OSNABRÜCK

STADT OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 621

Bramscher Straße/Fürstenauer Weg

vorhabenbezogener Bebauungsplan
nach § 13a BauGB
(beschleunigtes Verfahren)
mit örtlichen Bauvorschriften

V+E-Plan
Bramscher Straße/Fürstenauer Weg
Blatt 1/2

Redaktionelle Bearbeiten/ Zusammenstellung durch: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2020-08-28

Objektplanung/Entwurf: PLAN.CONCEPT ARCHITEKTEN GmbH
BLUMENWORGEN 1 49090 OSNABRÜCK
TELEFON 0541 / 80224-0 FAX 0541 / 80224-44
DIPL.-ING. ARCHITEKTIN AFRA GREUTZ

Vorhabenträger:
DK Nilsson GmbH & Co. KG
Heideweg 8-16, 49090 Osnabrück

Vorhabenbeschreibung

Neubau Wohnbebauung Quartier am Fürstenauer Weg

Neubau einer Wohnanlage mit 129 Wohnungen
Bramscher Straße / Fürstenauer Weg nach KFW 55

Erläuterungsbericht

An prominenter Ecke, der nördlichen Osnabrücker Stadteinfahrt B68 und einem vielbefahrenen Verkehrsknotenpunkt gelegen, soll ein neues Wohnquartier mit 129 Wohnungen unterschiedlicher Zuschnitte entstehen. Geplant ist ein städtebauliches „Einfahrtstor" in die Stadt.

Die Wohnungen sind verkehrsgünstig gelegen. Es gibt eine direkte Anbindung an das Radwegenetz und an das öffentliche Verkehrsnetz (Bushaltestelle direkt vor der Tür). Somit ist es fußläufig und mit dem Rad möglich in die Innenstadt zu gelangen. Mit dem Auto sind die Autobahnen über die Bundesstraßen innerhalb von fünf Minuten zu erreichen. Der Stadtteil Haste liegt nah an der Innenstadt und dem Gewerbegebiet Hafen und bietet eine gute Nahversorgung.

Eine große Herausforderung für die Planung ist es den Straßenlärm von den Wohnräumen abzuschirmen, denn zwei Seiten des knapp 10.000m² großen Grundstücks werden von Hauptverkehrsstraßen flankiert. Dies bedeutet eine große Lärmbelastung (siehe Lärmkartierung). Aus diesem Grund werden die zu schützenden Wohnbereiche zum Blockinneren, auf der straßenabgewandten Seite geplant und die Erschließungs- und Nebenflächen zur Straßenseite. So fungiert der neu entstehende Gebäudekomplex als Lärmschutzwall auch für die bereits vorhandene Bebauung. Die geschlossene Blockbebauung erhält eine einheitliche Fassade und löst die derzeitige zerklüftete Bebauung ab. Die Stadteinfahrt wird mit einer attraktiven Eckbebauung markiert.

Schützenswerte Wohnräume werden zum Innenhof angeordnet und so vor Industrie- und Verkehrslärm geschützt. Straßenseitig sind keine Aufenthaltsräume angeordnet, sondern Abstell- und die Erschließungsflächen der einzelnen Wohneinheiten.

Entlang des Straßenverlaufs der Bramscher Straße und des Fürstenauer Wegs (K10) entsteht eine Gebäudekomposition mit geschlossener Blockbauweise. Sechs verschieden hohe Baukörper werden durch ihre Erschließungszonen in einzelne Gebäude gegliedert. Die Betonung der städtebaulichen Ecke erfolgt durch ein sechsgeschossiges Gebäude (Haus C), die im weiteren Verlauf der Hauptstraßen anschließenden Gebäude (Haus A-B und Haus D-E-F) treppen sich bis auf vier Geschosse ab. Die monolithischen, keramisch verkleideten Baukörper haben zur Straße hin, aus Schallschutzgründen, nur sehr kleine Öffnungen. Die in unterschiedlichen Farbtönen verkleideten Vorsprünge hinter denen sich die notwendigen Abstellräume befinden, lockern optisch die Fassade auf.

Durch die Blockbebauung entsteht ein ruhiger Innenhof in dem vier weitere freistehende Stadthäuser Platz finden.

Alle Gebäude erhalten ein Nullgeschoss. Verschiedene Geschossigkeiten lockern das große Bauvolumen auf:
Haus A: Nullgeschoss, 2 Vollgeschosse, Staffelgeschoss
Haus B: Nullgeschoss, 3 Vollgeschosse, Staffelgeschoss
Haus C: Nullgeschoss, 4 Vollgeschosse, Staffelgeschoss
Haus D: Nullgeschoss, 3 Vollgeschosse, Staffelgeschoss
Haus E: Nullgeschoss, 3 Vollgeschosse, Staffelgeschoss
Haus F: Nullgeschoss, 2 Vollgeschosse, Staffelgeschoss
4 Stadthäuser im Innenhof: Nullgeschoss, 2 Vollgeschosse, Staffelgeschoss

Im Nullgeschoss sollen vor allem Stellplätze, Fahrradstellplätze, Abstellflächen, Technikflächen, Gemeinschaftswaschräume etc. Platz finden.

Sämtliche Aufenthaltsräume der Wohnungen liegen zum begrünten Innenhof, in dem sich auch das Leben abspielt.

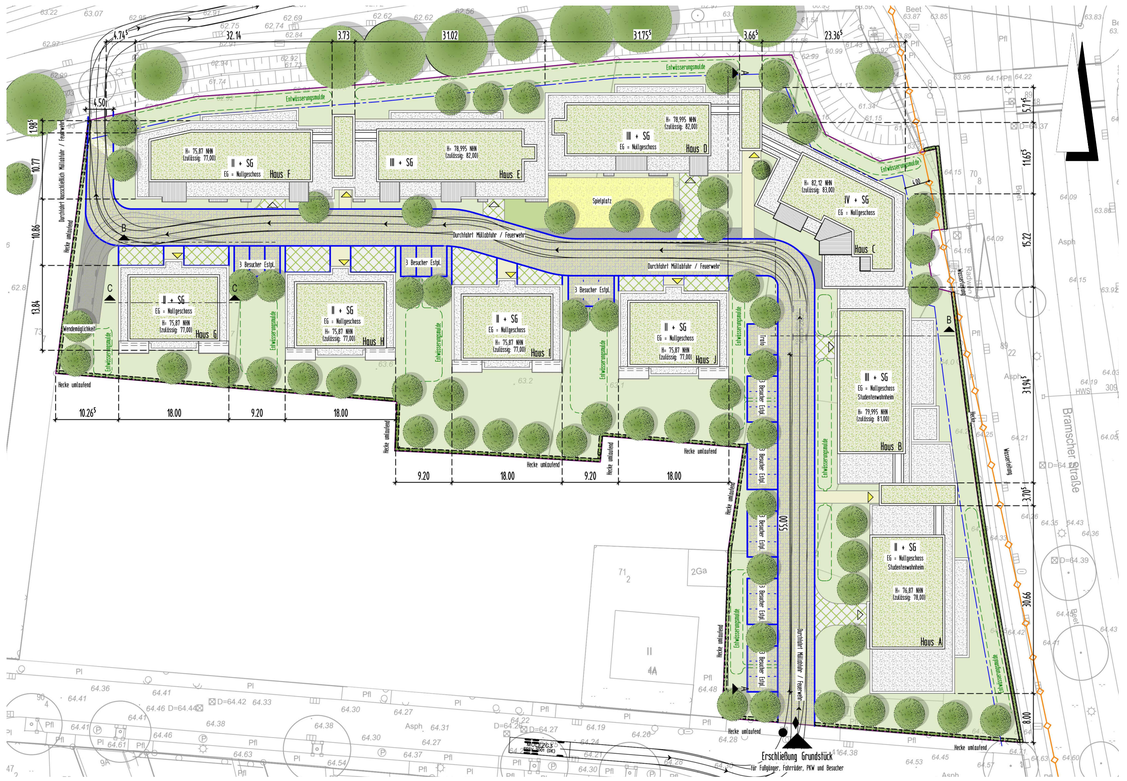
Insgesamt sollen in dem geplanten Wohnungsquartier 129 Wohneinheiten verschiedenster Größe entstehen. 18 davon werden rollstuhlgerecht ausgestattet (laut NBauO 2016). Alle weiteren Wohneinheiten werden barrierefrei sein.
In der überdachten Garagenebene (Nullgeschoss) werden gemäß Stellplatzsatzung PKW- und Fahrradstellplätze vorgehalten. Die notwendigen, öffentlichen Besucherstellplätze werden in den großflächigen Freiflächen integriert.

Ein breiter Grünstreifen bettet die Blockbebauung zum Straßenraum ein und es entsteht ein ausreichender Abstand zu den beiden Hauptstraßen was die Wohnqualität steigert.
Erschlossen wird das Gebiet (mit PKW und fußläufig) durch den Fürstenauer Weg im Süden. Die innere Verkehrserschließung erfolgt zwischen der Blockbebauung und den Stadthäusern und ist als Sackgasse geplant. Die Ausfahrt nach Norden ist ausschließlich für die öffentlichen Entsorgungsbetriebe geplant und führt auf die K10. Die interne Erschließung wird nur privat von den Anwohnern, deren Besuch, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen genutzt.

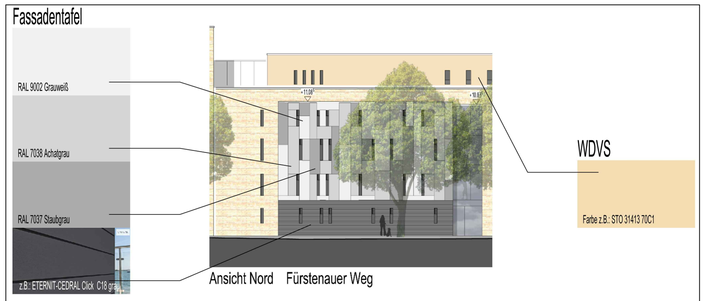
Die Fassadengestaltung:
Hauptgeschosse als Klinkerfassade
Hervorspringende Gebäudevorsprünge aus verschiedenfarbigen Fassadentafeln
Staffelgeschosse als Putzfassade

Die Darstellung der inneren Aufteilung des Vorhabens in den Grundrissen ist nur beispielhaft. Die zur Ausführung kommende innere Erschließungsstruktur des Vorhabens muss den zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen.
Die aufgeführte Fassadengestaltung ist verbindlich.

Lageplan M. 1:500



Fassadentafel



Grundstück

Lage: 49090 Osnabrück, Fürstenauer Weg
B-Plan Nr. 621 „Bramscher Straße / Fürstenauer Weg", WA - Allgemeines Wohngebiet

Gemarkung:	Haste
Grundstücksgröße:	9.867 m²
Flur	5
Flurstück	68/3, 70/7, 71/6, 72/13, 72/2, 386/69 (Zukauf von Grundstücken bzw. Vereinigung)

Vorgaben B-Plan
Zul. GRZ Gebäude max. = 0,5
Zul. GRZ II max. = 0,6
Zul. GFZ geplant max. = 1,2

Geschosse geplant: Nullgeschoss + 4 + Staffel
Nullgeschoss + 3 + Staffel
Nullgeschoss + 2 + Staffel

Stellplätze geplant: 121 Stück

Erdgeschoss M. 1:500

Lärmschutzwall
Spielplatz
Durchfahrt Müllfahrer / Feuerwehr
Carsharing
Bramscher Strasse
Fuerstenauer Weg
Hecke unterpflanzt
Hecke unterpflanzt
Hecke unterpflanzt