

**PROBLEMSTELLUNG**

Massiver Zuzug in die Städte bei zeitgleicher **WOHNUNGSKNAPPHEIT** führt zu stadtpolitischem Handlungsbedarf. Die **NACHVERDICHTUNG** unzureichend genutzter Flächen bietet im Osnabrücker Stadtraum einen möglichen Lösungsansatz.

Gesucht sind innovative Konzepte zur Schaffung **PREISWERTEN** und **HOCHWERTIGEN** Wohnraums in **ZENTRUMSNÄHE** für 15 bis 30 Wohneinheiten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes.

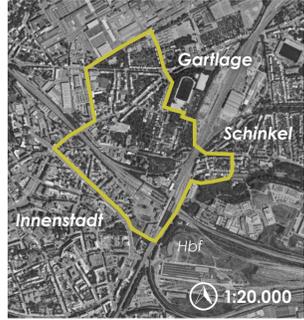
**UNTERSUCHUNGSGEBIET**

Das zu untersuchende Areal – hauptsächlich im **STADTEIL GARTLAGE** und zu Teilen in Schinkel und der Innenstadt – liegt am nordöstlichen Rand des Osnabrücker Zentrums. Darin finden sich gewerbliche Strukturen ebenso wie reine Wohnviertel. Wohnformen und Architektur sind breit gefächert. Südlich der Bahnschienen, welche das Gebiet separieren, erweckt das Stadtbild durch eine dichte Blockbebauung einen **URBANEN EINDRUCK**, während im nördlichen Abschnitt eine lockere Baustruktur überwiegt. Ferner ist das Gebiet oberhalb der Bahnschienen von **GRÜN- UND FREIRÄUMEN** geprägt, sowohl durch Kleingartensiedlungen, Privatgärten, Innen- und Hinterhöfe als auch durch den angrenzenden Hasepark. Als **VERKEHRSENSENSITIVE ZONEN** sind Hauptbahnhof, Buersche Straße und Bohmter Straße prägend.

**METHODIK**

Die rechts vermerkten Standorte stellen eine Auswahl potenzieller Bauflächen dar, welche sich in der **VOR-ORT-ANALYSE** durch geeignete Lage, angemessene Größe, sowie durch eine außergewöhnliche Atmosphäre hervorheben. Anhand aufgeführter **KRITERIEN** werden sie vergleichend beschrieben und bewertet. Darüber hinaus macht die unterschiedliche Gewichtung der einzelnen Kriterien, sowie die Berücksichtigung vorhandener Restriktionen eine differenziertere Auswertung nötig.

**MÖGLICHE STANDORTE**



**1 BERLINER PLATZ**



Nähe zur Naherholung	Nähe zum ÖPNV	Nähe zur Nahversorgung	Nähe zum Zentrum	Lärmarmut	Aufwertungsbedarf	Nutzungscompatibilität	Bebaubarkeit	Beilichtung
< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m
< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m
< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m
< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m
> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m

**SITUATION**

- hohe Geschossanzahl möglich
- Eckgrundstück am Ring → repräsentativer Charakter
- innenstadtnaher Parkplatz

**AUSSCHLUSSKRITERIUM**  
bereits abgeschlossener städtebaulicher Wettbewerb

**CHARAKTERISTIK**

**KRITERIEN**

Die Erfassung der Distanzen erfolgt anhand von Radien der Luftlinien. Das linksstehende Diagramm entspricht und erweitert den obenstehenden Standortplan. Die Kriterien sind nicht in wertender Reihenfolge.

Es liegen keine Tabugebiete, Überschwemmungsgebiete oder Restriktionen durch Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor.

- Entfernung von Standorten
  - Bushaltestelle
  - Einkaufen
  - Ärztliche Versorgung
  - Bildungseinrichtung
- Großes Symbol = Anhäufung des Kriteriums

**2 BUERSCHE STRASSE**



Nähe zur Naherholung	Nähe zum ÖPNV	Nähe zur Nahversorgung	Nähe zum Zentrum	Lärmarmut	Aufwertungsbedarf	Nutzungscompatibilität	Bebaubarkeit	Beilichtung
< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m
< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m
< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m
< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m
> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m

**SITUATION**

- große Brache und Parkplatz
- aktuelle Entwicklungen im Quartier → Neubauten
- gemischtgenutztes Quartier
- ehemalig „Kühne Essig“

**ARGUMENTATION**  
vorhandener Bebauungsplan: Freiraumqualität und Schallschutz überarbeitungswürdig

**CHARAKTERISTIK**

**DISKUSSION**

Chancen in der Nachverdichtung des Standorts **BUERSCHER STRASSE** ergeben sich insbesondere aus der Anbindung an die Erschließungsstruktur des nördlich gelegenen Baugebiets (siehe Plan/Übersicht/Fotos). Ein Lückenschluss an der Buersche Straße dient als Lärmschutz und trennt den öffentlichen vom privaten Raum. Die Großzügigkeit der nutzbaren Fläche eröffnet gestalterische Möglichkeiten in der Freiraumplanung. Eine Bezugnahme auf die **GEWERBESTRUKTUREN** entlang der Bahnschienen macht eine Nutzungsmischung von Anwohnerparken und Kundenstellplätzen attraktiv.

Im Kontrast dazu steht die Offenheit des möglichen Planungsgebiets **BERLINER PLATZ**. Dessen Relevanz besteht in der exponierten Lage am östlichen Zugang zur Innenstadt und der Nähe zum **HAUPTBAHNHOF** und zu **BILDUNGSEINRICHTUNGEN**. Zur Aneignung der vorhandenen Flächen für Wohnzwecke sind aufgrund des hohen Verkehrsaufgebots der Kreuzung Berliner Platz umfassende bauliche Maßnahmen notwendig. Der Ausbau des stark frequentierten öffentlichen Parkplatzes mit seinem alten Baumbestand ist obligatorisch.

**3 VENLOER STRASSE**



Nähe zur Naherholung	Nähe zum ÖPNV	Nähe zur Nahversorgung	Nähe zum Zentrum	Lärmarmut	Aufwertungsbedarf	Nutzungscompatibilität	Bebaubarkeit	Beilichtung
< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m	< 50 m
< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m	< 250 m
< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m	< 500 m
< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m	< 1000 m
> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m

**SITUATION**

- keine verkehrssensitive Zone
- Flussnähe und direkt am Wald
- Wohngebiet
- Garagenhof und Parkplatz

**AUSSCHLUSSKRITERIUM**  
zu geringer Abstand zum Wald

**CHARAKTERISTIK**

Das Planungsgebiet an der **VENLOER STRASSE** liegt weiter außerhalb des Stadtkerns und überzeugt durch seine geschützte Lage in direkter Erreichbarkeit des **HASEPARKS** mit **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** und als Naherholungsgebiet. Dem Verlauf der Hase folgend, befindet sich ein benachbartes Auwaldgebiet als grüne Kulisse südlich des Grundstücks. Die derzeitige Nutzung mit Stellplätzen in Reihengaragen ist hinsichtlich des Flächenverbrauchs ineffizient. Im Hinblick auf die Bebaubarkeit liegt jedoch ein Ausschlusskriterium vor, da aufgrund gesetzlicher Vorgaben ein Mindestabstand zu Wäldern gefordert wird, welcher im Fall einer Realisierung unterschritten würde.

**STANDORTENTSCHEIDUNG**

Nach einer eingehenden Analyse der drei Standorte fällt die Wahl auf das Planungsgebiet an der **BUERSCHER STRASSE**. Die Fläche bietet aufgrund der guten Erschließung und der Zentralität geeignete Grundvoraussetzungen für einen Wohnungsbau. Um eine angemessene Freiraumversorgung für künftige Bewohnende zu gewährleisten, ist die Nähe zu Naherholungsgebieten sowie ein adäquates Maß an privatem Freiraum von besonderem Wert.

**FLÄCHENANALYSE BUERSCHER STRASSE**



- Planungsgebiet
- Wegebeziehung
- Einfriedigung
- anbaufähige Wand
- Lärmquelle
- Bushaltestelle
- Tankstelle
- Carsharing
- Parkplatz
- Wohnen
- Wohnen + Gewerbe
- geplanter Neubau (B-Plan)
- Gastronomie
- Ärztliche Versorgung
- Bildungseinrichtung
- Geldautomat
- schützenswerter Baumbestand im Planungsgebiet
- Gewerbe
- Garage / Gartenhaus
- Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse
- Gewerbe Büro
- Gewerbe Handwerk
- Musikclub
- Sporteinrichtung
- Baumbestand

**RELEVANTE ASPEKTE**



**ZIELSETZUNG → VIELFALT**

