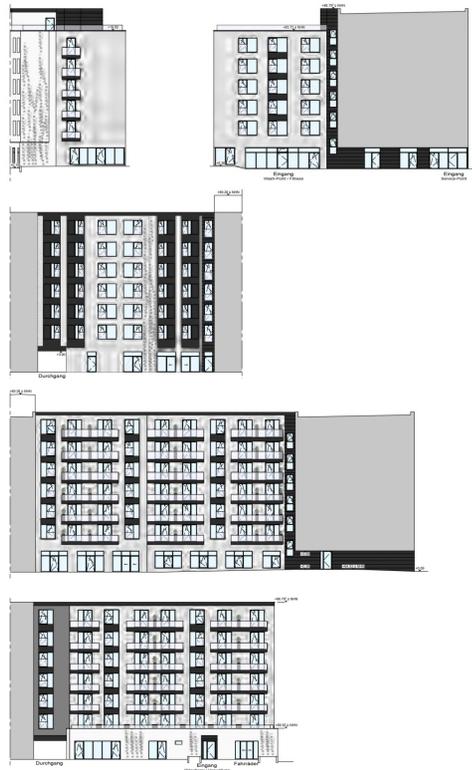
Entwurfsverfasser
 **PRO URBAN**
 Plan+Design GmbH
Auf der Herrschwiese 15 49716 Meppen
 Tel.: 05931 9899-400 Fax: 05931 9899-410

Bauherr
Pro Urban Projekt in
Osnabrück "Möserstraße" GmbH
Auf der Herrschwiese 15 49716 Meppen
 Tel.: 05931 9899-400 Fax: 05931 9899-410

Grundstück
 Lage: 49074 Osnabrück Ecke Möserstraße/ Georgstraße
 Ortsteil: Innenstadt
 Gemarkung: Osnabrück
 Flur: 110
 Flurstücke: 16/3, 19, 21/1, 28/3, 17/1, 15/2, 31, 35
 Grundstücksfläche: 4239m²

375x Apartments
 203x New Care (Senioren)
 - davon 62x rollstuhlgerecht
 130x Businesspendler, Young Professionals, Singles und Co.
 42x Students

Innenhof mit Fassadenbegrünung



Erdgeschoss M1:500



2. Obergeschoss M1:500



Ansicht West (Möserstraße) M1:500



1. Obergeschoss M1:500



3. Obergeschoss M1:500



Ansicht Süd M1:500



STADT OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 659

Quartier Möserstraße / Georgstraße
vorhabenbezogener Bebauungsplan
im beschleunigten Verfahren

V+E-Plan

Quartier Möserstraße / Georgstraße
Blatt 3/3

Entwurfsverfasser



Auf der Herrschwiese 15 49716 Meppen
Tel.: 05931 9899-400 Fax: 05931 9899-410

Bauherr

Pro Urban Projekt in
Osnabrück "Möserstraße" GmbH

Auf der Herrschwiese 15 49716 Meppen
Tel.: 05931 9899-400 Fax: 05931 9899-410

Nachweis der PKW Einstellplätze

Notwendige Einstellplätze gem. Satzung der Stadt Osnabrück über die Herstellung und Bereithaltung von Einstellplätzen

Einheiten	Fläche/ Anzahl	Zahl der Einstellplätze (Stpl.) je Einheit	Einstellplätze
Restaurantbereich	ca. 131 Plätze	1 EP je 8 Sitzplätze	16,38 Einstellplätze
Verwaltung	153,26 m²	1 Stpl. je 40 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 2 EP	3,83 Einstellplätze
Tagespflege	47 Pflegeplätze	1 EP je 6 Plätze	7,83 Einstellplätze
Service - Point	66,26 m²	1 Stpl. je 30 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 2 EP	2,21 Einstellplätze
Fitnessstudio	Nutzung lediglich für interne Zwecke, daher keine erforderlichen Einstellplätze		
Wäscherei			

Apartments unter 40m²	350 WE	0,5 EP je Wohneinheit	177,50 Einstellplätze
Apartments über 40m²	20 WE	1 EP je Wohneinheit	20,00 Einstellplätze
davon rollstuhlgerechte Wohnungen	376,8	1 EP pro rollstuhlgerechte Wohnung	46,88 Einstellplätze

Notwendige Einstellplätze gesamt	227,78 Einstellplätze
gem. Stellplatzsatzung der Stadt Osnabrück Innenstadt (Zone 1) nur 50% der geforderten Einstellplätze	113,87 Einstellplätze
abzüglich bereits abgeteilter Einstellplätze	53,00 Einstellplätze
abzüglich vorh. Einstellplätze in der bestehenden Tiefgarage (davon 17 behindertengerecht)	48,00 Einstellplätze
abzüglich Einstellplätze in der neuen Tiefgarage (davon 30 behindertengerecht)	30,00 Einstellplätze
abzuhebende Einstellplätze	aufgerundet -14 Einstellplätze
Behindertengerechte Stellplätze	47 Einstellplätze

Nachweis der Fahrradstellplätze

Notwendige Fahrradstellplätze

Einheiten	Fläche/ Anzahl	Zahl der Fahrradstellplätze (Stpl.) je Einheit	Fahrradstellplätze
Restaurantbereich	ca. 131 Plätze	1 FAP je 8 Sitzplätze	12,50 Fahrradstellplätze
Verwaltung	153,26 m²	1 FAP je 120 m² Nutzfläche jedoch mindestens 3 FAP	3,00 Fahrradstellplätze
Tagespflege	47 Pflegeplätze	1 EP je 10 Plätze	4,70 Fahrradstellplätze
Service - Point	66,04 m²	1 FAP je 70 m² Nutzfläche jedoch mindestens 3 FAP	3,00 Fahrradstellplätze
Fitnessstudio	Nutzung lediglich für interne Zwecke, daher keine erforderlichen Einstellplätze		
Wash-Point			

Apartments unter 40m²	350 WE	-	0,00 Einstellplätze
Apartments über 40m²	20 WE	-	0,00 Einstellplätze

Notwendige Fahrradstellplätze gesamt	23,20 Fahrradstellplätze
Vorhandene Fahrradstellplätze im Erdgeschoss	88,00 Fahrradstellplätze
Vorhandene Fahrradstellplätze in der vorhandenen Tiefgarage	18,00 Fahrradstellplätze
Nachgewiesene Fahrradstellplätze gesamt	106,00 Fahrradstellplätze

4. Obergeschoss M1:500



5. Obergeschoss M1:500



6. Obergeschoss M1:500



Fassadengestaltung

Fassadentafeln

z.B. Trespa Meteon, schwarz

Klinker/ Riemchen

z.B. RT 554 E05

Natursteinplatten

z.B. Creme Royal, weiß

Ansicht Nord

Geländer

z.B. Glas, transparent

Fenster

z.B. schwarz, teilweise mit Einfassung, Absturzicherung Glas

WDVS (im Innenhof)

z.B. Putz, grau RAL 7047

Fassade Georgstraße



begrünter Innenhof



Dachterrasse



Durchgang zum Innenhof



Innenhof



STADT OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 659

Quartier Möserstraße / Georgstraße

vorhabenbezogener Bebauungsplan
im beschleunigten Verfahren

V+E-Plan

Quartier Möserstraße / Georgstraße
Blatt 1/3

Entwurfsverfasser



PRO URBAN
Plan+Design GmbH

Auf der Herrschwiese 15 49716 Meppen
Tel.: 05931 9899-400 Fax: 05931 9899-410

Bauherr

Pro Urban Projekt in
Osnabrück "Möserstraße" GmbH

Auf der Herrschwiese 15 49716 Meppen
Tel.: 05931 9899-400 Fax: 05931 9899-410

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage und bestehender Tiefgarage

In direkter Innenstadtlage von Osnabrück, am Kreuzungspunkt Möserstraße/ Georgstraße, soll ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage entstehen. Geplant sind in den oberen Geschossen insgesamt 375 Kleinstapartments für verschiedene Generationen. Im Erdgeschoss sollen zudem ein Restaurant, eine Tagespflege, eine Wäscherei sowie weitere Büro- und Verwaltungsflächen entstehen. Eine geplante Tiefgarage sorgt für ausreichende Einstellplätze.

Allerdings ist durch die zentrale Lage und die gute Anbindung an das Öffentliche Verkehrs- und Radwegenetz eine gute Nahversorgung auch ohne Auto gegeben. Zudem ist ebenerdig ein großer Fahrradabstellraum vorgehalten.

Entlang des Straßenverlaufs der Möserstraße und der Georgstraße entsteht eine moderne, geschlossene Bauweise. Die Betonung der Ecke Möserstraße/Georgstraße erfolgt durch ein zweigeschossigen Arkadengang, welcher den öffentlichen Gehwegbereich großzügig erweitert. Die Arkade staffelt entlang der Straße ab und mündet zum Durchgang in den begrünten, öffentlichen Innenhof. Dieser lädt durch die geschlossene Bauweise zum Verweilen ein.

Der geschlossene Baukörper wird durch kleine Versprünge in der Fassade und unterschiedliche Fenstergrößen aufgelockert. Zudem liegt das 6. Obergeschoss im Bereich der öffentlichen Straße deutlich zurück, wodurch es von unten kaum zu erkennen ist und das ganze Objekt nicht zu massiv wirkt. Die dort zusätzliche Begrünung rundet das Gesamtbild optisch und vor allem ökologisch ab.

Insgesamt werden im 1. bis 6. Obergeschoss 375 Kleinstapartments in verschiedenen Größen für Senioren, Students und Businesspendler errichtet. Gerade für Senioren wird ein attraktives, urbanes, modernes Lebensumfeld mitten in der Innenstadt, mit Raum für Selbstentfaltung und Selbstbestimmtheit geschaffen. Optional wird eine individuelle Gesundheitsversorgung durch medizinische, pflegerische Betreuung geboten. Die Apartments für Senioren sind selbstverständlich barrierefrei erreichbar und ausgestattet. 62 davon werden ebenfalls rollstuhlgerecht ausgeführt. Zudem werden Gemeinschaftsflächen, ein Fitnessbereich, Studentische Arbeitsräume und Wash-Points die Wohnqualität deutlich auf.

Gewerbliche Einheiten sind im Erdgeschoss des Hauses vorgehalten. Eine außergewöhnliche, großzügige Tagespflege mit ca. 47 Plätzen sorgt zur Entlastung der pflegenden Angehörigen. Die Versorgung der Bewohner im Haus kann durch Wegfall der Fahrtzeiten deutlich effektiver gestaltet werden.

Ein weiteres Highlight ist das moderne und offene Restaurant mit Loungebereich. Mit ca. 131 Sitzplätzen werden den Bewohnern und auch Menschen außerhalb des Hauses eine Vielzahl an Köstlichkeiten geboten.

Die zusätzlichen Büroflächen im Erdgeschoss runden das Gesamtbild des Vorhabens ab und schaffen somit ein stimmiges, urbanes Aushängeschild an belebter Stelle von Osnabrück.

Vorbehaltlich der umfangreichen bauordnungsrechtlichen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren sind geringe Abweichung von der Anzahl, der Größen und der Grundrisse der Wohnungen und der weiteren Nutzungseinheiten möglich.

Ecke Möserstraße / Georgstraße



Tiefgarage -2 M1:500



Ansicht Nord (Georgstraße) M1:500



Lageplan M1:500



Tiefgarage -1 M1:500



Ansicht Ost M1:500

