



Stadtentwicklungskonzept für Osnabrück-Pye

Strukturkonzepte

Auszug für die Beteiligung Stufe II
01. bis 10. März 2021

Strukturkonzepte

Aufbauend auf dem übergeordneten Stadtentwicklungskonzept werden für die Bebauungsplangebiete Nr. 636 – Temmestraße – und Nr. 660 – Fürstenauer Weg/Am Pyer Ding – Strukturkonzepte erarbeitet. Die Strukturkonzepte beschreiben die grundlegenden Eckpunkte, die bei der Entwicklung der Gebiete zu beachten sind. Sie treffen damit Aussagen zur Nutzungsverteilung, Erschließung, Verortung von Grün- und Freiräumen, die Ausformung der Wohnnutzung und zeigen darüber hinaus auf, wie sich die neuen Quartiere in den Stadtteil eingliedern.

Die Strukturkonzepte bauen auf den mit dem Leitbild und den Leitzielen beschriebenen Inhalten auf und konkretisieren diese. Die beschriebenen Maßnahmevorschläge werden aufgegriffen und falls möglich auf die Bebauungsplangebiete übertragen.

Aktuell bestehen zwei Strukturkonzept-Varianten für die Entwicklung der Bebauungsplangebiete. Im Nachgang der Beteiligungsstufe II wird eine Vorzugsvariante festgelegt. Die Vorzugsvariante kann einer der Varianten entsprechen oder sich aus beiden Varianten zusammensetzen. Einzelne Bausteine sind damit übertragbar und sollen durch die Beteiligung abgestimmt werden, um das für den Ort bestmögliche Konzept zu ermöglichen.

Strukturkonzept Variante 1

B-Plan Nr. 660 – Fürstenauer Weg/Am Pyer Ding –

Nutzungen und Städtebau. Die Entwicklungsvariante 1 des Quartiers am Fürstenauer Weg/Am Pyer Ding teilt sich in zwei Nutzungsbereiche auf. Im nordöstlichen Bereich der Quartierseingangsstraße bildet ein neuer Einzelhandelsstandort eine attraktive Eingangssituation und Versorgungsstandort im Stadtteil. Direkt angrenzend befindet sich am Fürstenauer Weg eine Kindertagesstätte. Die publikumsintensiven Nutzungen bildet damit den Auftakt des Quartiers.

Die umgebenden wohnbaulichen Strukturen zeichnen sich durch unterschiedliche Dichten aus, die sich durch verschiedene Wohnformen und -typologie charakterisieren. Während sich an den bestehenden Siedlungsrand und in Richtung der publikumsintensiven Nutzungen eine Wohnbebauung mit höherer Dichte anschließt, schaffen die zum Landschaftsraum gewandten Baufelder durch mittlere bis geringe Dichte einen fließenden Übergang zwischen Natur- und Stadtraum. Um die Stellplätze für die Wohnnutzung mit höherer Dichte nachzuweisen, wird rückwärtig an den Einzelhandel grenzend eine Quartiersgarage bereitgestellt.

Freiraum. Das Entwicklungsgebiet am Fürstenauer Weg/Am Pyer Ding reagiert auf bestehende Natur- und Landschaftsräume und versteht sie als wesentliches Element der Quartiersentwicklung. Im Mittelpunkt des rückliegenden Wohnquartiers entsteht eine Grünfläche mit Bolzplatz und Begegnungsstätte. Diese bietet Raum zum Austausch zwischen der Nachbarschaft im Quartier. Eine neue Ost-West-Verbindung entlang der grünen Mitte des Quartiers ermöglicht die Vernetzung von Bestand und Neubau sowie einen fließenden Übergang von Landschaft und Quartier. Der bestehende Spielplatz „Auf der Hegge“ wird in das Freiraumsystem integriert.

Der aktuelle Siedlungsrand wird durch einen grünen Saum zum neuen Quartier gestaltet, der als verbindendes Element zwischen den verschiedenen Siedlungsbereichen und Naturräumen fungiert. Ergänzend soll der neue Siedlungsrand gestaltet werden, um zusätzliche Aufenthaltsqualitäten zu ermöglichen und einen sanften Übergang zur Landschaft herzustellen. Neben der Qualifizierung von neuen Grünräumen hat die Wahrung des erhaltenswerten Baumbestands am Fürstenauer Weg einen hohen Stellenwert. Dieser als Wald ausgewiesene Baumbestand wird als gestalterisches Element auf dem Grundstück der Kindertagesstätte integriert.

Erschließung. Die Haupteerschließung des Quartiers erfolgt über den Fürstenauer Weg. Eine zentrale Erschließungsachse für den Verkehr zieht sich bis in die südlichen Nachbarschaften und ist dort als Schleife ausgebildet. Die Straße am Pyer Ding wird lediglich für den Fuß- und Radverkehr geöffnet werden, sodass es zu keiner zusätzlichen Belastung der angrenzenden Wohngebiete kommt. Das Strukturkonzept stützt sich damit auf eine langfristige Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und den Ausbau der Nahmobilität.

So schafft ein kleinteiliges Fuß- und Radwegenetz ein Quartier der kurzen Wege und ermöglicht die Vernetzung des Entwicklungsgebietes mit dem Gesamtort. Zur Förderung des Busverkehrs wird eine zusätzliche Haltestelle am Fürstenauer Weg eingerichtet, die sowohl das Quartier als auch den Einzelhandelsstandort erreichbar macht. Die Etablierung einer Quartiersgarage im nordöstlichen Bereich des Quartiers entlastet die Nachbarschaften von zusätzlichen Verkehren.

B-Plan Nr. 636 – Temmestraße –

Nutzungen und Städtebau. Das Entwicklungsgebiet an der Temmestraße zeichnet sich durch eine reine Wohnnutzung mit ergänzender verkehrlicher Infrastruktur aus. Den städtebaulichen Auftakt bildet die am südlichen Ortseingang verortete Quartiersgarage. Die sich anschließende Wohnbebauung entlang der Straße am Stollenbach zeichnet sich durch eine höhere bauliche Dichte aus, welche sich nach Westen auflockert. Gliederndes Element ist die entlang des renaturierten Stollenbachs verlaufende grüne Achse. Die sich westlich der grünen Achse anschließenden Wohnnutzungen weisen eine mittlere bis geringe Dichte auf und bilden einen Übergang zu der südlich anschließenden Wohnbebauung Am Pyer Ding. Westlich der Straße Am Pyer Ding sind zukünftig weitere wohnbauliche Entwicklungen denkbar, die den Siedlungskörper arrondieren. Die Flächen sind wie die beiden Bebauungsplangebiete mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Freiraum. Im Mittelpunkt des Entwicklungsgebiets an der Temmestraße steht eine grüne Achse entlang des Stollenbachs. Als wohnortnahe Freifläche bietet sie Raum für den Austausch und das Verweilen und

dient darüber hinaus als verbindendes Element zwischen dem Quartier und den südlich angrenzenden Siedlungs- und Naturräumen. Die Etablierung eines Spielplatzes schafft zusätzliche Aufenthalts- und Bewegungsangebote.

Wie im nördlichen Bebauungsplangebiet wird der aktuelle Siedlungsrand als grüner Saum gestaltet und schafft damit einen fließenden Übergang zwischen den bestehenden Siedlungsbereichen und dem neuen Quartier. Durch die Wahrung und Qualifizierung der bestehenden Grünachsen entlang des momentanen Siedlungsrandes setzt sich die neugewonnene Freiraumqualität in den umgebenden Quartieren fort. Die Gestaltung des grünen Saums erhöht die Lebensqualität in den Quartieren und verbessert die Vernetzung der verschiedenen Quartiers mit der umgebenden Landschaft. Südlich der Temmestraße wird ein Regenrückhaltebecken realisiert, das als Retentionsfläche bei Starkregenereignissen fungiert.

Erschließung. Um die bestehenden Wohngebiete zu entlasten, erfolgt die verkehrliche Erschließung der Wohngebiete für den motorisierten Individualverkehr über die Straßen Am Stollenbach und Temmestraße. Die Straße Am Pyer Ding wird weiterhin als Erschließung des Blumenhofes genutzt. Im weiteren Verlauf

in Richtung Bebauungsplangebiet Nr. 660 – Fürstenauer Weg/Am Pyer Ding – wird der Weg für den Autoverkehr geschlossen sein und nur als Fuß- und Radweg genutzt. Für die Bauflächen mit hoher baulicher Dichte entlang der Straße Am Stollenbach wird eine zentrale Quartiersgarage bereitgestellt. Schwerpunkt des Konzepts liegt auf der fußläufigen Vernetzung der Quartiere und Förderung der Fahrradinfrastruktur. Hierfür werden Fuß- und Fahrradwege innerhalb des Quartiers, aber auch im Übergang zur umgebenden Bebauung ausgebaut. Das bestehende Quartier am Süver Hang soll zukünftig ebenfalls aus Richtung Süden erschlossen werden, um eine Entlastung der nördlicheren Quartiere zu erreichen.

Strukturkonzept Variante 2

B-Plan Nr. 660 – Fürstenauer Weg/Am Pyer Ding –

Nutzungen und Städtebau. Die Variante 2 des Bebauungsplangebietes am Fürstenauer Weg/Am Pyer Ding zeichnet sich durch ein den Ortseingang rahmendes Cluster an gemeinschaftlichen und sozialen Einrichtungen aus. Neben einer Kindertagesstätte bereichert ein Mehrgenerationenhaus die soziale Infrastruktur Pyes und bietet eine attraktive Eingangssituation. Ergänzt werden diese durch den leicht zurückspringenden Nahversorger, welcher sich an den Fürstenauer Weg anschließt. Die publikumsintensiven Einrichtungen bilden auch bei dieser Variante den Auftakt, jedoch variiert die Anordnung im Vergleich zur Variante 1.

Die sich rückwärtig anschließende Wohnbebauung gliedert sich ebenfalls in Baufelder unterschiedlicher Dichte, sodass eine abnehmende Dichte vom Siedlungsrand zur freien Landschaft geschaffen wird. Eine zentrale Quartiersgarage entlastet die östlichen Wohngebiete. Südlich der Freiraumachse schließen sich weitere Baufelder an. Diese zeichnen sich durch eine um einen Quartiersplatz orientierte aufgelockerte Bebauungsstruktur aus.

Freiraum. Zentrales Freiraumelement der Variante 2 ist die zwischen Bestand und Erweiterung liegende Freifläche, von welcher eine breite Grünachse die Wohnbebauung mit dem Freiraum verbindet. Die Freifläche bezieht den bestehenden Spielplatz „Auf der Hegge“ mit ein und erweitert ihn durch einen Bolzplatz. Wie in Variante 1 dient ein grüner Saum als Übergang zwischen Bestand und Neuplanung und vernetzt die umgebenden Nachbarschaften und Frei- und Naturräume miteinander. Ergänzende kleinere Nachbarschaftstreffpunkte lockern das Wohngebiet auf und bieten Orte der Begegnung. Wichtiges Element ist zudem die Wahrung des schützenswerten Baumbestandes entlang des Fürstenauer Wegs.

Erschließung. Die Haupteerschließung des Quartiers erfolgt wie in Variante 1 über den Fürstenauer Weg. Eine zentrale Erschließungsachse zieht sich bis in die südlichen Nachbarschaften und bildet dort einen Erschließungsring aus. Wie in Variante 1 wird die Straße Am Pyer Ding lediglich für den Fuß- und Radverkehr frei gegeben, um zusätzliche Belastungen der angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden. Zur Förderung des Busverkehrs wird analog zur Variante 1 eine zusätzliche Bushaltestelle am Fürstenauer Weg eingerichtet. Auch mit Variante 2 wird eine zentrale

Quartiersgarage etabliert. Der Ausbau von Fuß- und Radwegen fördert ein Quartier der kurzen Wege und die Vernetzung der Nachbarschaften mit dem gesamten Stadtteil.

B-Plan Nr. 636 – Temmestraße –

Nutzung und Städtebau. Die zweite Entwicklungsvariante für das Bebauungsplangebiet Nr. 636 – Temmestraße – zeichnet sich durch drei Cluster aus, die sich an der prägenden Grünstruktur orientieren. Entlang der Straße Am Stollenbach entsteht durch Wohnbebauung mit höherer baulicher Dichte ein neuer attraktiver Ortseingang.

Durch den Verlauf des Stollenbachs getrennt, schließt sich im Norden eine Wohnbebauung mit mittlerer Dichte an den momentanen nördlichen Ortsrand an. Eine sich daran anschließende grüne Ost-West-Verbindung rahmt das dritte Cluster, welches sich durch eine abnehmende Dichte charakterisiert und den Übergang zum bestehenden Siedlungsbereich an der Straße Am Pyer Ding markiert.

Freiraum. Das Quartier zeichnet sich durch eine großzügige Ost-West Grünachse aus. Eine zentrale Spielfläche entlang des offengelegten und

renaturierten Stollenbachs strukturiert den Freiraum und schafft einen zentralen Treffpunkt. Dieser wird durch einen weiteren Treffpunkt an der Temmestraße/Am Pyer Ding ergänzt. Der Ausbau der grünen Achsen sowie die Erlebarmachung des Stollenbachs erhöht die Lebensqualität in den Quartieren und verbessert die Vernetzung des Stadtteils mit der umgebenden Landschaft.

Erschließung. Um die bestehenden Wohngebiete zu entlasten, erfolgt die verkehrliche Erschließung der Wohngebiete analog zu Variante 1 über die Straßen Am Stollenbach und Temmestraße. Wie in Variante 1 wird die Straße Am Pyer Ding weiterhin als Erschließung des Blumenhofes genutzt werden. Das bestehende Quartier am Süver Hang soll zukünftig ebenfalls aus Richtung Süden erschlossen werden, um eine Entlastung der nördlicheren Quartiere zu erreichen. Für die Baufelder an der Straße Am Stollenbach wird eine zentrale Quartiersgarage bereitgestellt. Zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindungen ergänzen die kleinteilige Erschließung und ermöglichen kurze Wege zwischen den Siedlungsbereichen und Freiräumen.

Pye - Das Dorf in der Stadt | Wohnen. Kultur. Landschaft.
 Stadtentwicklungskonzept Pye, Strukturkonzept M 1:2.000

Variante 1

Legende

-  Siedlungskörper
-  Neubaugebiete/
Arrondierung Siedlungskörper
-  Gestaltung Siedlungsrand
-  prägende Gebäudestruktur
-  prägende Hofstruktur
-  freiräumlicher Entwicklungsbereich
-  Uferbereiche Kanal/Hase
-  landwirtschaftliche Fläche
-  Wald/Gehölzstrukturen
-  Ortseingänge
-  baulich-funktionaler
Entwicklungsimpuls
-  freiräumlicher Entwicklungsimpuls
-  Entwicklungsband Fürstenaauer Weg
-  Verknüpfung Siedlungsbereiche
entlang Fürstenaauer Weg
-  Haupterschließung (MIV und Rad)
-  Haseuferweg
-  Gestaltung wichtiger Wege und
Verknüpfungen
-  bestehende Haltestelle (r = 300 m)
-  neue Haltestelle (r = 300 m)

Nutzungsschwerpunkte

Bebauungsplangebiete

-  Wohnen (hohe Dichte)
-  Wohnen (mittlere Dichte)
-  Wohnen (niedrige Dichte)
-  Nahversorgung
-  soziale Infrastruktur
-  verkehrliche Infrastruktur
-  verkehrliche Infrastruktur
(temporär)

wichtige Raumkanten

-  Erschließung Neubaugebiete
-  Einzelhandel (EH)
-  Treffpunkt/Begegnungsstätte (+)
-  KiTa (K)
-  Mehrgenerationenwohnen (MG)
-  Spielplatz (SP)
-  Bolzplatz (BP)
-  Quartiersparkplatz/-garage (P)
-  Haltestelle (H)
-  Retentionsfläche (S)



Pye - Das Dorf in der Stadt | Wohnen. Kultur. Landschaft.

Stadtentwicklungskonzept Pye, Strukturkonzept M 1:2.000

Variante 2

Legende

- Siedlungskörper
- Neubaubgebiete/Arrondierung Siedlungskörper
- Gestaltung Siedlungsrand
- prägende Gebäudestruktur
- prägende Hofstruktur
- freiräumlicher Entwicklungsbereich
- Uferbereiche Kanal/Hase
- landwirtschaftliche Fläche
- Wald/Gehölzstrukturen
- Ortseingänge
- baulich-funktionaler Entwicklungsimpuls
- freiräumlicher Entwicklungsimpuls
- Entwicklungsband Fürstenauer Weg
- Verknüpfung Siedlungsbereiche entlang Fürstenauer Weg
- Hauptschließung (MIV und Rad)
- Haseuferweg
- Gestaltung wichtiger Wege und Verknüpfungen
- bestehende Haltestelle (r = 300 m)
- neue Haltestelle (r = 300 m)

Nutzungsschwerpunkte

- Bebauungsplangebiete
- Wohnen (hohe Dichte)
 - Wohnen (mittlere Dichte)
 - Wohnen (niedrige Dichte)
 - Nahversorgung
 - soziale Infrastruktur
 - verkehrliche Infrastruktur
 - verkehrliche Infrastruktur (temporär)

- wichtige Raumkanten
- Erschließung Neubaubgebiete
- Einzelhandel
- Treffpunkt/Begegnungsstätte
- KiTa
- Mehrgenerationenwohnen
- Spielplatz
- Balzplatz
- Quartiersparkplatz/-garage
- Haltestelle
- Retentionsfläche



Beispiele Dichte

Die Strukturkonzepte der beiden Entwicklungsvarianten basieren auf der Annahme unterschiedlicher baulicher Dichten der Wohnnutzung. Zur Veranschaulichung dieser Dichtewerte sollen Referenzbeispiele dienen. Sie verdeutlichen beispielhaft, wie die Dichtewerte umgesetzt werden können, zeigen jedoch keine gestalterische Ausformung. Die Luftbilder zeigen demnach nicht die Gestaltung, wie beispielsweise die der Fassaden, sondern zeigen lediglich das Verhältnis zwischen Grundfläche, bebauter Fläche und Geschossigkeit.



Beispiel „höhere Dichte“

Die höhere Dichte zeichnet sich durch bis zu viergeschossige Gebäude aus. Die Grundstücksflächen fallen im Vergleich zu geringeren Dichtewerten kleiner aus, wodurch eine stärkere Ausnutzung der Gesamtfläche erreicht werden kann. Als Wohntypologie ist der Geschosswohnungsbau zu bevorzugen. Großzügige private und gemeinschaftlich genutzte Freiflächen erhöhen die Aufenthaltsqualität.

Die mittlere Dichte kann beispielsweise mit Reihen-, Ketten- oder auch Doppelhäusern bebaut werden, die zweigeschossig ausgebaut werden. Die



Beispiel „mittlere Dichte“

Grundstücksflächen fallen deutlich kleiner aus als bei der niedrigen Dichte. Private Gärten sind den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet.

Die niedrige Dichte ermöglicht einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Durch zweigeschossige Doppelhäuser wird eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht. Im Vergleich zu den höheren Dichtewerten fällt das Grundstück im Vergleich zur bebauten Fläche größer aus.



Beispiel „niedrige Dichte“