

Stadtentwicklungskonzept Osnabrück Pye

Stadtentwicklungskonzept Osnabrück-Pye Protokoll | Informationsveranstaltung

Digitale Präsentation und Diskussion des Endergebnisses mit interessierten Bürgern

Datum: 16.06.2021, 18:30 bis 21:30 Uhr

Anwesende

Stadt Osnabrück:

Herr Otte (Stadtbaurat)

Herr Clodius (Leiter des Fachbereichs Städtebau)

Herr Reuschel (Fachdienstleiter Stadtplanung)

Frau Mai (Projektbearbeitung)

Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH:

Herr Bachmann (Geschäftsführung)

Frau Thate (Projektbearbeitung)

Herr Kutzera (Projektbearbeitung)

Frau Kuhfuß (Projektbearbeitung)

Circa 140 Teilnehmer*innen

Ablauf

Stadtbaurat Herr Otte begrüßt die Teilnehmenden und informiert über den aktuellen Stand des Stadtentwicklungskonzeptes Pye. Er verweist auf den Charakter des Konzepts, da dies kein verbindlicher Rechtsplan, sondern ein informelles Instrument zur Vorplanung ist. Er erläutert die durchgeführten Schritte und den zukünftigen Zeitplan. Das erstellte Entwicklungskonzept wird am 17.06.2021 dem Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt werden und darauffolgend werden noch erforderliche Untersuchungen für noch ausstehende Belange in Auftrag gegeben. Die bis jetzt durchgeführte Beteiligung ist die für das Bebauungsplanverfahren erforderliche frühzeitige Beteiligung.

Von Seiten des Büros Pesch Partner Architekten Stadtplaner begrüßt Herr Bachmann die Teilnehmer*innen und erläutert kurz die bisherigen Schritte sowie den Ablauf der heutigen Informationsveranstaltung. Er übergibt das Wort an Frau Thate (Präsentation) und Herrn Kutzera (Moderation). Frau Thate leitet inhaltlich mit einer Präsentation der Ergebnisse in die Veranstaltung ein. Es folgen zwei Fragerunden: eine allgemeine zu dem Stadtentwicklungskonzept und eine spezifische zu den geplanten Baugebieten. Anschließend stellt Frau Mai das weitere Vorgehen vor.

RÜCKFRAGEN ENTWICKLUNGSKONZEPT

Infrastruktur und Mobilität:

Wird auch ein Fahrradweg an der Straße Lindholzweg angedacht?

Das Entwicklungskonzept antwortet auf Defizite in der Fahrradinfrastruktur und verweist auch auf die Straße Lindholzweg.

Wer trägt die Kosten für die "Umgestaltung Moorweg"?

Der im Konzept vorhandene Katalog an Maßnahmenvorschlägen wird der Politik vorgestellt. Eine erweiternde Prioritätenliste mit zeitlichen Abläufen muss in diesem Rahmen noch aufgestellt werden. Dazu gehören auch Kosten etc., sodass zu den Kosten aktuell noch keine Auskunft gegeben werden kann.

Die Einrichtung von Vorrangradwege ohne PKW-Verkehr, welche gradlinig in Richtung Schule, Kindergarten und Bushaltestelle führen wären bei den neuen Plangebieten wichtig.

Dies ist bei der Ausrichtung der Straßen im Baugebiet Temmestraße leider nicht möglich. Es wird jedoch übergreifend der Rad- und Fußverkehr gestärkt, um kurze Wege zu ermöglichen.

Lässt sich die notwendige Verbesserung im ÖPNV direkt mit den Baugebieten verknüpfen, damit nicht erst gebaut und zusätzliche Verkehre generiert werden?

Bei der Durchführung der Maßnahmen soll ein zeitlicher Zusammenhang bestehen und es gibt Gespräche mit den Stadtwerken bzw. PlaNOS, sodass es eine adäquate Anbindung geben wird.

Die geplante Bushaltestelle bietet keine verbesserte Anbindung für die Bewohner des Bebauungsplangebietes Nr. 660, die eigentlich sehr gut an der Haltestelle Feldkamp einsteigen könnten. Aus dem Gebiet 636 beträgt der Fußweg zur nächsten Haltestelle rund 15 Minuten, da wäre eine Bushaltestelle in der Straße "Am Stollenbach" hilfreicher.

Es gab bereits Gespräche mit den Stadtwerken bzw. PlaNOS. Eine Schleife in den unteren Bereich ist jedoch gegenwärtig nicht angedacht. Die Führung des Busverkehrs und die mögliche Ergänzung neuer Haltestellen hängt jedoch auch von dem Potential der Gebiete ab. Zusätzliche Wegeführungen sollen die Erreichbarkeit der vorhandenen Haltestellen verbessern. Weitere Möglichkeiten werden in laufenden Besprechungen erörtert.

Bisher gab es keine Ausführungen zur Schaffung eines "Dorfzentrums". Auf der Fläche des Aschesportplatzes könnte dafür eine zentrale gemeinschaftliche Infrastruktur errichtet werden.

Das Entwicklungskonzept bewertet die Fläche des Aschesportplatzes als wichtigen sozialen Treffpunkt und Bewegungsraum im Stadtteil, der in seiner Funktion erhalten bleibt. Ein Dorfzentrum ist an dieser Stelle nicht vorgesehen.

Es wird die Anregung geäußert, die alte Turnhalle durch eine moderne, größere Sporthalle zu ersetzen. Für den Ersatzsportplatz und die neue Halle könnte der Bereich im Süden, sprich auf der Bauschutt-halde, genutzt werden.

Das Entwicklungskonzept schlägt am jetzigen Standort der Turnhalle eine Sanierung bzw. einen Neubau vor. Ein alternativer Standort ist aktuell nicht vorgesehen.

Grün- und Freiraum

Wie haben Sie das Entwicklungsziel "Verknüpfung der Siedlungsbereiche" mit dem Erhalt der Grünen Finger und Kaltluftströme vereinbart?

Die Verknüpfung muss nicht unbedingt baulich, sondern kann auch sozial und durch Wegeverbindungen erfolgen. Aufgrund dessen gibt es keine Diskrepanz mit den Grünen Fingern.

Bei den Ausführungen werden die Erkenntnisse aus dem Projekt „Grüne Finger“ der Hochschule vermischt. Fließen diese Erkenntnisse im Nachgang noch ein?

Die aktuell vorliegenden Erkenntnisse sind bereits eingeflossen und Grundlage für die weiteren Bearbeitungsschritte. Die sich ergebenden Nutzungskonflikte müssen abgewogen und in Einklang gebracht werden. Sollten im weiteren Planungsverlauf neue Informationen seitens des Hochschulprojektes vorgelegt werden, werden diese berücksichtigt.

Bebauungs- und Wohnkonzepte

Soll in den bestehenden Wohngebieten ebenfalls mit vierstöckigen Wohnblöcken "verdichtet" werden?

In dem Konzept sind keine viergeschossigen Gebäude vorgesehen, sondern zwei- bis maximal dreigeschossige Gebäude, die eine Trauf- bzw. Firsthöhe von 10 m nicht überschreiten dürfen. Planungsrechtlich ist vorgegeben, dass in Bereichen wo keine B-Pläne vorhanden sind, Neubauten sich nach Art und Maß ihrer baulichen Nutzung sowie in ihrer Bauweise und der Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen müssen, sodass sich ein harmonisches Ortsbild ergibt. Innerhalb von Gebieten mit Bebauungsplänen, sind die dort getroffenen Festsetzungen einzuhalten. Der Wohnblock ist als Begriff nicht genormt und ist durch eine eigene Sichtweise geprägt, wird jedoch vornehmlich als negativ geprägten Begriff wahrgenommen. In den Plänen ist durch verschiedene Wohn- und Gebäudeformen eine Durchmischung vorgesehen.

RÜCKFRAGEN STÄDTEBAULICHE ENTWÜRFE

Infrastruktur und Mobilität:

Wie werden die Quartiersgaragen aussehen? Wonach bemessen sich die Stellplätze? Was ist an weiteren Stellplatzflächen für Besucher, Firmenwagen, Zweitwagen etc. angedacht?

Die geplante Quartiersgarage sieht rund 100 Stellplätze vor. Die Quartiersgarage ist lediglich einem Teil des Baugebietes zugeordnet. In diesem Bereich sind auf den privaten Grundstücken keine Stellplatzflächen vorgesehen, sodass die Versiegelung der Grundstücke reduziert wird und die Straßenräume in diesem Bereich mit einer geringeren Breite ausgebaut werden kann, wodurch die Aufenthaltsqualität zusätzlich gesteigert wird. Eine Anfahrbarkeit der Grundstücke ist weiterhin gewährleistet. Die architektonische Gestaltung der Quartiersgarage soll sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Öffnungen in Richtung Fürstenauer Weg sowie in Richtung des neuen Quartiers sowie eine ansprechende Architektursprache schaffen einen adäquaten Auftakt. Natürliche Materialien, beispielsweise in Form einer Holzfassade, betonen den Übergang zur freien Landschaft.

Wie sicher ist die Ansiedlung eines Nahversorgers? Bietet der Investor des Supermarkts auch Wohnungen im ersten Obergeschoss an, um so wenig wie möglich Fläche zu verbrauchen? Ein Supermarkt mit Flachdach und großem Parkplatz wäre nicht wünschenswert.

Die Stadtverwaltung ist diesbezüglich in Gesprächen mit einem Projektentwickler. Die Investoren tun sich jedoch sehr schwer damit, sodass der Stand heute ist, dass gegenwärtig keine Nutzung im Obergeschoss vorgesehen ist. Die Realisierung eines Nahversorgungsstandortes ist sehr realistisch. Gerade bei einem Zuwachs der Einwohnerzahlen wird der Standort für Investoren noch attraktiver.

Wird der bestehende Süver Hang im Süden durch eine Straße angeschlossen oder durch einen Radweg? Wie wird bei Anschluss durch eine Straße mit dem Verkehr von Auf der Hegge umgegangen?

Es wird eine Abkappung für den PKW-Verkehr aus Richtung Norden geben, damit Durchgangsverkehr verhindert wird und das Gebiet von Süden erschlossen werden kann. Es wird weiterhin ein Fuß- und Radweg zwischen den nördlich gelegenen Gebieten bestehen.

Ist bei dieser Bebauung die Gewährleistung von Rettungswegen für Krankenwagen und Feuerwehr berücksichtigt worden?

Die Bebauung wird immer so geplant, dass Rettungswege eingehalten werden.

Grün- und Freiraum

Welches Wasser soll im Stollenbach fließen? Besteht die Möglichkeit der Regenwasserversickerung im Bereich des Stollenbach?

Es ist berücksichtigt worden, dass der Stollenbach nicht immer Wasser führen wird, jedoch gerade bei Hochwasser und Regen wichtig für die Entlastung der Gebiete ist. Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, dass eine Versickerung des Regenwassers überwiegend nicht möglich ist.

Wie sieht der "Grüne Saum" zwischen Süver Hang und dem Neubaugebiet aus? Werden hier Großbäume als Allee gepflanzt oder handelt es sich bei "Grün" nur um eine Grasfläche?

Aktuell befindet man sich noch zu früh im Planungsprozess, um über eine konkrete Ausgestaltung der Teilplanung reden zu können. Das Entwicklungskonzept empfiehlt jedoch keinen reinen Wiesestreifen, sondern einen qualitativ hochwertigen Freiraum.

Kaltluft strömt über Äcker und Wiesen und Wälder, Bebauung, Hecken, Sichtschutzzäune stoppen diese. Wie wird die Kaltluftzufuhr durch dreigeschossige „Querbauten“ am Stollenbach geleitet?

Geplant ist ein geringstmöglicher Eingriff in die bestehenden Kaltluftströme. Der Fachbereich Umwelt und Klimaschutz wird im weiteren Verfahren die Bebauungskonzeption hinsichtlich der Kaltluftströme auf Basis der vorliegenden gesamtstädtischen Klimauntersuchung bewerten. Kaltluftströme befinden sich darüber hinaus nicht nur auf Bodenebene.

Bebauungs- und Wohnkonzepte

Wie soll durch den Bau von „Wohnblocks“ die Identität gestärkt werden? Es wird befürchtet, dass diese zu einer hohen Fluktuation der Mieter führen.

In der Planung ist eine Mischung und ein breites Angebot von verschiedenen Wohnungstypen vorgesehen. Damit sind jedoch nicht Wohnblöcke gemeint, sondern eine selbstverständliche Mischung, die sich in die bestehenden Strukturen einfügt. Jede Lebensphase führt zu anderen Wohnbedürfnissen, die zur Verfügung gestellt werden sollten. Eine erhöhte Fluktuation ist dadurch nicht zu erwarten.

In dem vorliegenden Konzept wird ein Wohnangebot für Familien vermisst. Viele Wohnungen führen zudem zu einer hohen Fluktuation und wenig Teilnahme im Stadtteil. Es wird zudem die Auffassung vertreten, dass Familien in der Stadt oder auf dem Land unterschiedliche Einstellungen und Bedürfnisse haben. Es ist wichtig, geschlossene Quartiere zu bewahren und der vorgeschlagene Wohnmix muss gute geräumige Familienwohnungen aufzeigen.

Die Bebauungsentwürfe stellen überwiegend Baufläche für Einfamilienhäuser dar, so dass Familien schwerpunktmäßig angesprochen werden. Zu beachten ist, dass Familien auch in Mehrparteienhäusern wohnen und eine Fluktuation nicht vorausgesetzt werden kann, da Mieter auch in Mehrparteienhäusern lange wohnen bleiben.

Zur Definition von Familie und welche Bedürfnisse diese haben, kann zwischen den Anwesenden kein Konsens erzielt werden, da in dieser Sache unterschiedliche Meinungen vertreten

sind. Wohnungsansprüche sind immer durch unterschiedliche Lebensphasen geprägt und verändern sich mit der Zeit. Es ist wichtig in jedem Stadtteil Angebote für alle Lebensphasen und Wohnformen bereitzustellen. So können z.B. auch Ältere in senioren gerechte Wohnungen innerhalb ihres Stadtteils ziehen und größeren Wohnraum für Familien frei geben.

Wie bindend sind die Planungen und Vorgaben als informelle Planunterlagen? Sind das Wunschvorstellungen bzgl. Haushöhen und -arten, die so gar nicht entwickelt werden müssen?

Die hier genannten Höhen müssen so nicht realisiert werden und die abschließenden Vorgaben werden durch den Rat im Bebauungsplan festgesetzt. Das Stadtentwicklungskonzept ist die Basis für das weitere Planverfahren, im Zuge dessen sich noch Veränderungen ergeben können, wenn neue Sachverhalte dies bedingen. Ein Abweichen von den vorgeschlagenen Höhen und Gebäudetypologien ist gegenwärtig jedoch nicht vorgesehen.

Bedeutet eine „III“ auf dem Plandokument die Geschosshöhen oder drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss und um eine Firsthöhe von 10m Höhe oder einer maximale Geschosshöhe von 10m?

Die römische Drei bezieht sich auf die maximale Geschosshöhe, welche nicht überschritten werden darf. Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist dort nicht vorgesehen. Die Höhenbegrenzung bezieht sich auf die First- bzw. Traufhöhe.

Die Bestandgebäude im Gebiet Temmestraße sehen unproportional groß zu den Neubauten aus.

Die Gebäude stimmen in der Maßstäblichkeit. Die dimensionierte Wohnfläche im Bestand ist jedoch sehr groß, bei Neubauten wird diese auf zwei Geschosse aufgeteilt, wodurch sich eine geringere Grundfläche der Gebäude ergibt. Würde die bisherige eingeschossige Bauweise fortgeführt, müssten noch mehr Freiflächen in Anspruch genommen werden. Der Eingriff in weitere Freiräume soll durch flächensparendes Bauen vermieden werden.

Warum werden die höchsten Gebäude auch an der höchsten Stelle sowie zur Straße gebaut? Wenn das umgekehrt wäre, könnte das in der Landschaft dezenter wirken.

Die Gebäude entlang der Straße Am Stollenbach schirmen den Straßenraum von den privaten Freiflächen ab, um ruhige Freibereiche zu erlangen. Zusätzlich ermöglicht die Konzentration mehrerer Mehrfamilienhäuser die Errichtung einer Tiefgarage. Im Bebauungsplangebiet Nr. 660 ermöglicht die Orientierung in Richtung der Grünflächen eine Fassung dieser sowie eine direkte Zugänglichkeit der Bewohner der Mehrfamilienhäuser zu den öffentlichen Freiflächen.

Die Mehrfamilienhäuser am Stollenbach befinden sich an einer verkehrlichen Nord-Süd-Verbindung. Durch mögliche parkende Autos vor den Gebäuden könnte es hier zu Verkehrskonflikten kommen.

Die Mehrfamilienhäuser gestalten den südlichen Quartierseingang durch einen städtebaulichen Auftakt. Tiefgaragen verhindern hier das sichtbare Parken im Ortseingang und können verkehrliche Konflikte reduzieren.

Wieso sind keine Flächen für Tiny-Häuser geplant?

Tiny-Häuser sind in ihrer ursprünglichen Idee als Wohnungen für Menschen ohne festen Wohnsitz gedacht und vor allem in Gebieten in denen andere Wohnungsquerschnitte nicht untergebracht

werden können gut denkbar. Letztendlich ist es aber eine Entscheidung, die einer politischen Mehrheit bedarf.

Im Stadtentwicklungsausschuss wird morgen auch über die Bevölkerungsprognose von Osnabrück gesprochen. Es wird ein Anstieg der Bevölkerung um ca. 3000 neue Osnabrücker bis 2025 dargestellt, um dann wieder auf den jetzigen Stand perspektivisch abzusinken. Neben den Planungen in Pye, gibt es ja viele weitere Projekte für die Gestaltung von Wohngebieten. Mögliche neue Baugebiete sollten somit so geplant werden, dass sie schrittweise, nach dem tatsächlichen Bedarf, entwickelt und bebaut werden. Es ist zudem eine Verlagerung der Einwohner*innen in den Innenstadtkern zu beobachten, so dass ländliche Gebiete wie Pye nicht stark nachgefragt werden.

Haushalte werden kleiner und sinken deshalb nicht im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung, sondern werden steigen. Um die Bevölkerungsentwicklung mit einzubeziehen, gibt es deshalb Konzeptionsvorgaben für Neubaugebiete, die den prognostizierten Zuwachs beachten. Auch bei sinkender Bevölkerungszahl wird es zu einer hohen Flächeninanspruchnahme kommen und die Wohnungen und Flächen werden weiterhin nachgefragt. Dies kann mit Wohlstand und einem höheren Flächenbedarf begründet werden. Ergänzend zeigt das Wohnraumversorgungskonzept eine steigende Nachfrage nach neuen Wohnformen, auch in ländlichen Lagen.

RÜCKFRAGEN ZUR ORGANISATION DES VERFAHRENS

Es wird kritisiert, dass die geplanten Spaziergänge nicht durchgeführt worden sind und auch diese Veranstaltung digital durchgeführt wurde, sodass es nur digitale Beteiligungsformate gab und Aushänge im Dorf selbst organisiert wurden.

Gerne hätten wir heute eine Präsenzveranstaltung gemacht, dies war aber durch die Kurzfristigkeit der Lockerungen nicht möglich. Die aktuellen Entwicklungen ließen keine Alternativen zu.

Wer hat die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes formuliert, die Verwaltung oder das Planungsbüro?

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzept wurden durch das Büro auf Basis der durchgeführten Analyse und der Beteiligung erarbeitet.

Wie wurde das Leitbild für das städtebauliche Konzept entwickelt? Bei der Beteiligung gab es diesbezüglich drei Leitfragen, persönliche Gespräche und Dialoge gab es während den Informationsveranstaltungen wenig.

Bezüglich der Entwicklung des Leitbildes lässt sich anmerken, dass ein Leitbild nicht die Quersumme aus allen Beteiligungen ist, sondern eine Vermischung der Anregungen der Bürgerschaft und der Erforderlichkeit der Planerschaft ist. Ein Leitbild verbindet Erfordernisse und Wünsche.

Während der Präsentation wurde erwähnt, dass für die momentane Planung keinerlei Gutachten erstellt wurden. Ist das so korrekt?

Es wurden in der Vergangenheit bereits Gutachten erstellt, die unabhängig von Baukonzepten für die Plangebiete möglich waren. Im weiteren Verfahren werden noch erforderliche Untersuchungen beauftragt, sobald ein Beschluss zum Konzeptentwurf vorliegt.

Bei wem muss man sich melden, wenn man Interesse an einem Haus oder Doppelhaus hätte? Werden die Grundstücke zur Pacht oder zum Kauf angeboten?

Aktuell kann man noch nicht abschätzen, wann Grundstücke/ Gebäude/ Wohnungen auf den Markt kommen. In welcher Art und Weise die Grundstücke vermarktet werden, muss zu einem späteren Zeitpunkt besprochen werden. Die Fläche am Fürstenauer Weg ist eine städtische Entwicklung und die Fläche an der Temmestraße wird von einem Projektentwickler vorangetrieben. Interessenslisten gibt es bislang nicht.

Wieso schlägt das Entwicklungskonzept das Hinzuziehen von Investoren vor, an Stelle einer Direktvermarktung?

Das Konzept beschreibt lediglich die Möglichkeit von Investorenauswahlverfahren, da diese Verfahren einen größeren Einfluss auf die Gestaltung der Bebauung entfalten. Die genaue Vermarktung muss zu einem späteren Zeitpunkt besprochen werden.

Gehört dieser Schritt des Stadtentwicklungskonzept zu dem Bebauungsplanverfahren?

Die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes mit den zwei Beteiligungsstufen ersetzt die sonst nur einstufige frühzeitige Beteiligung. Es ist somit Teil der Bauleitplanverfahren und bildet die Basis für die weitere Erarbeitung der Bebauungsplanentwürfe. Im Rahmen der Planverfahren wird eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen, die Auslegung der Bebauungsplanentwürfe mit allen erforderlichen Untersuchungsergebnissen. Wenn sich im Laufe des Verfahrens grundlegende Veränderungen ergeben, wird eine erneute Beteiligung notwendig werden.

Wird dem Stadtentwicklungsausschuss die kritische Meinung und Diskussionspunkte weitergeleitet?

*Ja, es wird von der heutigen Veranstaltung und der Meinung der Teilnehmer*innen berichtet.*

Abschließend gibt Frau Mai einen Ausblick auf das weitere Vorgehen und die nächsten Bearbeitungsschritte des Projektes. Das Büro Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH bedankt sich für die rege Teilnahme und Vielzahl der Wort- und Chatbeiträge. Stellvertretend für die Stadt Osnabrück verabschiedet Herr Otte die Teilnehmenden und beendet die Veranstaltung.