

Bebauungsplan Nr. 656 - Mercatorstraße West - (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)

Stellungsnahmen

Stand: 15.03.2022

1. Stellungnahmen im Rahmen der Äußerungsmöglichkeit nach § 13a Absatz 3 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Übersicht:

lfd. Nr.	Datum	Absenderin/Absender
1.1	24.05.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.2	28.05.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.3	28.05.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.4	01.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.5.	03.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.6	07.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.7	12.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.8	11.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.9	11.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1:10	11.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.11	12.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.12	12.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.13	12.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.14	13.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.15	13.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.16	13.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.17	14.06.2020	aus direkter Nachbarschaft

1.18	14.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.19	14.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.20	17.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.21	16.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.22	17.06.2020	aus direkter Nachbarschaft
1.23	14.06.2020	aus direkter Nachbarschaft

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme
1.1	<p>[...] hiermit möchten wir fristgerecht mit folgenden Einwänden Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 656 "Mercatorstraße West" einlegen:</p> <p>1. Warum wurde ein neuer Bebauungsplan (656) aufgestellt und nicht eine Änderung des Bebauungsplanes 492 vorgenommen?</p> <p>a. Mit diesem Bebauungsplan wird dem Bebauungsplan 492 in einigen grundsätzlichen Punkten direkt widersprochen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unter Punkt C "Planinhalt" des Bplans 492 wird grundsätzlich eine maximal dreigeschossige Bauweise gewünscht. - Mit Rücksicht auf die Bewohner der Brinkstr. wurde in der Vergangenheit aufgrund des Anrechts auf eine gewisse Privatheit den Grundstücken am Hang, zu denen auch wir gehören, nur eine eingeschossige Bauweise erlaubt. Jetzt sollen diesen Häusern direkt drei- und viergeschossige Häuser gegenüber gestellt werden. <p>Hier sehen wir auch unser Recht auf Privatheit verletzt und erwarten im Rahmen von Gleichbehandlungsgrundsätzen die Herabsetzung der geplanten Geschosshöhe. - Es wurde immer ein einheitliches Siedlungsbild gewünscht (Bestandsgebäude ausgenommen). Jetzt wird diesem einheitlichen Siedlungsbild mit einer Verdopplung der Geschosse widersprochen. Dieses empfinden wir als Anwohner als besonders ungerecht, da wir noch bis zur Farbe des Klinkers sehr strenge Regularien einhalten mussten.</p> <p>b. Formell widerspricht dieser Bebauungsplan unserer Ansicht dem aktuell einsehbaren Flächennutzungsplan (siehe Screenshot mit Stand 24.05.20).</p>  <p>Hier ist das besagte Grundstück Mercatorstr. 17 den "sozial dienenden Gebäuden/Einrichtungen" zugeordnet.</p> <p>c. Der Bebauungsplan 656 wäre als eigenständiger Bplan nicht mehr der Satzung der gültigen Fernwärmeverordnung "Satzung der Stadt Osnabrück zur Fernwärmeversorgung (Amtsblatt 1998, S. 1152 ff.), zuletzt geändert durch Satzung vom 19. Juni 2001" unterworfen. Ist das gewollt bzw. wird die neue Siedlung nicht an die Fernwärme angeschlossen?</p> <p>Wir bitten die Rechtmäßigkeit zur Abweichung in Form eines eigenen Bebauungsplanes inkl. der Auswirkungen auf existierende Satzungen per Gutachten zu prüfen.</p> <p>Ebenso bitten wir um eine Herabsetzung der geplanten Geschosshöhe auf das bisher in der Siedlung übliche Maß.</p>

2. Das aktuelle Baufenster und die bestehenden Kennzahlen des vorhandenen Bplans 492 werden massiv verändert. Laut Bplan 656 sind Wohngebäude ca. 4 m weiter östlich des bisherigen Baufensters geplant. Damit sind Gebäude an Stellen vorgesehen, die im aktuellen Bplan mit Leitungsrecht vermerkt sind. Dieses Leitungsrecht wird anscheinend im neuen Bplan verletzt.



Wir bitten die Zulässigkeit zu belegen.

3. Laut §19 Absatz 4 der BauNVO darf die zulässige Grundfläche (GRZ II = 0,43) die Grundflächen der in Satz 1 (GRZ I = 0,26) bezeichneten Anlagen nur um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, also GRZ II dürfte maximal 0,39 betragen. Die Verletzung dieses Paragraphen deutet ebenfalls auf die zu hohe Flächenversiegelung.

Wir bitten um juristische Prüfung der Zulässigkeit der Überschreitung dieser Kenngröße.

4. Die Parkplatzsituation wäre für 32 zusätzliche Wohneinheiten unhaltbar.

- Es werden nur 34 + 11 Stellplätze geschaffen. Da es sich aufgrund der Größe um Wohneinheiten für Paare und Familien handeln wird, ist davon auszugehen, dass mehr als ein PKW pro Haushalt vorhanden ist. Damit benötigen die neuen Anwohner bereits mehr als die 45 Stellplätze. Zusätzlich kommen noch Besucher der Wohneinheiten hinzu. - Es gibt so gut wie keine öffentlichen Parkplätze innerhalb der Spielstraße, die von Besucher der Mercatorstr. 17 genutzt werden könnten.

- Es besteht bereits Parkplatzdruck durch die Privat-PKW der ortsansässigen Bereitschaftspolizei.

- Ebenso führt der Parkplatzdruck der ortsansässigen Behörden und Firmen bereits heute zur Nutzung der öffentlichen Parkplätze in der Spielstraße. Die Mitarbeiter nutzen dann zu Fuß die Treppe hoch zur Mercatorstr. 13.

- Würden die geplanten Änderungen 8 und 9 am Bplan 492 umgesetzt, würde es den Parkplatzdruck auf dem gesamten ehemaligen Kasernen-Gelände erhöhen und die Berufsschüler werden immer weiträumiger bis in die Mercatorstr. nach Parkplätzen suchen.

Insgesamt bestünde mit 32 Wohneinheiten ein so hoher Parkplatzdruck, dass Falschparkdelikte gerade in der Spielstraße vorprogrammiert sind. Rettungswege würden zugestellt sein, was in einer Stichstraße nochmals kritischer zu betrachten ist.

Wir bitten um eine Bewertung des erwarteten Parkplatzdruckes im Gesamt-zusammenhang des ehemaligen Kasernengeländes in Form eines Gutachtens.

5. Die zweite Zufahrt zum Gelände Mercatorstr. 17 über die Spielstraße ist ebenfalls insbesondere an dieser Stelle sehr kritisch zu sehen.

· Direkt an der geplanten Einfahrt ist eine Engstelle mit zwei öffentlichen Parkplätzen.

· Kurz vor der Einfahrt ist eine Fahrbahnverengung zum Zwecke der Verkehrsberuhigung.

· Unser schwerstbehinderter [...] wird direkt vor unserem Haus per Kleinbus zum Transport in die Tagesbildungsstätte abgeholt/abgesetzt. Dieses kann aufgrund der Rampe nur auf der Straße erfolgen und dauert auch seine Zeit. Dieses würde direkt in Konflikt zu den Ein- und Ausfahrten an dieser zweiten Einfahrt stehen.

· Es gibt dort keine Platz für die Müllabfuhr. Bei einer solchen Einfahrt müssten, wie auch bei den Stichstraßen in der Spielstraße die Mülltonnen an die Straße gebracht werden. Hierzu dienen den bisherigen Anwohnern die großer dimensionierten Kreuzungsbereiche, ohne dass der Verkehr durch Mülltonnen behindert wird. An dieser Einfahrt sind keine solchen Platzreserven vorhanden.

· Es gab keine Beteiligung des Grundstücks Mercatorstr. 17 an den damaligen Erschließungskosten der Spielstraße, da die Erschließung ausschließlich über die Einfahrt in der 30er Zone erfolgte. Somit ist die Erschließung über die zweite Einfahrt in der Spielstraße ausschließlich auf Kosten der bisherigen Anwohner der Spielstraße.

· Das erhöhte Verkehrsaufkommen innerhalb der Spielstraße führt zur Herabsetzung der Idee einer Spielstraße und zu höheren Lärm- und Abgasemissionen.

Wir bitten um eine Korrektur zur Erschließung des Grundstücks "Mercatorstr. 17" ausschließlich über die Einfahrt im Teil der 30er Zone der Mercatorstr.

6. Die Verringerung der Verkehrsfläche im Kurvenbereich im Übergang der 30er Zone in die Spielstraße ist kritisch zu sehen.
- Die Bereitschaftspolizei muss diese Flächen regelmäßig zum Parken ihrer Privatfahrzeuge und zur Aufstellung der Einsatzfahrzeuge nutzen (siehe Bild).



- Wenn sich ein LKW oder Kleinlaster in die Mercatorstr. bis zu dieser Stelle "verfährt", hat er dort noch eine Möglichkeit zu wenden. An dieser Stelle wird den meisten leider erst die Stichstraße bewusst. Wir bitten um die Befragung der ortsansässigen Bereitschaftspolizei zu dieser Verringerung und empfehlen die Dimensionierung der Kurve wie bisher zu belassen.

7. Das Konzept der Rettungswege für Feuerwehr und Rettungskräfte scheint durch die eng geplanten neuen Zufahrten nicht gewährleistet. Besonders die Einfahrt innerhalb der Spielstraße ist in ihrem Kurvenradius zu eng. Damit Fahrzeuge der Feuerwehr durch Kurven in Zu- und Durchfahrten nicht behindert werden, legt die Richtlinie bestimmte Außenradien mit Mindestbreiten fest, außerdem müssen auf einer Länge von mindestens 11,00 Metern Übergangsbereiche vor oder hinter den Kurven vorhanden sein. Dieses ist durch vorhandene Verengungen zur Verkehrsberuhigung und vorhandene Parkplätze in der Spielstraße nicht gegeben.

Wir bitten das Rettungswegekonzept durch ein Gutachten zu belegen.

- 8 Die geplanten Häuser ragen weiter in den vorhandenen Baumbestand, als planerisch dargestellt. Siehe dazu folgende Abbildung mit aktueller Planung auf aktuelles Satellitenbild gelegt.



Etwaige Abholzung wäre ökologisch von Nachteil. Außerdem ist in Bplan 492 diese Räche als Ausgleichsfläche A5 zugeschlagen worden. Diese sollte ohne ökologischen Fachbeitrag nicht verringert werden.

Wir bitten dieses per ökologischem Gutachten zu prüfen.

9. Das Zuschlagen des öffentlichen Grünstreifens in der Spielstraße zum Grundstück ist ökologisch nicht sinnvoll. Diese diente ursprünglich gern. ökologischem Fachbeitrag des Ursprungsplanes als Ausgleichsfläche für damals erfolgte Eingriffe.

Wir bitten dieses im bereits geforderten ökologischem Gutachten zu prüfen.

	<p>10. Durch das höhere Maß an Flächenversiegelung und den Anschluss von 32 Wohneinheiten ist, insbesondere bei Starkregen, gerade durch die Hanglage zu bezweifeln, dass die Abwasseranlagen dem Stand halten. Wir als Anwohner mit tiefer gelegenen Häuser direkt vor der Mercatorstr. 17 haben die Befürchtung Wasserschäden zu erleiden. Wir bitten die Tauglichkeit der Abwasseranlagen gutachterlich zu prüfen</p> <p>Insgesamt möchte ich nochmals feststellen, dass wir nicht grundsätzlich etwas gegen die Veränderung in eine Wohnbebauung haben, allerdings muss dabei der bisherige Siedlungscharakter erhalten bleiben. Dieses geschieht nicht durch eine Verdopplung der Geschosse und eine mehr als Verdopplung der Wohneinheiten innerhalb der Siedlung auf einem Drittel der bisherigen Fläche.</p> <p>Außerdem sehen wir die geplante zweite Einfahrt direkt gegenüber unseres Hauses als erhebliche Beeinträchtigung für unseren schwerstbehinderten Sohn, der sich in seinem Rollstuhl direkt an dieser Stelle auf der Spielstraße des Öfteren aufhält und nicht so flexibel wie ein nicht behinderter Fußgänger agieren kann.</p> <p>[...]</p>
1.2	<p>[...] mit dem Bebauungsplan Nr. 656 sind wir nicht einverstanden! Anbei das Schreiben mit unseren Einwänden. Wir sehen mit der Maßnahme unsere Rechte gefährdet und sind stark durch die geplanten Maßnahmen beeinträchtigt.</p> <p>[...] von einem Nachbarn haben wir erfahren, dass eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes (Nr. 492) für die Mercatorstraße geplant ist. Da wir direkt davon betroffen sind, haben wir uns im Internet informiert und mussten bestürzt feststellen, dass durch die Maßnahme ein erheblicher Eingriff in unsere Siedlung geplant ist. Aus diesem Grund möchten wir gegen die Planung folgende Einwände erheben:</p> <p>1. Für diesen Bereich existiert bereits ein gültiger Bebauungsplan, der auch das betroffene Gebiet mit der geplanten Änderung umfasst. Für diese Fläche ist aktuell eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 erlaubt. Als wir damals unser Grundstück erworben haben, haben wir uns natürlich auch die Bau- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten der Nachbarschaft angesehen. Wir mussten uns an die Vorgaben des Bebauungsplanes halten. Dafür ist der Bebauungsplan da, damit man für sich eine entsprechende Planungssicherheit hat, die dann aber auch genauso für Andere gelten muss.</p> <p>Die geplante Baumaßnahme ist direkt gegenüber von unserem Schlaf- und Ankleidezimmer, sodass wir direkt und unmittelbar betroffen sind. Aus unserer Sicht war mit dem bestehenden B-Plan eine gewisse Wohnruhe zu erwarten, die mit der neuen Planung nicht mehr gegeben ist. Wir sind zwar davon ausgegangen, dass durchaus eine neue Bebauung erfolgen kann, dies aber nur im Rahmen des aktuell gültigen Bebauungsplanes.</p> <p>Insofern gilt aus unserer Sicht das Gebot der gerechten Abwägung, der Gleichbehandlungsgrundsatz und ergänzend das Gebot der Rücksichtnahme. Der Mindestabstand von dem nächsten Gebäude zu unserem Haus sollte mindestens der im aktuell gültigen B-Plan vorgesehenen Bebauungsgrenze entsprechen. Weiterhin sollte die Bebauung auf eine zweigeschossige Bauweise bei Beibehaltung der max. Bauhöhen (Traufhöhe usw.) begrenzt sein.</p> <p>2. Beim Einfahren in unsere Siedlung fährt man in eine „Oase“. Man fährt direkt auf die eingeschossigen Einfamilienhäuser zu. Auf der einen Straßenseite wäre also die vorhandene eingeschossige Bauweise, auf der anderen Seite ist eine viergeschossige Bauweise geplant. Das passt überhaupt nicht zum Charakter der Wohnsiedlung und sollte aus diesem Grund auf einer maximal zweigeschossigen Bauart belassen werden (wie es der aktuelle B-Plan vorsieht). Die geplante Erweiterung um 32 Wohneinheiten sind auf der kleinen Fläche mehr, als aktuell die gesamte Wohnsiedlung umfasst (mehr als Verdoppelung der jetzigen Haushalte). Das passt überhaupt nicht hier hin.</p> <p>3. Durch die geplanten zusätzlichen 32 Wohneinheiten ist eine massive Erhöhung des Geräuschpegels zu erwarten. Dies insbesondere durch die zusätzlichen PKW, aber auch durch die drastische Erhöhung der Personenzahl in unserer Siedlung. Wir bezweifeln, dass die Spielstraße diese zusätzliche Verkehrslast aufnehmen kann. Weiterhin handelt es sich bei der Spielstraße auch um eine Spielfläche für Kinder, die dann aber sicher nicht mehr genutzt werden kann.</p> <p>4. Die geplanten Stellplätze reichen bei weitem nicht aus. Es ist doch heutzutage oftmals so, dass je Wohneinheit mind. 2 PKW eingeparkt werden müssen. Wir befürchten, dass wir oftmals zugeparkt werden. Diese Problematik wird durch den ebenfalls ansteigenden Verkehr durch Lieferdienste wie DHL, UPS usw. weiter verstärkt, die bereits jetzt oftmals die Straße blockieren. Weiterhin muss die problemlose Zufahrt für Straßenreinigung, Feuerwehr, Müllfahrzeuge usw. sicher gewährleistet sein.</p> <p>5. Die vermeintlich „überdimensionierte Verkehrsfläche“ im Kurvenbereich soll reduziert werden und der Baufläche zugeschlagen werden. Dabei wird vergessen, dass diese Verkehrsfläche als Parkfläche für die Privat-PKW der Bereitschaftspolizei genutzt und die restliche Fläche als Wendehammer genutzt wird. Auch Besucher der Siedlung parken teilweise dort, wenn die jetzige Spielstraße überfüllt ist. Die Polizei nutzt die Straße direkt vor deren Bereitschaftsgebäuden mit ihren Fahrzeugen als Sammelstation vor Einsätzen, so dass dort bereits jetzt ein Engpass in der gesamten Straßenfläche vorhanden ist.</p> <p>Die geplanten Parkflächen direkt im Kurvenbereich sind aus unserer Sicht nicht wirklich nutzbar, da die Straße im Kurvenbereich sehr steil ist. Im Winter kommen Fahrzeuge mit Hinterradantrieb aufgrund der Steigung kaum aus der Siedlung heraus. Im Winter ist ein Parken dort sicher nicht möglich oder sogar gefährlich.</p>

	<p>6. Ein Teil der jetzigen Planfläche ist aktuell von dem sozialen Betrieb Möwe angemietet. Die nutzen die Flächen als Parkflächen für ihre zahlreichen PKW und Kleintransporter. Wenn diese Flächen wegfallen, müssen die auch wieder irgendwo parken, was die Parksituation im gesamten Bereich noch weiter verschärft.</p> <p>7. Wir haben hier eine sehr ausgewogene Tierwelt. Wir sind da keine Experten, aber wir haben hier Blaumeisen, Kohlmeisen, Bachstelzen, Bunt- und Grünspechte. Auch haben wir hier Eichhörnchen und sogar Hasen (also wirklich Hasen, keine Kaninchen)! Die nutzen auch den Grünstreifen als Unterschlupf. Bei einer Erhöhung der Verkehrs- und Personendichte ist zu befürchten, dass diese Tierarten zumindest zurückgedrängt oder sogar komplett verschwinden werden. Der Grünstreifen und auch der Baumbestand sind Bestandteil unserer Siedlung und sollten nicht zerstört werden. Es sollte ebenfalls nicht vergessen werden, dass diese Siedlung einmal als Ökodorf geplant war und sich noch immer daran anlehnt. <i>Illustration 1: Hase in Garten Anwohner, Foto von Anwohner</i></p>  <p>8. Durch die Baumaßnahme wird die vorhandene Spielstraße in Mitleidenschaft gezogen. Es ist zu befürchten, dass Reparaturmaßnahmen früher als erwartbar auf die Anwohner zukommen werden. Das sind zusätzliche Kosten. Die geplante Baumaßnahme hat sich an den Erschließungskosten der bestehenden Siedlung nicht beteiligt. Ist die vorhandene Infrastruktur (Abwasser, Regenwasser inkl. Starkregenereignisse, Strom, Fernwärmeversorgung usw.) für diese Erweiterungsmaßnahme ausreichend dimensioniert? Wir möchten betonen, dass wir nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung sind. Auch haben wir vollstes Verständnis, dass zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden muss und insofern befürworten wir sogar eine Neubebauung. Allerdings sollte sich die Erweiterung an die aktuell geltenden Grenzen für die maximale Bebauung halten und nicht auf Teufel komm raus aus Wohnmangel heraus eine Siedlung zerstören. Uns ist sehr wichtig, dass der Charakter der Siedlung nicht verändert wird und noch ein wenig Platz für Natur bzw. Tierwelt bleibt. Auch sollte die Park- und Stellplatzsituation der gesamten Mercatorstraße vor der weiteren Planung grundsätzlich betrachtet und berücksichtigt werden. In der jetzigen Form wird das in einen Parkplatzkrieg münden. Die Erweiterung der Siedlung sollte demzufolge mit Augenmaß erfolgen. In der jetzigen Form ist es eindeutig, dass unser drittgeschützendes Recht missachtet wird. [...]</p>
1.3	<p>[...] hiermit legen wir als direkt betroffene Anwohner der Mercatorstraße fristgerecht einen Einspruch gegen Bebauungsplan Nr. 656 — Mercatorstraße West ein. Für unseren Einspruch haben wir folgende Gründe: Es ist geplant bis zu viergeschossige Gebäude zu bauen, obwohl in unserer Wohnsiedlung maximal zweigeschossige Gebäude stehen. Dies würde den Charakter des Wohnviertels völlig verändern. Aktuell gibt es 26 Wohnparteien in der ganzen Wohnsiedlung der Mercatorstraße und hier würden auf einem verhältnismäßig kleineren Grundstück 32 Wohneinheiten entstehen. Außerdem war es im ursprünglichen Bebauungsplan 492 eine zweigeschossige Bauweise auf diesem Grundstück vorgesehen. Als wir unser Haus hier gebaut haben, sind wir dementsprechend davon ausgegangen, dass auf dem gegenüberliegenden Grundstück die Gebäude in einer ähnlichen Bauweise entstehen dürfen. Wenn weitere 32 Wohneinheiten in der Mercatorstraße entstehen sollen, würde das die ohnehin angespannte Parkplatz- und Verkehrssituation, die nicht nur durch die Wohnhäuser, sondern auch durch mehrere Behörden, Bürogebäude, Sportverein, Malteser Hilfsdienst und Bereitschaftspolizei geprägt ist, noch weiter erschweren. Außerdem würden die aktuellen Parkplätze durch die geplante Reduzierung der Verkehrsfläche im Kurvenbereich der Mercatorstraße wegfallen. Die Errichtung von 34 neuen Parkplätzen und 11 Besucherparkplätzen auf dem entsprechenden Grundstück würde keinesfalls ausreichen, da heutzutage viele Haushalte mehr als 1 Fahrzeug besitzen. Des Weiteren würde generell eine erhöhte Lärmbelastung durch ein viel höheres Verkehrsaufkommen in der Mercatorstraße entstehen und in Stoßzeiten zu Staus und Verkehrsbehinderungen führen, was heutzutage teilweise, vor allem bei der Ein- und Ausfahrt in die Mercatorstraße, auch schon der Fall ist. Das erhöhte Verkehrsaufkommen würde auch die Sicherheit unserer Kinder auf dem Schulweg erheblich beeinträchtigen. Ferner ist die Zufahrt zu den neuen Gebäuden aus der bestehenden Wohnsiedlung vorgesehen. Dies sehen wir ebenfalls als kritisch und unzulässig an, da es keine Beteiligung an den Erschließungskosten gab. Die Zufahrt sollte aus unserer Sicht direkt aus dem aktuellen Wendehammer der Mercatorstraße erfolgen.</p>

	<p>- Die Entstehung von 32 Wohneinheiten würde die vorhandenen Abwasserkanäle stärker belasten und den vorhandenen Baumbestand und die Grünflächen deutlich reduzieren. Wir bitten Sie um eine erneute Prüfung dieser Angelegenheit und vor allem um eine Reduzierung der geplanten viergeschossigen Bauweise der Gebäude und Verringerung der geplanten Anzahl der Wohneinheiten. [...]</p>
1.4	<p>[...] Gegen den in der Betreffzeile genannten Bebauungsplan möchten wir hiermit unsere Bedenken kundgeben. Bezüglich der Bebauung sind wir der Auffassung, dass die Pläne für die weitere Bebauung unserer Siedlung noch einmal überdacht werden sollten, da sie aktuell nicht ansatzweise den Vorstellungen der Anwohner entsprechen und den Charakter der gesamten Siedlung negativ beeinflussen. Zum Wesen der Mercatorstraße gehören die Natur, die Ruhe und das Gefühl der Unbeschwertheit. Laut des Bebauungsplans sollen 32 weitere Wohneinheiten entstehen, was zur Folge hat, dass Grünflächen und Lebensräume zerstört werden müssten, um Platz für Wohnflächen zu schaffen. Sowohl Pflanzen- als auch Tierwelt würden gravierend zurückgedrängt werden. Laut der momentan gültigen Richtlinien zur Bebauung von Grundstücken in der Siedlung, ist nur eine max. zweigeschossige Bauweise mit GRZ 0,3 und GFZ 0,6 erlaubt, an die sich jeder, der hier bereits gebaut hat, halten musste. Auch jetzt möchten wir uns gerne darauf verlassen können, dass der Grundsatz erhalten bleibt und keine Sonderregelungen für zukünftige Bebauungspläne getroffen werden. Die Planungssicherheit ist hier ein wichtiger Punkt. Ebenfalls problematisch gestalten sich die Parkmöglichkeiten, denn trotz der bedenklichen Maßnahmen zur Schaffung von Wohnflächen und Stellplätzen, würde es zu Schwierigkeiten bei der Parkplatzsuche kommen und auch mit dem Zuparken der Straßen und Einfahrten ist zu rechnen. Darüber hinaus ließe sich ein massiver Anstieg des Verkehrs nicht vermeiden, was folglich die so geschätzte Ruhe in der Siedlung zunichte machen würde. Durch Verkehr und dem drastischen Anstieg der Anwohnerzahl wäre der Lärmpegel nicht mehr mit dem der aktuellen Lage zu vergleichen. Gleichermaßen würde auch die Sicherheit darunter leiden, da viele Kinder die gesamte Siedlung als Spielfläche nutzen. Vor allem als Fahrzeughalter ist man hier achtsam unterwegs, doch beim Einzug von 32 weiteren Haushalten in die Siedlung, ist zwangsläufig das Risiko für die Kinder höher. Ein weiterer kritischer Punkt sind die geleisteten Erschließungskosten für die Infrastruktur von den derzeitigen Anwohnern, welche in der Planung für die Neubauten außer Acht gelassen werden. Gerade weil, die Anwohnerzahl so überschaubar ist und genügend Platz zur Verfügung steht, funktioniert das Zusammenleben mit den Nachbarn so hervorragend. Daher hat jeder hier ein persönliches Interesse daran, diese Atmosphäre zu schützen und dem Charme der Siedlung zu wahren. Die einhergehenden Probleme des Alltags, die durch die hohe Zahl an neuen Wohneinheiten aufkommen, belasten uns sehr. Vor allem weil der Charakter dieser Siedlung so besonders ist, haben wir uns vor 15 Jahren dafür entschieden, uns hier den Traum eines eigenen Zuhauses zu erfüllen. Daher bitten wir Sie, den Vorschlag zur Bebauungsplanung unter Berücksichtigung der genannten Punkte noch einmal zu überdenken. [...]</p>
1.5	<p>[...] gegen den am 18.05.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wir haben im Vertrauen auf den damals gültigen Bebauungsplan uns bewusst für die Mercatorstrasse entschieden. Die Struktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern kombiniert mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung haben uns sehr zugesagt und waren ein entscheidender Grund für den Kauf in der Mercatorstrasse. Ihre im obigen Bebauungsplan veröffentlichte Änderung würde das Gesamtbild und den Charakter des Wohngebietes in der Mercatorstrasse zerstören. Dem können wir nicht zustimmen. 2. Bei einer mehr als Verdopplung der Wohnparteien in der Mercatorstrasse befürchten wir eine deutliche Zunahme der Emissionen. Dies betrifft zum einem Lärmemissionen. Aber auch Belastungen durch zusätzlichen Verkehr etc. sehen wir sehr kritisch und als untragbar an. 3. Die Parkplatzsituation sehen wir bei 32 zusätzlichen Wohneinheiten als sehr kritisch an. Wir befürchten eine deutliche Zunahme des Parksuchverkehrs, als auch des Wildparkens im derzeitigen Wohngebiet. Dies betrachten wir als nicht hinnehmbar. 4. Die Erschließung des Wohngebietes wurde durch die jetzigen Bewohner der Mercatorstrasse getragen. Dies betrifft die Spielstraße inkl. Grünstreifen, sowie alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen inkl. der Versorgung mit Fernwärme. Wir empfinden es als nicht hinnehmbar, dass hier nun auf unsere Kosten die Infrastruktur eine exorbitante Mehrbelastung erfährt, die zudem ggf. diese Mehrbelastung nicht tragen kann. <p>Wir verstehen den grundsätzlichen Bedarf der Stadt Osnabrück neuen Wohnraum für zukünftige Bürger zu schaffen. Diesem legitimen Wunsch stehen wir grundsätzlich positiv gegenüber. Allerdings fordern wir Sie auf, den neuen Bebauungsplan in der Form abzuändern, dass nur eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist und der Charakter des Wohngebietes erhalten bleibt.</p>
1.6	<p>[...] gegen den am 18.05.2020 bekannt gegeben Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen. Das von Ihnen geplante Bauvorhaben nach Plan 656 entspricht nicht dem städtebaulichen Rahmen des Bestandsplanes der umgebenden Baupläne. Bei Erwerb unseres Grundstücks in der Mercatorstraße [...] gingen wir davon aus, dass der Bebauungsplan des Gebietes 492, der eine eineinhalb bis zweigeschossige Bauweise zulässt, rechtsverbindlich ist und für das gesamte Gebiet besteht und bestehen bleibt. Auch aufgrund dieser Regelung entschlossen wir uns, in dieses Gebiet zu ziehen, da wir davon ausgehen konnten, in einer ruhigen Wohngegend mit eingeschränktem Verkehrsaufkommen zu leben. Wir befürchten,</p>

	<p>dass es durch die geplante Bebauung zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im gesamten Bereich der Mercatorstraße kommen wird, die die Lebensqualität einschränkt und Gefahren für spielende Kinder birgt. Zudem beanstanden wir, dass der Charakter der Siedlung durch Mehrfamilienhäuser verloren geht. Bislang kennen sich alle Familien und pflegen einen freundlichen Umgang miteinander.</p> <p>Bei der nach Plan 656 vorgesehenen Nachverdichtung stellt sich uns die Frage, warum in diesem Gebiet nachträglich eine mehrgeschossige Bauweise möglich sein kann, da der Flächennutzungsplan anderes ausweist.</p> <p>Als Anwohner der Mercatorstraße rechnen wir im Falle der geplanten Nachverdichtung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Schon jetzt parken viele Fahrzeuge am Eingang des Wohngebietes in der Mercatorstraße. Wir gehen davon aus, dass bei einem Baugebiet von 32 Wohneinheiten mit mindestens 45 PKW zusätzlich gerechnet werden kann. Hinzu kommen Besucher. Die gesamte Straße ist für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt, sie wird zudem im Wohnbereich als Spielstraße genutzt. Auch muss die Zufahrt für Fahrzeuge, wie die der Müllabfuhr, der Straßenreinigung, verschiedener Lieferfahrzeuge, etc. weiterhin möglich sein. Schon jetzt ist es durch die bereits ausgewiesenen Parkbuchten und dort parkende Fahrzeuge sehr eng.</p> <p>Eine Verkehrsverdichtung bedeutet nicht nur Parkplatzknappheit, sondern auch zunehmende Emissionen sowie eine entsprechende Lärmbelästigung.</p> <p>Wir schätzen in unserer Siedlung besonders die Artenvielfalt. Feldhasen, Grünspechte, Eichhörnchen und zahlreiche Singvögel haben hier ihr Zuhause. Bei einer Nachverdichtung gehen Grünflächen verloren, die bislang zum Naturschutz beitragen.</p> <p>Die Kosten für die Erschließung des Baugebietes wurden seinerzeit auf alle Anwohner umgelegt. Es scheint uns daher angemessen, die Eigentümer der neu entstehenden Wohnungen an diesen Kosten zu beteiligen. Zudem ist zu prüfen, ob die Fernwärmeversorgungsanlage den zusätzlichen Bedarf an elektrischer Energie und Heizenergie zu liefern im Stande ist.</p> <p>Aus den genannten Gründen, bitten wir Sie, den Bebauungsplan 656 zu prüfen und ggf. zu modifizieren. [...]</p>
1.7	<p>[...] als Anwohner der Mercatorstraße sind wir direkt betroffen und widersprechen daher dem o.g. BP aus folgenden Gründen:</p> <p>Der Bau von sieben Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 32 Wohneinheiten würde die aktuelle Anwohnerzahl der Mercatorstraße mehr als verdoppeln. Da pro Wohneinheit lediglich etwa ein Einstellplatz geplant ist und im rückwärtigen Bereich der Mercatorstraße (gepflasterter Bereich = Spielstraße) bereits jetzt alle öffentlichen Parkplätze ständig belegt sind, wird es unweigerlich zu Parkplatzproblemen kommen.</p> <p>Bei Einsätzen der Polizeihundertschaft, deren Gebäude sich direkt nördlich des Baugrundstückes befindet, ist auch der obere Bereich der Mercatorstraße (asphaltierter Bereich = 30er Zone) zu einem Großteil mit parkenden Autos belegt.</p> <p>Zudem entspricht die bis zu viergeschossige Bauweise in keiner Weise der Optik der überwiegend 1,5 geschossigen Einfamilienhäuser in der direkten Nachbarschaft. Gerade der nördliche Querriegel mit seiner viergeschossigen Bauweise würde geradezu martialisch den rückwärtigen Bereich der Spielstraße abschotten. Es wäre zu überdenken, ob durch Einsparung eines Geschosses und Verringerung der Wohneinheiten sowohl Anwohner- als auch Parkplatzanzahl derart zu reduzieren, so dass eine Überfrachtung des Wohn- und Straßenraumes wirksam vermieden werden kann.</p> <p>Auch die im östlichen Bereich vorhandene Böschung rechtfertigt keine vier Vollgeschosse, da auch im südlichen Bereich der Mercatorstraße direkt vor der Böschung Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise errichtet wurden.</p> <p>Weiterhin ist das im Plan angrenzende Bürogebäude fälschlicherweise als viergeschossiger Bau gekennzeichnet; tatsächlich handelt es sich um ein dreigeschossiges Gebäude mit partieller Ansicht des Untergeschosses.</p> <p>Es darf weiterhin in Frage gestellt werden, ob die Einengung der Mercatorstraße im unteren asphaltierten Bereich, welcher sich als Nadelöhr darstellen wird, sowohl den Anwohnerverkehr, als auch kommunale Dienstfahrzeuge, Rettungsdienste und andere Personenbeförderungsmittel dauerhaft verkraften wird.</p> <p>Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der untere Bereich der Mercatorstraße - als Sackgasse ausgebildet - nur diese eine Zufahrt bietet. Wir sehen daher nur diese eine Möglichkeit, wie bereits beschrieben, auf z. B. das nördlichste der sieben Mehrfamilienhäuser zu verzichten, die verbleibenden Häuser räumlich zu entzerrern, weitere Parkplätze vorzusehen (Alternative Tiefgarage!?) und somit die Gesamtanwohnerzahl und die direkt daraus resultierenden KFZ zu reduzieren und den örtlichen Verhältnissen anzupassen.</p> <p>Unser Haus wurde vor 15 Jahren errichtet, das derzeitige Gebäude des DRK steht weitaus länger. Hätte die aktuell geplante Bebauung seinerzeit bereits existiert, hätten wir vom Kauf unseres Grundstücks und Bau des Hauses abgesehen. Die monetäre Entwertung unserer Immobilie bleibt zu überprüfen.</p> <p>Wir möchten Sie an dieser Stelle ausdrücklich bitten, die Folgen der Genehmigung des Bebauungsplans 656 in der derzeitigen Fassung abzuwägen und eine Reduzierung der Wohneinheiten einhergehend mit einer Reduzierung der Geschosshöhe vorzunehmen.</p> <p>Wir fordern sie abschließend auf, den Bebauungsplan Nr. 656 in der aktuellen Fassung nicht zu genehmigen. [...]</p>
1.8	<p>[...] vor zwei Wochen ist uns Ihr Bescheid zugegangen, in dem Sie uns von der erteilten Baugenehmigung zum Bauvorhaben (Bebauungsplan Nr. 656-Mercatorstraße West im Stadtteil Kalkhügel) in Kenntnis setzen. Zu diese Baugenehmigung erklären wir hiermit unseren Widerspruch.</p> <p>Bei dem von Ihnen genehmigten Gebäuden handelt es sich um Gebäuden mit vier Etagen. Damit überragt es unser Wohnhaus deutlich und wird viel Lärm und Unruhe ergeben. Gleichzeitig ergibt sich dadurch</p>

	<p>schlechtere Wohnsituation, denn gerade in den Morgenstunden wird viel Lärm durch mehr Verkehr und mehr Personen in der Siedlung und besonders durch den gegenübergebauten Parkplatz erzeugt werden. Der Lärmpegel durch die Polizeiautos und Ihre morgigen Übungen ist sowieso jetzt schon sehr hoch, sodass in den sehr frühen Morgenstunden zur Störung führt. Da ich Schichtarbeit mache, muss ich an manche Tagen morgens schlafen und Ruhe haben. Das wird durch von Ihnen genehmigten Bebauungsplan sehr beeinträchtigt, besonders dass diese Gebäuden und deren großen Parkplatz genau gegenüber meinem Schlafzimmer gebaut werden.</p> <p>Desweiterem die Parkplätze bzw. die Stellplätze reichen zurzeit bei weitem nicht aus. Dadurch dass viele Polizeibeamten ihre Autos während ihres Dienstes hier parken, ist es an viele Tagen sehr schwer ein Stellplatz für uns und unsere Besucher zu finden. Bei dem von Ihnen genehmigten Bauvorhaben handelt es sich um 34 Einstellplätze für Bewohner für 32 Wohneinheiten und 11 Einstellplätze für Besucher, was sicher in so einer kompakten kleinen Bausiedlung nicht ausreichend wird. Es ist sicher später mit Kampf um Parkplätze zu rechnen.</p> <p>Hinzu kommt, dass so derartige hohe Gebäuden das Gesamtbild unserer Siedlung stört. In der gesamten Straße sind nur Häuser mit maximal zwei Stockwerken vorhanden. Insofern fügen sich Gebäuden mit vier Stockwerken keinesfalls in der Siedlung ein. Hinzu kommt die Höhe diesen Gebäuden und die Bebauungsdichte gegenüber unseres Hauses, die unsere Wohnsituation durch die Beschattung erheblich verschlechtert. Dadurch wird auch unsere Privatsphäre extrem beeinträchtigt. Direkt gegenüber von unserem Wohn- und Schlafzimmer werden diese Gebäuden gebaut, was für uns bedeutet, dass wir immer die Gardinen oder Jalousien zumachen sollen. [...]</p>
1.9	<p>[...] wir wohnen direkt gegenüber dem geplanten Bauprojekt und fühlen uns durch die Realisierung sehr beeinträchtigt. Im Folgenden haben wir unsere Punkte/Anregungen aufgeführt, die hoffentlich zu einer wohnwirtschaftlichen Bebauung führen, die möglichst viele Interessen von Alt- und Neuanwohnern berücksichtigen kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> · Die geplante Bebauung insbesondere mit Gebäuden mit 3 oder 4 Vollgeschossen entspricht nicht der umgebenden Wohnbebauung gern. Bebauungsplan Nr. 492. Dieser hat uns und die weiteren Anlieger sehr stark reguliert, so dass wir als angrenzendes Grundstück nur eingeschossig bauen durften. Dies wurde im o.g. Bebauungsplan damit begründet, dass die Mehrfamilienhäuser an der Brinkstrasse, die einen deutlichen weiteren Abstand zu unserem Haus haben als die neue Baumaßnahme, nicht massiv von der Höhe beeinträchtigt werden. Hier verliert eine 3 und 4 geschossige Bebauung im direkten Vergleich vollständig den Bezug. Wir fühlen uns von dieser im Verhältnis sehr hohen und umfangreichen Bebauung beeinträchtigt. Insbesondere eine Privatsphäre auf Terrasse und Garten, aber auch im Haus geht verloren. Weiterhin befürchten wir eine Verschattung unseres Grundstückes. 32 neue Wohneinheiten sorgen für eine deutliche Lärmsteigerung und -belastung, die leider den bestehenden ruhigen Siedlungs- und Wohncharakter spürbar verändern wird. · Der aktuell geltende Bebauungsplan sieht für das Grundstück Mercatorstraße 17 eine zweigeschossige Bauweise vor. Diese würde sich in den Charakter der Wohnbebauung der Mercatorstraße einreihen. Ein Vergleich mit Gebäuden im Dienstleistungszentrum bezüglich Geschossflächen ist u.E. nicht angemessen. Hier müsste der Vergleich mit der Wohnbebauung im Spielstraßenbereich der Mercatorstraße gezogen werden. Dies gilt auch für das Höhenprofil. Wenn dieses aus dem Bereich der bestehenden Wohnbebauung der Straße im Vergleich zum geplanten Vorhaben dargestellt wird, dürfte der eklatante Unterschied deutlich erkennbar sein. Wir sind uns nicht sicher, ob das aufgeführte Höhenprofil vollumfänglich die echten Gegebenheiten abbildet. Der Bebauungsplan 492 weist für das gesamte Gebiet Kalkhügel für die Wohnbebauung eine maximal 2 geschossige Bauweise aus. Dies gilt auch für alle in den letzten Jahren erstellten Mehrfamilienhäuser an der Anna Gastvogel Strasse. Eine höhere Bebauung erscheint unverhältnismäßig. Bei der Entscheidung zum Bau unseres Hauses haben wir darauf vertraut, dass der Bebauungsplan für das Grundstück Mercatorstr. 17 eingehalten wird und dort Neubauten entstehen können, die max. 2. Vollgeschosse haben. · Gemessen an der Grundstücksgröße findet mit 32 geplanten Wohneinheiten eine massive Bebauung statt, so dass die gesamte Spielstrasse mit derzeit 26 Wohneinheiten vollständig ihren Charakter als ruhiges Wohngebiet und der Bebauung mit Ein- und Reihenhäusern verliert. · Die geplante Zuwegung auf das Grundstück ist für uns nicht nachvollziehbar und empfinden wir als sehr belastend. Eine Zufahrt für 4 Mehrfamilienhäuser mit 22 Stellplätzen ist direkt gegenüber von unserem Grundstück geplant. Die Zuwegung ist im Vergleich zu den anderen Stichstrassen der Spielstrasse sehr klein angelegt, so dass wir uns die Frage stellen, wie im Bedarfsfall die Feuerwehr die Gebäude erreichen kann. Weiterhin verliert die Spielstrasse vor unserem Haus aufgrund des deutlich erhöhten Verkehrsaufkommens Ihre Bedeutung und wir machen uns bereits jetzt Sorgen um unsere Kinder und ihre Freunde, die dort bislang ungefährdet spielen konnten. Die Fahrzeugbewegungen für 22 Stellplätze, Besucher, Paketdienst, Müllabfuhr etc. dürfte sehr schwierig sein. Wir schlagen vor, dass das Wohnquartier nur über eine Zuwegung vor dem Spielstrassenbereich erschlossen wird. Der Wendehammer ist groß genug, um dort eine sichere Zufahrt zu ermöglichen. Gleichzeitig würde sich der Verkehr in der Spielstrasse nicht erhöhen. · Die gesamte geplante Parksituation mit 34 Einstellplätzen für die Bewohner sowie 11 Besuchereinstellplätzen wird zu einem akuten Parkraumangel in der Mercatorstraße führen, da die Anzahl der Parkplätze für 32 Wohneinheiten in der heutigen Zeit nicht ausreichend erscheint. Allein wenn wir unterstellen, dass zu jeder Wohneinheit statistisch 1,5 Fahrzeuge gehören, kann die Zahl von 48 Parkplätzen nicht erreicht werden. Hinzu kämen die Besucher. Im gesamten Spielstrassenbereich der Mercatorstrasse gibt es keine Parkflächen, die zahlreiche zusätzliche Fahrzeuge aufnehmen könnten. Gegenüber dem Grundstück

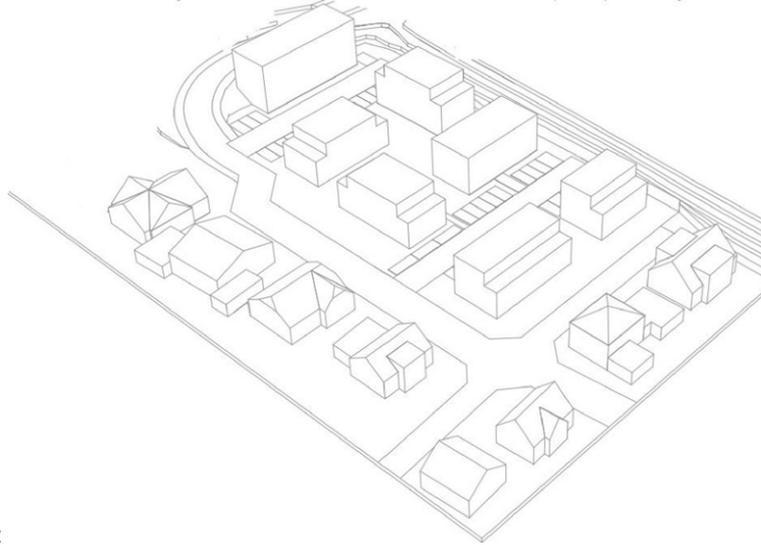
	<p>Mercatorstr. 17 gibt es in der Spielstrasse 5 markierte Parkplätze. Hieraus erwarten wir als Folge ein gefährliches und rechtswidriges Zuparken der Spielstrasse außerhalb der markierten Parkflächen. Auch der nicht verkehrsberuhigte Bereich obere Teil der Mercatorstrasse wird durch die Bediensteten der Behörden und Büros bereits heute vollständig als Parkraum benötigt. Dies gilt auch für den breiteren Ausbau (früher Wendehammer) vor der Spielstrasse, der täglich vollständig als Parkraum genutzt wird. Sollte dieser Teil der Strasse verkleinert werden, um sie für die Bebauung zu nutzen, erhöht sich der Parkdruck und wir können nicht erkennen, wo diese Fahrzeuge abgestellt werden sollen. Weiterhin wäre durch die Verkleinerung des Bereiches die An- und Abfahrt der Bereitschaftspolizei massiv eingeschränkt. Wenn die Strasse dort eingengt wird, gibt es keine Ausweich- und Warteflächen bei Aktivität der Bereitschaftspolizei. Insbesondere, da neben den Fahrzeugen der Bereitschaftspolizei auch Fahrzeuge der naheliegenden Ämter in den Fahrzeughallen geparkt und bewegt werden, können wir den Begriff „überdimensionierten Kurvenbereich“ nicht nachvollziehen. Insgesamt sehen wir ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen, das auch den Schulweg unserer Kinder gefährdet.</p> <ul style="list-style-type: none"> · Die Aufgabe des öffentlichen Grünstreifens (Flurstück 735) würden wir sehr bedauern. Im Rahmen des Bebauungsplanes 492 handelt es sich um eine Kompensationsfläche, deren Bewuchs und Baumbestand von der NLG durch das Landschaftsplanungsbüro Selling in 2002 geplant, berechnet und umgesetzt wurde. Die Fläche ist im Bebauungsplanes 492 unter Punkt 7.4 ausgewiesen und unter Punkt 8 definiert worden. Hier würde uns interessieren, wie hierfür eine Kompensationsmaßnahme aussieht. Vor dem Hintergrund, dass die geplante Bebauung sehr abweichend von der Bestandsbebauung mit Ein- und Doppelhäusern ist, wäre eine Aufrechterhaltung des Grünstreifens für uns sehr wünschenswert. Gemäß Bebauungsplan 492 verläuft im oder direkt hinter dem Grünstreifen eine öffentliche Versorgungsleitung. Hier stellt sich ebenfalls die Frage der Überbaubarkeit bzw. Verlagerung auf ein Privatgrundstück. · Fraglich ist für uns, wie die Versorgung der Objekte mit Energie und Wärme erfolgt. Kann das bestehende Fernwärmenetz ohne Einschränkung für die derzeitigen Anwohner/Nutzer entsprechend genutzt oder erweitert werden? Im Bebauungsplan 492 waren fossile Brennstoffe als Wärmelieferant ausgeschlossen worden. Dies müsste auch für das neue Vorhaben als Teil des Gesamtquartiers gelten. · Eine weitere Frage ist die Kanalisation. Ist die bestehende Infrastruktur in der Lage, die Verdopplung der Haushalte zu gewährleisten? Insbesondere Zu- und Abwasser sind u.E. zu berücksichtigen um Nachteile und Gefahren (Überflutung/verstopfte Kanalisation) für die Nachbargrundstücke zu vermeiden. Wir können nachvollziehen, dass die Fläche innerstädtisch der wohnwirtschaftlichen Bebauung zugeführt wird und begrüßen dies. Aus Sicht eines direkten Nachbarn bitten wir darum, dass unsere o.g. Punkte, insbesondere die Sicherheit unserer Kinder (nur eine Zuwegung außerhalb/vor der Spielstrasse), Reduzierung der Vollgeschosse (Privatsphäre, Lärmbelästigung und Wahrung des Quartiercharakters), Berücksichtigung des erkennbaren Parkraumproblems und Erhaltung von möglichst vielen Bäumen und Grünbereichen (Grünstreifen) Berücksichtigung findet. [...]
1.10	<p>[...] wir möchten Stellung nehmen zum Bebauungsplan Nr. 656, Mercatorstraße West. Grundsätzlich stehen wir einer Bebauung des Grundstücks positiv gegenüber, gegen die konkreten Bebauungspläne hingegen habe ich einige Einwände.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verhältnis alte Bebauung zur neuen Bebauung: In der vorhandenen Siedlung am Ende der Mercatorstraße gibt es weniger Wohneinheiten als im geplanten Bauvorhaben. Die Struktur einer gewachsenen Siedlung, in der die Bewohner enge nachbarschaftliche Beziehungen pflegen, wird stark verändert, wenn es durch ein einziges Bauvorhaben auf einmal mehr „neue“ als „alte“ Bewohner gibt. 2. Parksituation: Schon im Moment gestaltet sich die Parksituation am oberen Teil der Mercatorstraße schwierig. Mitarbeiter und Angestellte der Behörden, der Bereitschaftspolizei, verschiedener ansässiger Firmen und auch Berufsschüler parken sowohl an der gesamten oberen Mercatorstraße, als auch am verbreiterten Teil vor der Zufahrt in die bestehende Siedlung. Verschärfend kommt hier noch hinzu, dass nach dem Bebauungsplan 492 viele Parkplätze auf dem ehemaligen Kasernengelände wegfallen werden, die jetzt vornehmlich von den Berufsschülern genutzt werden. Die Berufsschüler werden dann beim Parken auf die Mercatorstraße ausweichen müssen. Bei der Anzahl der geplanten Parkplätze und dem gleichzeitigen Wegfall der bisherigen Parkmöglichkeiten wird es nicht genug Parkplätze an der Mercatorstraße geben. Es ist zu befürchten, dass Besucher der neuen Anwohner und die neuen Anwohner mit zwei Autos pro Wohneinheit auf die - nicht ausreichend vorhandenen - Parkplätze in der Siedlung ausweichen werden. 3. Zufahrt: Die Zufahrt der neuen Siedlung ist über den Teil der Mercatorstraße geplant, der anteilig von den jetzigen Anwohnern bezahlt wurde. Wie wird damit umgegangen? Zudem befindet sich die Ausfahrt schräg gegenüber zweier Parkplätze. Zu dieser ungünstigen Lage kommt noch hinzu, dass morgens und mittags dort auf der Straße, neben den Parkplätzen, der Transporter parkt, der den schwerbehinderten Sohn der dort ansässigen Familie zur Schule bringt. Unweigerlich wird es dort zu vermehrter Verkehrsbehinderung bei der Aus- und Einfahrt in die Siedlung, aber auch auf die neu geplanten Parkplätze kommen. 4. Art der Bebauung: Durch die Lage der neuen Bebauung erscheint sie als zur vorhandenen Siedlung gehörend. Eine Zufahrt geht von der Siedlungsstraße ab, die neuen Häuser stehen an zwei bestehenden Straßen der jetzigen Siedlung, direkt gegenüber neun bestehender Häuser/Doppelhaushälften dieser Siedlung. Der Bebauungsplan für die Siedlung sieht nur eine 2-geschossige Bebauung vor, deshalb sollte nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz auch das neue Bauvorhaben nur zweigeschossig ausgeführt werden. Das würde nicht nur verhindern, dass die neue Bebauung die alte dominiert, es würde auch die Probleme unter 1.- 3. entschärfen.

	<p>Eine zweigeschossige Bebauung mit weniger neuen Wohneinheiten würde sich in die bestehende Siedlung besser integrieren und wäre sicher für alle ansässigen Anwohner, nicht nur die der Wohnsiedlung, sondern auch der Behörden und Firmen, verträglicher. [...]</p>
1.11	<p>[...] hiermit lege ich Widerspruch gegen das von Ihnen geplante Bauvorhaben an der Mercatorstr.17 in Osnabrück ein.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schon jetzt sehr begrenzte Anzahl an Stellplätzen Zuparken bzw. Kampf um Parkplätze vorprogrammiert - Sehr hohes zukünftiges Verkehrsaufkommen —> mehr Lärm und mehr Personen durch mehr als Verdopplung der Wohneinheiten in der Siedlung - Sicherheit der Kinder gefährdet (Spielstraße durch hohen Verkehr nicht mehr sicher genug) 2. Zufahrt sollte auf Grund der oben genannten Sicherheit für die Kinder nicht über die Spielstraße erfolgen, sondern über den Bereich des Wendehammers - Privatsphäre für die bereits vorhandenen gegenüberliegenden Wohngebäude erheblich eingeschränkt - Einheitliches Siedlungsbild nicht mehr gegeben 4 Herabsetzung der Wohngeschossanzahl unbedingt nötig! - Wertverlust für die bereits vorhandenen Wohngebäude <p>Eingriff in die Natur Grünflächen als Ausgleichsflächen werden dem neuen Bereich zugeschlagen, Zurückdrängen der Tierwelt [...]</p>
1.12	<p>[...] hiermit widersprechen wir als Anlieger der Mercatorstraße dem o.g. Bebauungsplan. Die vorgesehene Bebauung steht in krassem Widerspruch zur vorhandenen.</p> <p>Diese ist geprägt durch Reihen- und freistehende Einfamilienhäuser. Die angedeutete Anpassung der geplanten Häuser im Randbereich zur bestehenden Bebauung reicht nicht aus.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Häuser zur Brinkstraße hin damals lediglich in eingeschossiger Bauweise ausgeführt werden durften. Dies wurde damit begründet, dass die Bewohner der Häuser an der Brinkstraße zu stark durch eine mehrgeschossige Bauweise beschattet würden. Diese Argumentation gilt genauso für die jetzt geplante Bebauung.</p> <p>Es wurde offenkundig versucht, auf überschaubarem Grund ein Maximum an Wohnraum zu schaffen ohne Rücksicht auf die umgebende Bebauung. Wenn hier 32 Wohneinheiten auf einer Fläche erstellt werden sollen, die deutlich kleiner ist als das restliche Baugebiet, in dem nur 26 Wohneinheiten gezählt werden, passt dies von den Relationen her nicht.</p> <p>Insgesamt ist das Bauvorhaben überdimensioniert. Die Geschoszahl der geplanten Häuser übertrifft die umgebende Bebauung deutlich. Bestandspläne und umgebende Bebauungspläne wurden nicht berücksichtigt. Die geplante Bebauung fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung und der vorhandenen Bebauung ein.</p> <p>Es ist richtig und nachvollziehbar, dass die Stadt Osnabrück Wohnraum schaffen will. Allerdings sollte sich die geplante Bebauung in die vorhandene einfügen. Dies ist bisher nicht der Fall.</p> <p>Ferner weisen wir auf die ohnehin prekäre Parkplatzsituation hin. In der Mercatorstraße befinden sich mehrere Ämter, Verwaltungen, die Bereitschaftspolizei und Behörden. Für die Mitarbeiter sind nicht genügend Parkplätze vorhanden. Daher wird an der Straße geparkt. Bei den geplanten 32 Wohneinheiten wird sich diese Situation weiter verschärfen. Die gesetzlichen Vorgaben für die Schaffung von Stell- und Parkplätzen an den Häusern wurden zwar berücksichtigt, wird aber nicht ausreichen. Es sind Eigentumswohnungen geplant, die vorzugsweise nicht von Familien gekauft werden. Hier werden eher Paare oder Singles kaufen, die oftmals mehrere PKWs besitzen und bewegen. Der Parkdruck und der Verkehr im Spielstraßenbereich erhöhen sich dadurch weiter.</p> <p>Wir persönlich empfinden die Umsetzung dieses Bauvorhabens als erdrückend. Im Laufe der letzten 16 Jahre hat sich eine gute Nachbarschaft von Familien und Kindern entwickelt, die sich durch dieses als „Klotz“ empfundene Bauvorhaben bedroht fühlt. Wie fühlt man sich, wenn man aus seinem Einfamilienhaus auf eine eng zusammen stehende Gruppe von 3-4 geschossigen Häusern sieht?</p> <p>Wir wünschen uns eine Bebauung des Grundstücks, plädieren aber für eine Reduzierung der Geschoszahl und der Anzahl der Gebäude. [...]</p>
1.13	<p>[...] gegen den am 18.05.2020 veröffentlichten Bebauungsplan möchten wir Einwände und Verbesserungsvorschläge vorbringen.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir eine Bebauung der Fläche des Roten Kreuzes, jedoch haben wir Bedenken bei der aktuellen Planung.</p> <p>1. Der Bebauungsplan 656 verlässt den vorgegebenen städtebaulichen Rahmen des Bestandsplans des Sondergebietes und der umgebenden Bebauungspläne. Auch wenn das Grundstück nicht dem Bebauungsplan der umliegenden Wohnbebauung unterworfen ist, wird sich das Bauvorhaben unmittelbar in das Wohngebiet einfügen und einen starken Bruch in das Erscheinungsbild bringen. Vor dem Hintergrund sollte sich das Bauvorhaben zumindest an die Bestandsgebäude angleichen, um somit das Gesamtbild und den Charakter der Siedlung zu erhalten.</p> <p>2. Der Bebauungsplan 492 (Auszug siehe Anlage 1) sieht für die Bebauung des Wohngebietes westlich der Mercatorstraße Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit maximaler Zweigeschossigkeit vor. Auch die vom Bebauungsplan 656 ausgewiesene Fläche sieht im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan (Auszug siehe Anlage 1) nur eine zweigeschossige Bauweise vor. Viele Wohnhäuser, insbesondere auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind nur eingeschossig errichtet.</p>

Unabhängig davon, dass das zu bebauende Grundstück grundsätzlich für Dienstleistungen und soziale Einrichtungen vorgesehen ist, kann in unseren Augen nicht über zwei Geschosse hinaus gebaut werden! Dies ist

entsprechend der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 492 auch ausdrücklich nicht gewünscht (siehe Anlage 3, Abs. Örtliche Bauvorschriften). Darüber hinaus ist in der Begründung zum Bebauungsplan 492 vom 03.11.1998 das Wohngebiet westlich der Ernst-Weber-Straße ausdrücklich von den höhergeschossigen Gebäuden im Umfeld ausgeklammert. Dieses muss unseres Erachtens im Rahmen der Gleichbehandlung ebenso für den Bereich westlich der Mercatorstraße gelten, nachdem die Planungen für ein Ökodorf verworfen wurden.

3. In dem Kontext möchten wir auch darauf hinweisen, dass es in dem gesamten Planungsgebiet des Bebauungsplanes 492 kein einziges viergeschossiges Gebäude gibt! Auch nicht in den gewerblich genutzten Bereichen. Der Bauträger möchte durch seine Zeichnung den Eindruck erwecken, dass es sich bei den Gebäuden Mercatorstraße 13 und 15 um viergeschossige Gebäude handelt. Dies ist aber nicht der Fall! Auch darf man nicht, wie in der 3-D Ansicht des Architekten, die Gebäude der Mercatorstraße 13 und 15 für die Gesamtbetrachtung heranziehen. Es wird der Eindruck vorgetäuscht, dass die neuen Gebäude verhältnismäßig klein sind. Aufgrund des Höhenunterschiedes und der Begrünung nimmt man die beiden Gebäude Mercatorstraße 13 und 15 jedoch kaum wahr. Um eine echte Relation herzustellen, muss die Ansicht wie



folgt dargestellt werden:

In der obigen Ansicht wird deutlich, dass die Relationen zur Bestandsbebauung nicht passen. Leider hat der Architekt zudem versäumt, in die Seitenperspektive die Bestandsbebauung mit einzubeziehen. Hier hat er gerade mal eines der größten zweigeschossigen Häuser der Siedlung mit eingezeichnet (rot eingekreist). Da die Häuser der gegenüberliegenden Straßenseite alle eingeschossig sind, haben wir versucht, dies zu skizzieren. Nicht maßstabsgerecht, aber es gibt einen Eindruck, wie erdrückend die neuen Gebäude sein werden.



4. Die Parkplatzsituation ist heute aufgrund der Bereitschaftspolizei, der ansässigen Behörden, der berufsbildenden Schulen etc. extrem kritisch. Der Verzicht auf den Wendehammer und das Hinzukommen von 32

Wohneinheiten wird eine massive Erhöhung des fahrenden und parkenden Verkehrs bedeuten. Es ist äußerst unrealistisch, dass bei der Art der Bauweise 34 Parkplätze für 32 Wohneinheiten ausreichen werden. Darüber hinaus ist eine geplante Zuwegung über die Spielstraße angedacht. Da es sich eben um eine Spielstraße handelt und von unseren Kindern als solche genutzt wird, machen wir uns Sorgen um die Sicherheit unserer Kinder bei dem verdichteten und konzentrierten Verkehrsaufkommen. Mit Blick auf das Rücksichtnahmegebot möchten wir daher anregen, die Zufahrt zu den neuen Gebäuden komplett über die Mercatorstraße außerhalb der Spielstraße zu planen.

5. Vor dem Hintergrund der verengten Straße und des stark steigenden Verkehrs- und Parkaufkommens stellen wir uns zudem die Frage nach Sicherung von Leib und Leben! Wenn die Verkehrssituation so angespannt sein wird, dass weder Feuerwehr noch Krankenwagen in das Wohngebiet einfahren können, ist dieses lebensbedrohlich. Wir wünschen uns hier eine Sicherstellung für eine freie Zuwegung.

6. Das Wohngebiet wird durch Fernwärme versorgt. Wir hoffen, dass das Wärmekraftwerk die neu zu schaffenden Wohneinheiten vollständig mitversorgen kann, ohne dass es zu Einschränkungen bei der Bestandsbebauung kommt. Können Sie uns dies zusichern?

7. Die Abwasserkanalisation ist bereits heute am Rande der Leistungsfähigkeit. Das Gelände im Umfeld lässt insbesondere Regenwasser schlecht absacken. Die Gullis laufen bei Starkregen über. Eine zusätz-

	<p>liche Belastung durch 32 Wohneinheiten überfordert in unseren Augen das Abwassersystem. In der Begründung zum Bebauungsplan 492 wird deutlich auf das Problem hingewiesen und die Schaffung von Zisternen gefordert. (siehe Anhang 2). Aus der Planänderung 656 lässt sich das Entwässerungskonzept nicht erkennen. Können Sie uns dies bitte erörtern?</p> <p>8. Der Bebauungsplanung 492 beinhaltet starke Reglementierungen mit Blick auf Gestaltung von Gebäuden und Außenflächen, an die sich alle Bauherren halten mussten (siehe Anhang 3, Textliche Festsetzungen, Abs. 6) Entsprechend des Gleichbehandlungsgrundsatzes muss dies auch für das neue Bauvorhaben gelten. Es kann nicht sein, dass dort ganz andere ökologische Regeln gelten dürfen. Daher stellen wir uns die Frage, wie die entsprechenden Ausgleichsflächen gesichert werden sollen? Insbesondere müssten bei Anwendung unseres Bebauungsplanes bei einer Größe von 5586 qm insgesamt 112 hochstämmige Bäume sichergestellt werden!</p> <p>9. Die Erschließung der Spielstraße wurde von den heute ansässigen Bewohnern finanziert. Sind hier Ausgleichszahlungen für die Anwohner vorgesehen?</p> <p>10. Zech Architekten und der Bauträger Planen + Bauen stehen für hohe Qualität und hochpreisige Wohnbebauung. Wir befürchten, dass sich für die Wohnungen überwiegend Einzelpersonen oder Paare ohne Kinder interessieren werden. Aktuell leben in der Siedlung ausschließlich Familien mit Kindern. Auch wenn die o.g. Annahme spekulativ ist, wäre eine familiengerechtere Planung nicht von vornherein sinnvoller?</p> <p>11. In dem Zusammenhang Kinder vermissen wir in der Planung einen ausgewiesenen Spielplatz entsprechend des Niedersächsischen Bauordnungsrechtes.</p> <p>Fazit und Empfehlung: Wir haben in Treu und Glauben ein Haus in einem Gebiet gekauft, in dem nach gültigen und rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nur mit maximaler Zweigeschossigkeit zu rechnen war. Dies hatten wir sehr wohl auch für das Gelände des Deutschen Roten Kreuzes zur Kenntnis genommen. Wie eingangs geschildert haben wir nichts gegen Wohnbebauung auf dem Grundstück. Wir wissen auch und unterstützen, dass die Stadt Wohnraum schaffen möchte. Und natürlich möchte der Bauträger auch den größtmöglichen Profit erzielen. Aber das alles bitte nicht um jeden Preis! Das vorhandene Wohngebiet hat eine klare und einheitliche Gestaltung. Es gibt aktuell 24 Wohneinheiten. Das neue Bauvorhaben steht mit den 32 Wohneinheiten auf einer deutlich kleineren Fläche und der Viergeschossigkeit in keinem Verhältnis zu dem Baubestand! Wir bitten Sie daher eindringlich, den neuen Bebauungsplan in der Form abzuändern, dass nur eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist und der Charakter des Wohngebietes gewahrt bleibt. Darüber hinaus sollte die Zuwegung und die Parkplatzsituation überdacht werden. Unser Vorschlag wäre, in Anlehnung an die Bestandsbebauung Ein- und Doppel- bzw. Reihenhäuser zu planen. Ggf. mit Schwerpunkt auf Reihenhäuser, um so die bestmögliche Anzahl an Wohneinheiten zu schaffen. [...]</p>
1.14	<p>[...] hiermit legen wir fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 656 — „Mercatorstraße West“ ein.</p> <p>Lassen Sie uns vorausschicken, dass wir uns im Interesse der Verbesserung der städtischen Wohnraumsituation nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung des betroffenen Areals wenden. Die vorgelegte Planung muss aber u. E. in einigen grundlegenden Aspekten im Interesse der heutigen und künftigen Anwohner der Mercatorstraße verbessert werden.</p> <p>Wir begründen daher unseren Einspruch mit den folgenden wesentlichen Punkten:</p> <p>1. Verkehrs-/Parkplatz-/Rettungs-/Entsorgungssituation Die vorgesehenen 34 + 11 = 45 Stellplätze werden (mit zu erwartenden Fahrzeugbesitzquoten pro Familie bei der Größe der geplanten Wohneinheiten) schon ohne Berücksichtigung von Besuchern für die geplanten 32 Wohneinheiten nicht ausreichen.</p> <p>a) Hieraus ergibt sich durch die Fahrzeuge</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ der neuen Anwohner und deren Besucher ➤ der Angehörigen der anliegenden Polizeihundertschaft (die derzeit den Wendehammer vor der Spielstraße zur Abstellung ihrer Dienst- und Privatfahrzeuge nutzen) ➤ der ohnehin heute schon im mittleren Teil der Spielstraße parkenden Fahrzeuge der weiter vorne in der Straße ansässigen Behörden und Firmen <p>und weiterhin verschärft durch</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ die beabsichtigte Reduktion der heutigen Parkfläche im Wendehammer ➤ die Zufahrt zu einem großen Teil der vorgesehenen Parkplätze über die Spielstraße ➤ die absehbare Mülltonnensituation im Zufahrtsteil zum Gelände Mercatorstraße 17 in der Spielstraße aufgrund zu geringer dortiger Platzreserven ein wesentlich erhöhter Parkplatz- und allgemeiner Raumdruck auf die Spielstraße. <p>Die folgenden Bilder zeigen einen „ganz normalen Tag“ bei der Parksituation im oberen Teil der Mercatorstraße und im Wendehammer: es wäre gerade noch genug Raum vorhanden, um die Fahrzeuge der Bereitschaftspolizei temporär vor Abfahrt auf einer Straßenseite aufzustellen, wie dies aktuell regelmäßig geschieht.</p> <p>In der neuen Situation wäre die Mercatorstraße voraussichtlich bis hinunter zum (dann nicht mehr existierenden) Wendehammer und in die Spielstraße hinein beidseitig permanent von Privat-Pkw zugeparkt.</p>



Parkraumbelegung auf heutigem Wendehammer, normaler Wochentag



Parkraumbelegung im oberen Teil Mercatorstraße Richtung Wendehammer, normaler Wochentag

b) Entsorgungs-, Reinigungs- und Rettungsfahrzeuge müssen aber jederzeit ungehindert Zufahrt in alle Bereiche des Spielstraßenteils haben. Außerdem ist (post-Corona und allgemein) nicht zu erwarten, dass sich der Verkehr durch Post-/Liefersdienste künftig erheblich reduziert, gerade auch durch die erhöhte Anzahl (Verdoppelung?) künftiger Anwohner.

c) Ergänzend sei hingewiesen auf die tägliche Transportsituation des Kindes [...]. Der unausweichlich auf der Straße stattfindende Abhol-/Bringprozess in eine Tagesstätte wird durch die geplante genau gegenüberliegende zweite Einfahrt zu den Parkplätzen des Geländes Mercatorstraße 17 mit allen o. g. Problemen konfrontiert.

Die jetzt schon absehbare Konsequenz aus Erhöhung der Fahrzeugzahl bei unzureichender Platzallokation ist eine innenstadtartige, in dieser Wohnlage unnötig überfrachtete, vermutlich tendenziell kritische/unzulässige Park-, Verkehrs-, Rettungs- und Entsorgungssituation mit evtl. im Ernstfall gravierenden Behinderungen bei der Ein- und Ausfahrt (gerade im vorliegenden Fall einer Stichstraße). Am kritischsten ist hierbei der Rettungsfall zu bewerten.

d) Zuletzt erwarten wir deutliche Auswirkungen auf die Sicherheit der im Spielstraßenteil spielenden Kinder durch die enorme Erhöhung des Verkehrs-/Parkvolumens.

Es ist u. E. davon auszugehen, dass

- die in der Spielstraße liegende Zufahrt zu dem überwiegenden Anteil der Parkplätze des neuen Baugebiets (in Mercatorstraße 17) zu einer „Aufweichung“ der Schrittgeschwindigkeit im dorthin führenden Spielstraßenteil führt
- alle geschilderten Umstände der Raumbeanspruchung (Parken und Verkehr) zu einer Vielzahl von — in einer Spielstraße absichtlich vermiedenen — gefährlichen Situationen für Kinder führen können.

Diese Auswirkungen würden sich gleichermaßen für die Kinder der im neuen Baugebiet einziehenden Familien ergeben.

Wir bitten daher um

- eine quantitative Bewertung der Parkplatzsituation unter Einbezug des gesamten ehemaligen Kasernengeländes in seiner derzeitigen und geplanten Nutzung und Befragung anliegender Parkraumnutzer wie der Bereitschaftspolizei
- eine Bewertung des Rettungswegekonzepts mit den vorgesehenen Platz- und Zufahrtsverhältnissen unter Berücksichtigung der zu erwartenden Beeinträchtigungen in Form eines Gutachtens.
- eine Plankorrektur zur Erschließung des Baugebiets (Einfahrt) nur über den Teil Wendehammer/Zone 30 der Mercatorstraße (bis Anfang Spielstraße)

Die Lösung dieses Problems würde durch eine Verminderung der Geschosshöhe der Gebäude und damit einer Reduktion des Fahrzeugaufkommens erheblich unterstützt (siehe Punkt 2.) [

2. Geschosshöhe der geplanten Wohngebäude

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von drei- und viergeschossigen Wohngebäuden vor.

	<p>a) Dies steht in starkem Widerspruch zum beabsichtigten und realisierten Charakter des bisherigen Baugebiets. Insbesondere die den geplanten Gebäuden gegenüberliegenden vorhandenen Wohnhäuser wurden zum Bauzeitpunkt auf eine eingeschossige Bauweise limitiert. Diesen Häusern soll nun eine mehrgeschossige Bebauung gegenübergestellt werden. Eine in den Planungszielen genannte „Staffelung der geplanten Bebauung zur umgebenden Einfamilienhausstruktur“ ist für uns aus den Plandarstellungen nicht ersichtlich.</p> <p>Die einhergehende Beeinträchtigung der Wohnqualität und Privatsphäre der genannten bestehenden, angrenzenden Häuser ist hingegen evident. Das möglichst homogene Bebauungsbild des Wohngebietes wird damit hinfällig. Hinzu kommt die qualitative Wohnbeeinträchtigung durch das in 1. genannte erhöhte Verkehrsaufkommen.</p> <p>b) Die Gebäude der Bereitschaftspolizei und der angrenzenden Büro- und Verwaltungsgebäude gehen über drei (3) Geschosse nicht hinaus. Der vorgelegte Planentwurf ist dort, wo Gebäude der Altbebauung als 4-geschossig eingezeichnet sind, klar unzutreffend. Einzig ein angrenzendes Bürogebäude (Mercatorstraße 15) hat durch seine Hanglage ein teilweise freigelegtes Kellergeschoss. Auf der Eingangsseite weist es drei Geschosse auf. Selbst im weiteren Umfeld (Hauswörmannsweg) finden sich nur Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen.</p> <p>Eine Reduktion der geplanten 4-geschossigen Wohnhäuser (gegenüber der Bereitschaftspolizei und auf der Rückseite des Areals) auf drei Geschosse wäre ein sinnvoller Startpunkt für eine absteigende Staffelung der Geschosshöhen von der bestehenden Behörden-/Gewerbebebauung in Richtung der begrenzenden Einfamilienhausbebauung, denen nur ein Vollgeschoss gestattet wurde.</p> <p>Wir bitten daher um</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ die dringende Vornahme einer Vor-Ort-Besichtigung und die Korrektur der Unrichtigkeiten des Planentwurfs bei der Altbebauung ➤ die Herabsetzung der geplanten Geschoszzahlen und wahrnehmbare absteigende Staffelung hin zum Rand des geplanten Baugebietes auf das übliche Maß im Baugebiet <p>Hierdurch würde sich die geplante Bebauung besser in die vorhandene Umgebung einfügen und gleichzeitig die in 1. genannte Platz-/Verkehrsproblematik vermindern.</p> <p>3. Erschließungskosten und Abwassersituation</p> <p>a) Die Erschließungskosten für das Gelände Mercatorstraße 17 dürften von den bisherigen Anwohnern zum damaligen Erschließungszeitpunkt der Spielstraße „mitgetragen“ worden sein.</p> <p>b) Die erhöhte Flächenversiegelung durch die Bebauung und der Anschluss einer so hohen Zahl von Wohneinheiten, konzentriert auf einer kurzen Strecke gegenüber den ersten Häusern der Spielstraße, erfordert eine entsprechende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen. Bei — in Zukunft vermehrt zu erwartenden — extremen Regenfällen und durch das erhöhte reguläre Abwasser aus einer Verdoppelung der angeschlossenen Wohnnutzung müssen direkte (für die gegenüberliegenden und die neuen Häuser) und indirekte, z. B. rückstaubedingte Wasserschäden (für die anderen bestehenden Häuser der Spielstraße) zuverlässig vermieden werden.</p> <p>Wir bitten daher um</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Information, wie eine „Rückvergütung“ der anteiligen Erschließungskosten für insbesondere das Gelände Mercatorstraße 17 an die damaligen Träger der Erschließungskosten der Spielstraße (= alle bisherigen Anwohner) erfolgen kann ➤ um eine Prüfung der ausreichenden perspektivischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen unter den neuen Bedingungen in Form eines Gutachtens. <p>Da die angeführten Aspekte nahezu vollständig auch auf die künftigen Anwohner zutreffen, nehmen wir an, dass entsprechende Lösungen - mit dann zwar voraussichtlich weniger Wohneinheiten, aber besser eingebettet und in einer höherqualitativen Umgebung - auch im starken Interesse dieser neuen Anwohner liegen müssten.</p> <p>Wir danken vorab für Ihre Rückäußerung und sind zuversichtlich, bei einer Berücksichtigung unserer Einwände eine für alle Seiten konstruktive Lösung zu erreichen. Bitte kommen Sie bei Fragen bzw. Gesprächsbedarf jederzeit auf uns zurück.[...]</p>
1.15	<p>[...] hiermit lege ich Widerspruch gegen die von Ihnen erlassene Baugenehmigung zu oben genannten Bebauungsplan ein.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Jahre 2007 zogen wir in das Baugebiet an der Mercatorstraße. Damals war klar verfügt, dass eine Bauhöhe von maximal 2 geschossig erlaubt sei. Uns war bewusst (laut Aussage der NLG), dass es zu einer weiteren Bebauung im Bereich des Gebäudes des Deutschen Roten Kreuz und der polizeilich genutzten Garagen kommen könnte. Aber die Bedingungen würden die selben sein wie in unserem Wohngebiet.</p> <p>Uns ist bewusst, dass Wohnraum in Osnabrück knapp ist. Jedoch bitten wir ausdrücklich die Genehmigung für eine teilweise 4-geschossige Bebauung zurückzunehmen. Statt der geplanten 32 Wohneinheiten würde ein Reduzieren auf maximal 20 Wohnungen auch die Verkehrs- und Parksituation auf ein erträgliches und nachvollziehbares Maß reduzieren.</p> <p>Vor allen Dingen liegt uns am Herzen, dass das Beibehalten der Baugenehmigung wie zur Zeit vorgesehen einen großen Schaden der Glaubwürdigkeit in die Politik hinterlassen würde. Wir und vermutlich auch viele weitere Anwohner der Mercatorstrasse haben sich damals zu einem Kauf eines Grundstückes in diesem Bereich entschlossen, weil wir unbedingt davon ausgingen, dass Ergänzungen der Bebauung in unmittelbarer Umgebung nur zu den damals geltenden Bedingungen möglich seien. [...]</p>
1.16	<p>[...] Der Bebauungsplan 656 Nr. 656 - Mercatorstraße West - (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren) müsste eine deutlich grünere Handschrift tragen.</p>

	<p>Angesichts des Klimawandels mit zunehmender Hitze, Trockenheit und Extremwetter hat die Stadt Osnabrück sich Klimaziele gesetzt. „Ziel war und ist dabei eine gesunde und nachhaltige Stadtentwicklung, in der stadtklimatische Faktoren Berücksichtigung finden, sodass die Stadt ausreichend durchlüftet und damit Luftschadstoffe abtransportiert und Stadtstrukturen in Hitzeperioden Abkühlung finden können. Denn Hitze und eine schlechte Frischluftversorgung wirken sich negativ auf die Gesundheit von Mensch, Flora und Fauna aus.“ (https://www.osnabrueck.de/stadtklima/).</p> <p>Diese Ziele müssen allerdings nicht nur geschrieben, sondern umgesetzt werden. Auch in den Bebauungsplänen und den daraus entstehenden neuen Siedlungen. Für den B-Plan, der für das Gebiet Mercatorstraße West gelten soll, bedeutet das:</p> <p>Das veraltete Konzept aufgeben, bei dem die Freiflächen vor den Häusern nicht-ökologisch verbraucht werden durch eine Vielzahl von Pkw-Einstellplätzen. Stattdessen die Möglichkeit für Car-sharing anbieten, wie es bereits in anderen Städten geschieht und auch im Konzept der Wenge (Wohnungs- und Energiegenossenschaft) für das Landwehrviertel vorgesehen ist. Auf den frei werdenden Flächen entstehen Räume für soziale Begegnung und für innerstädtisches Grün.</p> <p>In der Vergangenheit war die Stadt auf diesem Gebiet schon deutlich weiter. Im Bebauungsplan aus dem Jahr 2002 für die bestehende Siedlung in der Mercatorstraße gab es klare Vorschriften für die grüne Gestaltung der Flächen. In der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplans 492 General-Martini-Kaserne, nach deren Maßgaben die jetzigen Anwohner in der Mercatorstraße gebaut und gestaltet haben, ist unter Punkt 6. festgelegt: „Pro angefangene 50 qm gemäß § 19 BauNVO sind ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum (Stammumfang 16 —18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) oder 10 m einer zweireihigen dichten Hecke aus naturraumtypischen Gehölzen gemäß DIN 18976 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.“</p> <p>Auch bei der nun geplanten verdichteten Bauweise, die den Flächenverbrauch pro Wohneinheit senkt, müsste Entsprechendes gelten. Angesichts des sich im Sommer stark erheizenden Stadt müsste dies mehr, auf keinen Fall weniger sein. Deshalb müsste der B-Plan vorsehen, dass zahlreiche Hecken und Hochstämme zu pflanzen und zu pflegen sind, so dass letztere trotz Hitzeperioden hochkommen und gedeihen. Die geplanten Baukörper haben alle Flachdächer. Deshalb sollten —für das Stadtklima und für die Biodiversität von Flora und Fauna — die Anlage und dauerhafte Pflege von Gründächern im Bebauungsplan festgesetzt werden.[...]</p>
1.17	<p>[...] Hiermit legen wir Einspruch ein gegen das o. a. Verfahren bzgl. des Bebauungsplans 656.</p> <p>Begründung:</p> <p>1. Das vorgestellte Projekt widerspricht in jeder Hinsicht den Vorgaben, die bei der Ausschreibung des Baugebiets für alle Interessenten und Interessenten verbindlich waren. Insbesondere bei Geschosshöhe und Erhalt der Grünanlagen gab es keinerlei Zugeständnisse. In der Folge ist hier eine Siedlung entstanden, die mit Spielstraße und Anwohnerverkehr trotz Stadtrandlage einen fast dörflichen Charakter erhalten hat. Das war insbesondere den Bauherren, die bereits an dem ursprünglich als Öko-Siedlung angelegten Vorhaben teilgenommen hatten, von besonderer Wichtigkeit, sodass letztlich die damaligen strengen Auflagen akzeptiert worden sind. Auch wenn die damaligen Pläne nicht verwirklicht wurden, so stellten sie seinerzeit ein wichtiges Motiv dar, in diesem naturnahen Bereich Wohneigentum zu erwerben („Dieses Baugebiet sollte mal ein Öko-Dorf werden“, vgl. NOZ vom 29. 03. 2004). Das Mercator-Dorf, wie wir Bewohner es nennen, hat sich in den vergangenen Jahren zu einem kleinen Natur-Paradies entwickelt: für eine Vielzahl von Vogelarten (z. B. Sperlinge, Stare, Meisen, Spechte, Gimpel, Dompfaff), Eichhörnchen, Igel, Weinbergschnecken, Kaninchen und sogar Hasen. Trotz Stadtnähe sind unsere Kinder in einer engen Verbindung zur Natur aufgewachsen, eine Verbindung, die für die jetzigen Kinder der Siedlung durch eine verdichtete Bebauung droht verloren zu gehen.</p> <p>Der bisherige Charakter des Mercator-Dorfes wird durch die geplante Veränderung des Bebauungsplans massiv in Frage gestellt und stellt gegenüber den bisherigen Anwohnern einen starken Vertrauensbruch dar. Wir haben hier im Vertrauen auf eine Siedlung gebaut, bei der der Charakter von Einfamilien- und Reihenhäusern nicht in Frage gestellt wird. Die Sackgasse stellt eine natürliche Verkehrsberuhigung dar, dafür nehmen wir die Enge der Zufahrten über Bergerskamp bzw. Hauswörmannsweg in Kauf. Aufgrund des überschaubaren Verkehrs im Wohnbereich der Mercatorstraße macht diese ihrer Kennzeichnung als Spielstraße alle Ehre; durch eine Zufahrt zu den geplanten Gebäuden in diesem Bereich würde kein unbeaufsichtigtes Spielen von Kindern mehr ermöglichen.</p> <p>Dabei sind wir durchaus mit einer Bebauung des DRK-Grundstücks einverstanden, solange der Charakter der Siedlung insbesondere mit Blick auf die Geschosshöhe gewahrt bleibt und die Vorgaben, an die wir uns halten mussten, auch weiterhin eingehalten werden. Weitere Einfamilien- und Reihenhäuser sind für uns überhaupt kein Problem. Unser kleines Dorf ist von kultureller Vielfalt geprägt, hier leben Menschen unterschiedlichster Herkunft ohne Konflikte zusammen, selbstverständlich nehmen wir Neuankömmlinge in unsere Straßengemeinschaft auf. Das ist aber nur leistbar, wenn ihre Anzahl überschaubar bleibt. Der o. a. Bebauungsplan sieht mehr als eine Verdopplung der Wohneinheiten vor und führt damit auch zu einer deutlich erhöhten Lärmbelastigung!</p> <p>Das Konzept des verdichteten städtischen Bauens leuchtet uns ein; aber hier stellt sich die Frage, warum es nicht zur Grundlage bei jetzt entwickelten Neubaugebieten, wie z. B. der Bebauung des Landwehrviertels, gemacht wird („ Noch mehr Wohnungen für das größte Baugebiet in Osnabrück, vgl. NOZ vom 19.05.2020) — da wissen dann alle Bewohner von vorneherein, auf welche Rahmenbedingungen sie sich einlassen. Eine nachträgliche grundlegende Veränderung des Bebauungsplans verspielt viel Vertrauen in staatliche Organe!</p>

	<p>2. Nach dem Bau von 32 Wohneinheiten ist mit einem deutlichen Zuwachs des Verkehrsaufkommens und damit nicht nur mit deutlich mehr Verkehrslärm, sondern auch mit einer erheblichen Verschärfung der Parksituation in der Mercatorstraße zu rechnen, die bereits jetzt vor allem im oberen Teil der Straße (bis zur Bereitschaftspolizei) problematisch ist und durch das geplante Bauvorhaben an der Johann-Domann-Straße ohnehin sehr prekär sein wird, da dort bis zu 200 Parkplätze wegfallen sollen (vgl. Protokoll des Bürgerforums Kalkhügel-Wüste vom 26. 11.2016). Wo sollen alle die Autos parken? Im Gebiet der ehemaligen General-Martine-Kaserne gibt es viele Institutionen, die von außerhalb angefahren werden!</p> <p>Wir selbst gehören zu den Menschen, die in der Stadt die meisten Wege mit dem Fahrrad zurücklegen; angesichts einer Buslinie, die nur alle 20 Minuten bedient wird, ist das die einzige echte Alternative zum Auto. Solange es keine grundlegend verbesserten Angebote im ÖNVP gibt und Arbeitsplätze auch in den umliegenden Gemeinden ohne Auto gut erreichbar sind, werden die Menschen nicht auf ihre Autos verzichten (können). Hier muss ERST eine Infrastruktur geschaffen werden, die den Verzicht auf das Auto dann möglich macht! Der Parkdruck in der Mercatorstraße ist an den Vormittagen aufgrund der Behördenmitarbeiter und -mitarbeiterinnen so hoch, dass dort — wenn eben möglich — in zwei Reihen geparkt wird und Teile des Bürgersteigs einbezogen werden. Nicht umsonst kommt die Müllabfuhr hier in aller Regel in den frühen Morgenstunden, weil ab etwa 9 Uhr das Durchkommen schwierig wird. Schon der Begegnungsverkehr zweier PKW führt in der Mercatorstraße dazu, dass auf dem Bürgersteig gefahren wird. Bei Einsätzen der Bereitschaftspolizei, z. B. bei VfL-Spielen oder dem Jahrmarkt, reicht das Parkgelände für die vielen einzeln im PKW anreisenden Polizisten und Polizistinnen bei Weitem nicht aus; es wird sowohl im Wendehammer als auch in der Wohnstraße geparkt. Die Bereitstellung der Einsatzfahrzeuge am Straßenrand beansprucht weitere Flächen. Auch die „Möwe“ nutzt Teile des DRK-Geländes zur Abstellung ihrer Fahrzeuge; es bleibt abzuwarten, wo sie dann abgestellt werden.</p> <p>Die Zunahme der Lärmbelästigung wird nicht nur die hier lebenden Menschen, sondern vor allem auch die Rückzugsräume für die vielfältige Fauna beeinträchtigen.</p> <p>Wir bitten daher eindringlich um eine Überprüfung und Anpassung der Planungen im Bebauungsplan 656 Mercatorstraße West! [...]</p>
1.18	<p>[...] bezugnehmend auf das von Ihnen geplante Bauvorhaben an der Mercatorstr.17 in Osnabrück legen wir hiermit Widerspruch ein.</p> <p>Folgende Argumente möchten wir dazu hervorbringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> enormer Wertverlust für die bereits bestehenden Wohngebäude und Grundstücke zu erwarten Parksituation sehr kritisch —> schon jetzt zu wenig Parkplätze vorhanden Sicherheit der Spielstraße durch hohes Verkehrsaufkommen nicht mehr gegeben Um die Sicherheit der Spielstraße aufrechterhalten zu können, sollte die Zufahrt nur über den Wendehammer möglich sein Einschnitt in die Privatsphäre der gegenüberliegenden Wohngebäude durch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen vermehrter Lärm und mehr Personen, da mehr als Verdopplung der Wohneinheiten in der Siedlung kein einheitliches Siedlungsbild mehr. [...]
1.19	<p>[...] gegen den zurzeit bestehenden Bebauungsplan 656 Mercatorstr. West legen wir hiermit Einspruch ein. Nachdem unser Eigenheim als eines der letzten im Jahr 2008 fertiggestellt war sind wir in die Mercatorstr. gezogen. Der Grund, im Bereich der ehemaligen General Martini Kaserne zu bauen lag zum einen an der überschaubaren Größe der Siedlung und zum anderen hauptsächlich an der ruhigen Lage und der bestehenden Sackgasse in Form einer Spielstraße. Unseren damaligen Entscheidungsgrund sehen wir bei Durchführung des zurzeit geplanten Bauvorhabens erheblich gefährdet. Eine Bebauung mit viergeschossigen Gebäuden im vorderen Bereich würde den Charakter und den Charme der Siedlung völlig zerstören. Gerade die Größe der jetzt bestehenden Eigenheime lässt das Wohngebiet sehr harmonisch erscheinen. Uns wurde auf Nachfrage damals mitgeteilt das die beiden Wohngebiete irgendwann einmal zusammengeführt werden könnten. Wann und wie stand jedoch noch in den Sternen. Was aber feststand war das es wenn überhaupt nur ein Bebauung in der jetzigen Form geben würde. Eine Bebauung mit viergeschossigen Gebäuden stand nie im Raum. Uns stellt sich auch die Frage ob dies an dem geplanten Standort überhaupt zulässig ist.</p> <p>In den bisherigen Planungen der Stadt erscheint zudem die Erhebung im Bereich Raspo Sportanlage und des Wohngebietes als schützenswert, dienen Sie doch als grüner Finger für die Stadt. Die Grünflächen sollten in Ihrem Umfang und der Größe auf jeden Fall erhalten bleiben bzw. eins zu eins neu angelegt werden. Wir sind schon sehr gespannt wie die Umsetzung zur Schaffung von Parkplätzen für die entstehenden Wohnungen aussehen soll. Für uns scheint es nicht möglich. Bei Einsätzen der Hundertschaft der Polizei stehen im Bereich Wendehammer/Mercatorstr. und Parkplatz der Polizei jetzt schon gut 50 PKW. Rechnet man bei 32 geplanten Wohnungen einmal niedrig geschätzt 50 PKW dazu können wir uns nicht vorstellen wo diese PKW abgestellt werden sollen. Der Wendehammer als Parkfläche wir wegfallen, im jetzigen Bereich der Spielstraße bestehen auch keine Kapazitäten. Eine Verschlimmerung der Situation und Konflikte mit den Anwohnern der Spielstraße sind zu befürchten. Bitte überdenken Sie die bisherige Planung in Bezug auf die Anzahl der Geschosse, die Größe der neu zu planenden Grünanlagen und der Parkplatzsituation noch einmal. Vielleicht reichen in diesem Bereich ja auch ein bzw. zweigeschossige Gebäude mit vielleicht nur 20 Wohnungen. Damit der Glaube an die Politik in unserer Stadt Osnabrück nicht verloren wird sollten frühere Entscheidungen/ Versprechungen und vor allem Baugenehmigungen nicht einfach so über den Haufen geworfen werden. [...]</p>
1.20	<p>[...] hiermit möchten wir Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben an der Mercatorstraße erheben. Als wir im Frühjahr 2003 unsere Immobilie in der Mercatorstraße gekauft haben, wurden uns seitens des Erschließungsträgers NLG diverse Vorgabe bzgl. der baulichen Umsetzung vorgegeben. So ist z. B. auf</p>

	<p>unserer Straßenseite eine Bebauung, die 1,5 Vollgeschosse überschreitet, untersagt. Das wurde begründet aus Rücksichtnahme auf die damals schon vorhandenen Anwohner der Brinkstraße. Dennoch entschlossen wir uns zum Kauf unseres Eigenheims in dieser kleinen Wohnsiedlung mit ca. 25 Wohneinheiten. Das vorgesehene „Verlassen“ der ursprünglichen Bebauungsgrundsätze mit teilweise viergeschossiger Bauweise, also mit mehr als der doppelten Anzahl an Geschossen, ist weder nachvollziehbar noch für uns als Eigentümer so hinnehmbar.</p> <p>Auch wenn die ehemalige Fläche des Roten Kreuzes nicht zu der ursprünglichen Wohnsiedlung angehörte, so können hier unserer Ansicht nach dennoch nicht komplett andere Dimensionen mit stark überschreitender Geschossanzahlen festgelegt werden. Schon gar nicht, wenn man bedenkt, dass man sich hier sogar noch an der vorhandenen, von uns mitfinanzierten Erschließung der Wohnsiedlung bedient. Dieser Schritt ist aus unserer Sicht weder nachvollziehbar noch akzeptabel. Eine Herabsetzung der Geschosszahl ist unumgänglich. Nur eine solche Umsetzung würde in Ansätzen mit einer Gleichbehandlung der bisher in unserer Wohnsiedlung genutzten Grundstücke/ Immobilien einhergehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf dieser Fläche, die bestimmt weniger als ein Viertel unserer jetzigen Wohnsiedlung beträgt, werden nun die sogar mehr Wohneinheiten geplant als für die bisher genutzte Siedlungsfläche insgesamt. Was bedeutet dies für den Verkehr, die Anzahl an Fahrzeugen und den neuen Parksuchverkehr im Einfahrtsbereich zur Siedlung, wenn die eigenen Besucherparkplätze nicht ausreichen? Ist die Sicherheit der ansässigen Kinder mit der neuen Eingangssituation in die Siedlung gewährleistet? Wird die Einsicht der Straße hinter der Kurve nicht stark beeinträchtigt? Da aktuell der überplante Wendehammer noch tlw. von Mitarbeitern der Polizeihundertschaft genutzt wird, wird dies das Problem noch verschärfen. <p>Nicht zu vergessen ist das starke Aufkommen parkender Fahrzeuge an der Mercatorstraße, dass durch die Ansässigkeit diverser Behörden unumgänglich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wo werden alle Mülltonnen/- container zwischengelagert, wenn am nächsten Tag die Müllabfuhr kommt? Wie ist die Straße dann im vorderen Bereich überhaupt noch zu nutzen? - Wie bereits oben erwähnt, sind auf unsere Nachbarn und uns, sprich auf die jetzigen Anwohner die Kosten der Ersterschließung umgelegt worden. Nun sollen durch zusätzliche Wohneinheiten vorhandene Ausgleichsflächen umgenutzt werden, Grünstreifen werden teils verschwinden, Grünflächen teils stark verkleinert. Und auch die vorhandene Infrastruktur soll auf unsere Kosten einer Mehrbelastung unterzogen werden. - Außerdem wäre es unserer Ansicht nach mit zusätzlichen Wohneinheiten im Bereich Mercatorstraße dringend erforderlich, dass der vorhandene Schotter-Verbindungsweg zur Brinkstraße (wassergebundene Wegedecke) nicht nur mit einer Beleuchtung ausgestattet, sondern zugleich mit einer Pflasterung ausgebildet wird. Aufgrund der vorhandenen Neigungen befindet sich durch Ausspülungen schon jetzt in einem desolaten Zustand und ist nur schwer mit dem Fahrrad nutzbar. Die zusätzliche Nutzung durch mehr Anlieger wird den Zustand noch verstärken. <p>Wir können es wirklich nachvollziehen, dass es erforderlich ist, neuen Wohnraum in der Stadt Osnabrück zu schaffen. Dennoch möchten Sie herzlichst darum bitten, den Weg, den Sie hier einschlagen möchten, grundlegend zu überdenken und den Bebauungsplan in Rücksichtnahme auf alle bereits vorhandene Anwohner, fast ausschließlich Eigentümer in Eigennutzung, entsprechend anzupassen. Es kann nicht sein, dass man ursprünglich Rücksicht auf die Anwohner der Brinkstraße genommen hat, hier nun aber eine völlig andere Vorgehensweise.</p> <p>Hätte uns Jemand 2003 gesagt, was hier nun zeitnah geschehen soll, so hätten wir uns sicherlich für ein Eigenheim in anderer Wohnlage entschieden. Denn gerade die „Luftigkeit“ und familiäre Atmosphäre, an die wir uns natürlich in 16,5 Jahren sehr gewöhnt haben und die wir von Anfang an kennen und lieben gelernt haben, hat uns damals dazu veranlasst, unser Eigenheim genau hier im „Mercatordorf“ zu wählen. [...]</p>
1.21	<p>[...] Wir widersprechen fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan 656.</p> <p>Als direkter Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgenden Begründungen:</p> <p>Grundsätzlich sind wir als Anwohner gar nicht gegen eine neue Nutzung des Geländes des Roten Kreuzes durch Wohnbebauung, da ja bekanntlich überall Wohnraummangel besteht und es nur vernünftig ist Baulücken zu schließen oder freiwerdende Flächen zu bebauen.</p> <p>Aber dem aktuell ausgelegte Bebauungsplan in beschleunigtem Verfahren mit 32 Wohneinheiten und 7 Wohnhäusern mit bis zu 4 Geschossen muss in dieser Ausführung widersprochen werden, da die künftige bauliche Nutzung des Geländes im unmittelbaren Zusammenhang mit den umgebenden Gebieten zu sehen ist und die städtebauliche Neuordnung ein geordnetes Nebeneinander der Nutzung unter Beachtung des Prinzips der gegenseitigen Rücksichtnahme und Duldung sicherstellen muss sowie eine Gleichbehandlung mit den bereits vorhandenen Grundstücken.</p> <p>Dieser neue Bebauungsplan verlässt den vorgegebenen städtebaulichen Rahmen des Bestandsplanes und der umgebenden Bebauungspläne</p> <p>Hinsichtlich des neuen Bebauungsplanes Nr. 656 fallen alle Zusicherungen und Vorgaben der Stadt Osnabrück, die seinerzeit Grundlage für unsere Entscheidung für dieses Baugebiet ausschlaggebend waren.</p> <p>Das Grundstück des Roten Kreuzes, also die nun neu zu bebauende Fläche, war Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 492 mit den damaligen auch für uns geltenden Vorgaben.</p> <p>Die jetzige Änderung wurde öffentlich ausgelegt und jetzt durch die Medien öffentlich gemacht und damit wurden auch die letzten Anwohner über das neue Bauvorhaben informiert.</p> <p>Was waren damals unsere Beweggründe sich für genau das Baugebiet Bebauungsplan Nr. 492 zu entscheiden?</p> <ul style="list-style-type: none"> - die maximale 2 Geschossigkeit

	<ul style="list-style-type: none"> - die Großzügigkeit der einzelnen Grundstücke - die überschaubare Anzahl der Grundstücke - die Tatsache, dass es nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gibt. - die Integration in die vorhandene Bebauung mit den verbliebenen größeren Gebäuden, die aber dennoch in einem guten geometrischen Verhältnis zur Neubebauung stand - die Familienfreundlichkeit - der verkehrsberuhigte Bereich <p>Hier nun unsere einzelnen Argumentation des Widerspruchs: Verkehrsberuhigter Bereich mit ausreichenden Freiflächen und Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher: Durch die geplanten 32 neuen Wohneinheiten auf 7550 m2 wird der Anteil an Neubewohner größer sein als die derzeitigen Bewohner auf 26 Grundstücken auf einer vielfach größeren Fläche. Einer derartige Verdichtung kann dem Gemeinschaftsgefühl der Siedlung nicht gut tun und steht der bisherigen Großzügigkeit des Gebietes entgegen. Bei 32 Wohneinheiten ist in diesen Zeiten von zwei Fahrzeugen pro Wohneinheit auszugehen und das sind 64 Fahrzeuge denen 34 plus 11 geplante Einstellplätzen gegenüberstehen. Das führt zu einer angespannten Parkplatzsituation mit Anwohnerkampf um derzeit freie Parkflächen und beengtem Verkehrsfluss durch Parken an den Seiten der Verkehrswege und möglicherweise sogar Zuparken von Grundstücken und damit vorprogrammierten Ärger unter den Bewohnern. Insbesondere tagsüber ist schon heute die Parksituation durch das Parken der Bereitschaftspolizei, Behördenbediensteten und andere Berufstätige sehr kritisch und beengt. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen steigt sowohl der Lärm als auch die Gefahr für spielende Kinder sowie Fuß- und Spaziergänger, die sich heute frei und unbeschwert bewegen können, da die derzeitigen Anwohner sich konsequent an die Verkehrsgeschwindigkeit halten.</p> <p>Geschossigkeit Die Vorgaben des damaligen Bauplanes waren 1,6 bis 2 Geschossigkeit und Einfamilien-, Doppel-sowie Reihenhäuser. Gerade diese Vorgaben waren maßgebend für unsere damalige Entscheidung für diese Baugebiet. Im neuen Bebauungsplan wird nun von bis zu 4 Geschossen ausgegangen, Gerne hätten auch wir, die direkt am Hang wohnen und nur 1,6 geschossig bauen durften ein oder zwei Steinreihen höher gebaut, aber das war absolut ausgeschlossen. Derart hohe Gebäude, wie nun im neuen Bebauungsplan 656 geplant verletzen die Privatsphäre der gegenüberliegenden Häuser an der Mercatorstrasse aus der ersten Bauphase, die als Grundrecht in Anspruch genommen werden kann. Diese 4 geschossigen Gebäude würden ziemlich dominierend, beinahe erdrückend wirken und den Eindruck einer burgartigen, unangepassten Barriere hervorrufen und den Charakter und das Bild der jetzigen Siedlung verändern. Daher sollte als oberstes Maß, ebenso wie für die „Altbewohner, eine maximale 2 Geschossigkeit beibehalten werden, um auch ein einheitliches Siedlungsbild sicherzustellen. Verweise auf derzeitige Gebäude mit einer Geschossigkeit von größer 2 sind nicht zulässig, da diese Gebäude bereits Bestandteile der General Martini Kaserne waren und in der Planung der jetzigen Mercatorstrasse und vorher Ökodorf berücksichtigt wurden.</p> <p>Erschließungskosten Die Erschließungs- und Straßenbaukosten wurden ausschließlich von den derzeitigen Anwohnen übernommen und nun kommen 32 Wohnparteien hinzu, die das voll erschlossene Gebiet mit allen Vorzügen ohne sich selbst zu beteiligen nutzen können.</p> <p>Kanalisation und Abwasser Das damals eingerichtet Kanalsystem ist unsere Vermutung nach nicht auf einen derartigen Anstieg einer Anwohnerzahl ausgelegt. Wie sollen nun die Abwässer von 32 Wohneinheiten mit geschätzten mindestens 64 neuen Anwohnen bewältigt und entsorgt werden?</p> <p>Zweite Zufahrt in die neue Bebauungsfläche Die geplante zweite Zufahrt darf nicht über die jetzige Spielstraße erfolgen, da es hier zu weiteren Ein- und Beschränkungen der gegenüberliegenden Anwohner kommen wird. Müllabfuhr und Straßenreinigung Wie wird sichergestellt, dass durch die geplante Verengung der Straße und den in letzter Zeit erhöhten Sicherheitsvorschriften für die Entsorgungsunternehmen die Müllentsorgung und Straßenreinigung weiterhin problemlos durchgeführt wird bis quasi vor die Haustür? Wir fordern Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 492 nicht vorzunehmen. [...]</p>
1.22	<p>[...] gegen den Bebauungsplan 656 möchten wir folgende Einwände vorbringen. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist zu hoch. Daraus resultieren folgende Probleme:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Die geplante Bebauung bildet den räumlichen Abschluss der Bebauung des gesamten Bereichs als in sich geschlossenes Gebiet. In dem bereits bebauten Bereich ist lediglich eine 1,5- bzw. 2-geschossige Bebauung zulässig. Die geplante Bebauung (bis 2-4 Vollgeschosse) steht dazu im deutlichen Gegensatz und fügt sich nicht in die bestehende Bebauung ein. · Für die geplanten 32 Wohneinheiten sind 34 + 11 Parkplätze ausgewiesen. Dies ist nach unserer Auffassung nicht ausreichend, da nur für 2 der 32 Wohneinheiten ein Zweitfahrzeug berücksichtigt wurde.

	<p>Zudem wird der im Zuge der Bebauung geplante Entfall des Wendehammers die Parksituation weiter verschärfen, da z.B. Bereitschaftspolizei, Besucher und Angestellte der anliegenden Firmen und Behörden diesen zurzeit als Stellfläche nutzen.</p> <p>· Durch die hohe Anzahl der geplanten Wohneinheiten werden im beengten Raum der Zu- und Ausfahrtsbereiche des Gesamtbaugebietes Verkehrsströme konzentriert. Verkehrsgefährdungen — insbesondere für Kinder — sind eine mögliche Folge.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen halten wir eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten für sinnvoll. [...]</p>
1.23	<p>[...] Ich wohne seit dem Sommer 2008 an der Mercatorstr. [...].</p> <p>Wir haben von dem Bauvorhaben sowohl aus der Nachbarschaft als auch aus den Medien erfahren, dass unter anderem Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 32 Wohneinheiten und bis zu 4 stockige Wohnblöcke geplant ist.</p> <p>Hiermit wollen wir uns den Argumenten unserer Nachbarn anschließen und insbesondere betonen, dass uns die Sicherheit unserer Kinder und die der Nachbarn sehr am Herzen liegt, denn es wird mit deutlich mehr Verkehrsaufkommen zu rechnen sein.</p> <p>Darüber hinaus sollten die Wohneinheiten angepasst sein, d.h. vor allem die Anzahl der Stöcke auf 2 begrenzt werden. [...]</p>