



Stadt Quakenbrück

Städtebaulicher Rahmenplan "Neustadt-West"



Stadt Quakenbrück

Städtebaulicher Rahmenplan „Neustadt“ - West

erarbeitet für: die Stadt Quakenbrück

durch: die Arbeitsgemeinschaft

Planungsbüro Hahm GmbH VBI
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541 1819-0

Dr. Ahrens + Pörtner
Architektenges. mbH
Lange Straße 12
49176 Hilter
Tel.: 05424 23440

Ri/Sc-14226011-03 /14.02.2017

Inhalt:	Seite:	zugehörige Darstellungen:
1. Grundlagen	3	
1.1 Anlass	3	
1.2 Geltungsbereich	4	Plan Nr. 1 / Nr. 2
1.3 Eigentumsverhältnisse / Nutzung	4	Plan Nr. 3
1.4 Planungsrecht	5	Plan Nr. 4
1.5 Verfahren	5	
2. Bestandsanalyse	6	
2.1 Siedlungsstruktur / Ortsbild	6	Plan Nr. 5
2.2 Gebäudezustand	8	Plan Nr. 6
2.3 Grün- / Freiflächengestaltung	9	Plan Nr. 7
2.4 Parkraumangebot / Parkraumauslastung	10	Plan Nr. 8
2.5 Verkehrsverhältnisse / Verkehrsanlagen- zustand	11	Plan Nr. 9
3. Leitbilder / Planungsziele	12	
3.1 Nutzungsziele	12	
3.2 Gestaltungsziele	12	
3.2.1 Merschsiedlung und Königsberger Platz	12	
3.2.2 Neubauten	12	
3.2.3 Wohnbebauung westl. Tilsiter Straße	13	
3.2.4 Quartiere an der Berliner Straße und an der Görlitzer Straße	13	
3.3 Grünordnerische Ziele	14	
3.4 Verkehrsplanerische Ziele	14	
4. Konzeption	15	
4.1 Nutzungskonzept	15	
4.2 Gestaltungskonzept	16	Plan Nr. 10 / Nr. 10.1
4.2.1 Neustrukturierung der Wohnbebauung westlich der Tilsiter Straße	17	
4.3 Grünordnungskonzept	21	Plan Nr. 11
4.4 Verkehrskonzept	21	Plan Nr. 12
4.4.1 Motorisierter Individualverkehr	21	
4.4.2 Fußwegesystem	22	
4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	22	
4.4.4 Ruhender Verkehr	23	
4.5 Städtebaulicher Rahmenplan	24	Plan Nr. 13
5. Durchführungskonzept / Maßnahmenplan	25	Plan Nr. 14
5.1 Bodenordnerische Maßnahmen	25	
5.2 Städtebaulich hochwertige Maßnahmen	25	
5.3 Grünordnerische Maßnahmen	26	
5.4 Verkehrliche Maßnahmen	27	
5.5 Kosten der Sanierung	28	

1. Grundlagen

1.1 Anlass

Bereits im März 2005 wurde für einen großflächigen Teil des Stadtgebietes Quakenbrücks, zwischen Friedrichstraße und Weideweg, das ehemals überwiegend Unterkunftsgebäuden der südlich angrenzenden Kaserne diente, eine Städtebauliche Rahmenplanung durchgeführt, die Basis der Festlegung des Sanierungsgebietes „Neustadt“ wurde. Mit der Festsetzung des Sanierungsgebietes begannen umfangreiche Maßnahmen zur Beseitigung der erheblichen sozialen und städtebaulichen Missstände. Im Oktober 2009 erfolgte eine 1. Fortschreibung des Rahmenplans „Neustadt“, um auf teilweise geänderte Rahmenbedingungen zu reagieren und die Fördergrundlage der aktuellen Situation anzupassen.

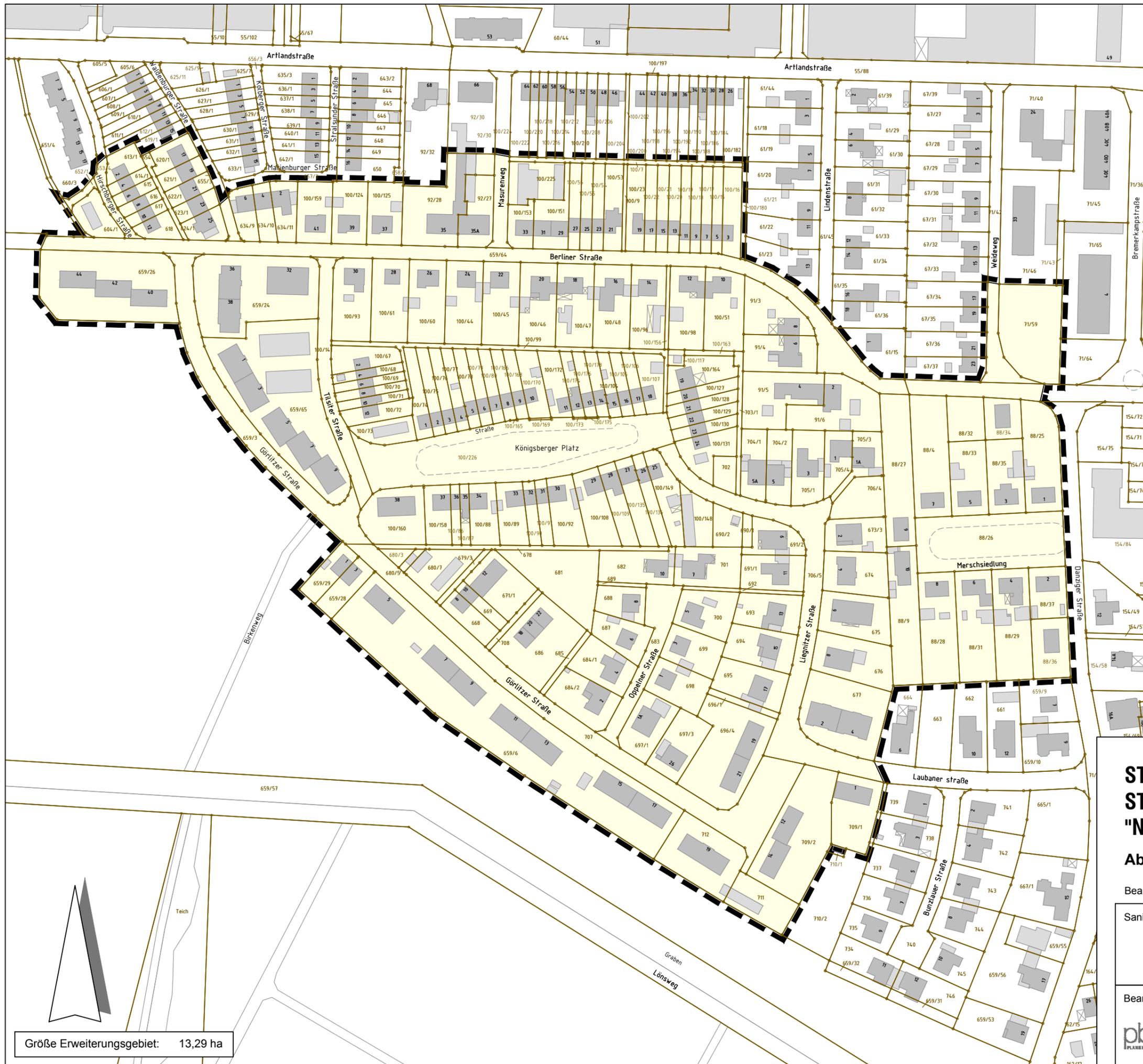
Für einen kleinen Teilbereich an der Danziger Straße wurden im September 2015 schließlich ergänzende Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, um ein Schlüsselgrundstück der Realisierung in das Sanierungsgebiet mit einbeziehen zu können.

Da sich im Zuge dieser Planungen schnell herauskristallisierte, dass sich die städtebaulichen und insbesondere die sozialen Missstände über das Kerngebiet der Sanierung hinaus - weitergehend in westlicher Richtung - erstrecken, wurden bereits im Mai 2010 Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich „Neustadt-West“ durchgeführt.

Auf Basis dieser Vorbereitenden Untersuchungen soll nun für ein Gebiet zwischen Danziger Straße und westlichem Siedlungsrandbereich ein Städtebaulicher Rahmenplan mit dem Titel „Neustadt-West“ aufgestellt werden.

Mit Veröffentlichung der Sanierungssatzung im März 2015 wurde das Erweiterungsgebiet förmlich festgelegt.

Ziel dieses hiermit vorgelegten Rahmenplanes ist es, das bestehende Sanierungsgebiet, welches in weiten Teilen bereits eine erfolgreiche Aufwertung erfahren hat, zur Stabilisierung der bisherigen Sanierungserfolge zu erweitern und für den westlichen Ergänzungsteil eine effektive Attraktivierung zu ermöglichen.



14.226011_SRP_Plan_01_Geltungsbereich_10.dwg
 H:\A112\12\14\226011_Quakenbrück SRP Neustadt-West\Pläne\Pläne\Raumplan

Größe Erweiterungsgebiet: 13,29 ha

STADT QUAKENBRÜCK STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN "NEUSTADT-WEST"

Abgrenzung des Geltungsbereiches

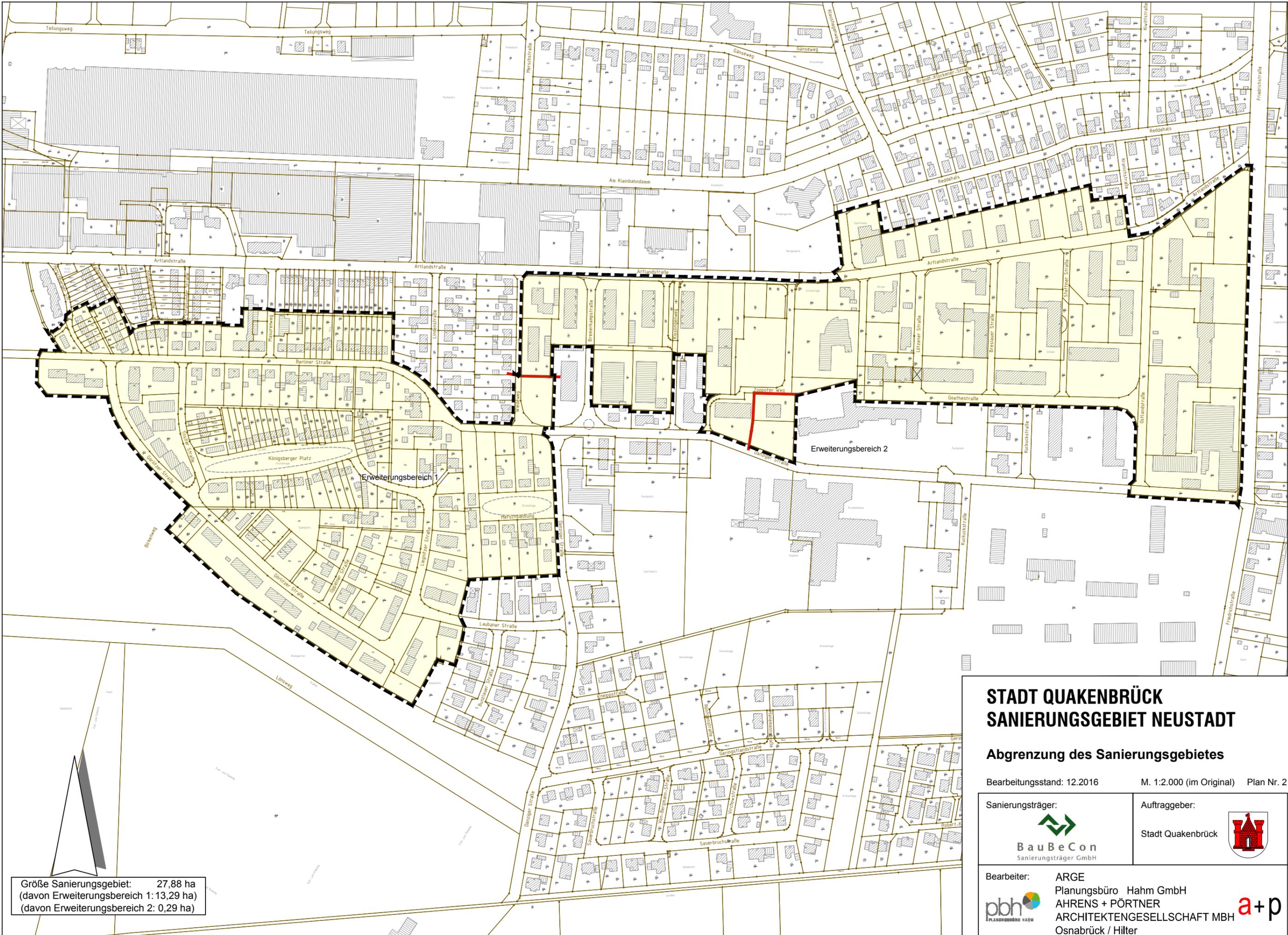
Bearbeitungsstand: 12.2016 M. 1:2.000 Plan Nr. 1

Sanierungsträger:

BauBeCon
 Sanierungsträger GmbH

Auftraggeber:
 Stadt Quakenbrück


Bearbeiter:
 **ARGE**
 Planungsbüro HAHM GmbH
ahrens + pörtner
 ARCHITEKTENGESELLSCHAFT MBH
 Osnabrück / Hilter 



Größe Sanierungsgebiet: 27,88 ha
 (davon Erweiterungsbereich 1: 13,29 ha)
 (davon Erweiterungsbereich 2: 0,29 ha)

STADT QUAKENBRÜCK SANIERUNGSGEBIET NEUSTADT

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Bearbeitungsstand: 12.2016 M. 1:2.000 (im Original) Plan Nr. 2

Sanierungsträger:



BauBeCon
 Sanierungsträger GmbH

Auftraggeber:

Stadt Quakenbrück



Bearbeiter:



ARGE
 Planungsbüro Hahm GmbH
 AHRENS + PÖRTNER
 ARCHITEKTENGESELLSCHAFT MBH
 Osnabrück / Hilter



1.2 Geltungsbereich

Der Rahmenplanbereich „Neustadt West“ hat eine Größe von ca. 13,29 ha. Er weist eine durch bauliche Zusammenhänge begründete, teilweise ungleichmäßige Abgrenzung auf, die zu etwa 2/3 an bebaute Strukturen und zu einem Drittel an Übergangsbereiche (Grabeland, Sportflächen) zur freien Landschaft angrenzt. In nördlicher Richtung schließen sich mittelbar die großflächigen Bereiche der ehemaligen Kynast-Fahrradwerke an.

Im Einmündungsbereich Danziger Straße / Weideweg besteht die Verknüpfung zum bisherigen Sanierungsgebiet „Neustadt“. Eine in den Vorbereitenden Untersuchungen noch angedachte längere Nahtstelle zwischen den beiden Gebietsteilen wird nicht weiterverfolgt, da im Umfeld der ehemaligen Molkerei bereits Umgestaltungsmaßnahmen stattgefunden haben, die eine Einbeziehung in die Sanierung entbehrlich machen. Der inhaltliche und faktische Gebietszusammenhang bleibt dennoch gewahrt.

Das gesamte Sanierungsgebiet weist in der Planung eine Größe von ca. 27,88 ha auf.

1.3 Eigentumsverhältnisse / Nutzung

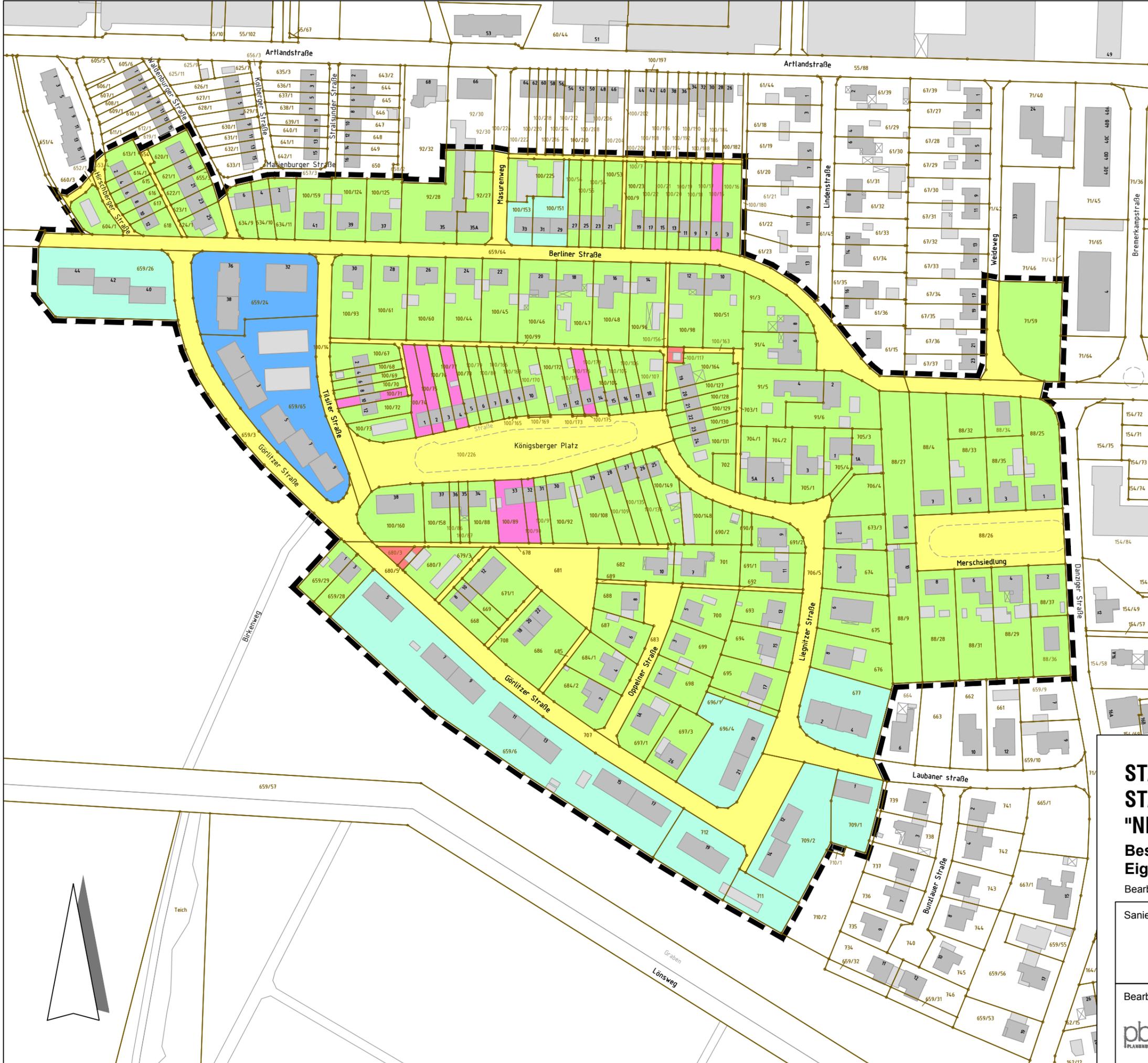
Planungsgrundlage ist eine Liegenschaftskarte aus dem Jahr 2015, welche in wenigen Teilen um aktuelle Baukörper ergänzt wurde, die bislang noch keinen Eingang ins Kataster gefunden haben. Abgesehen von einem Gebäude im Einmündungsbereich Masurenweg / Berliner Straße, das Räumlichkeiten einer ehemaligen Gastwirtschaft mit Kegelbahn beinhaltet, existieren ansonsten im Geltungsbereich nur Wohn- und Wohnfolgenutzungen. Bei den Wohnfolgenutzungen handelt es sich um Parkanlagen, Spielflächen und Kfz-Stellplatzbereiche.

Auch die umgebende Nachbarschaft zeichnet sich durch einen Mangel an Versorgungsstrukturen aus.

Die baulichen Strukturen weisen unterschiedliche Nutzungsdichten auf. Brachflächen oder offensichtlich mindergenutzte Bereiche sind jedoch nicht in auffälliger Weise vorhanden. Auch die direkt angrenzenden bebauten Bereiche sind fast ausschließlich wohnbaulich genutzt.

Die Eigentumsverhältnisse sind in den vergangenen Jahren überwiegend stabil geblieben.

Die Mehrzahl der Grundstücke und damit auch der größte Flächenanteil gehören privaten Einzeleigentümern.



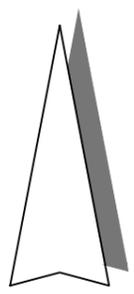
- Geltungsbereich Erweiterung Sanierungsgebiet**
- Eigentümer:**
- Stadt Quakenbrück
 - Erbbaugrundstücke der Stadt Quakenbrück
 - Baugenossenschaft Bersenbrück
 - Wohnungsgesellschaft "Tyche Real Estate B. V."
 - Versorgungsträger
 - Private Eigentümer

STADT QUAKENBRÜCK STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN "NEUSTADT-WEST"

Bestandsanalyse Eigentumsverhältnisse

Bearbeitungsstand: 12.2016 M. 1:2.000 Plan Nr. 3

Sanierungsträger: BaubeCon Sanierungsträger GmbH	Auftraggeber: Stadt Quakenbrück
Bearbeiter: ARGE Planungsbüro Hahm GmbH AHRENS + PÖRTNER ARCHITEKTENGESELLSCHAFT MBH Osnabrück / Hilter	



Teich

Graaben
Lönsweg

Das öffentliche Eigentum wird einerseits aus den Verkehrsflächen und Plätzen gebildet – andererseits aus einigen Erbbaugrundstücken mit Reihenhäusern. Diese befinden sich vornehmlich im Bereich des Königsberger Platzes.

Eine Reihe von Mehrfamilienhäusern (vorwiegend am Südrand des Gebietes) gehört der Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG.

Ein zusammenhängendes Wohnquartier zwischen Berliner Straße, Tilsiter Straße und (nur katasterlich vorhandener) Görlitzer Straße wird von einer Wohnungsgesellschaft verwaltet.

Zwei kleine Grundstücke stehen im Eigentum von Versorgungsträgern.

Auch die Nutzungen innerhalb des Gebietes sind weitestgehend unverändert geblieben. An drei Stellen wurden Wohnbebauungen durch private Eigentümer ergänzt. Auf den Grundstücken der Baugenossenschaft wurden kleinteilig zusätzliche Stellplatzflächen zwischen den Baukörpern errichtet.

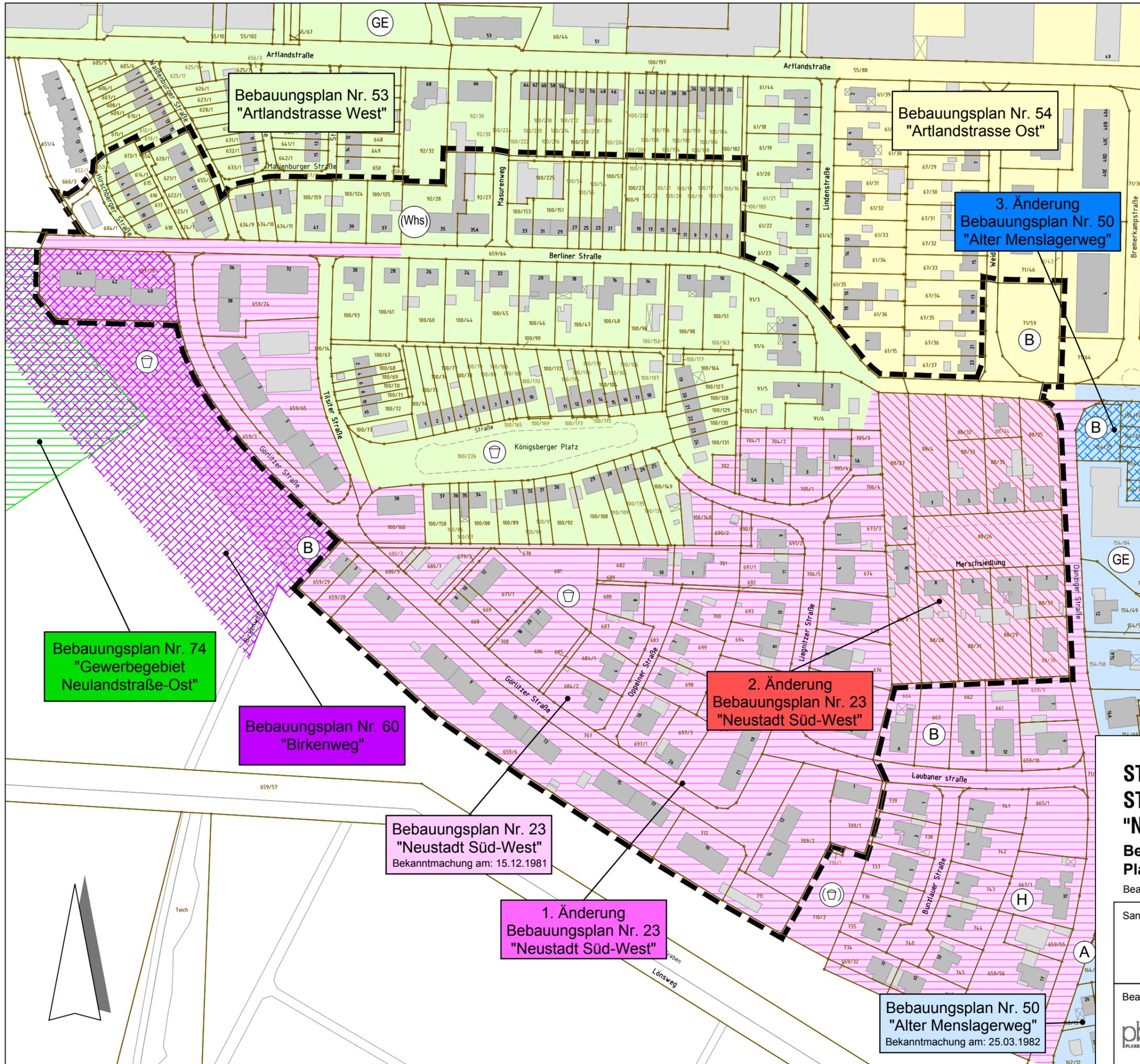
Zwei zuvor bestehende Erbbaurechte wurden seitens der Stadt an die, in den Gebäuden wohnenden, Erbbaunehmer veräußert.

1.4 Planungsrecht

Mit Ausnahme der beiden Flurstücke 604/1 und 652/1 im westlichsten Randbereich besteht für den gesamten Geltungsbereich verbindliches Planungsrecht. Es handelt sich dabei um die vier Bebauungspläne Nr. 23, Nr. 53, Nr. 54 und Nr. 60. Der Bebauungsplan Nr. 23 „Neustadt Süd-West“ wurde zweimal geändert. Die 2. Änderung (Satzungsbeschluss 27.06.2012) beschränkt sich auf den Bereich der Merschsiedlung und fixiert einerseits das historisch begründete Siedlungsbild und lässt andererseits moderate bauliche Ergänzungen zu.

1.5 Verfahren

Mit Ratsbeschluss vom 26.08.2009 beschloss die Stadt Quakenbrück auf Basis von § 141 (3) BauGB Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Neustadt-West“ durchzuführen, um zu prüfen, ob städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB vorliegen. Mit dem Nachweis dieser Missstände besteht die Grundlage zur Durchführung einer Sanierung. Auf Basis der Rahmenplanung soll die Durchführung der Sanierung erfolgen. Die Sanierung soll unter Zuhilfenahme von Mitteln des Förderprogramms „Soziale Stadt“ durchgeführt werden. Deshalb erfolgen parallel planerische Schritte zur Erstellung einer Sozialen Rahmenplanung. Diese Planung wird durch das Institut für interdisziplinäre Beratung und interkulturelle Seminare (ibis) durchgeführt.



- Geltungsbereich Erweiterung Sanierungsgebiet**
 Plangeltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (unterschiedlich farbig hinterlegt)
- Nutzungen (von Wohnen abweichend):**
- (Whs) Wirtshaus mit Kegelbahn (ehemals)
 - GE Gewerbefläche mit diversen Nutzungen
 - A Apotheke
 - H Heilpraktiker
 - B Brachfläche
 - Spilplatz
 - Spilplatz (ehemals)

STADT QUAKENBRÜCK
STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
"NEUSTADT-WEST"

Bestandsanalyse
Planungsrechtliche Situation / Nutzungen

Bearbeitungsstand: 12.2016 M. 1:2.000 Plan Nr. 4

Sanierungsträger:  Sanierungsträger GmbH	Auftraggeber: Stadt Quakenbrück 
Bearbeiter:  PLANBÜRO HAHM ARGE Planungsbüro Hahm GmbH AHRENS + PÖRTNER ARCHITEKTENGESELLSCHAFT MBH Osnabrück / Hilter	

Bebauungsplan Nr. 74
"Gewerbegebiet
Neulandstraße-Ost"

Bebauungsplan Nr. 60
"Birkenweg"

Bebauungsplan Nr. 23
"Neustadt Süd-West"
 Bekanntmachung am: 15.12.1981

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 23
"Neustadt Süd-West"

2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 23
"Neustadt Süd-West"

Bebauungsplan Nr. 50
"Alter Menslagerweg"
 Bekanntmachung am: 25.03.1982

3. Änderung
Bebauungsplan Nr. 50
"Alter Menslagerweg"

Bebauungsplan Nr. 53
"Artlandstrasse West"

Bebauungsplan Nr. 54
"Artlandstrasse Ost"

2. Bestandsanalyse

2.1 Siedlungsstruktur / Ortsbild

Wie bereits in der vorbereitenden Untersuchung im Jahre 2010 festgestellt, zeigt sich das Sanierungsgebiet „Neustadt-West“ in seiner Siedlungsstruktur als sehr heterogenes und eher zufällig strukturiertes Wohnquartier. Klare und das Ortsbild prägende Strukturen sind nur in der Merschsiedlung und im Bereich des Königsberger Platzes ablesbar.

Insbesondere die Anordnung der Baukörper um eine jeweils zentrale angerförmige Grünfläche gibt diesen Bereichen ihre eigenständige Qualität.

Beide Siedlungskerne gehen auf die typischen Entwicklungskonzepte der 1930er Jahre zurück.

Charakteristisch für die Merschsiedlung ist ihr rechteckiger Zuschnitt, der grüne Anger wird u-förmig von traufständigen Einfamilienhäusern gefasst und öffnet sich lediglich nach Osten zur Danziger Straße.



Merschsiedlung

Der deutlich größere Anger des Königsberger Platzes wird durch seine ovale Grundstruktur und die entsprechend konvex ausgeformte Randbebauung geprägt. Im Gegensatz zur Merschsiedlung erfolgte die Bebauung am Königsberger Platz 2-geschossig mit schmal geschnittenen Reihenhäusern.

Die einheitlichen Dachformen und vor allem die Traufständigkeit zum Platz geben der Siedlung Ruhe und Klarheit.

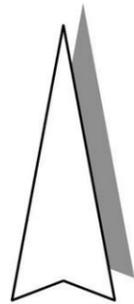


Königsberger Platz





-  Geltungsbereich Rahmenplan
-  ungeordnete Platzsituation
-  historische Baustruktur
-  raumbildende prägende Gebäudebauten
-  negatives Erscheinungsbild
-  fehlende straßenbegleitende Begrünung
-  prägende Grünstruktur
-  fehlender Siedlungsrand
-  fehlende oder eingeschränkte fußläufige Verbindung



STADT QUAKENBRÜCK STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN "NEUSTADT-WEST"

Bestandsanalyse / Siedlungsstruktur / Ortsbild

Bearbeitungsstand: 11.2016 M. 1:2.000 Plan Nr. 5

<p>Sanierungsträger:</p>  <p>BauBeCon Sanierungsträger GmbH Bremen</p>	<p>Auftraggeber:</p>  <p>Stadt Quakenbrück</p>
---	---

<p>Bearbeiter:</p>  <p>pbh PLANUNGSBÜRO HAHM</p>	<p>ARGE Planungsbüro Hahm GmbH AHRENS + PÖRTNER ARCHITEKTENGESELLSCHAFT MBH Osnabrück / Hilter</p> 
---	--

Dennoch haben beide Siedlungskerne durch vielfältige Um- und Anbauten, vor allem aber durch zahlreiche Mängel in den befestigten Außenflächen viel von ihrer Eindeutigkeit verloren.

Darüber hinaus führt der in den 1950er bis 1970er Jahren ergänzte Wohnungsbau zu einer Überformung und Verunklarung der städtebaulichen Struktur. Insbesondere die Maßstabsbrüche zu den 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern westlich der Tilsiter Straße stellen hier in Verbindung mit der unbefriedigenden Außenraumgestaltung und der hohen Wohndichte einen erheblichen städtebaulichen Mangel dar.

Nach Südwesten bilden die Mehrfamilienhäuser der Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG in Gliederung und Maßstab einen angemessenen Abschluss zur offenen Landschaft bzw. zum vorgelagerten Grabeland.



Siedlungsrand Görlitzer Straße



fehlender Siedlungsrand

Leider wurde der Siedlungsrand nicht konsequent bis zur Berliner Straße im Norden fortgeführt.

Deutliche Unterschiede im Gebäudezustand und in ihrer Gestaltung zeigen die später ergänzten Wohnquartiere an der Oppelner Straße und an der Liegnitzer Straße.

2.2 Gebäudezustand

Bedingt durch die sehr unterschiedlichen Errichtungszeiträume und der damit verbundenen unterschiedlichen Nutzungsintensität ist bei der Betrachtung des Gebäudezustandes ein großes Spektrum des Sanierungsaufwandes festzustellen. So ist für die erst in den letzten Jahren errichteten Neubauten im Bereich Oppelner und Liegnitzer Straße kein oder nur ein sehr geringer Sanierungsbedarf festzustellen.

Dem hingegen ist für alle weiteren Gebäude, insbesondere im energetischen Bereich ein mittlerer und erhöhter Sanierungsbedarf festzustellen. Altersbedingt ist hier vor allem für die Dach-, Fassaden- und Fensterflächen von einer deutlich zu geringen Wärmedämmung auszugehen. Darüber hinaus besteht für die Haustechnik altersbedingt ein wesentlicher Sanierungsbedarf. Bauliche Mängel sind außerdem an untergeordneten Bauteilen wie Balkonen, Treppen- und Terrassenanlagen, vor allem aber auch an Nebengebäuden wie Garagen und Schuppen festzustellen.

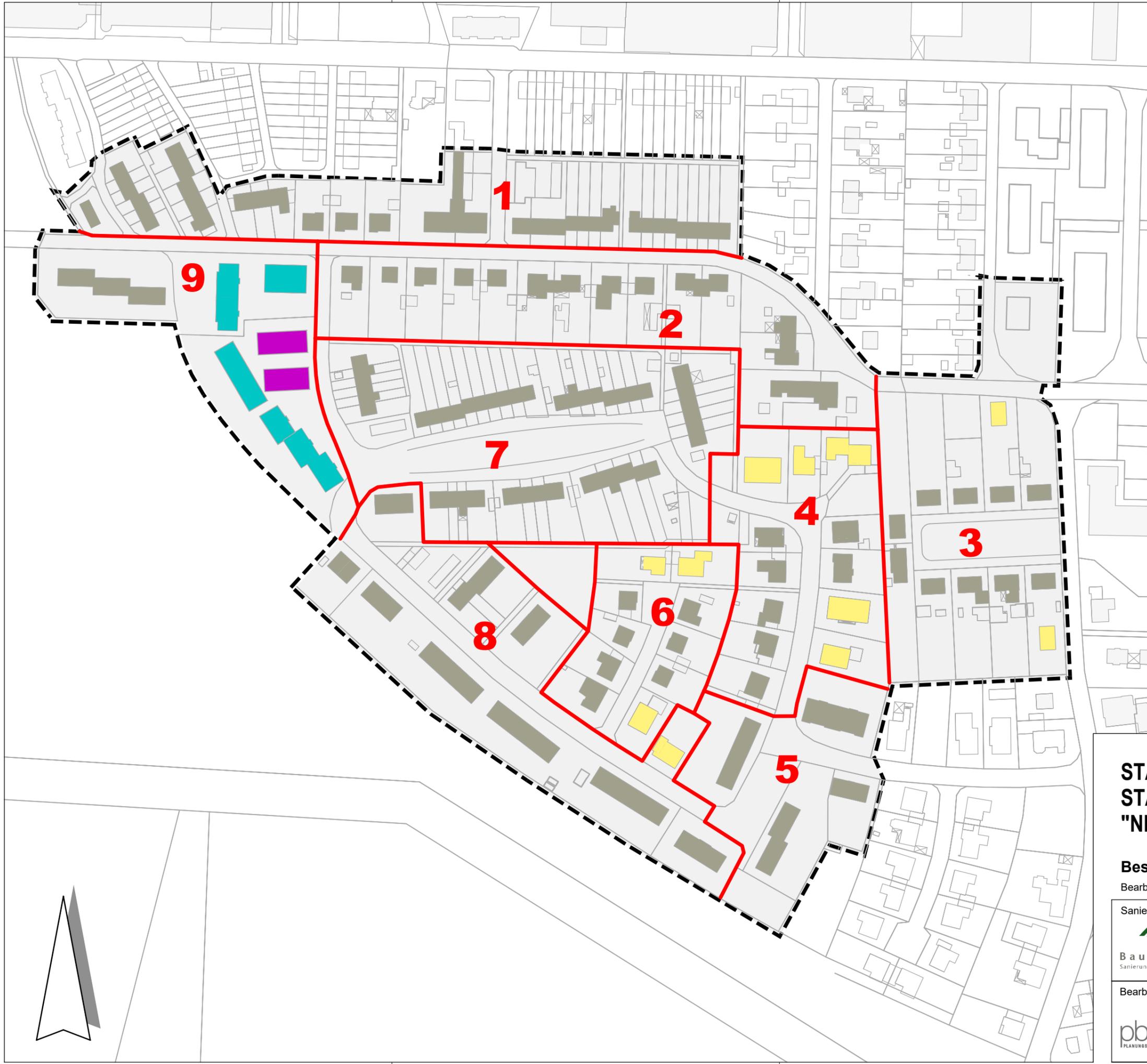


Berliner Straße



Gartenseite Königsberger Platz

Um dem sehr unterschiedlichen Zustand der Gebäude aber auch den Außenräumen Rechnung zu tragen, wurde das Sanierungsgebiet Neustadt-West im Zuge einer Begutachtung durch den Gutachterausschuss in 9 verschiedene Richtwertzonen aufgeteilt.



-  Geltungsbereich Rahmenplan
-  Bodenrichtwertzonen 1-9
-  kein / geringer Sanierungsbedarf
-  mittlerer Sanierungsbedarf
-  erhöhter Sanierungsbedarf
-  abgängige Gebäude oder Gebäudeteile
(Sanierungs- und Abrisskonzept erforderlich)

STADT QUAKENBRÜCK STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN "NEUSTADT-WEST"

Bestandsanalyse / Gebäudezustand

Bearbeitungsstand: 11.2016 M. 1:2.000 Plan Nr. 6

<p>Sanierungsträger:</p>  <p>BauBeCon Sanierungsträger GmbH Bremen</p>	<p>Auftraggeber:</p> <p>Stadt Quakenbrück</p> 
---	---

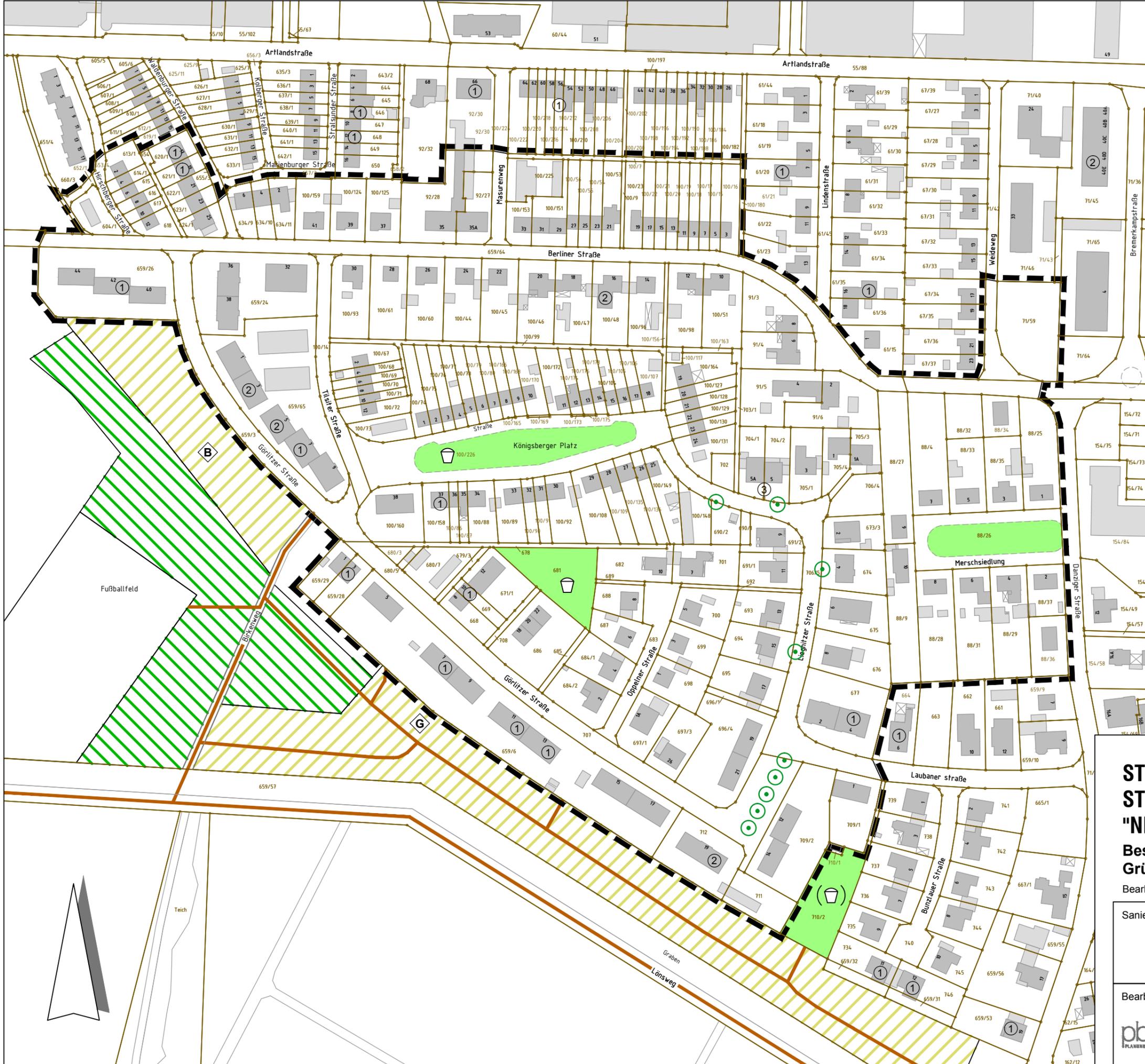
<p>Bearbeiter:</p>  <p>PLANUNGSBÜRO HAHM</p>	<p>ARGE Planungsbüro Hahm GmbH AHRENS + PÖRTNER ARCHITEKTENGESSELLSCHAFT MBH Osnabrück / Hilter</p> 
---	---

2.3 Grün- / Freiflächengestaltung

Seit Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen im April 2010 hat sich der Umfang der Grün- und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht verändert. Es handelt sich um die drei Grünbereiche Merschsiedlung, Königsberger Platz und Spielplatzbereich zwischen Königsberger Platz und Görlitzer Straße. Diese Anlagen sind gepflegt und können unterschiedliche Aufenthaltsfunktionen wahrnehmen. Daneben gibt es jedoch in den unmittelbaren Nachbarbereichen noch weitere Flächen mit verschiedenen Freiraumpotenzialen:

- Zwischen Görlitzer Straße und Laubaner Straße befindet sich unmittelbar östlich an die Gebäude der Baugenossenschaft angrenzend eine Spielplatzfläche, welche aufgrund ihres schlauchartigen Zuganges und ihrer gefangenen Lage bereits in den vorbereitenden Untersuchungen als Angstraum bewertet wurden. Die Situation hat sich insofern geändert, als die Anzahl der Zugänge durch Löcher im Zaun vergrößert wurde – der Hauptzugang für Pflegefahrzeuge aus südlicher Richtung ist jedoch weiterhin geschlossen. Gleichzeitig wurden die Spielgeräte demontiert, sodass die Flächen heute keine nachvollziehbare Funktion erfüllen.
- Südwestlich der Mehrfamilienhäuser Tilsiter Straße 1-9 befindet sich eine großzügige städtische Wiesenfläche mit Fußballtoren. Diese wird von Bewohnern der unmittelbar angrenzenden Mehrfamilienhäuser mit eigenen Mittel (Kunststoffstühle, Holzkohlegrill etc.) unterschiedlich genutzt. In einer Befragung¹ der Mieter, die sämtlich einen Migrationshintergrund aufweisen, wurde mehrfach der Wunsch nach weitergehenden Ausstattungsgegenständen formuliert.
- Südwestlich der Plangebietsgrenze im Bereich Görlitzer Straße 1-19 erstreckt sich zwischen dem Siedlungsbereich und einer Gewässerparzelle eine weitgehend lineare Struktur von Grabelandflächen. Die einzelnen Parzellen weisen einen sehr unterschiedlichen Pflegezustand der Flächen und Lauben auf. Überwiegend sind die Flächen an die unmittelbar angrenzenden Wohnbebauungen (z. B. Bunzlauer Straße 11, 12, Görlitzer Straße 3, Tilsiter Straße 3, 5, 7) verpachtet. Eine Verknüpfung mit dem Plangebiet besteht an dem öffentlichen Fußweg Birkenweg sowie an mehreren weiteren Stellen (teilweise wilde Wege), die eine unmittelbare Verpflechtung der Gebietsbewohner mit dem Grabeland erkennen lassen.
- In südwestlicher Richtung erstrecken sich weitere Grün- und Freiraumstrukturen, die in bescheidenem Maße Sport- und Nahbereichserholungsmöglichkeiten bieten. Der Sportplatz wird vom Fußballclub Schwarz-Weiß Quakenbrück als Trainingsanlage genutzt und soll zukünftig Spielstätte werden.

¹ Ibis Institut, Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung Tilsiter & Berliner Straße , Duisburg/Quakenbrück, März 2016



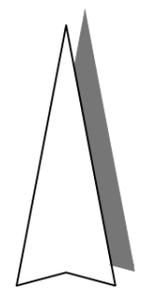
- Geltungsbereich Erweiterung Sanierungsgebiet**
- Grün- und Nutzungsstrukturen**
- Öffentliche Grünflächen
 - Spielplatz / Spielgeräte
 - aufgegebenen Spielplatz
 - Bolzwiese
 - Grabeland
 - Grabelandnutzer (Anzahl / Gebäude)
 - Bäume im Straßenraum
 - Gehölzbereiche
 - Fußwege im Außenbereich

STADT QUAKENBRÜCK
STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
"NEUSTADT-WEST"

Bestandsanalyse
Grün- / Freiflächengestaltung

Bearbeitungsstand: 12.2016 M. 1:2.000 Plan Nr. 7

Sanierungsträger: BaubeCon Sanierungsträger GmbH	Auftraggeber: Stadt Quakenbrück
Bearbeiter: Planungsbüro HAHN	ARGE Planungsbüro HAHN GmbH AHRENS + PÖRTNER ARCHITEKTENGESELLSCHAFT MBH Osnabrück / Hilter



- In etwa 300 m Entfernung zum Rahmenplangebiet befindet sich zudem der im bisherigen Sanierungsgebiet „Neustadt“ bereits vorbereitete Bürgerpark. Dessen baldige Herstellung bietet dann ein großzügiges Aufenthaltspotenzial. Der Straßenraum des Gebietes weist nur im Zusammenhang mit Platzaufweitungen sowie in der Liegnitzer Straße eine Begrünung auf.

2.4 Parkraumangebot / Parkraumauslastung

Um die Mobilitätsanforderungen der Bewohner zu erfüllen, sind innerhalb des Gebietes unterschiedliche Möglichkeiten zum Abstellen von Personenkraftfahrzeugen gegeben. Im Bereich der Einfamilienhäuser mit größeren Grundstücken sind Stellplätze auf den eigenen Grundstücken vorhanden. Bei den Reiheneigenheimen sowie den Mehrfamilienhäusern existieren einige Garagenanlagen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind zudem offene Stellplatzanlagen und wenige Carports auf den zugehörigen Grundstücken vorhanden.

Daneben existieren in drei Bereichen (Königsberger Platz, Liegnitzer Straße, Görlitzer Straße / Laubaner Straße) markierte / ausgewiesene Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum.

Das Parkraumangebot ist punktuell konzentriert, aber insgesamt gesehen, relativ gleichmäßig verteilt.

Der Auslastungsgrad wurde bei diversen Begehungen beobachtet und am 12.02.2016 in einem Zeitraum, in dem die meisten Pkw-Besitzer ihr Fahrzeug abgestellt haben, konkret erhoben.

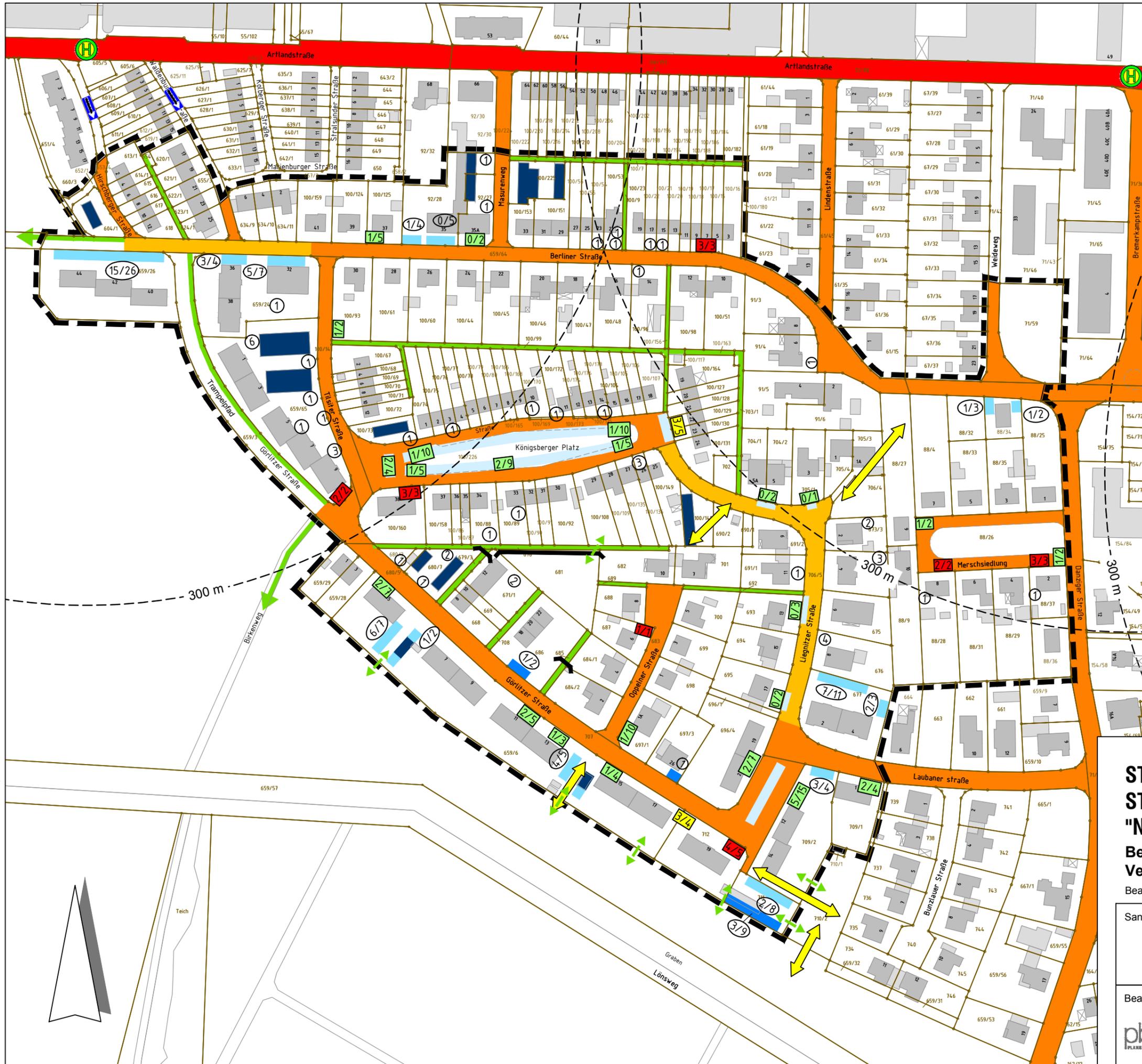
Bei den privaten Stellplätzen konnte – soweit diese einsehbar sind – nur bei Einzelstellplätzen eine höhere Auslastung festgestellt werden. Bei sämtlichen Stellplatzanlagen gab es freie (teilweise sogar deutliche) Kapazitäten.

Auch im öffentlichen Verkehrsraum, in dem nicht allein die markierten Plätze, sondern auch die unmarkierten Abstellmöglichkeiten bewertet wurden, waren deutliche Reserven feststellbar.

Eine vollständige Belegung ergab sich nur an wenigen Einzelpunkten. Überwiegend konnte eine Auslastung von unter 50 % festgestellt werden.

Zu einer verträglichen Kfz-Stellplatzsituation tragen neben einer vermutlich relativ geringen Kfz-Besitzstandsrate die neuen Stellplätze südlich der Görlitzer Straße bei.

Ein Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Pkw-Stellplätzen ist für die vorhandenen Wohnnutzungen nicht erkennbar.



- Geltungsbereich Erweiterung Sanierungsgebiet**
- Netzgliederung / -klassifizierung:**
- Hauptsammelstraße, Tempo 50 km/h
 - Erschließungs- / Wohnstraße, Tempo 30 km/h
 - Verkehrsberuhigter Bereich, Tempo 7 km/h
 - Fußweg
- Ausstattungsgegenstände, Regelungen:**
- Bushaltestelle mit Erreichbarkeit (300 m)
 - Einbahnstraße (unechte)
 - unterbrochene Wegeverbindung
 - fehlende Wegeverbindung
 - Durchgang
- Kfz-Stellplätze:**
- Garagenanlagen
 - Carportanlagen
 - Stellplatzanlagen
 - Stellplätze im Straßenraum (markiert)
- Stellplatzauslastung:**
- Belegung Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:
- 4/5 Belegung 76 - 100% (hier 4 von 5)
 - 3/5 Belegung 51 - 75% (hier 3 von 5)
 - 2/5 Belegung 0 - 50% (hier 2 von 5)
- Belegung Stellplätze auf Privatflächen:
- 4/7
 - 1

Erhebung: 12.02.2016 6:45 - 7:45 Uhr

STADT QUAKENBRÜCK STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN "NEUSTADT-WEST"

Bestandsanalyse Verkehrliche Situation

Bearbeitungsstand: 12.2016 M. 1:2.000 Plan Nr. 8

Sanierungsträger:  BauBeCon Sanierungsträger GmbH	Auftraggeber: Stadt Quakenbrück 
Bearbeiter:  Planungsbüro HAHM AHRENS + PÖRTNER ARCHITEKTENGESELLSCHAFT MBH Osnabrück / Hilter	

Es mangelt allerdings an konkreten Abstellmöglichkeiten für die Nutzer der südwestlich anschließenden Fußballfeldnutzung. Insbesondere für Gastmannschaften besteht kein konkretes Parkplatzangebot.

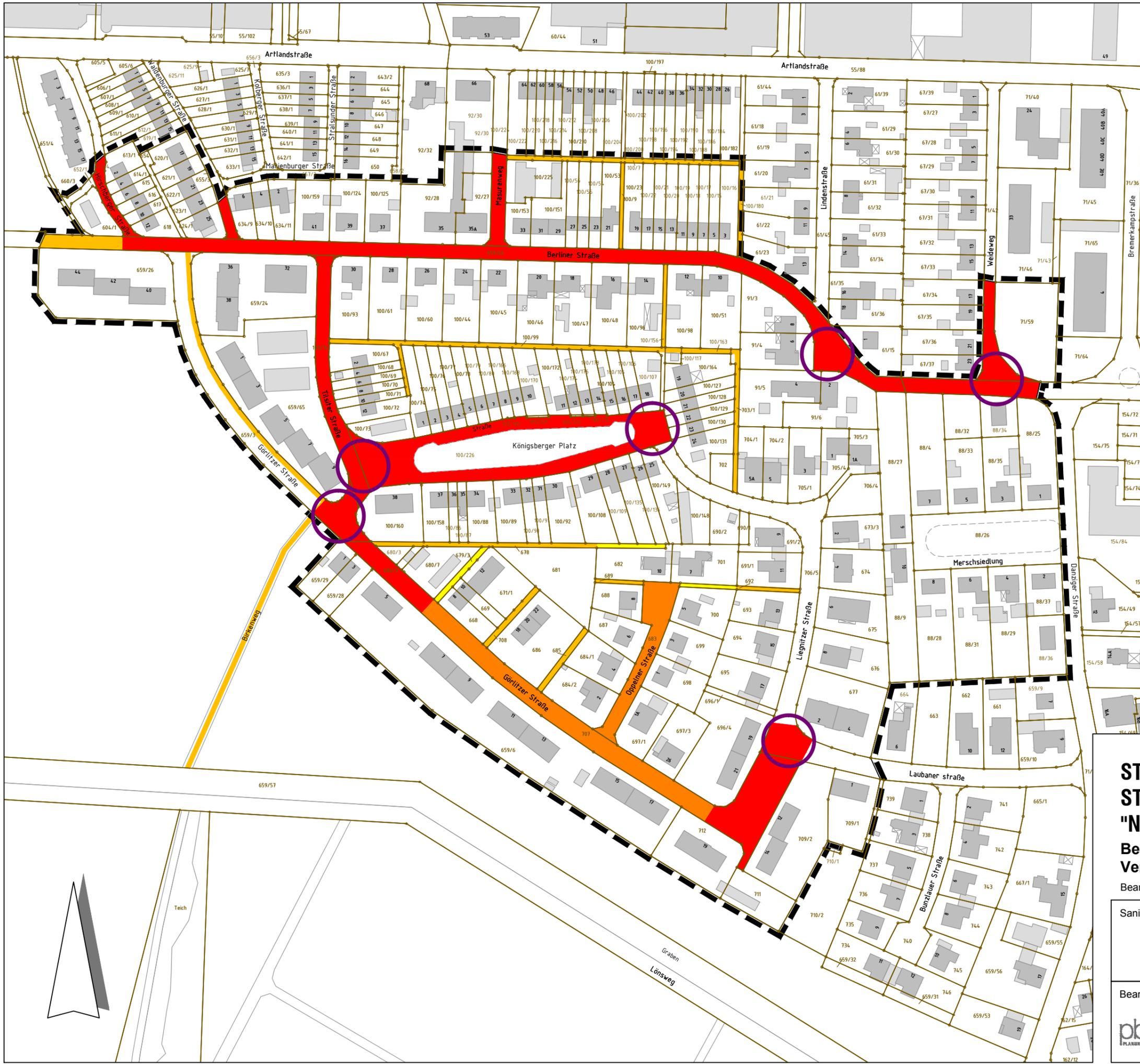
2.5 Verkehrsverhältnisse / Verkehrsanlagenzustand

Auch die Verkehrsverhältnisse haben sich in den letzten Jahren nicht grundlegend verändert. Während ausreichend dimensionierte Verkehrsanlagen für motorisierte Verkehrsteilnehmer vorhanden sind, ist trotz eines hohen Angebotes an Gehwegen gleichzeitig ein Mangel an Verbindungen für Fußgänger festzustellen. Dies zeigt sich an einigen Stellen z. B. durch das Entstehen von Trampelpfaden und durch die Durchtrennung von Grundstückseinfriedungen zur Erreichung benachbarter Ziele. Die öffentlichen Straßen und Wege weisen angesichts weiterhin erforderlicher substantieller Erneuerungsmaßnahmen einen überwiegend hohen bis sehr hohen Sanierungsbedarf auf.

Die Versorgungsqualität des öffentlichen Personennahverkehrs ergibt sich aus der Bedienungsfrequenz sowie den Haltestellenentfernungen. Beide Kriterien zeigen eine deutliche Verbesserungsfähigkeit. Große Teile des Gebietes befinden sich nicht innerhalb eines 300 m-Haltestellenabstandes.

Zusätzlich zum Linienverkehr existiert zwar ein Rufbussystem (Linie 638 Quakenbrück-Dinklage), das die Haltestelle Krankenhaus (Danziger Straße) tagsüber alle 2 Stunden anfährt. Es handelt sich um das vom Landkreis Vechta initiierte Projekt moobil+. Die feste Strecke wird von Minibussen (8 Fahrgäste) auf Anmeldung bedient. Die Fahrpreise (Stand Juni 2016) für die kürzeste Entfernung betragen jedoch 2,00 € für Erwachsene (Schüler 1,80 €, Kinder 1,20 €). Daraus ergibt sich für den überwiegenden Teil der Gebietsbewohner kein attraktives Angebot.

Der Zustand der Verkehrsanlagen ist durch überwiegende bauliche Mängel gekennzeichnet. Nur die Liegnitzer Straße und die Verkehrsfläche im Bereich Mersiedlung weisen keinen Sanierungsbedarf auf. In den übrigen Straßen sind sogar große Bereiche hinsichtlich ihres Sanierungs- und Gestaltungsbedarfes als „hoch bis sehr hoch“ einzustufen.

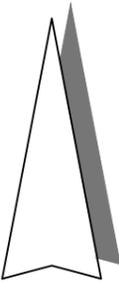


 Geltungsbereich Erweiterung Sanierungsgebiet

Bauliche Mängel öffentlicher Verkehrsanlagen

Sanierungs- und Gestaltungsbedarf:

-  hoch bis sehr hoch
-  mittel bis hoch
-  deutlich (unbefestigt)
-  deutlich (befestigt)
-  überdimensionierte Verkehrsfläche



STADT QUAKENBRÜCK
STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
"NEUSTADT-WEST"

Bestandsanalyse
Verkehrsanlagenzustand

Bearbeitungsstand: 12.2016 M. 1:2.000 Plan Nr. 9

Sanierungsträger:  BaubeCon Sanierungsträger GmbH	Auftraggeber: Stadt Quakenbrück 
Bearbeiter:  pbh Planungsbüro Hahm GmbH AHRENS + PÖRTNER ARCHITEKTENGESELLSCHAFT MBH Osnabrück / Hilter	 a+p

3. Leitbilder / Planungsziele

3.1 Nutzungsziele

Ziel ist es, den Wohnstandort behutsam weiterzuentwickeln. Dies sollte einerseits eine Schließung von Baulücken, andererseits aber auch eine Entzerrung hoher baulicher Dichten beinhalten. Gleichzeitig sollen die Versorgungsstrukturen der Wohnnutzung bzw. die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen gestärkt werden.

3.2 Gestaltungsziele

Bedingt durch die heterogene Siedlungsstruktur und den stark abweichenden Sanierungsbedarf sind für zumindest 4 Einzelbereiche differenzierte Gestaltungsziele zu formulieren.

3.2.1 Merschsiedlung und Königsberger Platz

Die vorhandenen, eigenständigen Strukturen und Gestaltungselemente der beiden historischen Siedlungskerne sind zu sichern und zu erhalten.

Umbauten und Erweiterungen sind im Zuge notwendiger Sanierungsmaßnahmen zulässig, sollen sich allerdings im Maßstab, Form und Gestalt eng an den bestehenden typischen Gestaltungselementen orientieren.

3.2.2 Neubauten

In einzelnen Teilbereichen, z. B. nördlich der Merschsiedlung, besteht die Möglichkeit baulicher Ergänzungen. Neubauten haben sich mit Rücksicht auf die bestehenden Strukturen und Maßstäbe behutsam einzufügen. Insbesondere die Geschossigkeit und die Dachform/-neigung sollen aus den vorhandenen Gestaltungselementen der unmittelbaren Nachbarschaft entwickelt werden. In den Bereichen Oppelner und Liegnitzer Straße werden in näherer Zukunft keine gravierenden Veränderungen gesehen, für Umbauten und Erweiterungen sollten hier die gleichen Maßstäbe wie für Neubauten angelegt werden.

3.2.3 Wohnbebauung westl. Tilsiter Straße

Die vorhandene Wohnbebauung steht in Dichte und Maßstab in starkem Gegensatz zur östlich angrenzenden Bebauung, dieser Mangel soll durch Rückbau und Ersatz behoben werden.



Wohnen Tilsiter Straße



Garagenhof Tilsiter Straße

Durch eine konsequente Umstrukturierung dieses Bereiches sollen die unbefriedigenden Garagenhofsituationen aufgehoben und eine maßstäbliche Wohnbebauung entstehen. Hierbei sind die Fortführung des Siedlungsrandes zur freien Landschaft, ebenso wie die Neugestaltung der Erschließungsflächen und des Wohnumfeldes von hoher Bedeutung.

3.2.4 Quartiere an der Berliner Straße und an der Görlitzer Straße

Für die Gestaltung des Quartiers Berliner Straße steht die Sanierung der Aufwertung des Straßenraumes im Vordergrund, die Gestaltung von Umbauten im Zuge der Sanierung soll sich am Bestand orientieren, besondere Aufmerksamkeit sollten der Integration der Garagenanlagen, insbesondere östlich und westlich des Masurenweges gelegt werden.



Görlitzer Straße



Görlitzer Straße – Tilsiter Straße

Für die Bebauung entlang der Görlitzer Straße stehen die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz und die maßstäbliche Nachverdichtung, z. B. im Kreuzungsbereich mit der Laubaner Straße im Fokus. Hauptziel ergänzender Maßnahmen ist die Ausformung eines klar strukturierten Siedlungsrandes nach Südwesten.

Durchgänge zur freien Landschaft sollen eine stärkere Vernetzung mit dem Landschaftsraum und den hier bereits vorhandenen Angeboten erleichtern.



Fußweg und Grabeland



Sportplatz im Süd-Westen

3.3 Grünordnerische Ziele

Bestehende Grünstrukturen im Gebiet sollen erhalten werden. Gleichzeitig ist es Ziel, die Verknüpfung von Siedlungsraum und Freiraum zu stärken und den Freiraum in erhöhtem Maße für die Wohnnutzung verfügbar zu machen.

In diesem Zusammenhang soll auf vorhandene Potenziale (z. B. Schrebergärten, Fußballplatz) zurückgegriffen und zum Vorteil des Sanierungsgebietes entwickelt werden

3.4 Verkehrsplanerische Ziele

Das Fußwegesystem soll durch kleinteilige Erweiterungen komplettiert werden. Der öffentliche Personennahverkehr soll ergänzt werden, um auch die randlichen Siedlungsbereiche an den städtischen Raum anzubinden.

Der ruhende Verkehr soll punktuell um Stellplatzmöglichkeiten für Pkw ergänzt werden.

Weitergehend ist es Ziel, die Straßenräume gestalterisch aufzuwerten, um ein attraktives Ortsbild zu erhalten.

4. Konzeption

4.1 Nutzungskonzept

Die bestehende Nutzungsstruktur, die sich als Wohnstandort mit unterschiedlichen Wohnformen und verschiedenen Bewohnergruppen darstellt, soll in dieser differenzierten Art erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

Einzelne Baulücken und unterausgenutzte Grundstücke, wie z. B. an der Berliner Straße im Bereich der Einmündung Weideweg, können eine wohnbauliche Ergänzung erfahren. Ebenso bietet es sich an, südwestlich des (nur im Kataster dargestellten) nördlichen Bereiches der Görlitzer Straße die randliche Gebäudestruktur fortzuführen. Gleichzeitig sollten die baulichen Dichten im Bereich der Gebäude Tilsiter Straße 1-9, die für soziale Spannungen im Gebiet mitverantwortlich sind, aufgelockert werden.

Grundsätzliche Potenziale für eine Verbesserung von Versorgungsstrukturen (z. B. Lebensmittelnaheversorgung) werden innerhalb des Plangebietes nicht gesehen. Bei der Wohnnutzung ergeben sich punktuelle Modifizierungsmöglichkeiten, die einerseits bestehende Dichten mit Konfliktpotenzial entzerren, andererseits moderate Ergänzung bewährter Strukturen bewirken könnten. Siedlungsstrukturelle bauliche Zusammenhänge ließen sich dadurch teilweise raumbildend ergänzen.

Als Ergänzungsnutzung für das unmittelbare Rahmenplangebiet lässt sich die ansatzweise bereits vorhandene Sportflächennutzung verstehen. Die südwestlich gelegenen Ballspielbereiche sind dafür besser mit dem Wohngebiet zu verknüpfen. Infrastruktureinrichtungen wie Sanitärgebäude und Parkplätze sind zu ergänzen.

Die Einrichtung von Strukturen der Nahversorgung der Bevölkerung sind angesichts der weiten Wege zu bestehenden Geschäften dringend geboten. Aufgrund marktwirtschaftlicher Gegebenheit haben sich derartige Versorgungseinrichtungen bislang nicht gebildet. Im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten der Rahmenplanung werden deshalb alternative Versorgungsangebote begrüßt. Denkbar sind in diesem Zusammenhang z. B. sogenannte „Cap-Märkte“ (Betreiber beschäftigt Personen mit Handycap) oder „Nachbarschaftsläden“ (Betreiber beteiligen großen Personenkreis, z. B. genossenschaftlich). Genutzt werden können die leer stehenden baulichen Anlagen des ehemaligen NP-Marktes an der Artlandstraße. Als weitere Möglichkeit ist die Einrichtung eines „Marketendersystems“ (mobile Geschäfte) erwägenswert. Für Backwaren besteht bereits ein solches Angebot zweimal pro Woche.

Die ehemalige Gastwirtschaft an der Berliner Straße steht leer. Eine Reaktivierung als Nachbarschaftstreffpunkt wäre wünschenswert. Dabei sind jedoch auch vergleichbare Angebote aus dem weiteren Umfeld zu berücksichtigen.

4.2 Gestaltungskonzept

Die optisch wirksamen gestalterischen Maßnahmen sollen Bestandteil eines gesamträumlichen Konzeptes werden, dessen Hauptziele die Harmonisierung des Ortsbildes und die Reduzierung der festgestellten städtebaulichen Mängel sind. Durch visuelle Verbesserungen soll eine Attraktivitätssteigerung innerhalb des überplanten Bereiches und eine deutlich positive Außenwirkung des Quartiers erzielt werden.

Strukturen und Raumkanten

Das sehr heterogene in vielen Teilbereichen überformte Quartier verfügt mit dem Königsberger Platz und der Merschsiedlung über zwei besondere und auch heute noch ablesbare in sich abgeschlossene Siedlungsstrukturen. Insbesondere in diesen Strukturen ist darauf zu achten, dass Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen den typischen Gestaltungsmerkmalen folgen und diese nicht verunklart werden.

Die bauliche Ergänzung im westlichen Teil des Königsberger Platzes sollte die Angerstruktur unterstreichen und die Raumwirksamkeit der konvexen nördlichen Raumkante fortführen.

Der südlich der Görlitzer Straße bereits klar ausgeformte Siedlungsrand zur freien Landschaft wird als strukturgebendes Element aufgenommen und weiter nach Westen nahezu bis zur Berliner Straße weitergeführt. Zur Sicherung der gestalterischen Einheit ist die ergänzende Bebauung zweigeschossig mit Satteldach und in Traufstellung zur Landschaft auszuführen. Die Dachneigung, der Maßstab der Gebäude und die Materialwahl haben sich in diesem Bereich an den bestehenden Gebäuden südlich der Görlitzer Straße zu orientieren.

Blickbeziehungen

Das Rahmenplangebiet verfügt mit den beiden Angern im Zentrum, aber auch durch den südwestlich angrenzenden Landschaftsraum über ein attraktives außenräumliches Potenzial, dementsprechend sind besondere Blickbezüge in diese leicht erreichbaren Bereiche aufzunehmen und wesentlich deutlicher herauszuarbeiten.

Fassadengestaltung

Eine Vielzahl der Fassaden innerhalb des Quartiers ist im Zuge einer energetischen Ertüchtigung auch gestalterisch zu überarbeiten. Insbesondere Eingangsbereiche oder für das jeweilige Gebäude typische Elemente können und sollen hierbei individuell entwickelt werden. Es sind allerdings abgestimmte Farb- und Materialkonzepte zur Harmonisierung des Gesamtquartiers zu entwickeln, dies muss vor allem für die Bereiche Merschsiedlung,

Neuordnung des Quartiers westl. der Tilsiter Straße

siehe Neustrukturierung Plan-Nr. 10.1

- raumwirksame kleinteiligere Bebauung
- Platzbildung
- 2-geschossige Wohnbebauung mit Satteldächern zur Landschaft

Königsberger Platz

- Erhalt der typischen Siedlungsstruktur und des grünen Angers
- Modernisierung der Baukörper unter Berücksichtigung des vorh. Maßstabes und der bes. Gestaltungsmerkmale

Merschsiedlung

- Bewahrung der Siedlungsstruktur
- Schutz des Angers
- Modernisierung der Baukörper unter Berücksichtigung des vorh. Maßstabes und der bes. Gestaltungsmerkmale

- Geltungsbereich Rahmenplan
- Gebäude
- Neubau/ Ergänzung
- Freiflächen/ Park
- Gärten
- Gehölze/ Wald
- öffentliche Platzfläche
- Fahrbahn
- besondere Kreuzungs- bzw. Querungsbereiche
- offene Pkw-Stellflächen
- Fusswege/ Gehwege
- befahrbare Wohnwege und Plätze
- umgebender Gebäudebestand
- offene Wasserfläche



Neugestaltung und Anordnung der Sport- und Freizeitanlagen

- Aufwertung des vorh. Spielfeldes
- Neuordnung der Zuwegung + Schaffung von Besucher-Parkplätzen an der Görlitzer Str.
- Errichtung eines Umkleidegebäudes /Treffpunktes

Attraktivierung der Kleingartenanlage

- Entwicklung einer Vereinsatzung
- Vereinbarung von Gestaltungsregeln
- einheitliches Gestaltungsbild mit individuellen Merkmalen

STADT QUAKENBRÜCK STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN "NEUSTADT-WEST"

Gestaltungskonzept
 Bearbeitungsstand: 11.2016 M. 1:2.000 Plan Nr. 10

Sanierungsträger: BaubeCon Sanierungsträger GmbH Bremen	Auftraggeber: Stadt Quakenbrück
Bearbeiter: PLANUNGSBÜRO HAHM	ARGE Planungsbüro Hahm GmbH AHRENS + PÖRTNER ARCHITEKTENGESSELLSCHAFT MBH Osnabrück / Hiltner

Königsberger Platz und westliche Tilsiter Straße gelten. Aber auch die weiteren Straßenräume z. B. der Berliner Straße oder der Görlitzer Straße dürften von einem gemeinsamen behutsamen Gesamtkonzept profitieren.

Grundsätzlich sind Anbauten, auch im rückwärtigen Gartenbereich auf eine angemessene Detaillierung dieser untergeordneten Bauteile abzustimmen. Gleiches gilt für die Gestaltung von Balkonen, Dachausbauten, Loggien und Nebengebäuden, wie Garagen und Carports.

Müllsammelstellen

Insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhausanlagen sind Müllsammelstellen sorgfältig zu planen und funktionsgerecht in Nebengebäuden zu integrieren. Um sicherzustellen, dass die geplanten Standorte auch von den Bewohnern angenommen werden, sind eine kurze fußläufige Anbindung sowie eine eindeutige Gebäudezuordnung unumgänglich.

Nebengebäude

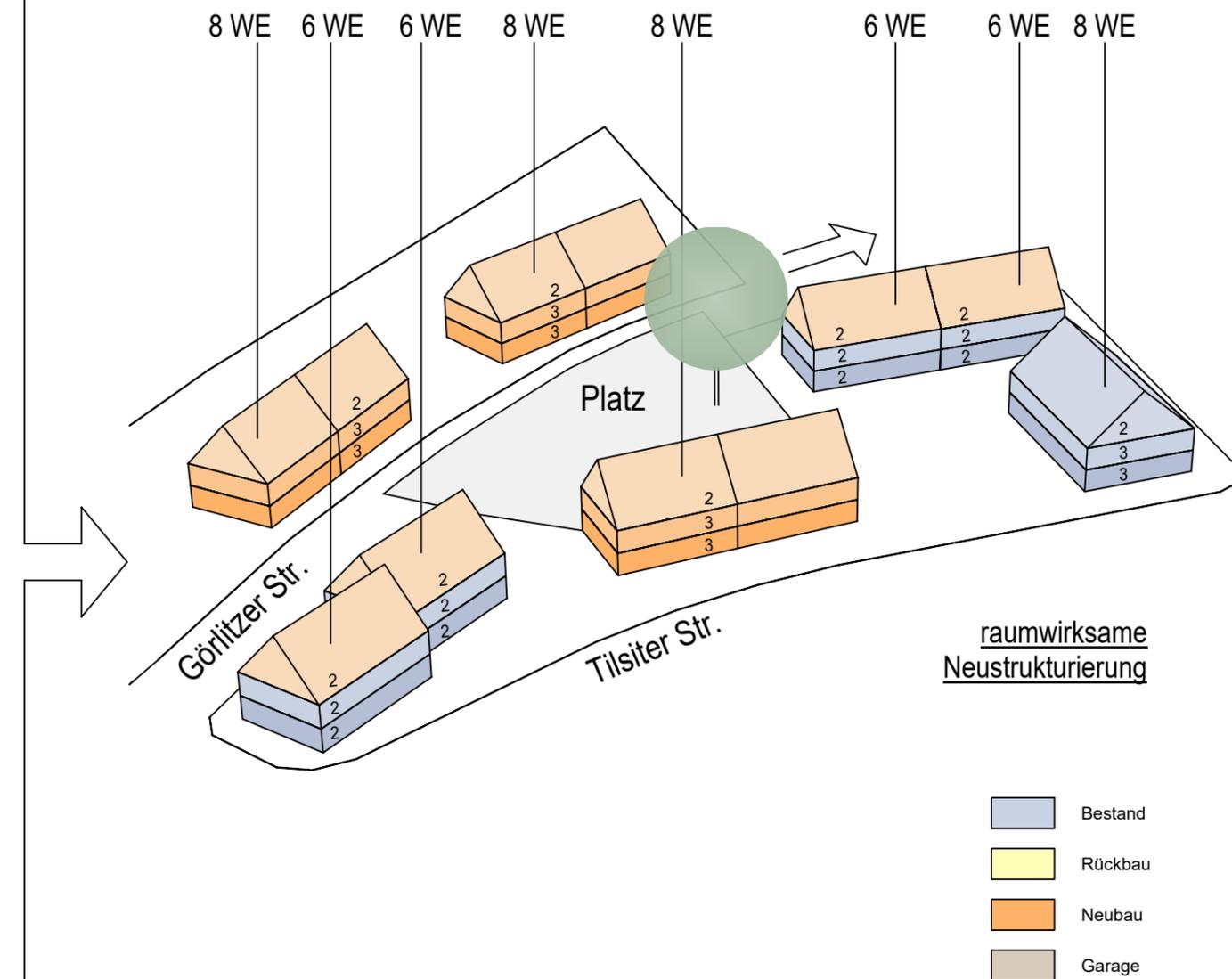
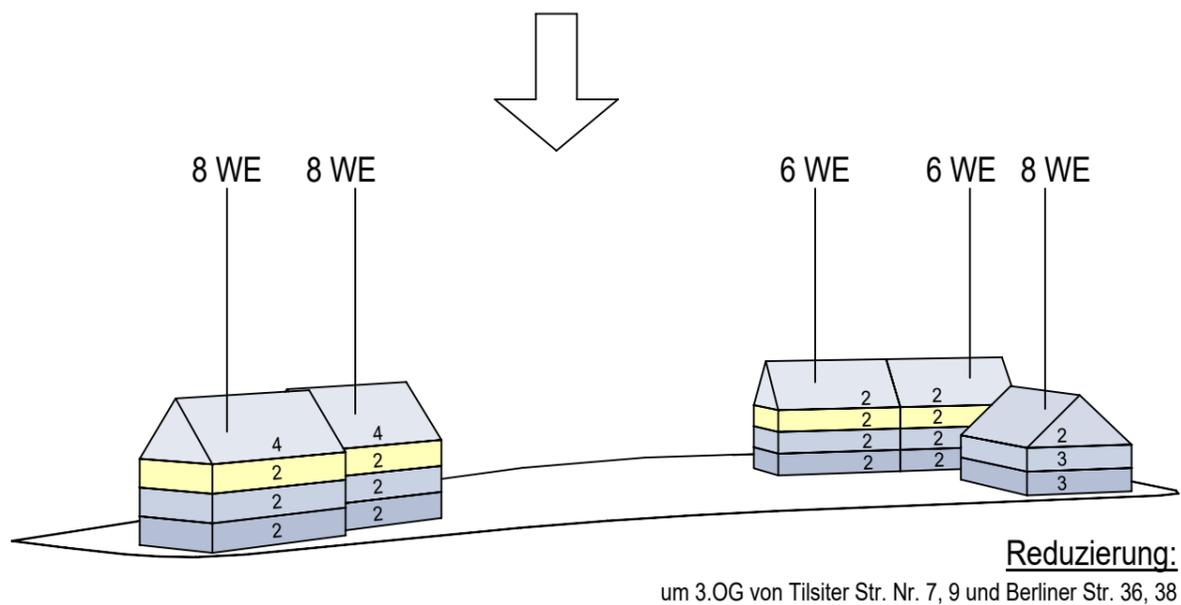
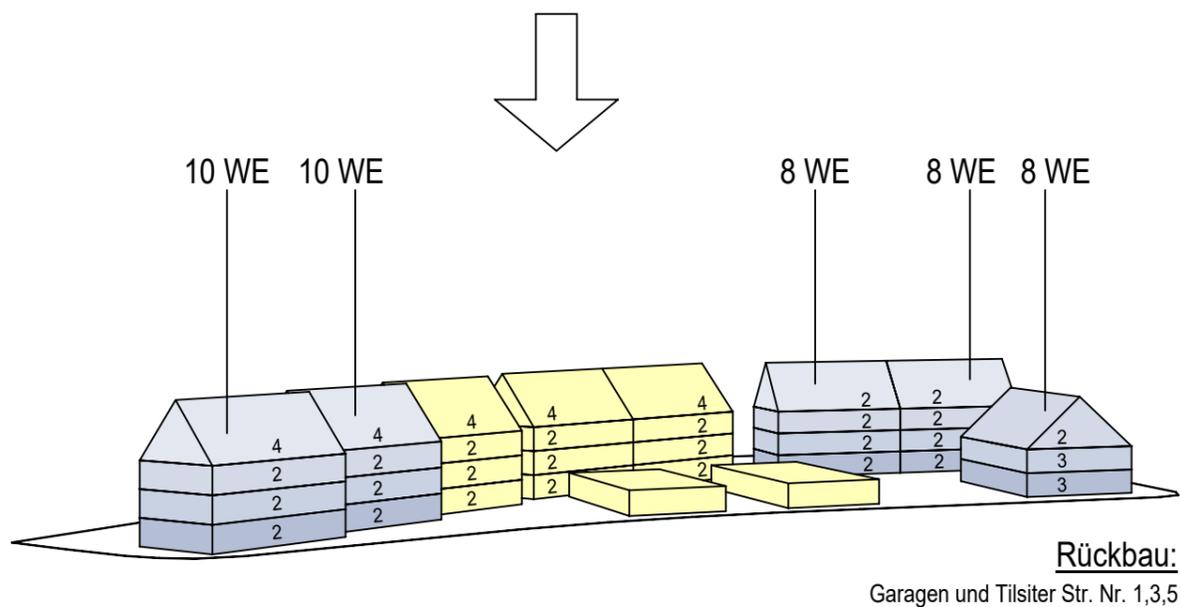
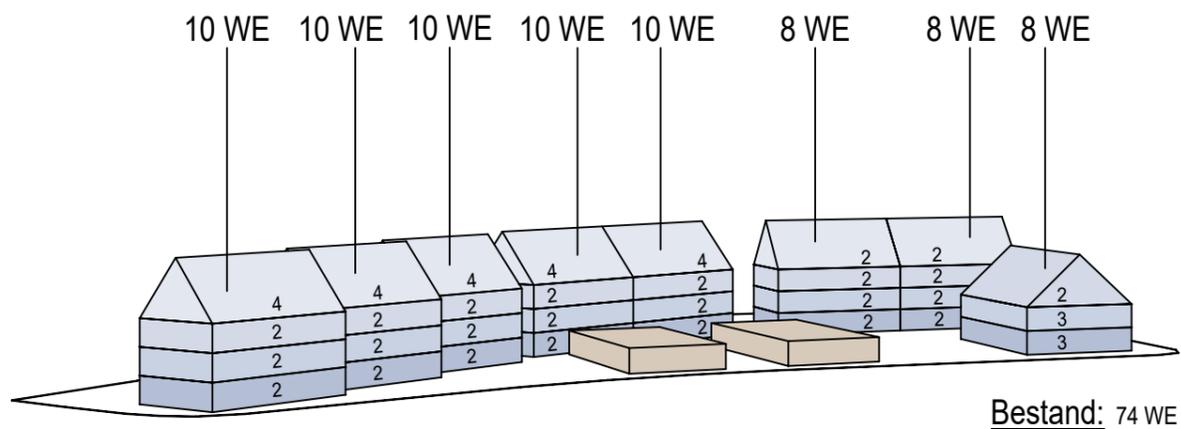
Ein Großteil der vorhandenen Garagen bzw. Garagenhöfe ist abgängig oder stark sanierungsbedürftig, notwendiger Ersatz ist durch einheitliche, zurückhaltende Neuanlagen zu schaffen, hierbei ist auf eine wirksame Eingrünung bzw. Abpflanzung zu achten. Der Einsatz extensiv begrünter Dachflächen, als fünfte Fassade, wird empfohlen.

4.2.1 Neustrukturierung der Wohnbebauung westlich der Tilsiter Straße

Aufgrund des Gebäudezustandes, vor allem aber auch mit Blick auf die hohe städtebauliche Dichte und den damit verbundenen Maßstabsbruch, wird die vollständige Umstrukturierung der Wohnbebauung westlich der Tilsiter Straße vorgeschlagen. Die geplante Umstrukturierung bezieht die Gebäude Tilsiter Straße 1 – 9 und Berliner Straße 32 – 38 ein.

Die massive 3-geschossige Bebauung steht in unmittelbarem Konflikt zur gegenüberliegenden kleinteiligen Reihenhausbebauung der östlichen Tilsiter Straße.

Die vorhandenen vorgelagerten Garagenhöfe verstärken das negative Erscheinungsbild und verhindern eine sinnvolle Nutzung der Vorzonen und des Straßenraumes.



Neustrukturierung

- die bauliche Dichte und der Maßstabsbruch gegenüber der Nachbarbebauung machen eine deutliche Entflechtung und Neustrukturierung der Bebauung westlich der Tilsiter Straße erforderlich.
- angestrebt wird eine raumwirksame Siedlungsstruktur mit eigener ablesbarer Mitte
- der westliche Siedlungsrand ist fortzuführen.
- insbesondere die Gebäudehöhe ist zu reduzieren
- durch Abbruch einzelner Wohngebäude und dem Rückbau des 2. Obergeschosses entsteht ein neues, maßstabliches Wohnquartier

STADT QUAKENBRÜCK STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN "NEUSTADT-WEST"

Neustrukturierung Wohnbebauung Tilsiter Str.

Bearbeitungsstand: 11.2016

o.M.

Plan Nr. 10.1

Sanierungsträger:



Auftraggeber:

Stadt Quakenbrück

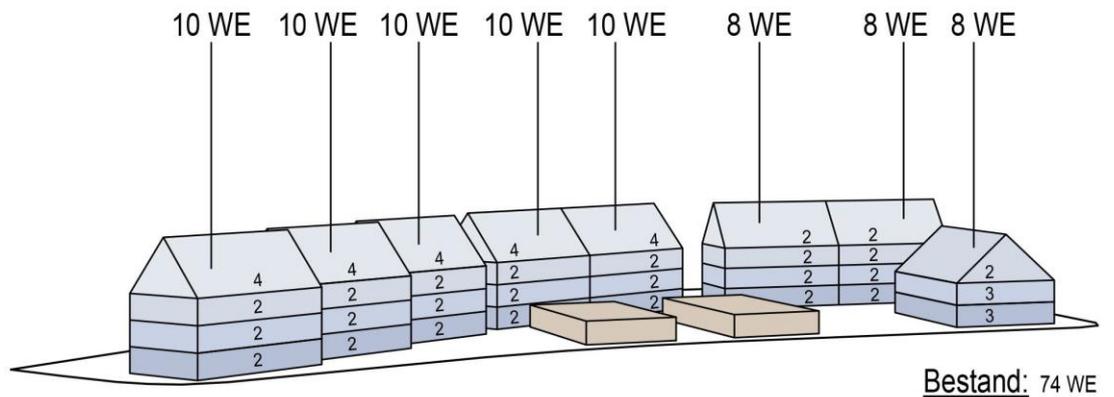


Bearbeiter:

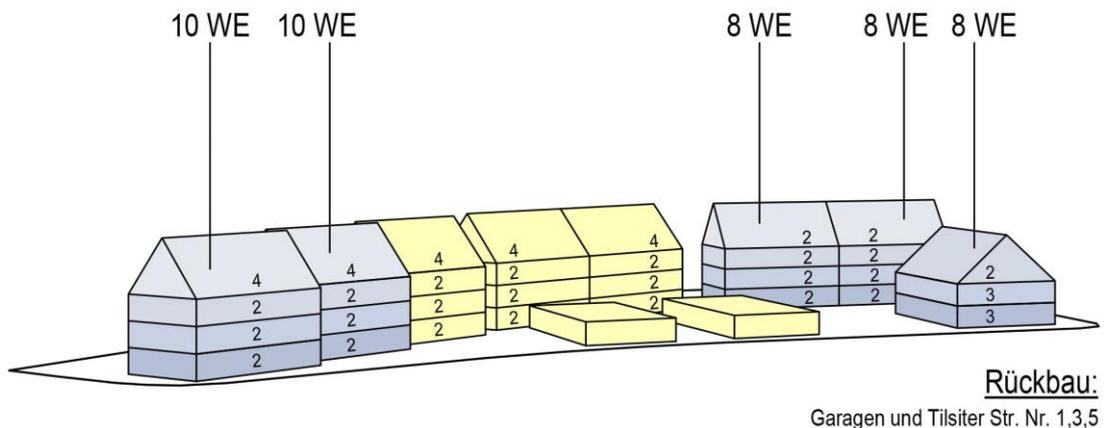
ARGE
Planungsbüro Hahm GmbH
AHRENS + PÖRTNER
ARCHITEKTENGESELLSCHAFT MBH
Osnabrück / Hiltner



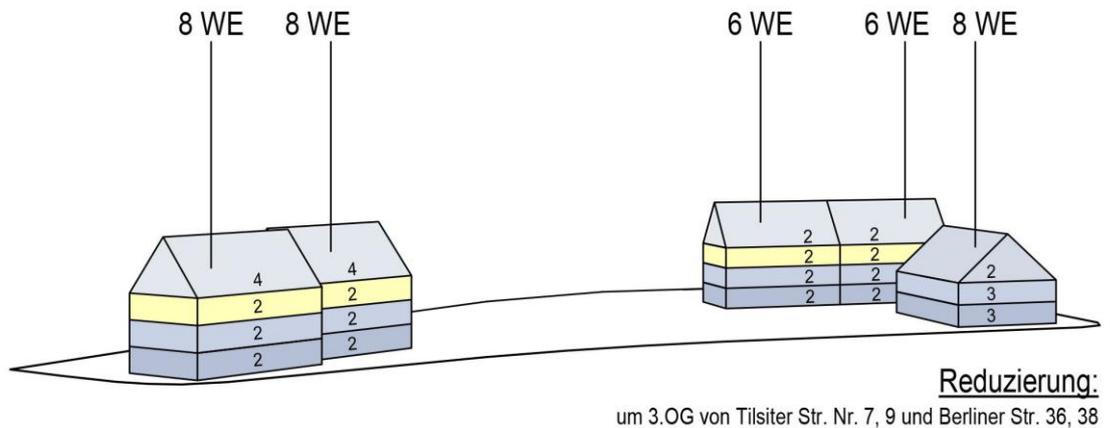
Städtebaulicher Rahmenplan Neustadt - West



Durch einen spürbaren Rückbau, s. gelb angelegte Baukörper und durch das Entfernen der Garagenanlage erfolgt eine deutliche Entflechtung der städtebaulichen Situation. Die Anzahl vorhandener Wohneinheiten reduziert sich um ca. 30 Einheiten.



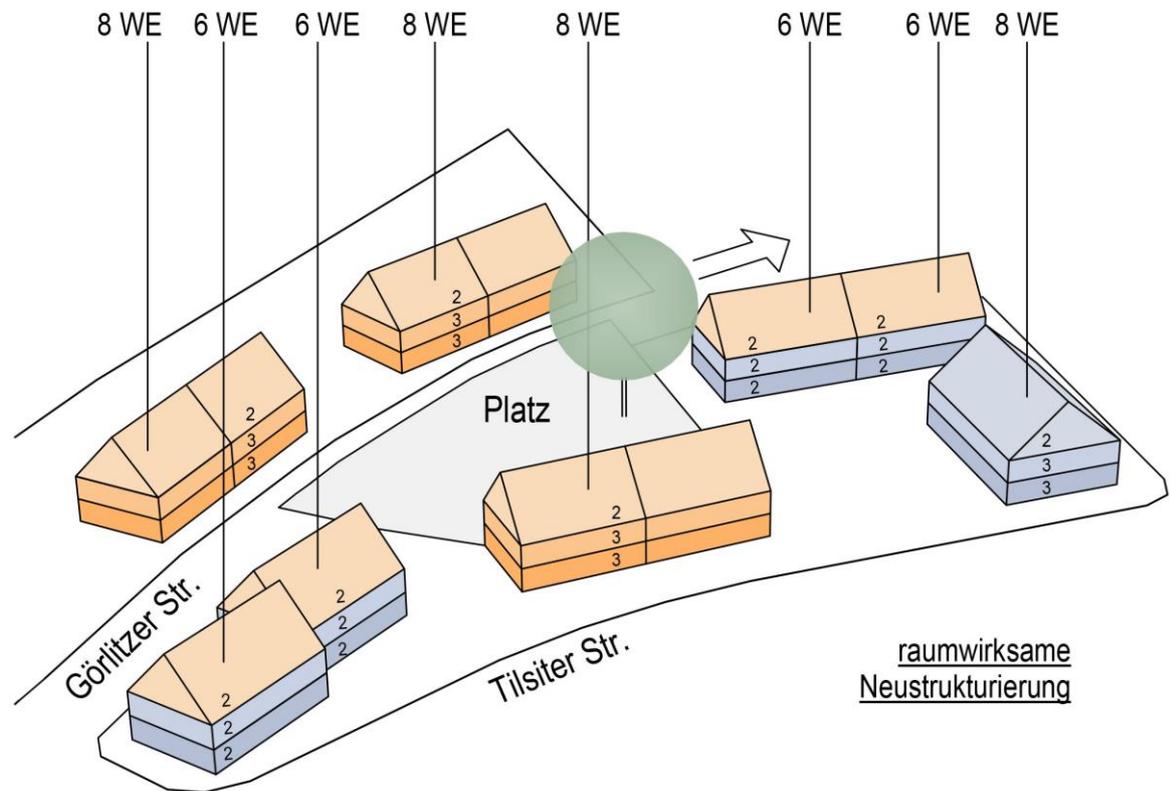
In einem weiteren Schritt wird die Zurücknahme der vorhandenen Gebäudehöhe empfohlen, hierzu wird das 2. Obergeschoss und das ausgebaut Dachgeschoss entfernt. Die Wohnungen im Dachgeschoss werden als neue Dachgeschosswohnungen als direkter Ersatz neu errichtet. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen entwickelt sich die Gesamtanlage zu einer an der Nachbarschaft orientierten 2-geschossigen Wohnbebauung.



Zur städtebaulichen Vervollständigung des westlichen Siedlungsrandes, aber auch als wirtschaftlicher Ausgleich zu den vorgeschlagenen Rückbaumaßnahmen wird die westlich der Häuser Tilsiter Straße 1 – 9 liegende wenig genutzte Grünfläche zur Bebauung freigegeben.

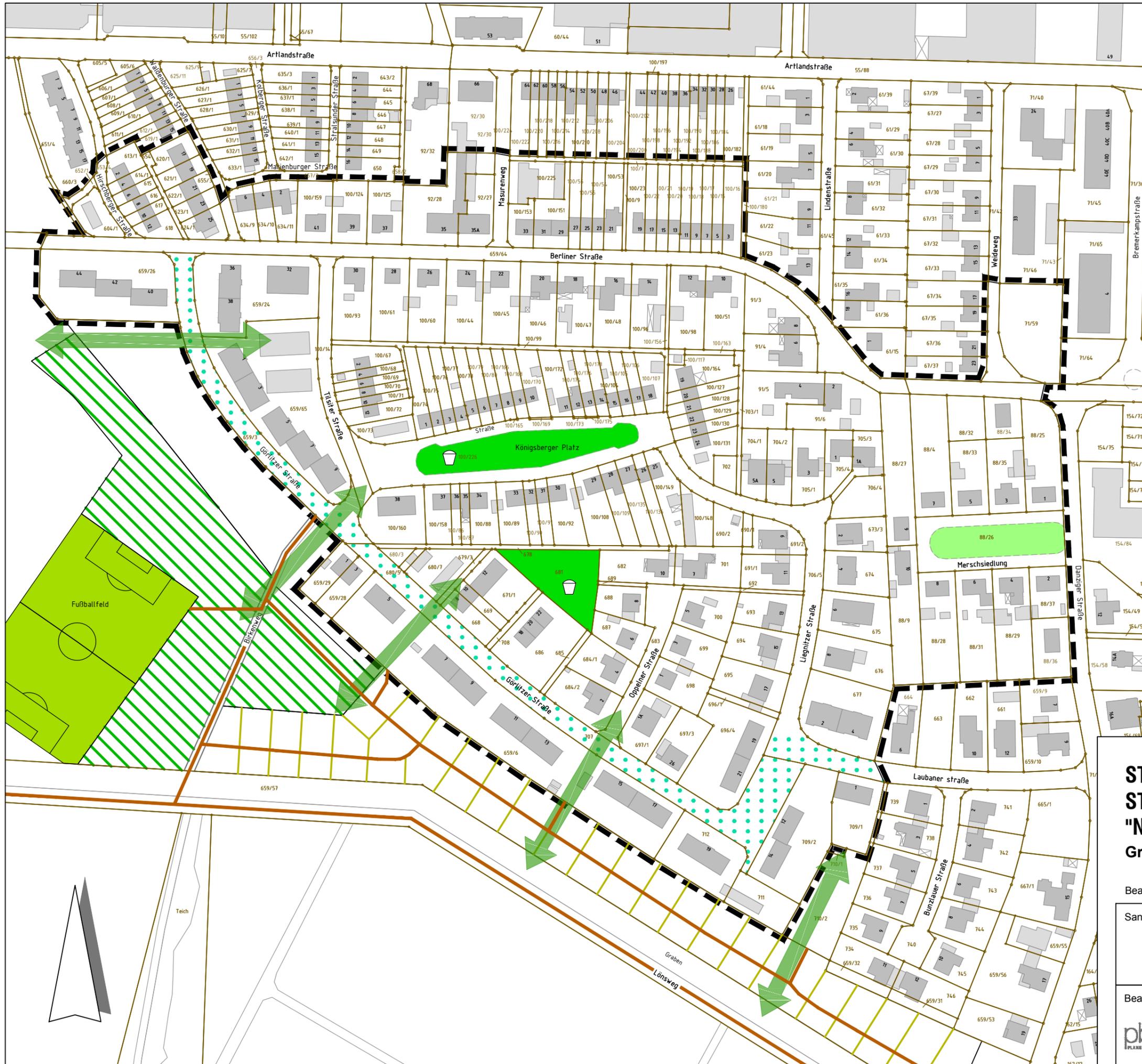
Die dargestellte Neubebauung (s. orange angelegte Baukörper) folgt der Struktur des Siedlungsrandes und wird durch die Fortführung der Görlitzer Straße (bis zu Berliner Straße) erschlossen.

Je nach Aufteilung und innerer Erschließung bieten die beiden Neubauten zwischen 16 – und 24 Ersatzwohnungen. Zwischen den Baukörpern bildet sich durch die Gebäudestellung ein eigener, gebäudebezogener Platz, der der Kommunikation und dem Aufenthalt dient. Die Tilsiter Straße wird durch die Umstrukturierung deutlich entlastet.



Die vorhandene Neubebauung orientiert sich in ihren Gestaltungsmerkmalen, Fassade, Dach und Material am Bestand. Roter Ziegel, dunkle Dacheindeckung und eine gut gegliederte Lochfassade integrieren die Gebäude in das Quartier. Grundsätzlich bleibt zu prüfen, ob vor dem Hintergrund der erforderlichen Sanierung auch über einen vollständigen Rückbau der vorhandenen Bausubstanz wirtschaftlich darstellbar ist.

Die vorhandenen Baukörper sind weder in den Erdgeschossen noch in den Obergeschossen barrierefrei.



Geltungsbereich Erweiterung Sanierungsgebiet

Grün- und Nutzungsstrukturen

- Öffentliche Grünflächen
- Gehölzbereiche
- Fußwege im Außenbereich
- Verzahnung von Siedlungsgebiet und Landschaftsraum
- Ausbau eines Sport- und Freizeitbereiches im Übergangsbereich von Siedlung zu Landschaft
- Attraktivierung der Kleingartenanlage
- Stärkung vorhandener Grün- und Kinderspielflächen
- Straßenraumbegrünung

**STADT QUAKENBRÜCK
 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
 "NEUSTADT-WEST"
 Grünordnungskonzept**

Bearbeitungsstand: 12.2016 M. 1:2.000 Plan Nr. 11

Sanierungsträger: BauBeCon Sanierungsträger GmbH	Auftraggeber: Stadt Quakenbrück
Bearbeiter: pbh PLANUNGSBÜRO HAHM	ARGE Planungsbüro Hahm GmbH AHRENS + PÖRTNER ARCHITEKTENGESELLSCHAFT MBH Osnabrück / Hilter

4.3 Grünordnungskonzept

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen sollen beibehalten werden. Insbesondere angesichts der benachbart bestehenden Grünräume (z. B. Bürgerpark, Grabelandflächen, offene Landschaft) sind innerhalb des Gebiets eher kleinteilige Aufwertungs- und Gestaltungsmaßnahmen erforderlich.

Der unmittelbar benachbarte ehemalige Spielplatz ist im städtischen Gesamtzusammenhang gesehen entbehrlich. Ein Ergänzungsangebot wird durch den neuen Bürgerpark geschaffen.

Daneben soll die ansatzweise bestehende Verzahnung des Siedlungsraumes mit der südlich angrenzenden Landschaft verbessert werden. Insbesondere eine Etablierung des Fußballplatzes als Trainings- und Spielstätte kann Basis einer sinnvollen Freizeitgestaltung der Gebietsbewohner und Integration von Mietern mit Migrationshintergrund sein. In diesem Zusammenhang ist es denkbar, die öffentliche Rasenfläche südwestlich der Gebäude Tilsiter Straße 1 – 9 zumindest temporär als ergänzende Trainingsfläche zu nutzen.

Grundsätzlich stellen die südlich gelegenen Freiräume (mit Schrebergärten, Wald, Spazierwegen, Fußballfeld) eine bedeutsame Lebensraumfunktion für die Gebietsbewohner dar. Diese sollen deshalb an den Schnittstellen und im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichsrandes besonders berücksichtigt und gestaltet werden.

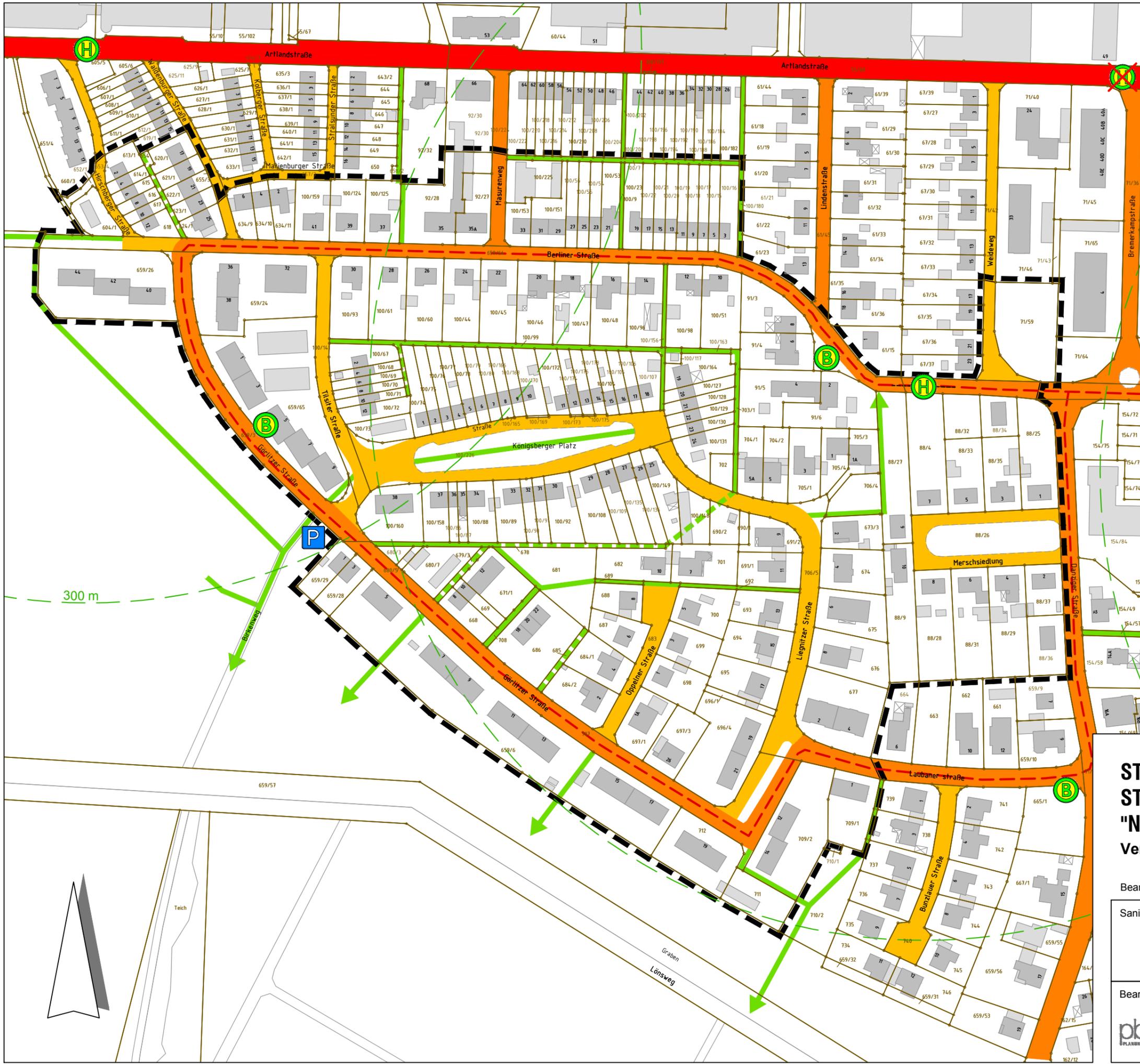
4.4 Verkehrskonzept

4.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Die bestehende verkehrliche Hierarchisierung des Straßensystems entspricht im Grundsatz den verkehrlichen Anforderungen und sollte deshalb im Wesentlichen beibehalten werden.

Von der Artlandstraße als Hauptsammelstraße soll das Rahmenplangebiet über drei Erschließungsstraßen (Bremerkampstraße, Lindenstraße, Masurenweg) als Tempo 30-km/h-Zone erschlossen werden. Die übrigen Verkehrsflächen aus nördlicher Richtung (Weideweg, Waldenburger Straße, Hirschberger Straße) können sukzessive zu verkehrsberuhigten Bereichen (T 7-km/h) umgestaltet werden.

Um die Netzstruktur optisch zu verdeutlichen und Wohnquartiere verkehrlich zu beruhigen, bieten sich Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der beiden Platzsituationen (Merschsiedlung, Königsberger Platz) sowie in der kurzen Stichstraße (Oppelner Straße) an. Auch hier ein Ausbau im Zuge von Sanierungsmaßnahmen als Tempo 7 km-h/Zone (Spielstraße) zu empfehlen.



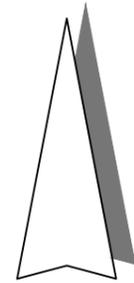
- Geltungsbereich Erweiterung Sanierungsgebiet
- Netzgliederung / -klassifizierung:**
 - Hauptsammelstraße, Tempo 50 km/h
 - Erschließungs- / Wohnstraße, Tempo 30 km/h
 - Verkehrsberuhigter Bereich, Tempo 7 km/h
 - Fußweg
 - Fußweg (nur Anwohnerbedeutung)
- öffentlicher Personennahverkehr:**
 - Bushaltestelle (Bestand)
 - Bushaltestelle (Neueinrichtung)
 - Bushaltestelle Aufhebung
 - Haltestellenentfernung (300m)
 - Parkplatz für Sportanlagen
- alternativ:**
 - Bürgerbuslinie mit Haltestelle

STADT QUAKENBRÜCK STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN "NEUSTADT-WEST"

Verkehrskonzept

Bearbeitungsstand: 12.2016 M. 1:2.000 Plan Nr. 12

Sanierungsträger: BaubeCon Sanierungsträger GmbH	Auftraggeber: Stadt Quakenbrück
Bearbeiter: pbh PLANBÜRO HAHM	ARGE Planungsbüro Hahm GmbH AHRENS + PÖRTNER ARCHITEKTENGESELLSCHAFT MBH Osnabrück / Hilter



Die Tempo 30 km/h-Straßen innerhalb des Gebietes können zu einem zusammenhängenden Ring zusammengeschlossen werden. Dazu ist eine Verlängerung der Görlitzer Straße über eine stadteigene Fläche bis zur Berliner Straße vorgesehen. Die Tilsiter Straße kann dann ebenfalls zur Tempo 7 km/h-Zone umgestaltet werden. Durch die „Neue Görlitzer Straße“ entsteht ein zusätzliches Erschließungspotenzial für südwestlich angrenzende Flächen.

4.4.2 Fußwegesystem

Das, für das Rahmenplangebiet gut ausgebaute Fußwegesystem, weist an wenigen Stellen Brüche auf, die unter dem Aspekt einer guten fußläufigen Erreichbarkeit beseitigt werden sollten. Teilweise ist die Realisierung der dargestellten Zielvorstellung von der Eigentümerzustimmung abhängig. Dies betrifft sowohl die Verbindung zwischen Liegnitzer Straße und Berliner Straße wie auch die Schließung zu einem Rundweg um den Königsberger Platz im Bereich der Liegnitzer Straße. Insbesondere diese Wegeverbindung könnte zusammen mit einer Umgestaltung der Garagenhofanlage eine attraktive Fußwegeführung in einem Bereich ergeben, der sich heute als „Sackgasse“ darstellt.

Weitere Fußwege sind an der Nahtstelle zum Außenbereich möglich, um die Verzahnung von Siedlungsbereich und Freizeitflächen zu verbessern.

4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Für das ÖPNV-System bieten sich zwei Alternativen an. Zum einen ist es denkbar, den bestehenden Linienverkehr kleinräumig zu verlegen und mit einer neuen Bushaltestelle in der Berliner Straße für eine verbesserte Erreichbarkeit zu sorgen. Die bisherige Haltestelle Artlandstraße / Bremerkampstraße würde dann aufgegeben. Schwachpunkt bei dieser Linienführung wäre die räumliche Beengtheit der Lindenstraße, welche einer vorherigen fahrtechnischen Prüfung bedürfte.

Eine flexiblere Lösungsmöglichkeit wird darin gesehen, eine Bürgerbuslinie neu einzurichten oder das bestehende Rufbussystem (moobil+) ab der Danziger Straße (Krankenhaus) zu verlängern. Die Befahrung mit Kleinbussen ist für das vorhandene Straßennetz gut geeignet. Die Mehrfamilienhäuser Tilsiter Straße / Görlitzer Straße können damit unmittelbar angefahren werden und größeren Personengruppen einen direkten Zugang zum öffentlichen Beförderungssystem bieten. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen neuen Haltestellen können im Verlauf der neuen Linienführung entsprechend des tatsächlichen Bedarfes nach einer Erprobungsphase nachfrageorientiert platziert werden.

4.4.4 Ruhender Verkehr

Angesichts der Erhebungsergebnisse sind flächendeckende Änderungen/ Ergänzungen von Pkw-Stellplätzen nicht erforderlich.

Aus stadtgestalterischen Gründen sollten punktuell Garagenanlagen umgestaltet und stärker begrünt werden. Insbesondere im Bereich Tilsiter Straße wird dies als erforderlich erachtet.

Für neue Anlagen des ruhenden Verkehrs werden eher kleinteilige Einheiten vorgeschlagen und offene Abstellanlagen oder Carports priorisiert.

Im Hinblick auf die Intensivierung der Sportplatznutzung unmittelbar südwestlich des Gebietes ist es erforderlich, öffentliche Stellplätze anzubieten. Für die Errichtung eines Parkplatzes kann eine im städtischen Eigentum befindliche Grundstücksfläche genutzt werden. Die Stellplätze sollten derart angelegt werden, dass der bestehende Fußweg als eigenständige Wegetrasse in den Freiraum erhalten bleibt.

4.5 Städtebaulicher Rahmenplan

Die Aufgabe des städtebaulichen Rahmenplanes ist die Darstellung des planerischen Zustandes des Wohngebietes Neustadt-West in Quakenbrück ab dem Jahr 2025 als Konzept aufzuzeigen.

Das Nutzungs-, Grün-, Verkehrs- und Gestaltungskonzept werden hierzu in dieser Plandarstellung zusammengefasst. Dargestellt wird die Situation nach Realisierung der wichtigsten Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung.

Der städtebauliche Rahmenplan stellt die politisch beschlossene Grundlage für die Einleitung von öffentlichen sowie privaten Planungs- und Baumaßnahmen dar und ist gleichzeitig die Basis für die Bewilligung von Fördermitteln.

Mit der Veröffentlichung des Rahmenplanes soll die Identifikation der Bewohner mit der mittel- und langfristigen Entwicklung ihres Wohnquartiers gefördert und die aktive Beteiligung an der konkreten Maßnahmenumsetzung unterstützt werden. Der Rahmenplan dient als Diskussionsgrundlage und Konzeption für die tatsächliche Beurteilung und Realisierung von Einzelprojekten unter Mitwirkung der Bewohner und Eigentümer.

Das Bild des Rahmenplanes soll im Weiteren dazu dienen, zusätzliche Maßnahmen, die zur Zeit noch nicht erkennbar sind oder erst im Zuge sich evtl. wandelnder städtebaulicher Anforderungen offenkundig werden, homogen und maßstäblich in die Rahmenbedingungen und Konzepte einzufügen.

Die vorliegende Plandarstellung zeigt die derzeit erkennbaren und angestrebten Maßnahmen bewusst in einer geringen Tiefenschärfe, um in der zukünftigen Umsetzung eine möglichst große Flexibilität vorzuhalten.

Eine Anpassung oder Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes in seiner Gesamtheit oder in einzelnen wesentlichen Teilbereichen sollte allerdings dann erfolgen, wenn Änderungen und inhaltliche Detaillierungen einen spürbaren Wandel des Gesamtbildes ergeben oder aufgrund sozial-planerischer Aspekte erforderlich werden.

Unabhängig von derartig grundsätzlichen Planänderungen ist eine technische bzw. planungsrechtliche Vorbereitung und Begleitung der Maßnahmen ergänzend notwendig.



-  Geltungsbereich Rahmenplan
-  Gebäude
-  Neubau/ Ergänzung
-  Freiflächen/Park
-  Gärten
-  Gehölze/ Wald
-  öffentliche Platzfläche
-  Fahrbahn
-  besondere Kreuzungs- bzw. Querungsbereiche
-  offene Pkw-Stellflächen
-  Fusswege/ Gehwege
-  befahrbare Wohnwege und Plätze
-  umgebender Gebäudebestand
-  offene Wasserfläche

STADT QUAKENBRÜCK STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN "NEUSTADT-WEST"

Städtebaulicher Rahmenplan

Bearbeitungsstand: 11.2016

Plan Nr. 13

<p>Sanierungsträger:</p>  <p>BauBeCon Sanierungsträger GmbH Bremen</p>	<p>Auftraggeber:</p> <p>Stadt Quakenbrück</p> 
<p>Bearbeiter:</p>  <p>ARGE Planungsbüro Hahn GmbH AHRENS + PÖRTNER ARCHITEKTENGESELLSCHAFT MBH Osnabrück / Hiltner</p>	

5. Durchführungskonzept / Maßnahmenplan

5.1 Bodenordnerische Maßnahmen

Ein wesentlicher Teil der Maßnahmen kann durch die Eigentümer von Wohnbaugrundstücken auf deren eigenen Grundstücken durchgeführt werden. Auch sämtliche im öffentlichen Verkehrsraum erforderlichen Vorhaben können ohne bodenordnerische Maßnahmen realisiert werden. Darüber hinaus ist die Stadt in der Lage, ergänzende verkehrliche Infrastrukturprojekte (Neue Görlitzer Straße, Sportplatzparkplatz) auf bereits im Eigentum befindlichen Flächen umsetzen zu können. In Teilbereichen stehen gegebene Eigentumsverhältnisse jedoch einer kurzfristigen Realisierung entgegen. Dies betrifft z. B. die geplante Fußwegeverbindung vom zentralen Spielplatz in nordöstlicher Richtung zur Liegnitzer Straße. Dort sollen Gespräche mit den Eigentümern zu einem Flächenerwerb oder ggf. zu einer Duldung der Fußgängerquerung geführt werden.

Im westlichen Bereich des Königsberger Platzes ist zur Errichtung einer wohnbaulichen Anlage auf dem Flurstück Nr. 100/73 eine Inanspruchnahme der heutigen öffentlichen Verkehrsfläche notwendig. Diesbezüglich müssten Abstimmungen zwischen den beiden Eigentümern stattfinden.

Ein Maßnahmenschwerpunkt befindet sich zwischen Tilsiter Straße und neuer Görlitzer Straße. Für eine Umsetzung der geplanten Rückbau- und Neubaumaßnahmen ist eine entsprechende Eigentümerbereitschaft oder ein Erwerb der Flächen durch den Sanierungsträger erforderlich. Hier ist in diesem Fall ein freihändiger Erwerb vorgesehen.

5.2 Städtebaulich hochwertige Maßnahmen

Der Schwerpunkt der geplanten baulichen Maßnahmen liegt in der Entflechtung, Umstrukturierung und Neuausrichtung der Wohnbebauung westlich der Tilsiter Straße. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Maßnahme sind erhebliche Abbruch- und Rückbaumaßnahmen im Bereich der Mehrfamilienhäuser und Garagenhöfe notwendig.

Gleichzeitig sind im direkten Umfeld „Ersatzbaufelder“ als Kompensation der zurückgebauten Wohnflächen und zur Vervollständigung des westlichen Siedlungsrandes auszuweisen.

Die übrigen hochbaulichen Maßnahmen beschränken sich im Wesentlichen auf die Sanierung und Modernisierung erhaltenswerter Bausubstanz.

Da die Gebäude einen sehr unterschiedlichen Sanierungs- und Handlungsbedarf aufweisen, ist eine differenzierte Voruntersuchung der vorhandenen Bausubstanz erforderlich.



Bauliche Ergänzung:
Mehrfamilienhaus

Beseitigung der Garagen-
anlagen

Umgestaltung Berliner Straße
T 30 km/h, Bushaltestelle

Gebäudemodernisierung des
Altbaubestandes

Platzgestaltung Neue
Görlitzer Straße

Bauhöhenreduzierung
Tilsiter Straße

Gebäudereducierung
Tilsiter Straße

Gebäudeergänzung
Siedlungsrand

Grüngestaltung
Sportplatzzugang

Bauliche Ergänzung:
Ein-/ Zweifamilien-
häuser

Umgestaltung
Merschiedlung
Tempo 7 km/h
Aufwertung des Angers

Bauliche Ergänzung

Verlängerung Neue Görlitzer Straße
Einrichtung Bushaltestelle

Umgestaltung Tilsiter Straße
Tempo 7 km/h

Errichtung Umkleidegebäude

Attraktivierung und Aufwertung
der Kleingartenanlage

Umgestaltung Görlitzer Straße
mit Straßenraumbegrünung

Umgestaltung Königsberger Platz
Tempo 7 km/h und
Aufwertung des Angers

Errichtung Sportplatzparkplatz

Ausbau Fußwegsystem zum
Außenbereich

Umgestaltung Oppelner Straße
Tempo 7 km/h

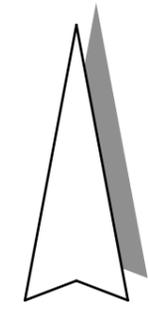
- Geltungsbereich Rahmenplan
- Gebäude
- Neubau/ Ergänzung
- Freiflächen/ Park
- Gärten
- Gehölze/ Wald
- öffentliche Platzfläche
- Fahrbahn
- besondere Kreuzungs- bzw. Querungsbereiche
- offene Pkw-Stellflächen
- Fusswege/ Gehwege
- befahrbare Wohnwege und Plätze
- umgebender Gebäudebestand
- offene Wasserfläche

STADT QUAKENBRÜCK STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN "NEUSTADT-WEST"

Maßnahmenplan
 Bearbeitungsstand: 11.2016 o.M. Plan Nr. 14

Sanierungsträger: BauBeCon Sanierungsträger GmbH Bremen	Auftraggeber: Stadt Quakenbrück
---	---

Bearbeiter: pbh PLANUNGSBÜRO HAHM	ARGE Planungsbüro Hahm GmbH AHRENS + PÖRTNER ARCHITEKTENGESSELLSCHAFT MBH Osnabrück / Hilter	a+p
--	--	-----



Eine zusätzliche Nachverdichtung ist nur in geringem Umfang im Bereich einzelner Baulücken geplant. Hierzu sind geeignete Entwurfskonzepte, die den Maßstab des Quartiers respektieren zu entwickeln.

Von besonderer Dringlichkeit erscheint die Sanierung einzelner Straßenräume, hierbei sind auch die vorhandenen Fußwege einzubeziehen.

Zur Schaffung neuer Kommunikations- und Identifikationspunkte ist im Wohnquartier westlich der Tilsiter Straße ein neuer Gemeinschaftsplatz anzulegen.

Durch deutliche Verbesserungen der Infrastruktur innerhalb des angrenzenden Sport- und Freizeitbereiches können neue Freizeitangebote für die Bewohner der Neustadt geschaffen werden. Hierzu zählen die Errichtung eines Treffpunktes mit Umkleidebereich, eine engere Verknüpfung, insbesondere mit dem vorhandenen Fußwegenetz, sowie die Schaffung eines geeigneten Besucherparkplatzes.

Die Rangfolge der auszuführenden Einzelmaßnahmen ist grundsätzlich abhängig von der Verfügbarkeit betroffener Grundstücke und von der Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

5.3 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Rahmenplans beschränken sich im Wesentlichen auf die beiden Platzflächen und den zentralen Spielplatz sowie die öffentlichen Straßenräume.

Im Bereich der Merschsiedlung sind nur kleinere Maßnahmen zur Aufwertung der Angerfläche erforderlich. Dabei ist der hochstämmige Baumbestand besonders zu berücksichtigen.

Der Königsberger Platz ist im Zusammenhang mit den randlichen Verkehrsflächen zu konzeptionieren. Auch an dieser Stelle soll der Baumbestand gesteigerte Beachtung finden. Die Bedürfnisse der Anwohner sollen in die Attraktivierung einbezogen werden.

Die Straßenräume des Gebietes sind im Zuge ihrer Umgestaltung – sofern ihre Querschnitte dies ermöglichen – mit Grünelementen zu versehen. Standortgerechte, hochstämmige Bäume können das räumliche Erscheinungsbild deutlich aufwerten.

Der zentrale Spielplatz soll in Abstimmung mit örtlich artikulierten Interessen attraktiviert und hinsichtlich seiner Funktionalität aufgewertet werden. Dazu zählen auch fußläufige Erreichbarkeiten.

Da die südlich benachbarten Grünstrukturen eine hohe Bedeutung für das Freizeitverhalten der Gebietsbewohner aufweisen, werden diese über die

Geltungsbereichsgrenze des Rahmenplanes hinaus berücksichtigt. Insbesondere die Verknüpfungsstellen sind auszubauen und Wege neu zu gestalten. Die Gehölzstrukturen sind hinsichtlich Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität zu prüfen und zumindest punktuell zu gestalten. Freizeiteinrichtungen (z. B. Spiel- und Sportanlagen) sind bedarfsgerecht umzugestalten bzw. zu erweitern.

Die Schrebergartenanlage bedarf einer grundsätzlichen Attraktivierung und Neustrukturierung. Durch eine verstärkte Einbeziehung der Nutzer in organisatorische Abläufe oder die Einrichtung von Selbstverwaltungsstrukturen (z. B. Vereinsgründung) kann eine erhöhte Eigenverantwortung über die jeweilige Einzelparzelle hinaus bewirkt werden. Zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung der Gesamtanlage wären konzeptionelle Überlegungen (z. B. Pflege- und Entwicklungskonzept) förderlich.

5.4 Verkehrliche Maßnahmen

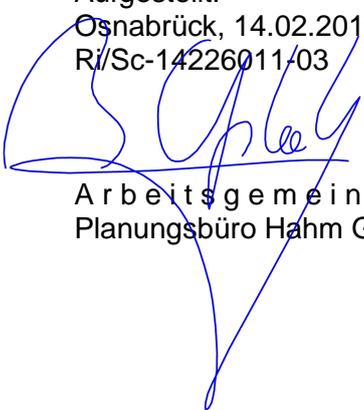
Die verkehrlichen Maßnahmen dienen der verbesserten Erschließung sowie der Attraktivierung des Gebietes. Im Wesentlichen werden vorhandene Verkehrsflächen umgestaltet und dabei aktuelle Anforderungen an deren Benutzung berücksichtigt. Hier sind nachfolgend insbesondere Sicherheitsaspekte sowie Mobilitätskriterien und Bedürfnisse körperlich eingeschränkter Personen zu beachten.

Vereinzelte Fußwege ergänzt oder verlängert bzw. schon benutzte fußläufige Beziehungen bedeutungsgerecht ausgebaut werden. Mit der Verbesserung der Fußwegeverbindungen wird insbesondere den Mobilitätsanforderungen von Bevölkerungsgruppen mit geringerem Motorisierungsgrad entsprochen. Die teilweise nach außen gerichteten Wegetrassen dienen dabei gleichzeitig der Verknüpfung des Gebietes und der Einbindung in den Stadt-/Landschaftsraum. Den einzigen, umfassenden Neubau stellt die Verlängerung der Görlitzer Straße dar. Diese ist für das Gebiet von Wichtigkeit, um das beabsichtigte Busringsystem mit attraktiver Haltestelle zu errichten und gleichzeitig eine Erschließung von Wohngrundstücken zu ermöglichen, die zu einem nachvollziehbaren städtebaulichen Siedlungsabschluss erforderlich sind. Die Reihenfolge der Maßnahmen ist in wenigen Fällen eigentumsbedingt festzulegen. Ansonsten können die im öffentlichen Raum gelegenen Maßnahmen sukzessiv auf Basis fertig gestellter Ausführungsplanungen erfolgen.

5.5 Kosten der Sanierung

Maßnahmen	Kosten in T€
1. Weitere Vorbereitung	
1.1 Städtebaulicher Rahmenplan städtebauliche Gutachten, Bebauungspläne	60
1.2 Vorentwurfsplanungen Freiräume und Verkehrsräume	40
1.3 Altlastenuntersuchungen, sonstige Gutachten	10
1.4 Voruntersuchungen Modernisierung Gebäude	20
2. Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	
2.1 Informationsbroschüren/Infoblätter	10
2.2 Dokumentation	10
2.3 Vorbereitung und Durchführung von Bürgerversammlungen	10
2.4 Quartiersmanagement/Netzwerkarbeit/Fortschreibung des IHK	150
3. Grunderwerb	
3.1 Grunderwerb (ca. 10% für zukünftige öffentliche Flächen und ca. 90% für Zwischenerwerb für Neuordnung)	620
4. Ordnungsmaßnahmen	
4.1 Maßnahmen durch Bodenordnung, z.B. durch Umlegung einschl. aller Verfahrenskosten	10
4.2 Umzug von Bewohnern	60
4.3 Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten; Altlastenbeseitigung	400
4.4 Sonstige Ordnungsmaßnahmen	50
4.5 Erschließung	
4.5.1 Straßenumbau zu verkehrsber. Bereichen	1.400
4.5.2 Fußwegeaus-/neubau	110
4.5.3 Straßenraumbegrünung	70
4.5.4 Platzbegrünung / Platzgestaltung	350
5. Modernisierung von Gebäuden	1.400
6. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	
Sport- und Freizeitbereich	300
7. Vergütung von Sanierungsträger, Projektmanagement u.a.	300
Summe Kosten gesamt (brutto)	5.380

Aufgestellt:
Osnabrück, 14.02.2017
Ri/Sc-14226011-03



Arbeitsgemeinschaft
Planungsbüro Hahm GmbH / Dr. Ahrens + Pörtner Architektenges. mbH