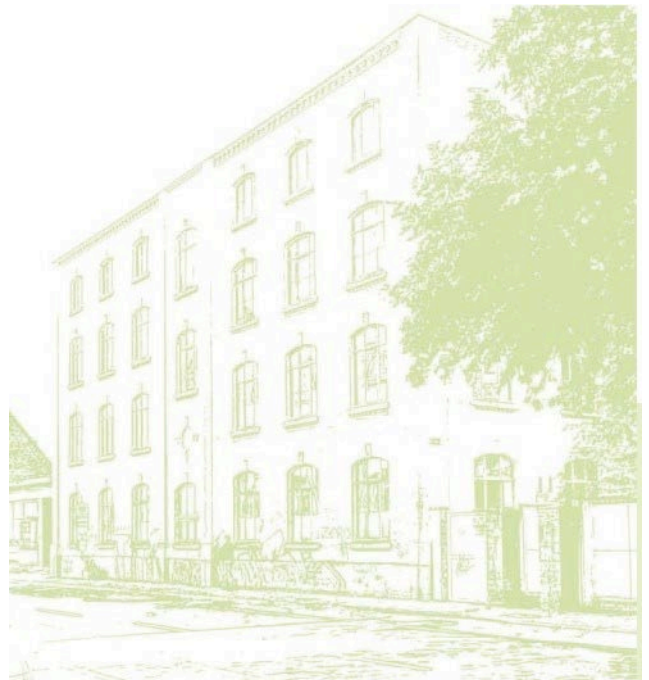


Sanierungsgebiet 7 "Quartier Lotter Straße | Ernst-Sievers-Straße"



Inhalt

Sanierungsgebiet „Quartier Lotter Straße“		Seite
	Einleitung	- 3 -
1.	Das Sanierungsgebiet	
	<ul style="list-style-type: none">• Lage und Nutzung• Übersichtsplan mit Teilbereichen• Beispielhafte Projekte im weiteren Umfeld• Verkehr Ausbauplan als Download• Bauleitplanung (FNP, B-Plan)	- 4 -
2.	Städtebauförderprogramm	- 6 -
	<ul style="list-style-type: none">• „Städtebauförderung“• Das Sanierungsverfahren	
3.	Entwicklungsstand	- 7 -
4.	Investorenwettbewerb und Grundstücksvergabeverfahren	- 9 -
5.	Entwicklungsziele / Städtebauliche Maßnahmen	- 9 -
	<ul style="list-style-type: none">• Städtebauliche Zielsetzung• Erhaltenswerte und zu berücksichtigende Bausubstanz	
6.	Öffentlichkeitsarbeit	- 12 -
	<ul style="list-style-type: none">• Öffentlichkeitsbeteiligung• Eigentümer- und Interessentengespräche	
7.	Kontakt	- 13 -
	<ul style="list-style-type: none">• Stadt Osnabrück• BauBeCon Sanierungsträger GmbH	

Sanierungsgebiet 7 „Quartier Lotter Straße / Ernst-Sievers-Straße“

Einleitung

Die Stadt Osnabrück entwickelt den Bereich zwischen der Lotter Straße und der Ernst-Sievers-Straße nach Aufgabe der jetzigen Nutzung das Grundstück des ehemaligen Busbetriebshofes der Stadtwerke Osnabrück und ein benachbartes Betriebsgelände in ein innenstadtnahes Wohnquartier.

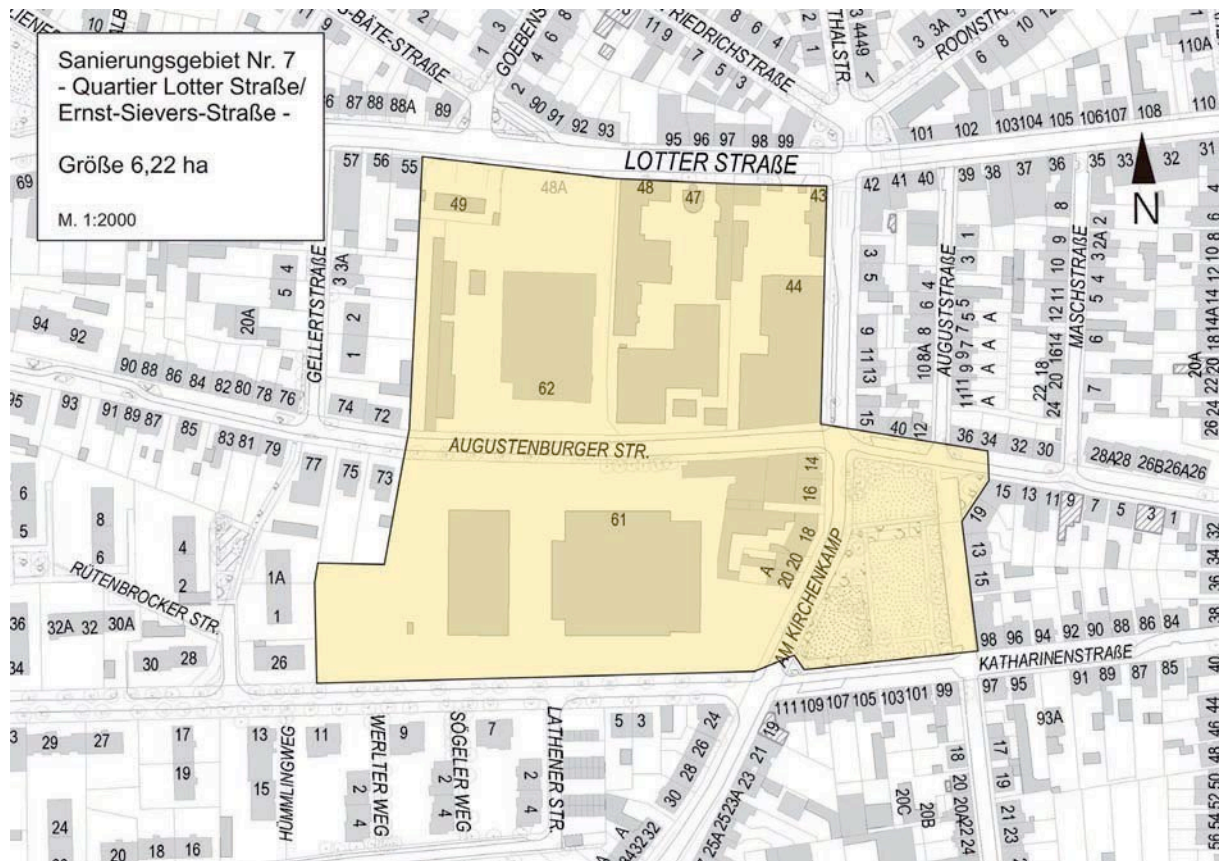
Das Sanierungsgebiet 7 „Quartier Lotter Straße / Ernst-Sievers-Straße“ umfasst eine Größe von ca. 6,2 ha und zeichnet sich durch eine zentrale, innenstadtnahe Lage im Randbereich von überwiegend gründerzeitlich geprägten Stadtteilen aus. Neben der vorrangigen Nutzung Wohnen sind Einrichtungen für Dienstleistungen und wohnverträgliches Gewerbe geschaffen worden.



1. Das Sanierungsgebiet

Lage und Nutzung

Das Sanierungsgebiet 7 „Quartier Lotter Straße / Ernst-Sievers-Straße“ liegt im Osnabrücker Stadtteil Weststadt, etwa 1,5 km westlich der Osnabrücker Innenstadt. Das Quartier birgt aufgrund der Innenstadtnähe und der attraktiven Lage im Randbereich von überwiegend gründerzeitlich geprägten Stadtteilen ein großes städtebauliches Entwicklungspotenzial. Das Areal von rund 6,2 ha umfasst im Wesentlichen das ehemalige Betriebsgelände der Stadtwerke Osnabrück AG, das Grundstück der verlagerten Chemiefabrik Hagedorn AG, den technischen Fachdienst der Polizei sowie den C.-H. Gosling-Platz.



Beispielhafte Projekte im weiteren Umfeld

In der Vergangenheit wurden in angrenzenden Stadtteilen erfolgreiche Reaktivierungen von ehemals gewerblichen Standorten durchgeführt. So wurde 2002 eine ehemalige Bettfedernfabrik in ein Gesundheits- und Rehabilitationszentrum („Alte Fabrik Martiniviertel“; „Medic.os“) umgewandelt. Dabei wurde die neue Nutzung in die historischen Baustrukturen integriert.

Direkt angrenzend wurde 1980 eine ehemalige Gasuhrenfabrik in ein Studentenwohnheim umgebaut. Unmittelbar südlich zum Studentenwohnheim befand sich an der Jahnstraße das Grundstück der städtischen Abfallwirtschaftsbetriebe. Die Freisetzung des Grundstückes ermöglichte die Realisierung des Wohnbauprojektes „Jahn-Carrée“ mit anspruchsvoller Architektur.

Verkehr

Das Sanierungsgebiet liegt zwischen den Radialachsen Lotter Straße und Martinstraße/Kurt-Schumacher-Damm, die den Innenstadtring Richtung Westen mit der A30 verbinden und die Hauptausfahrtsstraßen in die westlichen Stadtteile und Gemeinden des Landkreises darstellen. Auf diesen Strecken bewegt sich nahezu der gesamte regionale PKW- und Schwerlastverkehr der westlichen Stadt.

Die Verkehrsregelung im angrenzenden Katharinenviertel erfolgt durch verkehrsberuhigte Zonen und Fahrradstraßen. Im Jahr 2010 wurden die Erneuerung der Kanalisation, der Ausbau und die Umgestaltung der Lotter Straße abgeschlossen.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück von 2001 stellt südlich der Lotter Straße eine gemischte Baufläche bzw. südlich der Augustenburger Straße eine Wohnbaufläche dar.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 577 „Lotter Straße/Ernst-Sievers-Straße“ wurde vom Rat in der Sitzung am 13.12.2011 beschlossen und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Osnabrück vom 23.12.2011 in Kraft getreten.

[Weiter zum Bebauungsplan](#)

2. Städtebauförderprogramm

„Städtebauförderung“

Städtebauförderung dient der nachhaltigen Stadtentwicklung. Die von Bund und Ländern bereitgestellten finanziellen Mittel werden grundsätzlich für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie für Stadtumbaumaßnahmen und Maßnahmen der Sozialen Stadt eingesetzt.

Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden städtebauliche Missstände behoben. Dabei kann es sich um Substanz- und / oder Funktionsschwächen handeln. Im Sanierungsgebiet 7 „Quartier Lotter Straße / Ernst-Sievers-Straße“ wurden die brachgefallenen Flächen des Busbetriebshofes und Nachbargrundstücke umgenutzt, um städtebauliche Missstände abzuwenden.

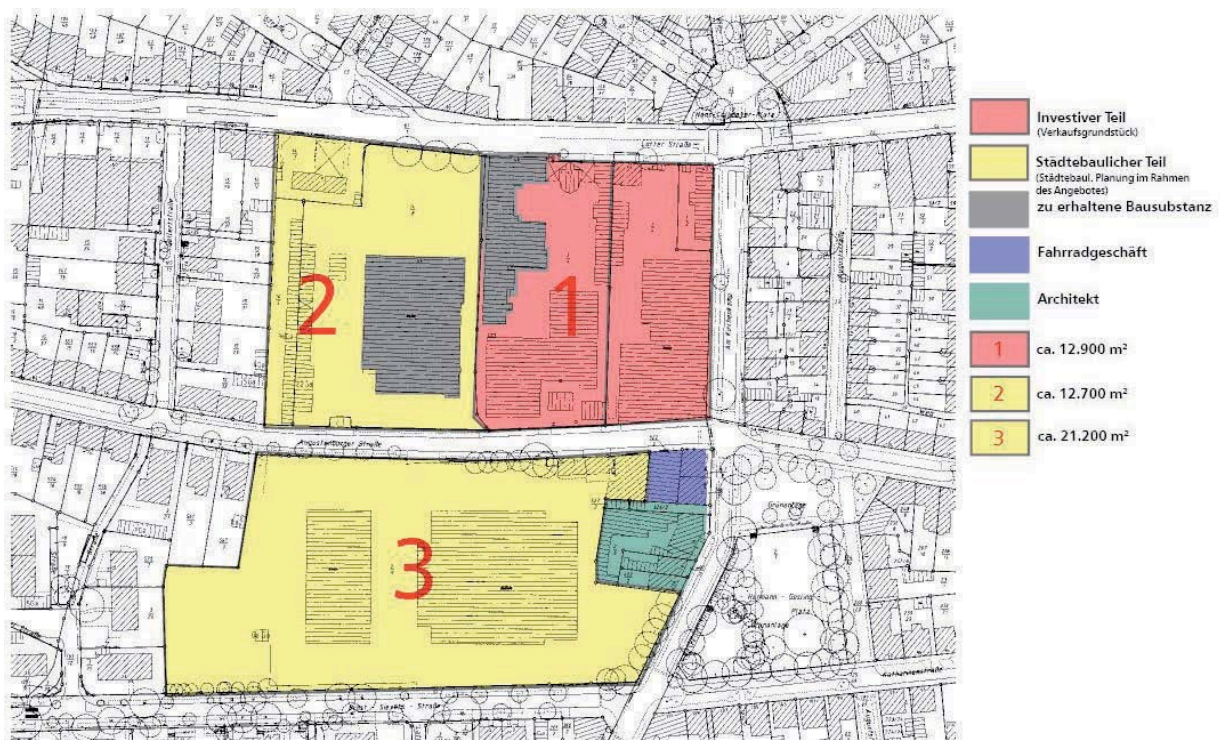
Gesetzliche Grundlagen der Stadtsanierung bilden das Baugesetzbuch, die Städtebauförderungsrichtlinien, die Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch der Bundesländer sowie ergänzende Erlasse der Ministerien.

Die im Rahmen der Sanierung eingesetzten Städtebauförderungsmittel setzen sich jeweils zu einem Drittel aus Bundes-, Landes- und Mitteln der Stadt zusammen. Die Bundes- und Landesmittel werden jährlich bewilligt und sind von der Stadt zu ergänzen.

Das Sanierungsverfahren

Das Sanierungsgebiet 7 „Quartier Lotter Straße / Ernst-Sievers-Straße“ wurde durch einstimmigen Ratsbeschluss am 13. Juni 2006 förmlich festgelegt. Die Sanierungssatzung erlangte am 01.09.2006 durch ihre Veröffentlichung Rechtskraft. Das Sanierungsgebiet wird in der Sanierungssatzung so begrenzt, dass die Sanierung zweckmäßig durchgeführt werden kann und die Ziele der städtebaulichen Entwicklung zügig umgesetzt werden können. Die Sanierung wird unter Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens gemäß §§ 152-156 BauGB durchgeführt. Neben der Bemessung von Kaufpreisen und Entschädigungsleistungen ist ein Schwerpunkt dieser Regelung der Ausgleichsbetrag des Eigentümers (§ 154 BauGB). Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur anteiligen Refinanzierung der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag (in Geld) zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Das Sanierungsgebiet ist in drei Teilbereiche eingeteilt, die sukzessive entwickelt wurden bzw. werden.



3. Entwicklungsstand

2002

Auf Grundlage der Ergebnisse des Planungsworkshops des Fachbereichs Städtebau mit Beteiligung von Vertretern der Stadtverwaltung Osnabrück, der Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH, der Hagedorn AG und der Stadtwerke Osnabrück AG im Oktober 2002 erstellte die Verwaltung einen städtebaulichen Rahmenplan, der die grundlegenden Zielsetzungen für eine Entwicklung des Planbereichs beinhaltet.

2004

Bereits vor der Festlegung als Sanierungsgebiet wurde im Jahr 2004 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

2005

Die vorbereitende Untersuchung der Stadt Osnabrück zum Sanierungsgebiet an der Lotter Straße gemäß § 141 BauGB wurde im August 2005 abgeschlossen. Sie dient als Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit der Sanierung. In der vorbereitenden Untersuchung wurden unter anderem Aussagen zu sozioökonomischen Rahmenbedingungen getroffen, städtebauliche Missstände identifiziert und städtebauliche Entwicklungsziele formuliert. Die Flächen des Busdepots, ehemals Straßenbahndepot, entstanden um 1900 auf dem Gelände an der Lotter Straße. In den 50er Jahren wurde das Gelände um die Fläche südlich der Augustenburger Straße erweitert. Das Depot beherbergt Werkstatthallen, Kraftstofftankanlagen, Verwaltungsgebäude und Sozialräume für die Angestellten. Da der Standort Lotter Straße den Anforderungen des Verkehrsunternehmens an einen optimalen Betriebsablauf nicht mehr gerecht wird, verlegte die Stadtwerke AG diesen im Jahr 2005 auf das ehemalige Diosna- Gelände an der Sandbachstraße westlich des Bahnhofs.

2006

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet 7 „Quartier Lotter Straße / Ernst-Sievers- Straße“ erfolgte durch Ratsbeschluss am 13.06.2006. Die Sanierungssatzung erlangte am 01.09.2006 durch ihre Veröffentlichung ihre Rechtskraft.

2007

Für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen beauftragte die Stadt Osnabrück am 16.10.2007 die BauBeCon Sanierungsträger GmbH als Treuhänder. Diese übernimmt in enger Abstimmung mit der Stadt weitere Aufgaben der Durchführung, ohne dass hoheitliche Befugnisse der Stadt berührt werden.

2008

Im November 2008 kaufte der Sanierungsträger BauBeCon als Treuhänder der Stadt Osnabrück das Betriebsgelände der Hagedorn AG an der Lotter Straße. Damit wurde ein weiterer Meilenstein zur Sanierung des Areals erreicht.

2009

Zum Oktober 2009 wurde die Farbchip-Produktion der Fa. Hagedorn eingestellt. Im Zusammenhang mit einem strukturierten Vergabeverfahren für die Grundstücke der Stadtwerke und Treuhandvermögens wurden in einem Investorenwettbewerb Vorschläge zur städtebaulichen Entwicklung des Gesamtareals

2010

Die Verlagerung der Fa. Hagedorn wurde im Herbst 2010 abgeschlossen und die Hallen des alten Busdepots im südlichen Bereich wurden abgerissen. Der Wettbewerb zur planerischen Gestaltung des Areals sowie zum Erwerb der Baukonzession für Teilbereich 1 wurde abgeschlossen.

2011

Der Bebauungsplan Nr. 577 wurde erstellt und erlangte am 23.12.2012 Rechtskraft. Die Abbrucharbeiten auf dem Stadtwerkegrundstück zwischen Augustenburger und Ernst-Sievers-Straße (Teilbereich 3) sowie auf dem Tankstellengrundstück an der Lotter Straße (Teilbereich 2, teilweise) wurden abgeschlossen. Der Investor hat die Abbrucharbeiten auf dem Stadtwerkegrundstück und Grundstück der ehemaligen Chemifabrik Hagedorn (Teilbereich 1) beendet.

2012

Der Investor hat im Bereich zwischen Lotter Straße und Augustenburger Straße (Teilbereich 1) Wohneinheiten sowie Büro- und kleinere Einzelhandelsflächen geplant und hergestellt. Der Investor hat eine Quartiersgarage gebaut, innerhalb welcher die Herstellung von 60 zusätzlichen, öffentlich zugänglichen Stellplätzen, von insgesamt 170 Stellplätzen, mit Städtebauförderungsmitteln bezuschusst wurde. Zwei weitere Eigentümer bauen je ein Wohn- bzw. Geschäftshaus.

2013

Zur weiteren Reaktivierung des Teilbereichs 3 wurden die Erschließungsstraßen Borkumweg und Baltrumweg geplant und gebaut. Diese Straßen dienen zum einen als Verbindungsstraßen zwischen der Augustenburger Straße und der Ernst-Sievers-Straße und zum anderen zur Erschließung der Baufelder auf dem Areal des ehemaligen Busdepots (Teilbereich 3). Im Teilbereich 3 erfolgte nach Vergabe der 16 Grundstücke der Baubeginn.

2014

Im Jahr 2014 wird im Wesentlichen die Freifläche des Carl-Hermann-Gosling-Platzes für unterschiedliche Anwohnergruppen neugestaltet. Weiterhin soll der Ausbau der Augustenburger Straße erfolgen.

4. Investorenwettbewerb und Grundstücksvergabeverfahren

Der Verkauf der Grundstücke im Sanierungsgebiet „Quartier Lotter Straße“ einhergehend mit einer Bauverpflichtung war nach den Regeln des EU-Vergaberechtes als Baukonzession europaweit auszuschreiben.

Am Verfahren haben drei Investoren teilgenommen. Die Angebote mit den Architektenentwürfen sind im Januar 2009 abgegeben worden. Nach zwei Überarbeitungsphasen und drei Sitzungen des Beurteilungsgremiums aus Fach- und Sachpreisrichtern ist die Entscheidung zugunsten des Entwurfes der Firma HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH (HTP) getroffen worden. Nach der Vergabeentscheidung in der Ratssitzung im Dezember 2010 ist Ende des Jahres der Vertrag abgeschlossen worden.

HTP hat im Bereich zwischen der Lotter Straße und Augustenburger Straße ca. 130 Wohneinheiten sowie Gewerbeflächen hergestellt, außerdem entstand eine Quartiersgarage mit ca. 170 Einzelplätzen.

[Zur Internetseite der HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH](#)

Das westlich angrenzende Gebiet (Teilbereich 2) mit der Polizeiwerkstatt sowie dem ehemaligen Tankstellengrundstück und der Garagenzeile wurde noch nicht in den inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 577 einbezogen, weil insbesondere die Planungen für das Grundstück des Landes Niedersachsen nicht abschließend abgestimmt werden konnten.

Im Teilbereich zwischen Augustenburger Straße und Ernst-Sievers-Straße standen ca. 16.000 m² für eine individuelle Wohnbebauung zur Verfügung. Um das Sanierungsziel zu erreichen, wurde für die kleinteilig parzellierten Grundstücke ein spezielles Vgabeverfahren umgesetzt. Im Rahmen dieses Verfahrens konnten sich einzelne Interessenten oder Baugruppen/-gemeinschaften mit einem Entwurf/Konzept bewerben. Aus den eingereichten Entwürfen wurden für die einzelnen Grundstücke im Hinblick auf Architektur und Gestaltung, Nutzungskonzept sowie Energiestandard am besten geeigneten Entwürfe ausgewählt. Dazu wurden drei Sitzungen des Beurteilungsgremiums, bestehend aus Vertretern der Politik, Verwaltung und der Stadtwerke Osnabrück als ehemalige Eigentümer des Grundstücks, einberufen. So konnte die Einfügung der Entwürfe in den städtebaulichen Kontext und ihre Eignung im Hinblick auf die zukünftigen Quartiersstrukturen in besonderer Weise sichergestellt werden.

5. Entwicklungsziele / Städtebauliche Maßnahmen

Städtebauliche Zielsetzung

Das Sanierungsgebiet besitzt ein enormes städtebauliches Entwicklungspotenzial. Die Umnutzung bedeutet somit eine große Chance für die Osnabrücker Stadtentwicklung. Die Freisetzung des Busbetriebshofes und der Verkauf des Areals der Firma Hagedorn dienten als Initial einer neuen städtebaulichen Entwicklungsperspektive.



Auf Basis der Ergebnisse des durchgeführten Investorenauswahlverfahrens und des daraus entwickelten B-Planes 577 wird das Quartier Lotter Straße derzeit aufwendig umgestaltet. Ziel ist es, ein innenstadtnahes Wohn- und Arbeitsquartier mit einem breit gefächerten Angebot an Wohn- und Gewerbeformen in unterschiedlichen Größen mit familienfreundlichem und urbanem Charakter und hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Während südlich der Augustenburger Straße auf dem freigelegten Grundstück des ehemaligen Busdepots ein Wohnquartier bestehend aus Stadthäusern mit hochwertigem Wohnangebot entsteht, wurden nördlich der Augustenburger Straße neben hochwertigen Miet- und Eigentumswohnangeboten attraktive Büro- und Gewerbeflächen geschaffen.

Um ausreichend Stellplätze für die vorgesehenen Gewerbe- und Wohnnutzungen vorzuhalten und darüber hinaus das öffentliche Parkplatzangebot im Quartier zu verbessern, wurde der Investor zum Bau einer Quartiersgarage mit insgesamt 170 Stellplätzen verpflichtet. Davon sind 60 Stellplätze für Anwohner vorgesehen.

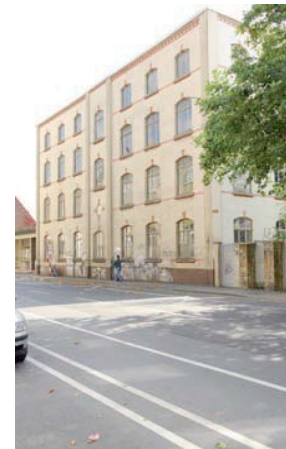


Auch im Teilbereich 2 des Sanierungsgebietes, der eine Kfz-Werkstatt der Polizei und zwei bereits im Treuhandvermögen befindliche Grundstücke umfasst, ist in diese Entwicklung eingebettet worden: Bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde u. a. die Umnutzung der erhaltenswerten Werkstatthalle zu kulturellen oder gewerblichen Zwecken als Ziel ins Auge gefasst; im Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept werden die Sicherung und Sanierung des Werkstattgebäudes sowie der Rückbau des technischen Fachdienstes der Polizei als Maßnahme angeführt.

Voraussetzung für die weitere Entwicklung der Teilfläche 2 im Sinne des Sanierungsziels ist die Verlagerung der Polizeiwerkstatt. Ob die Verlagerung innerhalb der Sanierungszeit durchgeführt werden kann, wird aktuell geprüft.

Erhaltenswerte und zu berücksichtigende Bausubstanz

Seit 1885, damals unter der Bezeichnung Hagedorn und Sanders, befand sich die Firma Hagedorn an der Lotter Straße (Teilbereich 1). Das bis 1897 sehr schmucklose Fabrikationsgebäude an der westlichen Grundstücksgrenze erhielt 1902 seine heutige viergeschossige Gestalt. Architekt war der Osnabrücker Leonard Guse, der bis 1912 für alle Bauten der Firma verantwortlich zeichnete. Dieses historisch wertvolle Fabrikationsgebäude ist erhaltenswert und soll zukünftig als Wohngebäude mit einem Anteil von Büros/Praxen umgenutzt werden.



Das Werkstattgebäude der Polizei ist ebenfalls von der Stadt als erhaltenswert eingestuft und wird ebenso wie das benachbarte Tankstellengrundstück (Teilbereich 2) gestalterisch und funktional in die städtebauliche Entwicklung eingebunden. Das Werkstattgebäude der Polizei wurde 1892 als Fabrikgebäude für die mechanische Leinenweberei Firma Albert Terberger gebaut. Schon



1912 wurde ein erster Erweiterungsbau unter Beibehaltung der architektonischen Gestaltung an die vorhandene Halle angefügt. Die Weberei bestand bis 1955. Seit 1960 werden die Gebäude, die 1990 bis 1992 grundlegend saniert wurden, durch die Polizei genutzt. Bei den Gebäuden handelt es sich nicht um eingetragene Baudenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

6. Öffentlichkeitsarbeit / Eigentümer- und Interessentengespräche

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die konsequente Einbeziehung betroffener und interessierter Bürger sowie potenzieller Bewohner in den Planungsprozess ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Sanierung. Erfahrungen aus bisherigen Öffentlichkeitsbeteiligungen in anderen Projekten der Stadt Osnabrück fließen in den Sanierungsprozess ein.

Im bisherigen Planungsprozess zeigten alle Beteiligten ein großes Interesse an der Fortentwicklung des Gebietes und brachten dieses durch ihre Mitwirkungsbereitschaft zum Ausdruck. Zuletzt war die Beteiligung an der Umgestaltung des Carl-Hermann-Gosling-Platzes sehr rege.

Eigentümer- und Interessentengespräche

Eine wichtige Voraussetzung einer zielführenden Flächenentwicklung ist die Einbeziehung der Eigentümer sowie die Integration der benachbarten Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümer. Es wurden eingehende Gespräche mit weiteren von der Planung betroffenen Eigentümern geführt, in denen sie über das Vorhaben informiert wurden. Weiterhin bestand Gelegenheit, eigene Planungs- und Entwicklungsvorstellungen für die jeweils betroffenen Grundstücke anzubringen. Bereits im Rahmen der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet 7 wurden im Jahr 2005 die Stadtwerke Osnabrück AG als Eigentümer und Versorgungsträger sowie die Fa. Hagedorn beteiligt.

Mit der Beauftragung der BauBeCon Sanierungsträger GmbH als Treuhänder im Jahr 2007 übernimmt diese die Verhandlungen sowie die Beratung und Unterstützung der Eigentümer. Darüber hinaus hat die BauBeCon Sanierungsträger GmbH eine Interessentendatei für alle Nutzungen (Dienstleistung, Einzelhandel, Wohnen) geführt, so dass Interessierte über aktuelle Entwicklungen zeitnah informiert werden konnten.

7. Kontakt

Stadt Osnabrück

Fachbereich Städtebau
Fachdienst Zentrale Aufgaben
Dominikanerkloster
Hasemauer 1
49074 Osnabrück

Ansprechpersonen:

Frau Anja Prüssner
Telefon: 0541 323-2448
Fax: 0541 323-152448
pruessner@osnabrueck.de

Frau Julia Matijass
Telefon: 0541 323-3262
Fax: 0541 323-153262
matijass@osnabrueck.de

BauBeCon als Sanierungsträger

Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH wurde von der Stadt Osnabrück als Treuhänderin zur Koordination und Durchführung der Sanierung beauftragt.

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Kamp 1c
49074 Osnabrück
www.baubeconstadtsanierung.de

Ansprechperson

Frau Judith Artmann
Telefon: 0541 20 23 94 46
jartmann@baubeconstadtsanierung.de

Stand April 2014

Fotos aus dem Quartier



