

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 474 - Zentrum am Natruper-Tor-Wall -

A) ANLASS ZUR PLANUNG UND PLANUNGSGRUNDLAGEN

B) GEBIETSBESCHREIBUNG

- 1. Das Grundstück allgemein
- 2. Geschichtliche Entwicklung
- 3. Bauliche Bestandsvorgaben und Denkmalschutz
- 4. Bestandserfassung der Grünwerte
 - 4.1 Allgemeine Einschätzung
 - 4.2 Die Feststellungen im einzelnen
- 5. Stollenanlagen
- 6. Verkehr heute

C) DAS STADTEBAULICHE KONZEPT

- 1. Grundsätzliches
- 2. Die konkreten konzeptionellen Ansätze
- 3. Freiraumkonzept und Naturwerte
 - 3.1 Konzeptionelle Betrachtung
 - 3.2 Die naturräumliche Ausformung im einzelnen
 - 3.3 Gestaltungsplan zum Freiraumkonzept
- 4. Verkehr

D) ART UND MASS DER NUTZUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Kerngebiet
 - Nutzungsbeschränkungen im Kerngebiet
 - 1.2 Allgemeines Wohngebiet
 - 1.3 Fläche für den Gemeinbedarf
- 2. Maß der baulichen Nutzung
- 3. Verkehrsflächen
- 4. Öffentliche Grünflächen

E) SONSTIGES

- 1. Altlasten
- 2. Bombenblindgänger
- 3. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde
- 4. Kosten

A) ANLASS ZUR PLANUNG UND PLANUNGSGRUNDLAGEN:

Mit der Fertigstellung der neuen Städt. Kliniken am Finkenhügel stehen das Grundstück und die alte Bausubstanz des nunmehr aufgegebenen Krankenhauses am Natruper-Tor-Wall zur Disposition. Für die Nachfolgenutzung wurden städtebauliche Rahmenbedingungen erarbeitet, die Grundlage für die Erörterungen von Nutzungsstrukturen und für die Entwicklung von Plankonzepten waren.

Die der städtebaulichen Planung vorausgehenden Diskussionen um die Grundsätze künftiger Entwicklungen in diesem Bereich haben sich zunächst schwerpunktmäßig mit der Frage befaßt, ob und in welchem Umfang Verwaltungsdienststellen hier untergebracht werden können, auch im Sinne einer bürgerfreundlichen Konzentration mit besserer Erreichbarkeit. Dies war ein besonderes Anliegen wegen der außerordentlich beengten Verhältnisse städtischer Dienststellen, die außerdem noch verstreut über das Stadtgebiet liegen. Da jedoch von Verwaltungseinrichtungen alleine noch nicht die stadtpolitisch gewünschten Entwicklungsimpulse ausgehen, ist dann auf der Grundlage dieser ersten Überlegungen ein erweitertes Entwicklungskonzept in die Diskussion gekommen. Dabei ging es im Interesse gesamtstädtischer Zielsetzungen um ein integriertes Nutzungsangebot. Neben Verwaltungseinrichtungen sollten insbesondere auch hochqualifizierte private Dienstleistungen in Verbindung mit einem Hotel von hohem Standard angesiedelt werden. Außerdem war zusätzlicher Wohnraum nachgefragt, und zwar nicht nur, um einem aktuellen qualifizierten Bedarf abzuhelpfen, sondern auch, um diesem hervorragenden Standort zu einer im weitesten Sinne urbanen Stadtqualität zu verhelfen.

Stadtpolitisch kommt es also darauf an,

- o diesen ausgezeichneten und durch seine überhöhte topographische Situation besonders geprägten Standort durch städtische Entwicklungsimpulse zu aktivieren,
- o ihn über das eigentliche Grundstück hinaus qualifiziert mit dem Umfeld zu verknüpfen und
- o zu einem städtebaulichen Merkzeichen von ausgeprägter regionaler und überregionaler Ausstrahlung zu machen.

Diese Aspekte lagen den vielfältigen Bemühungen zugrunde, die vom Rat vorgegebenen Nutzungsprinzipien zu einem städtebaulichen Konzept zusammenzufügen. Auch das in den letzten Jahren verstärkte Investoreninteresse war zu kanalisieren und in städtebauliche Konzepte überzuleiten, die den Grundvorstellungen des Rates entsprachen. So ist es zu alternativen Planungsvorstellungen durch mehrere Architekten gekommen, denen die städtebaulichen Rahmenbedingungen der Stadt vorgegeben waren.

Beratungen in den zuständigen Ratsgremien und Gespräche mit Investoren und Planern haben dazu geführt, daß folgendes Standortverteilungsmuster auf dem Grundstück dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt wurde:

1. Umnutzung des ehemaligen Klinik-Hochhauses für Ämter der Stadtverwaltung für etwa 350 bis 400 Mitarbeiter bei Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten an den Kopfseiten.

2. Hotel mit hohem Standard im Norden des Grundstücks für 150 bis 180 Zimmer, zum Reißmüllerplatz und zur Natruper Straße hin orientiert.
3. Wohnbebauung an der Lürmannstraße mit ca. 35 Wohnungen in der Nutzungsstruktur von Stadthäusern.
4. Ergänzung der öffentlichen Dienstleistungen durch ein privates Dienstleistungsgebäude zwischen Stüvehaus und altem Klinikum-Gebäude in der Größenordnung von ca. 5.000 - 7.000 qm.

B) GEBIETSBESCHREIBUNG:

1) Das Grundstück allgemein:

Das derzeitige Gelände der Städtischen Kliniken grenzt im Osten unmittelbar an die Osnabrücker Altstadt, allerdings getrennt durch den Natruper-Tor-Wall als Teil des Innenstadtringes. Im Westen und Norden schließt Wohnbebauung an. Nach Süden bildet das Stüvehaus - das erste Stadtkrankenhaus und die jetzige Volkshochschule - den Abschluß. Das Grundstück umfaßt eine Fläche von nahezu 4 ha mit einer maximalen Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von 350 m.

Die Topographie des Geländes ist durch die Lage am Rande des Westerbergs gekennzeichnet mit Geländehöhen zwischen ca. 66,5 m bis ca. 77 m über NN. Markant ist die Situation direkt am Natruper-Tor-Wall mit etwa 1,0 bis knapp 4,0 m über dem Niveau des Innenstadtringes, der hier durch eine Mauer begrenzt wird.

2) Geschichtliche Entwicklung:

- Entwicklung bis 1860:

Das Gelände der heutigen Städtischen Kliniken wurde Ende des 13. Jahrhunderts als eine der bei Belagerungen die Stadt am stärksten gefährdende Stelle durch den Bau der sogenannten Hohen Mauer in die mittelalterlichen Befestigungsanlagen einbezogen. Durch die Entwicklung auf dem waffentechnischen Bereich wurde aber schon 1575 die Hohe Mauer als Verteidigungsanlage aufgegeben. Teile der Anlage haben sich bis heute erhalten. Dem Festungsgebot (Verbot, außerhalb der Wehrmauern zu siedeln) entsprechend blieb das Gelände bis Mitte des 19. Jahrhunderts unbebaut.

- Erste Bebauungsphase 1862 - 1884:

1862 bis 1864 wurde mit dem Bau des ersten Stadtkrankenhauses - heute Stüvehaus - und der dazugehörigen Apotheke mit der Besiedlung begonnen. Den Anstoß zu diesem Bau hatte die schwere Cholera-Epidemie gegeben, die 1859 in Osnabrück herrschte.

- Zweite Bebauungsphase 1884 - 1889:

Mit der Errichtung der Altstädter Volksschule 1884 im Zuge der ersten flächendeckenden, städtischen Schulversorgung Osnabrücks (1878 Neustädter Volksschule, 1896 Volksschule am Pottgraben, dann in schneller Reihenfolge weitere) begann die Besiedlung des Westerberg-Osthanges von Norden.

- Dritte Bebauungsphase 1889 - 1914:
In der Folgezeit entwickelte sich entlang des Natruper-Tor-Walles durch Erweiterungsbauten des Krankenhauses (Bettentrakt, Kapelle) und der Schule (Turnhalle) eine stark aufgelockerte Randbebauung, während sich im rückwärtigen Teil des Geländes nur das Krankenhaus mit Nebenbauten ausdehnte.
- Vierte Bebauungsphase 1918 - 1930:
Schon 1914 wurde die Notwendigkeit erkannt, eine umfassende, auf einem Gesamtkonzept beruhende Krankenhaus-Erweiterungsplanung aufzustellen, da die vorhandene Anlage dem Bedarf nicht mehr genügte. Die Mitte der 20er Jahre vorgelegte Planung ging zwar von der Erhaltung der vorhandenen Gebäude aus, verlagerte aber den zentralen Punkt der Anlage vom Stüvehaus auf das 1928 realisierte Hochhaus. Die vorgesehenen, zum Natruper-Tor-Wall gelegenen Seitengebäude, die gemeinsam mit dem Hochhaus einen zum Wall repräsentativ zu erschließenden Innenhof gebildet hätten, wurden nicht mehr errichtet.
- Fünfte Bebauungsphase nach 1945:
Von den Kriegseinwirkungen 1944/45 wurde die aus den drei Kristallisationspunkten Stüvehaus, Schule und Hochhaus gewachsene historische Bebauung stark betroffen. Der Wiederaufbau der bis heute erforderlichen Erweiterungsbauten entwickelte sich nach Bedarf ohne Bezug auf ein Gesamtkonzept. Die geschichtlichen Kernbauten blieben aber erhalten, ebenso die mittelalterlichen Wehranlagen.

3) Bauliche Bestandsvorgaben und Denkmalschutz:

Alle hier genannten Anlagen sind in das Verzeichnis der Baudenkmale aufgenommen worden:

1. Altes Klinik-Hochhaus
2. Stüvehaus
3. Ehemaliges Wohnhaus an der Bergstraße
4. Gebäude der alten Apotheke
5. Reste der alten Stadtmauer

Sie sind nach folgenden prinzipiellen Kriterien zu erhalten bzw. auszuformen:

1. Altes Klinik-Hochhaus:
Erhalten der Außenfassaden einschließlich der Fenstergliederung bzw. deren Rekonstruktion. Erhalten der grundlegenden Gebäudestrukturen im Inneren.
2. Stüvehaus:
Das Gebäude ist insgesamt in allen Details unverändert zu erhalten bis auf neuzeitliche Veränderungen, wie Dachflächenfenster, Türanlagen des Haupteinganges o. ä. Trotz Kriegszerstörungen im Inneren des Gebäudes stehen die vorhandenen Grundstrukturen in Übereinstimmung mit dem Ursprungsbau und sind zu respektieren.

3. Ehemaliges Wohnhaus an der Bergstraße:
Die Fassaden des im Inneren veränderten Gebäudes sind zu erhalten.
4. Gebäude der alten Apotheke:
Das Gebäude ist im Laufe der Zeit im Inneren vollständig verändert worden. Die Fassaden einschließlich der Fenster und Türen sind zu erhalten.
5. Reste der alten Stadtmauer - mittelalterliche Wehranlage:
Diese Anlagen sind zu erhalten. Das Restgebäude ist zu restaurieren, spätere Veränderungen sind zurückzubauen.

Darüber hinaus sollten auch die Bruchsteinmauern auf dem Gelände der Städtischen Kliniken, insbesondere die Stütz- und Begrenzungsmauer zum Natruper-Tor-Wall hin aus städtebaulichen, gestalterischen und geschichtlichen Gründen erhalten werden.

Alle anderen auf dem Grundstück stehenden Gebäude werden zu Gunsten der vorgeschlagenen Neubebauung aufgegeben.

Diese Neubebauung (Hotel am Rißmüllerplatz, Dienstleistungszentrum zwischen Stüvehaus und alter Apotheke in unmittelbarer Nachbarschaft des Natruper-Tor-Walls sowie die Flügelbauten an dem unter Denkmalschutz stehenden Klinik-Hochhaus) ist gemäß § 8 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bezüglich der Ausformung der Baukörper sowie Fassadengestaltung frühzeitig auf die Belange des Denkmalschutzes abzustimmen.

4) Bestandserfassung der Naturwerte:

4.1 Allgemeine Einschätzung:

Die Grünflächen auf dem Gelände der Städtischen Kliniken bestehen aus einigen größeren Rasenflächen und Gehölzpflanzungen mit Großbäumen. Das Grundstück ist nach außen in allen Grenzbereichen mit Sichtschutzpflanzungen aus verschiedenen Gehölzen markiert. Im Inneren des Krankenhaus-Geländes ist es in den vergangenen Jahren zu einer Verringerung der Vegetationsflächen zugunsten von Verkehrsflächen und Parkplätzen gekommen. Der Wegfall von Grün macht sich in vielen Bereichen sehr negativ bemerkbar.

Die Pflanzungen sind wenig charakteristisch und befinden sich überwiegend in einem nur mäßigen Pflegezustand; sie bestehen aus einer Ansammlung verschiedenartiger Gehölze mit einem verhältnismäßig hohen Koniferen-Anteil.

Die Freiflächen erfüllen z. Z. zwar die ihnen zugeordneten Aufgaben, dennoch sind mit Ausnahme von erhaltenswerten bzw. zu erhaltenden Bäumen und Großgehölzen alle anderen Bereiche für zukünftige Planungen weitgehend verfügbar, da deren Verlust durch Neuanlagen ausgleichbar erscheint.

Die Wände einiger Gebäude sind begrünt. Efeu, Waldrebe und Wilder Wein (Selbstklimmer) bilden teilweise geschlossene Pflanzendecken auf Wänden und Dächern, die erhalten bleiben sollen.

4.2 Die Feststellungen im einzelnen:

- o Es gibt eine raumbildende und ökologisch wirksame Großbaumstruktur, die sich im wesentlichen linear am Natruper-Tor-Wall sowie am Fußweg zum Westerberg entlang zieht und deren Einzelelemente auf der Fläche verteilt sind.
- o Neben den Großgehölzen gliedern Strauchriegel entlang der Gebäude, Wege und sonstigen Freiräume die Flächen. Diese Saumelemente bestehen zu wesentlichen Teilen aus Ziersträuchern.
- o Viele Wegestrecken im Gelände werden durch Natursteinmauern begrenzt, die in ihren Ritzen und Fugen Lebensraum für eine Fülle von, dieser Situation angepaßten, Farnen und Moosen bieten.
- o Viele Wandflächen sind durch Rankpflanzen bis zur Traufe über mehrere Geschosse begrünt.
- o Die für die Faunistik als signifikant ermittelte Vogelwelt hebt sich nicht hervor. Sie entspricht derjenigen, die für städt. Lagen typisch ist.
- o Zu verzeichnen ist ein hoher Versiegelungsgrad für die Nutzung als Stellfläche sowie zur Andienung, die in ihrer Dimensionierung auf Lastkraftwagenverkehr zugeschnitten ist.
- o Vom Westerberg fließen Kaltluftströme im wesentlichen bei Inversionswetterlagen der Innenstadt zu. Die Wirksamkeit läßt im Bereich der immer dichter werdenden Bebauung nahe der Innenstadt nach.

5) Stollenanlagen:

Anfang der 40er Jahre wurde unter dem Krankenhaus-Gelände eine Stollenanlage errichtet. Drei Hauptstollen sind vom Natruper-Tor-Wall aus in den hier beginnenden Westerberg hineingetrieben worden. Vom Straßenniveau aus erreicht man über eine Treppe den ca. 4 m tief liegenden Mittelstollen. Die Eingänge zu den beiden Seitenstollen sind verschlossen.

Auf dem Krankenhaus-Gelände ist die Stollenanlage ca. 10 m mit Erdreich überdeckt. Mit dem Bau der Pathologie 1970 wurden der unter dem Baugrundstück befindliche Teil des Stollens verfüllt und andere Bereiche mit armiertem Spritzbeton gesichert.

Die Stollenanlage unterstand dem Bundesinnenministerium als Zivilschutzanlage. Die Stadt hat einen Antrag auf Entlassung der gesamten Stollenanlage aus der Zivilschutzbindung gestellt, da sich die Anlage insgesamt in einem schlechten baulichen Zustand befindet. Diesem Antrag ist inzwischen zugestimmt worden.

Bei Baumaßnahmen im Stollenbereich sind besondere Bodenuntersuchungen und Gründungsmaßnahmen erforderlich: Zu überbauende Teile der Stollenanlage sind sorgfältig abzusichern und zu verfüllen. Ebenso sind im Bereich anderer Berührungspunkte bautechnische Maßnahmen auf das Vorhandensein der Stollenanlage abzustellen.

Vom Bundesvermögensamt werden im übrigen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken erhoben, wenn vor einer Realisierung der Einzelprojekte im Einflußbereich der Stollenanlage über die zu treffenden Gründungsmaßnahmen und die dann erforderliche Haftungsfreistellung des Bundes von Ansprüchen nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 des Allgemeinen Kriegsfolgengesetzes (AKG) eine Abstimmung mit der Bundesvermögensverwaltung erfolgt. Desgleichen wird von der Bundesvermögensverwaltung darauf hingewiesen, daß im Zusammenhang mit notwendigen Eingriffen in die Stollenanlage eine Freistellung des Bundes von jeglicher Haftung für Gefahren, die von der Stollenanlage in Gegenwart und in Zukunft ausgehen, erforderlich wird.

6) Verkehr heute:

Verkehrlich wird die Gesamtanlage heute vom Natruper-Tor-Wall erschlossen; allerdings unter eingeschränkten Bedingungen, denn diese Zufahrt ist nur im rechtseinbiegenden und rechtsausbiegenden Verkehr zu erreichen. Lediglich der Krankenhausnotverkehr kann diese Einfahrt als Linksabbieger von Süden befahren. Zugleich aber gibt es eine Ein- und Ausfahrt über die Bergstraße, die die Erreichbarkeit wesentlich verbessert, weil über den Knoten am Heger Tor die Anfahrbarkeit des Grundstücks von allen Seiten her ermöglicht wird. Nachteilig ist, daß weite Teile des Grundstücks durch PKW-Abstellplätze beeinträchtigt sind. Sogar Gartenanlagen an der Lürmannstraße sind als PKW-Stellplätze fehlgenutzt.

C) DAS STÄDTEBAULICHE KONZEPT:

1) Grundsätzliches:

Das städtebauliche Konzept ist auf die sowohl stadträumlich als auch stadthistorisch und stadtgestalterisch prägende Position des Klinik-Hochhauses, auf die topographische Überhöhung des Grundstückes sowie auf seine Grünwerte ausgerichtet. Hiervon ausgehend entwickeln sich durch die Positionierung des Hotels zum Rißmüllerplatz hin und durch die Lage des Dienstleistungsgebäudes im Süden beim Stüvehaus neue, durchgrünte Erlebnisräume, durch die eine überzeugende Verbundwirkung zwischen neuer und historischer Bausubstanz hergestellt werden kann. Ebenso kommt es zu einer Verknüpfung des alten Klinik-Geländes über die Grundstücksgrenzen hinaus mit dem unmittelbaren und weiteren städtischen Umfeld.

Dabei erhält die alte Stadtmauer über ihre frühere Schutzbedeutung hinaus jetzt eine "Leitposition" mit einer ausgeprägten Verbindungs- und Orientierungswirkung für alte und neue Bau- und Raumstrukturen.

2) Die konkreten konzeptionellen Ansätze:

Das im Norden plazierte Stadthotel entwickelt sich aus der zum Rißmüllerplatz hin gelegenen Grünbastion, die gleichzeitig raumbildende Einweisung des Grünzugs zum Westerberg ist. Diese nach Westen ansteigende Grünzone führt zu einer räumlichen Übersteigerung des Hotels, was mit einer zurückhaltenderen Höhenentwicklung im östlichen Teil dieses Gebäudes "honoriert" wird. Stattdessen kommt es zu einer Höhenmarkierung dieses Baukörpers im Westen (mit maximal 6 Geschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 90 m über NN), also in dem der Straße abgewandten, ruhigen Bereich, ohne daß damit eine Konkurrenzwirkung zum alten Klinik-Hochhaus entstehen muß.

Konzeptionelle Absicht ist, mit dem Stadthotel die städtebauliche Position des ehemaligen Krankenhaus-Grundstückes im Norden zum Rißmüllerplatz hin stadträumlich zu markieren. Das bedeutet, daß mit dieser Lagegunst eine starke räumliche Orientierungswirkung verbunden ist, die zunächst vom Rißmüllerplatz ausgeht und dann in den inneren Grundstücksbereich zum ehemaligen Klinikum übergeleitet wird. Die zurückhaltende Höhenentwicklung beim Ostflügel des Hotels rechtfertigt den Abbruch des ehemaligen Verwaltungsgebäudes unmittelbar am Natruper-Tor-Wall, weil damit neuere und bessere Erlebnisbeziehungen für den Gesamtbereich entstehen mit der optischen Steigerung zum Klinik-Hochhaus hin.

Das unter Denkmalschutz stehende alte Klinik-Hochhaus soll jetzt für verschiedene Ämter der Städtischen Verwaltung umgenutzt und baulich durch zwei Flügelanbauten erweitert werden, so daß etwa 350 - 400 Mitarbeiter dort ihren Arbeitsplatz erhalten können. Voraussetzung dafür ist der Abbruch der Chirurgischen Klinik, des Laborgebäudes und auch der Pathologie, weil diese Gebäude für eine Verwaltungsnutzung nicht geeignet und nur mit hohen Kosten umzubauen sind. Darüber hinaus ergibt sich im Zusammenhang mit diesen Freilegungen die Möglichkeit, an der Lürmannstraße Wohngebäude zu errichten.

Das Gebäude für private Dienstleistungen von etwa 5.000 qm Bruttogeschoßfläche bestimmt auf der einen Seite den Zugang zu dem Gesamtkomplex von der Bergstraße her, leitet aber andererseits auch in die innere Raumsituation um das alte Klinik-Hochhaus über. Gleichzeitig hält das Dienstleistungszentrum ausreichend Abstand von der alten Stadtmauer und stellt sie auf diese Weise wirksam ins Blickfeld. Ebenso wird dadurch die erforderliche Distanz zu dem zwischen Lürmannstraße und alter Stadtmauer vorgesehenen kirchlichen Gemeindezentrums hergestellt.

Durch den maßstabsbedingten Abstand des Dienstleistungsneubaus vom alten Stüvehaus und zu dem ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Verwaltungsgebäude an der Bergstraße können unliebsame Überschneidungen vermieden, gleichzeitig aber interessante stadträumliche und auch architektonische Steigerungswirkungen erzeugt werden. Auch kann sich auf diese Weise um das alte Verwaltungsgebäude ein grüner "Vorraum" entwickeln, der gleichsam Foyerwirkungen übernimmt und dem Zugang zum Grundstück eine Qualität vermittelt, die eine Hinterhofwirkung nicht erst entstehen läßt. Wichtig ist dabei, daß der aus Richtung Bergstraße hineinzuführende Fußweg an der alten Stadtmauer entlang geleitet wird, so daß der anschließende neue Stadtraum zum Klinik-Gebäude hin auch visuell erfaßt werden kann.

Auf eine bauliche Verknüpfung zwischen Stüvehaus und neuem Dienstleistungsgebäude wird im Interesse des Denkmalschutzes, aber auch aus gestalterischen Gründen verzichtet. Gleichwohl wird das Stüvehaus durch diese Trennung nicht auf "Distanz" gebracht. Vielmehr kommt es durch die Ausformung des Dienstleistungsgebäudes und seine räumlichen Beziehungen zur Nachbarbebauung zu einer städtebaulichen Einbeziehung des Stüvehauses und das ohne baulich fragwürdige Verbindungsbauwerke. Das alte Baudenkmal findet im dahinter liegenden neuen Dienstleistungsgebäude mit seiner zu fordernden qualitätvollen Architektursprache einen kontrastierenden Hintergrund.

Zum alten Klinik-Hochhaus öffnet sich die "Figur" des Dienstleistungsgebäudes und gibt der unter Denkmalschutz stehenden alten Apotheke ein "Gefühl für Geborgenheit". Die auf der Ostseite der Lürmannstraße vorgesehene Wohnbebauung wird an dieser neuen Raumsituation beteiligt; sie stellt aber gleichzeitig die Verbindung her zur vorhandenen Bebauung an der Westseite der Lürmannstraße und auch zur Bergkirche mit dem gegenüber vorgeschlagenen Gemeindezentrum. Die Lürmannstraße wird wieder eine Wohnstraße.

Zum Natruper-Tor-Wall hält das Klinik-Hochhaus Distanz. Durch die neue Situation bleibt es also bei dem großzügigen Freiraum, der das Klinik-Hochhaus vom Natruper-Tor-Wall her und auch aus der Perspektive der Altstadt in seiner Maßstäblichkeit und seinem historischen Wert neu unterstreicht. Die zum Natruper-Tor-Wall mit angemessener Zurückhaltung herangeführten Kopfbauten des Dienstleistungsgebäudes und des Hotels lassen diese Gebäude nicht nur besser in Erscheinung treten, vielmehr entsteht dadurch auch ein angemessener räumlicher Rahmen für das zurückliegende Klinik-Hochhaus, vor allem aus der Altstadtperspektive. Weitergehende Belange des Denkmalschutzes sind gemäß § 8 Nds. Denkmalschutzgesetz im Rahmen der Planung der Hochbauten und des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

3) Freiraumkonzept und Naturwerte:

3.1 Konzeptionelle Betrachtung:

Der räumliche Aufbau des städtebaulichen Konzeptes für diesen Bereich ist ohne ein tragfähiges Gerüst von Fußwegverknüpfungen nicht denkbar. Die Öffnung des Gesamtbereiches für den Fußgänger erst macht das Raumgefüge erlebbar und für den Besucher interessant. Entscheidend aber ist, daß sich durch derartige Angebote von Fußgänger-Verknüpfungslinien, die räumlich und ökologisch wirkenden Grünbereiche zu einem Verbundsystem zusammenzufügen. Die in wichtigen Bereichen geöffneten städtebaulichen Raumelemente unterstützen diese Verknüpfungswirkung hin zu einer im weitesten Sinne wirkenden Durchlässigkeit: Der Gesamtkomplex wird durch die angegliederte Wohnbebauung zu einem durchgrüntem und urbanen Dienstleistungszentrum. So kommt es darauf an, die besonders bedeutsame und für die Innenstadt qualitätvolle Grünverbindung von der Natruper Straße bis zum Westerberg in das Zentrum hineinzuführen. Diese Verbindung kann dann an der alten Stadtmauer entlang sowohl unmittelbar in Richtung Bergstraße, aber auch vor dem Klinik-Hochhaus nach Süden abbiegend in den räumlichen Schwerpunkt an der neuen Stadtverwaltung geleitet werden. Die damit erreichbare Verknüpfung in drei Richtungen wird dem alten Krankenhausbereich eine neue Öffentlichkeitswirkung vermitteln, die diesen Raum aus seiner relativen "Abgeschlossenheit" herauslöst und so auf eine neue Weise zum Bestandteil der Stadt macht.

3.2 Die naturräumliche Ausformung im einzelnen:

- o Die Großbäume wurden auf ihre Vitalität und derzeitigen Standortbedingungen untersucht. Ein Teil von ihnen hat eine derartige Qualität, daß sie als absolut erhaltenswert festgelegt wurden. Nach einem Aufmaß wurden sie in den Kartenunterlagen erfaßt und bei der weiteren Planung in ihrem Bestand berücksichtigt. Ein Teil des Gehölzsaumes auf dem Stützmauerkopf am Natruper-Torwall sowie am Fußweg zum Westerberg, ist ebenfalls im Bestand nicht gefährdet.
- o Die Struktur der Gehölzriegel ist für das Gesamtgelände wichtig, die einzelnen Gehölzriegel jedoch sind nach der Bauphase in kurzer Zeit durch Baumschulware wiederherstellbar. Es ist Absicht, diese Gehölzstruktur im Rahmen der Grünplanung neu zu erarbeiten. Sie ist dann angepaßt an die neue räumliche Situation und verbindet die Räume als wegebegleitendes Grün untereinander und grenzt wie bisher zum Beispiel an Stellflächen die Räume voneinander ab. Dabei ist Wert zu legen auf eine dem Standort angepaßte Pflanzenauswahl, die mehr als bisher der heimischen Vegetation entspricht. Dieses ist sinnvoll und notwendig, um eine Vernetzung und Anbindung dieses Raumes an den Grünzug Westerberg zu erhalten, der zum Teil schon eine naturnähere Bepflanzung hat. Damit wird eine stärkere Verzahnung der Stadt mit dem Umland und ein besseres ökologisches Wirkungsgefüge erreicht.

- o Es ist Absicht, die auch nach dem Umbau sich ergebenden unterschiedlichen Höhenlagen durch Natursteinmauern zu begrenzen. Dazu kann zum Teil das vorhandene Material gesichert und wiederverwandt werden. Eine Wiederherstellung der jetzt vorhandenen Lebensräume ist damit bewirkt.
- o Ein Teil der alten Fassadenbegrünung ist zumindest bei den denkmalgeschützten Bauten zu erhalten. Die mit Rankbegrünung erzielte Verbesserung der klimatischen Situation ist jedoch gleichfalls an den neuen und umgebauten Gebäuden beabsichtigt. Verstärkt wird diese Wirkung durch neu herzurichtende Pflanzflächen, z. T. auch Kübelpflanzungen sowie durch umfangreiche extensive Begrünungen im überwiegenden Teil der neu zu schaffenden Dachflächen. Die Aussage darüber ist als Forderung im Bebauungsplan enthalten und wird im Rahmen der Hochbauplanung im Detail erarbeitet.
- o Die stadttypische Vogelwelt wird sich nach der Eingriffsphase und der Wiederherstellung der Baum- und Strauchstruktur wieder im Gebiet einfinden. Die endgültige Zerstörung von Lebensräumen für spezielle Arten ist nicht erkennbar.
- o Ein Teil der Versiegelung für Stellplätze wird aufgegeben, da die meisten Parkplätze unterirdisch vorgesehen werden. Es entstehen jedoch, z. B. durch die Verdichtung der Bebauung andere versiegelte Bereiche. Die nachteiligen Auswirkungen, insbesondere auf die stadtklimatischen Verhältnisse werden durch Maßnahmen wie Rank-, Fassaden- und Dachbegrünung sowie durch größere Trogpflanzungen gemildert.

Weiterhin werden die Bereiche, die Erdanschluß haben, mit Großbäumen überstellt. Es ist Absicht, schon zum Pflanzzeitpunkt stärkeres Pflanzmaterial zu wählen. Der Versiegelungseffekt der Tiefgarage wird gemildert durch einen wasser- und luftführenden Aufbau, der eine Erhitzung des Deckenbereiches durch Sonneneinstrahlung verhindert, weil eine natürliche Bodenfeuchte durch Verdunstung einen Ausgleich schafft.

Zudem ist durch die Schaffung von ausreichendem Wurzelraum die Pflanzung von größeren Bäumen zu ermöglichen. Notfalls muß durch technische Vorkehrungen an diesen besonderen Stellen für eine ausreichende Wasser- und Nährstoffzufuhr gesorgt werden.

- o Die Kaltluftströme verhalten sich nach dem Schwergewicht und fließen hangabwärts. Ihre Wirkung wird durch Erhitzung aufgehoben. Im innerstädtischen Bereich geschieht diese Erhitzung durch Wärmeaustausch zu den Baukörpern und Vermischung mit der überhitzten Luft, die von den versiegelten Bereichen abstrahlt. Die Stellung der Baukörper im Klinik-Gelände ermöglicht ein

Durchfließen der Kaltströme, da Luftschneisen entsprechend den Gefällestrecken zwischen den Baukörpern vorhanden sind. Durch Verschattung der versiegelten Bereiche von Fahrstraßen mit Bäumen soll einer nachteiligen Überhitzung entgegengewirkt werden. Die Überhitzung der Baukörper wird durch die Ausgleich schaffende Rank-, Fassaden- und Dachbegrünung gemildert.

Zur Absicherung der in diesem Abschnitt dargelegten Vorstellungen werden textliche Festsetzungen bzw. textliche Hinweise eingesetzt, die im wesentlichen nachfolgende Regelungen treffen:

a Textliche Festsetzungen

- o Festsetzung von standortgerechten Gehölzriegeln
- o Überstellungen von Stellplätzen durch großkronige Bäume (für sechs Stellplätze ein Baum)
- o Zusätzliche Bäume (je 1.000 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche drei Bäume)
- o Grünüberdeckung der Tiefgarage
- o Erhaltung der Fassadenbegrünung
- o Erhaltung der alten Natursteinmauern mit ihrer Begrünung

b Textliche Hinweise

- o Neubegrünung auf neuen Fassaden (ein Drittel der Fassadenflächen)
- o Begrünung der Dächer aller ein- und zweigeschossigen Neubauten
- o Herstellung neuer Böschungsmauern mit altem Bruchsteinmaterial

3.3 Gestaltungsplan zum Freiraumkonzept

Dieser Begründung des Bebauungsplanes ist ein Gestaltungsplan zum Freiraumkonzept beigelegt, in dem die zuvor beschriebene Grobform des Freiraumkonzeptes dargestellt ist. Der Gestaltungsplan soll den Rahmen für die spätere Detailplanung und Ausführung bilden. Er stellt außer den zur Verfügung stehenden Grünflächen, die u. a. mit Gehölzriegeln zu bepflanzen sind, die ungefähre Lage von zusätzlich anzupflanzenden Bäumen dar. Der Gestaltungsplan belegt zugleich, daß das in der Begründung beschriebene ökologisch hochwertige Gestaltungskonzept in Verbindung mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen tatsächlich durchsetzbar ist.

Der Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 474 stellt neben den festgestellten überbaubaren Flächen die geplanten Stellplatzflächen, die geplante Tiefgaragenanlage, die zu erhaltenden Bäume, die neu zu pflanzenden Bäume, sowie die insbesondere mit Gehölzriegeln zu begrünenden Flächen dar.

Vorhandene Bäume, die erhalten werden können, jedoch nicht müssen, sind nicht besonders herausgehoben. Im Bereich des Stüvehauses, das auch zukünftig im Eigentum der Stadt Osnabrück verbleibt, sind ebenfalls keine zusätzlichen Baumpflanzungen dargestellt. Diese sind ohne weiteres im Rahmen der textlichen Festsetzungen in ausreichendem Umfang möglich. Dies trifft auch wegen der noch fehlenden Planung für die neue Wohnbebauung an der Lürmannstraße zu.

Zu den einzelnen Planinhalten:

1. Die einzelnen Bauprojekte bleiben hinter den flächenmäßig dargestellten überbaubaren Flächen zurück, so daß effektiv zusätzlich Freiflächen und auch unversiegelte zu begrünende Flächen zur Verfügung stehen! Die z. Z. bekannten Gebäudekanten sind zusätzlich gesondert dargestellt.
2. Die Stellplatzanlagen entsprechen dem derzeitigen Planungsstand und können sich noch geringfügig verändern. Sobald Lärmprobleme durch die Nachbarschaft zu den Wohnungen an der Lürmannstraße zu erwarten sind, müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für diese Stellplatzanlagen lt. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 474 Lärmgutachten erstellt und daraus resultierend evtl. Maßnahmen zum Schutz der Wohnungen ergriffen werden.
3. Die äußeren Umrisse der Tiefgaragenanlage sind dargestellt, um zu belegen, welche Grünbereiche mit der unter den textlichen Festsetzungen festgeschriebenen 60 cm dicken wasserspeicherfähigen Tiefgaragendeckschicht auskommen müssen und welche Bereiche uneingeschränkt unmittelbaren Bodenanschluß haben. Im übrigen sehen die Pläne des Bauherrn der TGA zur Zeit eine 1,0 m dicke Deckschicht vor.
4. Die Darstellung der neu anzupflanzenden Bäume sowie der zu begrünenden Flächen belegt, daß die Forderungen aus den textlichen Festsetzungen in vollem Umfang erfüllt werden können. Die zur Ausführung kommende Planung ist von den später zu detaillierenden Plänen der Architekten abhängig. Sie wird voraussichtlich im wesentlichen diesem Ergänzungsplan entsprechen.
5. Die flächenmäßig dargestellten Grünflächen nehmen auch die nach den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Gehölzriegel in einer Breite von 2 - 5 m auf. Die exakte Lage der Gehölzriegel ist wiederum von der späteren detaillierten Gartengestaltung der Architekten abhängig und kann z. Z. noch nicht angegeben werden.

Anhand des beigegeführten Zahlenmaterials wird belegt, daß auch die Bedingungen hinsichtlich der geforderten 10 % Gehölzriegelpflanzungen ausgehend von den Grundstücksgrößen eingehalten werden können. Schon bei der dem Hotel zugeordneten Grundstücksfläche sind 1.360 m² Grünanpflanzungen möglich. Bei einem dem Hotel zugeordneten Grundstück von 7.200 m² wären 720 m² Gehölzriegelpflanzungen von 2 - 5 m Breite erforderlich. Eine längenmäßige Addition der Möglichkeiten zur Anpflanzung von Gehölzriegeln auf den zur Verfügung stehenden Flächen ergibt jedoch, daß hier schon ca. 1.000 m² untergebracht werden können. Auf den Grundstücksflächen, die dem ehem. Klinik-Hochhaus sowie dem geplanten Dienstleistungszentrum zugeordnet sind, stellt sich die Situation noch wesentlich günstiger dar.

4) Verkehr:

Bei der verkehrlichen Erschließung des Grundstücks ergeben sich entscheidende Rahmenbedingungen aus der Lage am Natruper-Tor-Wall zwischen den stark verkehrsbelasteten Knoten Rißmüllerplatz und Heger Tor sowie an der Bergstraße. Daraus sind folgende Forderungen abzuleiten:

- Aufgrund des starken Verkehrsaufkommens auf dem Natruper-Tor-Wall kann die Erschließung des Geländes nur durch Rechtseinbiegen und Rechtsausfahren erfolgen.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit muß hinter der heute vorhandenen Busbucht eine Rechtsabbiegespur freigehalten werden, von der aus das Gelände unmittelbar angefahren werden kann.
- Der Einfahrtsbereich auf das Grundstück darf nur durch eine Zu- und eine Ausfahrtspur markiert werden. Die Aufteilung des Verkehrs erfolgt auf dem Grundstück unter Einrichtung eines ca. 30 m tiefen Stauraumes, gemessen von der Fahrbahnkante des Natruper-Tor-Walles. Erst in diesem Abstand ist die Aufteilung des Verkehrs entweder zu den ebenerdigen Parkplätzen oder zur Tiefgarage zulässig.
- Das Grundstück erhält von der Bergstraße her eine zweite Zu- und Abfahrt. Sofern die Verkehrsverhältnisse an der Einmündung Bergstraße in die Lotter Straße es erfordern, wird eine Signalisierung der Einmündung der Bergstraße in die Lotter Straße vorgesehen, die mit der Signalanlage am Heger-Tor-Wall koordiniert werden muß.
- Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs können ca. 400 Stellplätze angeboten werden. In einem Gutachten von Prof. Dr. Retzko/Prof. Dr. Topp wird eine Größenordnung von 360 Stellplätzen als ausreichend für das vorgesehene Nutzungskonzept bestätigt. Davon werden ca. 300 Stellplätze in einer eingeschossigen Tiefgarage untergebracht werden, die sich parallel zwischen Natruper-Tor-Wall und dem alten Klinik-Hochhaus erstreckt. Von dieser Tiefgarage sind sowohl das Dienstleistungsgebäude als auch das Gebäude der

Stadtverwaltung unmittelbar zugänglich. Ein direkter Anschluß des Hotels ist möglich. Zu- und Abfahrten zu dieser Tiefgarage sind vom Natruper-Tor-Wall und von der Bergstraße her zu erreichen.

Die ebenerdigen Parkplätze für das Hotel sind diesem unmittelbar zugeordnet und über die Hotelzufahrt nachgeordnet zu erreichen. Weitere Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

- Für die einzelnen oberirdischen Stellplatzanlagen im geplanten Kerngebiet sind die Auswirkungen auf die angrenzende vorhandene und geplante Wohnbebauung östl. der Lürmannstraße durch besondere Lärmgutachten zu ermitteln. Daraus sind dann passive (an den Wohnungen) oder, soweit möglich, aktive (an den Stellplatzanlagen) Lärmschutzmaßnahmen abzuleiten, um die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete einzuhalten.

Die Anwohner der Lürmannstraße fordern seit einiger Zeit "Sonderparkrechte" und die Sperrung der Lürmannstraße für den Durchgangsverkehr. Aufgrund der zusätzlich geplanten Wohnbebauung an der südlichen Seite der Lürmannstraße erhalten diese Forderungen größeres Gewicht.

Die Stadt beabsichtigt, die gegenwärtige und zukünftige Verkehrssituation der Lürmannstraße zu verbessern:

Vorgesehen sind:

- o ein Modellversuch zu den Sonderparkrechten für Anwohner
- o Die Sperrung der Lürmannstraße für den Durchgangsverkehr. Weil aber die Flächen, die für eine planungsrechtliche Regelung zur Unterbrechung der Lürmannstraße erforderlich sind und im Bereich der vorhandenen Verkehrsflächen vermutlich nicht zur Verfügung stehen, soll der angrenzende Bebauungsplan Nr. 366 - Lürmannstraße/Natruper Straße - zur Absicherung der notwendigen baulichen Maßnahmen geändert werden. Der dafür erforderliche Aufstellungsbeschuß wird zeitgleich mit dem Satzungsbeschuß für diesen Bebauungsplan Nr. 474 gefaßt mit der Maßgabe, Wendepätze zur Unterbrechung der Lürmannstraße vorzusehen.

D) ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

1) Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet:

Die vom Rat vorgegebenen Zielvorstellungen mit der in diesem Bebauungsplan festzusetzenden Funktionsvielfalt (Grün/Freiraum, private Dienstleistungen, öffentliche Dienstleistungen, Hotel) sind entsprechend den Kriterien der Baunutzungsverordnung nur einem Kerngebiet zuzuordnen.

Nutzungsbeschränkungen im Kerngebiet:

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation dieses Bereiches mit seiner stadthistorischen Bedeutung, den zu erhaltenden Baudenkmalen und den in dieses Areal zusätzlich behutsam einzufügenden Baukörpern des Hotels sowie des Dienstleistungszentrum ergibt sich bei dem reduzierten Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) eine für die Bürger der Stadt einmalige Anlage unmittelbar neben dem attraktiven Stadtkern. Die umfangreichen Freiflächen mit der beabsichtigten Durchlässigkeit für die Allgemeinheit durch die im Bebauungsplan festgeschriebenen Gehwege stellen gleichermaßen eine parkähnliche Situation dar. Um dieses besonders geprägte Kerngebiet dennoch vor störenden Nutzungen zu schützen, werden diese (Vergnügungstätten, Sexkinos sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung und auch Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet:

Die Bebauung an der Lürmannstraße ist in ihrer Grundstruktur als allgemeines Wohngebiet anzusehen. Folglich werden die Flächen an der Ostseite als WA-Gebiet festgesetzt. Damit ist die Wohnnutzung sichergestellt. Gleichzeitig soll durch den generellen Ausschluß der Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 und den Ausschluß der Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 dieser Nutzungszweck Wohnen in besonderer Weise sichergestellt werden (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe sind nicht zulässig). Darüber hinaus wird gemäß § 1 Abs. 5 festgesetzt, daß in dem WA-Gebiet die gemäß § 13 BauNVO sonst zulässigen Räume für freie Berufe dort ebenfalls nicht zugelassen sind.

Die neue Wohnbebauung an der Lürmannstraße muß auf die gegenüberliegende vorhandene Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Dies geschieht zunächst dadurch, daß der heute noch vorhandene (und als Barriere wirkende) ca. 95 m lange Baustrakt der ehem. Chirurgie durch eine "aufgelöstere" Wohnbebauung ersetzt wird. Dabei wird das städtebauliche Ziel einer auf die Maßstäblichkeit der Straße bezogenen stadträumlichen Gestaltung verfolgt; d. h. Gebäude- und Traufhöhen der neuen Bebauung auf der Ostseite entsprechen denen der vorhandenen Gebäude auf der Westseite. Die so festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der neuen Wohnbebauung, die bei 85,5 bis 86,5 m über NN und bei 90 bis 91 m über NN liegen, entsprechen außerdem etwa denen des Gebäudes der alten Chirurgie mit seiner Traufhöhe von 85,5 m und seiner Firsthöhe von 91,0 m über NN.

Die Trauf- und Firsthöhen werden entsprechend diesen Darlegungen im Bebauungsplan festgeschrieben. Eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen ist nicht vorgesehen, um die Wohnqualität der Lürmannstraße möglichst optimal auszunutzen. Dies ist insbesondere deshalb wichtig, weil die Stadt nur noch über wenig Grundstücke für qualifiziertes Wohnen verfügt.

Ein Verbot des Dachausbaus ist nicht vorgesehen, da es im Interesse der kommunalen Wohnungspolitik liegt, zur Vermeidung unnötigen Landschaftsverbrauchs und zur Sicherstellung stadtnahen Wohnraums auch Dachgeschosse zur Nutzung bereitzuhalten. Dies entspricht im übrigen den Zielvorgaben des BauGB-Maßnahmengesetzes/Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes.

1.3 Fläche für den Gemeinbedarf:

Die ev.-luth. Kirchengemeinde - Bergkirche - hat im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung angeregt, die östlich unterhalb der Bergkirche liegende Fläche zum Stüvehaus hin als Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen. Dieser Bereich ist die einzige noch freie Fläche zur Ausdehnung der an der Lürmannstraße befindlichen Kirchengemeinde. Um diesen Belangen der ev.-ref. Kirchengemeinde entgegenzukommen, sieht der Bebauungsplan nun in Abstimmung mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer Fläche für den Gemeinbedarf vor. Die Bergkirchengemeinde beabsichtigt, hier für ihre Gemeindegemeinschaft ein Gemeindehaus zu errichten, insbesondere mit Kindergarten und Dienstwohnungen. Durch die ein- bis zweigeschossige Bauweise bleibt die städtebaulich herausragende Position der Bergkirche erhalten bzw. wird durch die an sich zurückhaltende Ausbildung des Gemeindezentrums sogar noch unterstrichen.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung liegt, in Anpassung an die westlich angrenzende Bebauung, weit unter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, damit in diesem Gebiet großzügig zusammenhängende Freiräume als Grün- und Erlebnisbereich verbleiben und entsprechend gestaltet werden können. Um darüber hinaus diese Freiflächen auch gegenüber einer Inanspruchnahme durch Nebenanlagen vor völliger Versiegelung zu schützen, wird sie in Anwendung von § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bei einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitung auf den Höchstwert der Grundflächenzahl von 0,8 begrenzt.

3. Verkehrsflächen:

Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen des Walles, der Bergstraße, der Lürmannstraße und des Rißmüllerplatzes bleibt bis auf eine geringfügige Korrektur im Bereich der aufzugebenden ehem. Altstädter Volksschule unverändert.

Die Fußwegverbindungen innerhalb des Kerngebietes - entlang der alten Stadtmauer sowie zur Verknüpfung in Ostwestrichtung zu den angrenzenden Bereichen - werden als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, wobei deren seitliche Verschiebung unter Berücksichtigung der Baulichkeiten und Außenanlagen um maximal 3,0 m zu jeder Seite erfolgen kann.

4. Öffentliche Grünflächen:

Die öffentliche Grünfläche im Bereich des Rißmüllerplatzes bleibt im wesentlichen in ihrer heutigen Größenordnung erhalten, sie ist jedoch unter Anpassung an die neue angrenzende Nutzung (Hotel) im Übergangsbereich umzugestalten. Die öffentliche Grünfläche nimmt nach wie vor die Fußwegeverbindung aus Richtung Rißmüllerplatz über die Lürmannstraße zum Westerberg hin auf.

E) SONSTIGES

1. Altlasten

Die Frage von Altlasten auf dem ehemaligen Klinik-Gelände ist im Rahmen des Vorverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft worden mit dem Ergebnis, daß davon ausgegangen werden kann, daß auf den unbebauten Bereichen keine Altlasten vorliegen. Die Ermittlungen konnten jedoch keine Klarheit darüber verschaffen, wie sich die Situation im Bereich der abzubrechenden Gebäude bzw. Gebäudeteile darstellt. Aus Sicherheitsgründen ist daher in den Bebauungsplan nachfolgender Hinweis übernommen worden:

"Da bei Abbrucharbeiten von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sowie Bodenaushub unter diesen Baukörpern die Möglichkeit von Altlasten bzw. Kontaminationen nicht ausgeschlossen werden kann, sind bei entsprechenden Arbeiten sorgfältige Beobachtungen vorzunehmen und zu gewährleisten, daß notwendige Untersuchungen beim Auftreten von Altlastverdachtsmomenten sofort eingeleitet werden können."

2. Bombenblindgänger

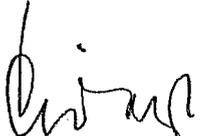
Die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewerteten alliierten Luftbildaufnahmen zeigen eine Bombardierung innerhalb des Baubereiches. Aus Sicherheitsgründen wird eine Überprüfung durch Sondierung empfohlen. Damit ist eine Landesvertragsräumfirma zu beauftragen. Sollten dabei Bombenblindgänger lokalisiert werden, wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst diese kostenlos räumen.

3. 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 28, Tel.: (0541) 323 - 4430, anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz).

4. Kosten

Die im Bebauungsplanbereich vorgesehenen Einzelprojekte liegen ausschließlich auf privaten Flächen und somit außerhalb der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen. Inwieweit Kosten für die der Allgemeinheit zugänglichen Gehwegverbindungen auf den privaten Flächen anfallen, hängt von den abzuschließenden Vereinbarungen mit dem jeweiligen Investor bzw. den Investoren ab; sie können z. Z. noch nicht ermittelt werden.


Klöcker
Stadtbaurat


Schürings
Leiter des Stadtplanungsamtes

Vom Rat der Stadt am 19.11.1991 als endgültige Planbegründung beschlossen.

Brockfeld
Vermessungsobererrat

