

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 108 - Große Rosenstraße/Kolpingstraße/
Seminarstraße -

Allgemeines:

Bei dem Bebauungsplanbereich östlich Kolpingstraße zwischen Großer Rosenstraße und Seminarstraße handelt es sich um einen Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 72 - Parkhaus Gr. Rosenstr. -. Das Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes 72 wurde 1981 begonnen, konnte aber insbesondere wegen offener Fragen bezüglich des ruhenden Verkehrs der universitären Einrichtungen innerhalb dieses Stadtgebietes noch nicht zum Abschluß gebracht werden. Bei dem Gesamtbereich ging es um die Planung für ein Gebiet, von dem wegen seiner Schwerpunktlage in der Innenstadt entscheidende Impulse für die Neustadt ausgehen sollen. Den Bebauungsplan Nr. 72, der in der geänderten Fassung neu aufgestellt werden soll, gibt es bereits seit 1966 und auf seiner Grundlage sind bis heute wichtige Baumaßnahmen durchgeführt worden, die auch den Planbereich des nun reduzierten Bebauungsplanes Nr. 108 tangieren. Auch der Straßenzug Kolpingstraße/Kommenderiestraße konnte auf der Grundlage des Bebauungsplanes von 1966 hin in dem entsprechenden Teilstück bereits durchgeführt werden. Offen war allerdings lange die Frage, ob die nach dem Entwicklungskonzept für die Innenstadt vorgesehene Führung der Buslinie in diesen Straßen beibehalten werden sollte. Dies hätte einen vierspurigen Ausbau bedeutet, wobei allerdings nur zwei Spuren für den Individualverkehr, aber zusätzlich zwei Spuren für die Busse angeboten worden wären. Es soll zwischen den Knotenpunkten endgültig auf eine vierspurige Lösung verzichtet und der zweisepurige Ausbau der Straße in dem hier zu betrachtenden Bereich beibehalten und festgeschrieben werden.

Durch die ebenfalls im Erneuerungskonzept der Innenstadt vorgesehene und durch intensive Planungen abgesicherte Universitätsentwicklung mit dem Mensastandort südlich des Schlosses ergeben sich zusätzlich Impulse für das Planungsgebiet, von denen nicht nur strukturelle, sondern auch gestalterische positive Ausstrahlungen zu erwarten sind; das trifft insbesondere für den Bereich des Grundstückes südlich Seminarstraße 33/34 zu (Titgemeyer), auf dem universitäre Einrichtungen angesiedelt werden sollen.

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches Nr. 108 soll langfristig mit dem nördlich der Großen Rosenstraße vorgesehenen Umspannwerk die Versorgung dieses innerstädtischen Bereiches mit elektrischer Energie sichergestellt werden. Das Umspannwerk hat eine bebaute Fläche von ca. 24,5 x 30 m und soll max. 12 m hoch werden. Dies entspricht etwa einer viergeschossigen Bebauung. Die Stadtwerke

haben sich bereit erklärt, diesem Versorgungsgebäude einen gestalterischen Rahmen zu geben, der der baulichen Situation dieses Standortes entspricht. Dementsprechend ist vom Versorgungsträger zugesagt, die Gestaltung des Baukörpers sowie die Gestaltung der davorliegenden Platzfläche einvernehmlich mit der Stadt zu lösen.

Ansonsten geht der reduzierte Bebauungsplan wie auch der bisherige gesamte Plan auf die nach der alten Planung bereits vollzogene bauliche Entwicklung ein. Durch die Festsetzung als Kerngebiet wird eine mögliche Umstrukturierung offengehalten mit dem Ziel, zentrale Dienstleistungen, die innenstadtgebunden sind, zu fördern.

Bauliche Nutzung:

Innerhalb des gesamten Bebauungsplanbereiches ist aufgrund der Innenstadtlage und der hier vorhandenen Nutzungen Kerngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Im Zuge der Kolpingstraße sieht der Bebauungsplan zwingend eine viergeschossige Straßenrandbebauung vor, die weitgehend der vorhandenen Bebauung entspricht. Diese lückenlose Straßenrandbebauung setzt sich im Zuge der Seminarstraße und teilweise der Großen Rosenstraße fort. Aus technischen Gründen ist im Bereich des Umspannwerkes nördlich der Großen Rosenstraße eine Unterbrechung notwendig. Um die vorhandene Wohn- und Büronutzung innerhalb der Kerngebiete auch künftig zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl so weit reduziert, daß noch Freiflächen im Blockinneren erhalten werden. Wohnungen sind innerhalb der Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO oberhalb des 1. Vollgeschosses allgemein zulässig, in den Erdgeschossen dagegen sind Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Daher ist die Grundflächenzahl mit 0,8 und südlich der Seminarstraße mit 0,6 festgesetzt. Die im Planbereich gelegenen Grundstücke an der Ostseite der Kolpingstraße waren schon 1962 bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung bebaut. Der gute Gebäudebestand (Kolpinghaus) enthält in den Obergeschossen überwiegende qualifizierte Wohnnutzung, die erhalten werden soll. Aus diesem Grunde wurde in Anwendung von § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung der in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung enthaltene Höchstwert für die Geschoßflächenzahl bei vier- und fünfgeschossiger Bebauung in Kerngebieten von 2,2 mit der festgesetzten Geschoßflächenzahl 2,4 überschritten. Öffentliche Belange stehen dieser Überschreitung nicht entgegen.

Wegen der geringeren Ausnutzung sieht die Planung südlich der Seminarstraße nur eine Geschoßflächenzahl von 2,0 vor.

Artikel 4 der Textlichen Festsetzungen läßt u.a. ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen zu; bei Vortreten von Gebäudeteilen in die Verkehrsfläche kann diese Ausnahmvorschrift nur in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zugelassen werden.

Verkehr:

Da die Johannisstraße zwischen Neumarkt und Süsterstraße als Fußgängerzone ausgebaut ist, übernehmen die Seminarstraße sowie die Große Rosenstraße die rückwärtige Erschließungsfunktion der in diesem Bereich liegenden Grundstücke westlich der Johannisstraße. Das Verkehrsaufkommen wird in erster Linie aus Richtung Neuer Graben/Neumarkt über Lyrastraße und Kolpingstraße zu erwarten sein.

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen und Abfallbeseitigung:

Die Baugebiete sind bzw. werden an die vorhandenen oder noch zu errichtenden zentralen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen. Maßgebend für den Anschluß an die Abwasserbeseitigungsanlagen und an die Müllabfuhr sind besondere Satzungen der Stadt Osnabrück. Die Oberflächenwasser der Straßen werden über Gossen und Wasserabläufe (Gullis) in das zentrale Entwässerungsnetz abgeleitet.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde:

Wer bei Bau- und Erdarbeiten Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, daß sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, hat dies unverzüglich dem Stadt- und Kreisarchäologen, Heger-Tor-Wall 19, Tel. 0541-323-4430, anzuzeigen (§ 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Überschlägige Kostenermittlung

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist davon auszugehen, daß lediglich für die Gestaltung der im Bereich des Umspannwerk liegenden Platzfläche Kosten entstehen, zu denen z.Zt. keine Angaben gemacht werden können.


Klöcker
Stadtbaurat


Wiehe
i.V.d. Leiters des Stadtplanungsamtes

Vom Rat als Planbegründung beschlossen am 16.07.1985

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 26. SEP. 1985
Bez.-Reg. Weser-Ems


Brockfeld
Vermessungsobererrat

Im Auftrage

