

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 577 - Lotter Straße / Ernst-Sievers-Straße -

1. Ziel des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und Nachnutzung des ehemaligen Straßenbahn- und Busdepots der Stadtwerke Osnabrück sowie des Grundstücks der vormals ansässigen Fa. Hagedorn geschaffen.

Mit der Schaffung von Planungsrecht sollen die derzeit brach liegenden Flächen einer im städtebaulichen Kontext sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Realisierung eines hochwertigen Wohnstandortes mit verschiedenen Wohnformen in Ergänzung zum beliebten Wohnquartier Katharinenviertel sowie die Beseitigung städtebaulicher Missstände, die sich aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen im Geltungsbereich entwickelt hatten.

2. Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes war ein Investorenauswahlverfahren, in dem neben einer städtebaulich vorbildlichen Lösung zugleich ein Investor gesucht wurde, der sich zur Realisierung verpflichtet. Nach Abschluss dieses Verfahrens im Frühjahr 2011 erfolgte auf Grundlage der Planung des erfolgreichen Bieters im Zeitraum 07.03. – 01.04.2011 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Nach Konkretisierung der Planung wurde der Bebauungsplanentwurf vom 12.07. – 23.08.2011 öffentlich ausgelegt. Zum Planentwurf wurden Stellungnahmen abgegeben, die eine Planänderung und somit eine erneute Entwurfsoffenlegung erforderlich machten. Diese erfolgte vom 11.10. – 11. 11.2011. Anschließend war für einige Grundstücke eine nochmalige Anpassung der Festsetzungen erforderlich. Diese Änderungen wurden mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt.

Im Rahmen der Beteiligungsphasen wurden Stellungnahmen zu verschiedenen Themenbereichen abgegeben.

Es wurde u.a. die vorgesehene Baustruktur bemängelt. Diese ermöglichte aufgrund der zu geringen Grundstücksgrößen und überbaubaren Flächen keine Gemeinschaftswohnprojekte, die in der Stadt verstärkt nachgefragt würden. Das Land Niedersachsen wies darauf hin, dass sich durch die Neustrukturierung des Areals keine Einschränkungen für das durch die Polizei genutzte Grundstück ergeben dürfen. Der Eigentümer eines Grundstückes Am Kirchenkamp trug Bedenken wegen der möglicherweise künftig eingeschränkten Nutzung seines Grundstückes vor.

3. Ergebnis der Abwägung

An der Aufstellung des Bebauungsplanes wird festgehalten. Um Wohnprojekte mit einem größeren Platzbedarf zu ermöglichen, wurden an der Ernst-Sievers-Straße zwei Baufenster zusammengefasst, damit auch ein größeres Projekt realisierbar ist. Hinsichtlich der Maßstäblichkeit orientieren sich Überbaubarkeit und Ausnutzungskennziffern an den umgebenden Strukturen. Ob die Fläche für ein Gemeinschaftswohnprojekt geeignet ist muss konkret im Einzelfall geprüft werden.

Die Bedenken des Landes Niedersachsen wurden berücksichtigt. Das Grundstück der Polizei wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Zudem wurde die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan um eine Beurteilung des Polizeigrundstückes ergänzt. Dabei wurde festgestellt, dass durch die derzeitige Nutzung keine Beeinträchtigungen der künftigen (Wohn-) Nachbarschaft zu erwarten sind. Insofern kann das Grundstück der Polizei ohne Einschränkungen auch weiterhin genutzt werden.

Die Bedenken des Grundstückseigentümers Am Kirchenkamp wurden ebenfalls berücksichtigt. Die Planung wurde einvernehmlich dahingehend geändert, dass die Nutzung der betreffenden Grundstücke auch künftig angemessen möglich bleibt.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt am 13.12.2011 als Satzung beschlossen.

Wolfgang Griesert
Stadtrat

Franz Schürings
Fachbereichsleiter