

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die drei Vorentwurfsvarianten im Maßstab 1:1.000 für die städtebauliche Entwicklung der „Grünen Wiese“ in der Gemeinde Wallenhorst, wurden am 05.05.2022 im Bauausschuss vorgestellt. Am 09.06.2022 fand eine öffentliche Entwurfswerkstatt statt. In der Entwurfswerkstatt konnten die eingebrachten Anregungen zusätzlich durch die Teilnehmer*innen priorisiert werden. Die Priorisierung ist entsprechend angegeben.

Im Zeitraum vom 10.06.2022 bis zum 07.07.2022 wurden die Vorentwurfsvarianten mit der Möglichkeit zur Stellungnahme Online auf der Gemeindeseite veröffentlicht sowie eine Trägerbeteiligung durchgeführt. Nachfolgend sind die aus dem Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen chronologisch aufgeführt.

1 Entwurfswerkstatt, 09.06.2022**VARIANTE 1**

Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1. Beiträge aus der Entwurfswerkstatt vom 09.06.2022	
1.1 Die Zuordnung der Gebäude in Variante 1 ist besser als in den anderen beiden Varianten. Zudem fügen sich III Vollgeschosse plus das Staffelgeschoss verträglich in die nähere Umgebung ein.	Zu 1.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.2 Das nördliche Gebäude ist gut dimensioniert und überlagert die bisherige Fußgängerzone nicht.	Zu 1.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.3 Es soll auch eine kleinteilige Vermarktung (z.B. für Bau- und Wohngemeinschaften) ermöglicht werden. Es sollen nicht nur Großinvestoren angesprochen werden.	Zu 1.3 Der sich derzeit in der Aufstellung befindliche Rahmenplan für die „Grüne Wiese“ soll zunächst das Gelände strukturieren und seine gewünschte Nutzung rahmengebend vorgeben. Er dient als Hilfestellung zur Konkretisierung künftiger baulicher und freiräumlicher Entwicklungsmaßnahmen.



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Nach Fertigstellung der Rahmenplanung, können die nächsten Schritte eingeleitet werden. Diese umfassen die Investorenansprache sowie die Schaffung von Planungsrecht über ein Bebauungsplanverfahren. Die Ausgestaltung dieser Verfahrensschritte obliegt der Gemeinde.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.4 Bei dem Einfassen der Fußgängerzone durch die Stellung eines nördlichen Baukörpers muss auch das Thema „Wind“ berücksichtigt werden. Bislang verhindert der Wind beispielsweise die Durchführung von Wochenmärkten.</p>	<p>Zu 1.4 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.5 Das Quartier soll berücksichtigen, dass ab 2035 keine Verbrenner-Motoren mehr gebaut werden. Demzufolge müssen viele Ladestationen vorgesehen werden.</p>	<p>Zu 1.5 Der Rahmenplan für die „Grüne Wiese“ soll zunächst das Gelände strukturieren und seine gewünschte Nutzung rahmengebend vorgeben. Er dient als Hilfestellung zur Konkretisierung künftiger baulicher und freiräumlicher Entwicklungsmaßnahmen. Die Ausstattung mit Ladeinfrastruktur kann als Anforderung in die Ausführungen zum Rahmenplan aufgenommen werden. Eine detaillierte Darstellung und Verortung erfolgt auf der jetzigen Planungsebene nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die weiteren Planungsschritte und die Ausführungsplanung verwiesen.</p>
<p>1.6 In der Variante 1 wird zu viel Grünfläche geschaffen. Die Fläche als „Filetstück“ muss intensiver genutzt werden. (Priorität x1)</p>	<p>Zu 1.6 Für die Schaffung eines qualitätsvollen und nachhaltigen innerstädtischen Wohnquartiers haben Frei- und Grünfläche eine essenzielle Bedeutung. Mit diesen Flächen wird das Wohnumfeld für die Bewohner des Quartiers und die Einwohner von Wallenhorst qualitativ gesteigert. Dennoch bestehen bei einer Neuentwicklung eines Wohnquartiers unterschiedliche Nutzungsansprüche wie die optimale Flächenausnutzung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und die qualitativen Ansprüche</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>an die Aufenthaltsqualität sowie an die Nachhaltigkeit (Versiegelung). Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Interessen abgewogen und berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird in o.g. Weise bewertet.</p>
<p>1.7</p> <p>Es wird zu viel Flächenversiegelung durch oberirdische Parkflächen betrieben. Es sollte eine größere zentrale Grünfläche geschaffen werden, die sich leicht vom gewerblichen Parkplatz abgrenzt.</p>	<p>Zu 1.7</p> <p>Für die Schaffung eines qualitätsvollen und nachhaltigen innerstädtischen Wohnquartiers haben Frei- und Grünfläche eine essenzielle Bedeutung. Mit diesen Flächen wird das Wohnumfeld für die Bewohner des Quartiers und die Einwohner von Wallenhorst qualitativ gesteigert. Darüber hinaus müssen den Bewohnern und Besuchern des Quartiers ausreichend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden,</p> <p>Im Rahmen der Vorzugsvariante wurden die entsprechenden Nutzungsinteressen wie die Schaffung von qualitätsvollen Freiflächen, die Berücksichtigung von Parkplätzen (unterirdisch und oberirdisch) und die optimale Flächenausnutzung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten fachgerecht berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird in o.g. Weise bewertet.</p>
<p>1.8</p> <p>Der oberirdische Parkplatz als Quartiersmittelpunkt ist zu schade. (Priorität x4)</p>	<p>Zu 1.8</p> <p>Bestimmte Nutzungsstrukturen, erfordern einen gewissen Anteil oberirdischer Parkmöglichkeiten. In der Vorzugsvariante werden die eingebrachten Nutzungsbausteine für den Quartiersmittelpunkt verortet und die Fläche dahingehend dimensioniert.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.9</p> <p>Die Barrierefreiheit muss stärker berücksichtigt werden.</p>	<p>Zu 1.9</p> <p>Die Vorentwurfsvarianten beinhalten einen Vorschlag zum Umgang mit der vorliegenden Topographie. Hier wird in allen Fällen mindestens ein barrierefreier Zugang, als Alternative zu Treppen vorgeschlagen. Die barrierefreie Ausgestaltung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist im Neubau verpflichtend.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	Die Anregung wird in o.g. Weise bewertet.
1.10 Die Gebäude wirken wie Fremdkörper.	Zu 1.10 Die Dimensionierung und Stellung der Gebäude erfolgte in Anlehnung an die Umgebungsbebauung. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde ein dominanter Baukörper konzipiert, um eine räumliche Schließung der Fußgängerzone zu bewirken und den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen (Gewerbenutzung, Wohnnutzung) gerecht zu werden. Nach Süden hin nimmt die Bebauungsdichte hin ab und berücksichtigt einen städtebaulich angemessenen Anschluss an die Wohnbebauung südlich des „Alter Pyer Kirchweg“. Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.

VARIANTE 2

Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1. Beiträge aus der Entwurfswerkstatt vom 09.06.2022	
1.1 Die zentrale Grünfläche wirkt sehr klein. Es soll mehr Bebauung am Sportplatz erfolgen und dafür mehr Grünfläche dem Plateau zugeordnet werden.	Zu 1.1 Für die Schaffung eines qualitativvollen und nachhaltigen innerstädtischen Wohnquartiers haben Frei- und Grünfläche eine essenzielle Bedeutung. Mit diesen Flächen wird das Wohnumfeld für die Bewohner des Quartiers und die Einwohner von Wallenhorst qualitativ gesteigert. Dennoch bestehen bei einer Neuentwicklung eines Wohnquartiers unterschiedliche Nutzungsansprüche wie die optimale Flächenausnutzung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und die qualitativen Ansprüche an die Aufenthaltsqualität sowie an die Nachhaltigkeit (Versiegelung). Die Parzelle am Sportplatz ist in der Fläche begrenzt, wird aber entsprechend der Verfügbarkeit für eine bauliche Entwicklung genutzt. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Interessen abgewogen und berücksichtigt.



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	Die Anregung wird in o.g. Weise bewertet.
<p>1.2</p> <p>Grünflächen für den Aufenthalt im Freien sind wichtig. Als Lebensmittelanbieter kann sich beispielsweise ein Biomarkt im Quartier ansiedeln. Außerdem sollen Wohnungen (ca. 40 qm) für alleinstehende Senioren geschaffen werden. (Priorität x1)</p>	<p>Zu 1.2</p> <p>Die Wohnungsgröße kann in ein Anforderungsprofil für die Investorenansprache übernommen werden. Im Detail wird auf Ebene der Rahmenplanung keine Grundrissplanung erfolgen, sodass die Wohngebäude flexibel auszugestaltet sind. Ein entsprechender Wohnformen- und Wohnungsgrößenmix wird von der Gemeinde befürwortet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planungsschritte berücksichtigt.</p>
<p>1.3</p> <p>In Variante 2 fehlt eine zentrale Mitte, also ein großzügiger Platz mit Aufenthaltsqualität. (Priorität x2)</p>	<p>Zu 1.3</p> <p>Für die Schaffung eines qualitativvollen und nachhaltigen innerstädtischen Wohnquartiers haben Frei- und Grünfläche eine essenzielle Bedeutung. Mit diesen Flächen wird das Wohnumfeld für die Bewohner des Quartiers und die Einwohner von Wallenhorst qualitativ gesteigert. Dennoch bestehen bei einer Neuentwicklung eines Wohnquartiers unterschiedliche Nutzungsansprüche wie die optimale Flächenausnutzung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und die qualitativen Ansprüche an die Aufenthaltsqualität sowie an die Nachhaltigkeit (Versiegelung).</p> <p>Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Interessen abgewogen und berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.4</p> <p>Es soll ein zentraler Treffpunkt mit Anbindung an Gastronomie, gerne auch in Verbindung mit Spielflächen / Skaterpark nach Vorbild „Hogge Osnabrück“ (Anm. gemeint ist der Adolf-Reichwein Spielplatz in Osnabrück) im Quartier untergebracht werden. Das gilt für alle Varianten. (Priorität x8)</p>	<p>Zu 1.4</p> <p>Für die Schaffung eines qualitativvollen und nachhaltigen innerstädtischen Wohnquartiers haben Frei- und Grünfläche eine essenzielle Bedeutung. Mit diesen Flächen wird das Wohnumfeld für die Bewohner des Quartiers und die Einwohner von Wallenhorst qualitativ gesteigert. Im Rahmen der Ausar-</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>beutung der Vorzugsvariante wurden die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an das Quartier fachgerecht untereinander abgewogen und berücksichtigt.</p> <p>Eine Skateanlage und / oder Pumptrack sind das Freizeitangebot erweiternde Nutzungen. Jedoch handelt es sich um entsprechend Platz- und Lärmintensive Nutzungen.</p> <p>Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und zentralen Lage und Zielsetzung eines baulichen Abschlusses des Zentrums, müssen die Belange einer wirtschaftlichen Flächenausnutzung höher gewichtet werden. Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen und Angebote für Kinder und Jugendliche gleichermaßen berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird in o.g. Weise bewertet.</p>
<p>1.5</p> <p>Die Baukörper sollen optisch an die vorhandene Umgebungsbebauung angepasst werden. Es soll kein neues Einkaufszentrum außerhalb der Fußgängerzone geschaffen werden.</p>	<p>Zu 1.5</p> <p>Die Dimensionierung und Stellung der Gebäude erfolgte in Anlehnung an die Umgebungsbebauung. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde ein dominanter Baukörper konzipiert, um eine räumliche Schließung der Fußgängerzone zu bewirken und den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen (Gewerbenutzung, Wohnnutzung) gerecht zu werden. Die gewerblichen Nutzungen sollen das Angebot sinnvoll ergänzen und zu einer Belebung des Zentrums beitragen. Nach Süden hin nimmt die Bebauungsdichte hin ab und berücksichtigt einen städtebaulich angemessenen Anschluss an die Wohnbebauung südlich des „Alter Pyrer Kirchweg“.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.6</p> <p>In der Variante 2 wirken die Baukörper sehr separiert und haben wenig Bezug zueinander.</p>	<p>Zu 1.6</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung der Varianten zu einer Vorzugsvariante, wird die städtebauliche Struktur überprüft und ggf. angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>1.7 Treppen, Terrassen und das Plateau berücksichtigen nicht die Barrierefreiheit.</p>	<p>Zu 1.7 Das Plateau stellt eine barrierefreie Platzfläche, als Abschluss der durch ihre abschüssige Topographie geprägten Fußgängerzone dar. Das Plateau soll als ebenerdige Fläche entsprechende Aufstellflächen, z.B. für einen Markt bieten. Neben der Treppenanlage ist in allen Varianten eine barrierefreie Alternative (Rampe) gegeben. Die Terrassen sind über die kombinierte Treppen- und Rampenanlage zugänglich. Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.8 Es gibt keine Verbindung zur vorhandenen Fußgängerzone. Zudem fehlt eine ruhige Wohn- u. Flanierzone. Darüber hinaus müssen unbedingt Tiefgaragen berücksichtigt werden.</p>	<p>Zu 1.8 Die Fußgängerzone läuft auf das abschließende Gebäude zu. Verbindungen bestehen über die Niedersachsenstraße (ursprünglicher Eingang in die Fußgängerzone) sowie über die neu zu schaffende Verbindung zum Busbahnhof. Die Fußgängerzone soll in dieser Variante als „Flanierzone“ gestärkt werden. Mit der Entwicklung der „Grünen Wiese“ sollen keine Parallelstrukturen aufgebaut werden. In Variante 2 wird das Wohnquartier bewusst von der öffentlichen Nutzung getrennt. Im Zuge der Überarbeitung zur Vorzugsvariante wird das Verhältnis öffentlicher und privater Raum noch zu überprüfen und anzupassen sein. Tiefgaragen sind in Variante wesentlicher Bestandteil zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs.</p>
<p>1.9 Die Niedersachsenstraße muss bleiben. (Priorität x1)</p>	<p>Zu 1.9 Die Niedersachsenstraße ist in allen Varianten die wesentliche Zufahrtsstraße. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.10 Ein Lebensmittelladen ist notwendig.</p>	<p>Zu 1.10 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1.11 Die Geschossigkeit II+ ist besser als in den anderen Varianten. (Priorität x1)	Zu 1.11 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

VARIANTE 3

Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1. Beiträge aus der Entwurfswerkstatt vom 09.06.2022	
1.1 Die Staffelbebauung mit Wohntürmen in Kombination mit der Gewerbefläche wird positiv bewertet.	Zu 1.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.2 Kleinere Wohnungen ab 40 qm müssen berücksichtigt werden. (Priorität x1)	Zu 1.2 Die Wohnungsgröße kann in ein Anforderungsprofil für die Investorenansprache übernommen werden. Im Detail wird auf Ebene der Rahmenplanung keine Grundrissplanung erfolgen, sodass die Wohngebäude flexibel auszugestaltet sind. Ein entsprechender Wohnformen- und Wohnungsgrößenmix wird von der Gemeinde befürwortet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planungsschritte berücksichtigt.
1.3 Der mittlere Baukörper (institutionelles Wohnen) soll gedreht werden. Somit öffnet er sich nicht zur Niedersachsenstraße hin, sondern zur Freifläche bzw. Fußgängerzone.	Zu 1.3 Es erfolgt eine Überarbeitung des mittleren Baukörpers, Der Anregung wird gefolgt.
1.4 Die Parkfläche vom Gewerbe ist zu abgegrenzt von zentraler Grünfläche.	Zu 1.4



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Die zentrale Grünfläche soll zur Aufenthaltsqualität im Quartier beitragen und ist damit nicht unmittelbar an die Stellplätze angeordnet.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.5 Institutionelles Wohnen und bezahlbaren Wohnraum sollen vorgesehen werden und diese vertraglich zu sichern.</p>	<p>Zu 1.5 Entsprechende Regelungen zum Umfang bezahlbaren Wohnraums kann in ein Anforderungsprofil für die Investorenansprache und später in einen städtebaulichen Vertrag übernommen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planungsschritte berücksichtigt.</p>
<p>1.6 Es ist unbedingt ein Lebensmittelmarkt im Quartier zu integrieren. (Priorität x1)</p>	<p>Zu 1.6 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.7 Die Barrierefreiheit muss sichergestellt werden. (Priorität x2)</p>	<p>Zu 1.7 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorentwurfsvarianten beinhalten einen Vorschlag zum Umgang mit der vorliegenden Topographie. Hier wird in allen Fällen mindestens ein barrierefreier Zugang, als Alternative zu Treppen vorgeschlagen. Die barrierefreie Ausgestaltung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist im Neubau verpflichtend. Die Anregung wird in o.g. Weise bewertet.</p>
<p>1.8 Die Grünfläche soll sich an die derzeitige Fußgängerzone anschließen.</p>	<p>Zu 1.8 In allen Vorentwurfsvarianten wird der Anschluss der öffentlichen Grünfläche an die bestehende Fußgängerzone bereits berücksichtigt. Darüber hinaus wird mithilfe der öffentlichen Grünfläche eine Verbindungsachse zur westlichen Bushaltestelle geschaffen.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>1.9</p> <p>Ein zentraler grüner Treffpunkt ist erforderlich. (Priorität x1)</p>	<p>Zu 1.9</p> <p>Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, werden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.10</p> <p>Eine Verbindung zur vorhandenen Fußgängerzone fehlt. Das Zusammenspiel / Gegenüber mit den vorhandenen Geschäften ist nicht gegeben. Darüber sind Tiefgaragen unbedingt erforderlich.</p>	<p>Zu 1.10</p> <p>In allen Vorentwurfsvarianten wird zum einen ein Anschluss der öffentlichen Grünfläche an die bestehende Fußgängerzone berücksichtigt.</p> <p>Darüber hinaus läuft die Fußgängerzone auf das abschließende Gebäude zu. Verbindungen bestehen über die Niedersachsenstraße (ursprünglicher Eingang in die Fußgängerzone) sowie über die neu zu schaffende Verbindung zum Busbahnhof. Die Fußgängerzone soll in dieser Variante als „Flanierzone“ gestärkt werden. Mit der Entwicklung der „Grünen Wiese“ sollen keine Parallelstrukturen aufgebaut werden. In Variante 2 wird das Wohnquartier bewusst von der öffentlichen Nutzung getrennt. In der Vorzugsvariante wurde das Verhältnis zwischen öffentlichen und privaten Raum überarbeitet. Des Weiteren wird mit den gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen des nördlichen Baukörpers eine Belebung der Fußgängerzone angestrebt.</p> <p>Im Rahmen der Vorzugsvariante wurden die entsprechenden Nutzungsinteressen wie die Schaffung von qualitätsvollen Freiflächen, die Berücksichtigung von Parkplätzen (unterirdisch und oberirdisch) und die optimale Flächenausnutzung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten fachgerecht berücksichtigt.</p> <p>Der Stellungnahme wird in o.g. Weise bewertet.</p>
<p>1.11</p> <p>Ein größerer Platz für Veranstaltungen ist wünschenswert. (Priorität x5)</p>	<p>Zu 1.11</p> <p>Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, werden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.
<p>1.12</p> <p>Es fehlt die Berücksichtigung der jüngeren Generation z.B. durch einen Skaterpark / Spielplatz etc. (Priorität x8)</p>	<p>Zu 1.12</p> <p>Eine Skateanlage und / oder Pumptrack sind das Freizeitangebot erweiternde Nutzungen. Jedoch handelt es sich um entsprechend Platz- und Lärmintensive Nutzungen.</p> <p>Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und zentralen Lage und Zielsetzung eines baulichen Abschlusses des Zentrums, müssen die Belange einer wirtschaftlichen Flächenausnutzung höher gewichtet werden. Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, werden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen und Angebote für Kinder und Jugendliche gleichermaßen berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird in o.g. Weise bewertet.</p>
<p>1.13</p> <p>Es sollen mehr identitätsstiftende Räume für Kinder und Jugendliche berücksichtigt werden. (Priorität x2)</p>	<p>Zu 1.13</p> <p>Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen.</p> <p>Die Anregung wird in o.g. Weise bewertet.</p>
<p>1.14</p> <p>Ein Aufenthaltsplatz mit Sitzmöglichkeiten ist wichtig, um die sozialen Kontakte zu stärken. (Priorität x4)</p>	<p>Zu 1.14</p> <p>Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, werden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1.15 Es muss mehr Hauptspielfläche geben. (Priorität x2)	Zu 1.15 Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen. Die Anregung wird in o.g. Weise bewertet.
1.16 Der Rathausallee / Alte Hofstelle soll mehr Freifläche zugeordnet werden. (Priorität x2)	Zu 1.16 Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, werden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen. Die Anregung wird in o.g. Weise bewertet.
1.17. Es fehlen Gestaltungslinien bzw. ein Gestaltungswettbewerb.	Zu 1.17 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rahmenplan für die „Grüne Wiese“ soll zunächst das Gelände strukturieren und seine gewünschte Nutzung rahmengenend vorgeben. Er dient als Hilfestellung zur Konkretisierung künftiger baulicher und freiräumlicher Entwicklungsmaßnahmen. Nach Fertigstellung der Rahmenplanung, können die nächsten Schritte eingeleitet werden. Diese umfassen die Investorenansprache sowie die Schaffung von Planungsrecht über ein Bebauungsplanverfahren oder aber auch einen tiefergehenden Architektenwettbewerb. Die Ausgestaltung dieser Verfahrensschritte obliegt der Gemeinde. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die weiteren Planungsschritte verwiesen.




2 Öffentlichkeitsbeteiligung (Online) – 10.06.2022–07.07.2022

Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1. anonymisiert 09.06.2022	
<p>1.1</p> <p>Um Menschen ins Zentrum zu holen, die dort auch verweilen, braucht es einen attraktiven Anziehungspunkt. Mit einem großen Einzelhändler (Discounter o.ä.) gelingt das nicht, da die Menschen hier nur vorfahren, einkaufen und wieder abfahren.</p>	<p>Zu 1.1</p> <p>In allen Vorentwurfsvarianten berücksichtigen die nördlichen Baukörper Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen. Die Auf- und Einteilung dieser Gewerbeflächen kann je nach Bedarf flexibel gestaltet werden. Hierzu stellt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) eine Möglichkeit dar. In erster Linie soll das Angebot im Zentrum sinnvoll ergänzt werden. Hierfür bedarf es einer gewissen Stabilität des rahmengebenden Angebotes – ein Lebensmittelmarkt kann als Anlaufstelle des täglichen Bedarfes, eine gewisse Stabilität bieten.</p> <p>Der Umfang und die Ausrichtung dieser Nutzung, bspw. auch als Biomarkt, ist Bestandteil der weiteren Planungsschritte.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die weiteren Planungsschritte verwiesen.</p>
<p>1.2</p> <p>Es braucht einen Ort zum Verweilen, von dem aus das Zentrum – und somit die Geschäfte im zentralen Bereich – erkundet wird.</p> <p>Als Blaupause könnte hier der Osnabrücker Adolf-Reichwein-Platz dienen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein attraktiver Spielplatz in der Mitte für Kinder • umgeben von Sitzgelegenheiten (Bänken und Tischen), die wiederum • an die umgebende Gastronomie und den kleinteiligen Einzelhandel angeschlossen sind • umgeben von einer Grünfläche als Sitz- oder Picknickfläche (z.B. als Treff für Jugendliche) 	<p>Zu 1.2</p> <p>Für die Schaffung eines qualitativvollen und nachhaltigen innerstädtischen Wohnquartiers haben Frei- und Grünfläche eine essenzielle Bedeutung. Mit diesen Flächen wird das Wohnumfeld für die Bewohner des Quartiers und die Einwohner von Wallenhorst qualitativ gesteigert. Dennoch bestehen bei einer Neuentwicklung eines Wohnquartiers unterschiedliche Nutzungsansprüche wie die optimale Flächenausnutzung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und die qualitativen Ansprüche an die Aufenthaltsqualität sowie an die Nachhaltigkeit (Versiegelung). Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Interessen abgewogen und berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird in o.g. Weise bewertet.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>1.3</p> <p>Entlang der alten Webschule könnten weitere Einzelhandelseinheiten entstehen, dahinter zur Niedersachsenstraße Wohnbebauung.</p>	<p>Zu 1.3</p> <p>Die Vorentwurfsvarianten orientieren sich in ihrer Struktur maßgeblich an den Ergebnissen der Expertenwerkstatt aus 2021. Dort ist eine entsprechende Zonierung der Grünen Wiese vorgegeben. Diese sieht derzeit keine weiteren Einzelhandelsflächen im Bereich der Alten Webschule vor. Darüber hinaus beinhalten alle Vorentwurfsvarianten Gewerbeflächen im nördlichen Bereich. Der südliche Bereich des Plangebietes soll ausschließlich durch eine Wohnbebauung geprägt werden.</p> <p>Die Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>1.4</p> <p>Unter dem gesamten Areal der Grünen Wiese könnte eine großzügige ggf. mehrgeschossige Tiefgarage mit geräumigen, zukunftsicheren und barrierefreien Parkplätzen entstehen.</p>	<p>Zu 1.4</p> <p>Tiefgaragen sind in allen Varianten wesentlicher Bestandteil zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs. Aufgrund der Strukturierung und Dimensionierung des Quartiers sind mehrere kleinere Tiefgaragen vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	
<p>2. anonymisiert, 10.06.2022</p>	
<p>2.1 Die Ziele und deren Umsetzung für die Grüne Wiese sind nicht definiert. Es gilt, möglichst viele übereinstimmend festzulegen, einen B-Plan zu entwickeln und letzt-</p>	<p>Zu 2.1 Die Vorentwurfsvarianten orientieren sich in ihrer Struktur maßgeblich an den Ergebnissen der Expertenwerkstatt aus 2021 und berücksichtigen</p>

Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>endlich, einen Investor zu finden. Aus der Lage und der Umgebung des Grundstückes, sowie ggf. den politischen Vorgaben einschließlich des Ergebnisses des vorliegenden Bürgerentscheides sind die Chancen und Möglichkeiten zu entwickeln und nach Wegen zur Umsetzung zu suchen.</p> <p>Das Grundstück mit seiner Größe von ca. 20.000 Quadratmetern und seiner geschlossenen Lage am Rande eines Ortskernes bietet sich an für ein gänzlich neues, in sich erschlossenes eigenes Quartier, das im Süden reine Wohnbebauung aufweist, im Westen teilweise eine Sportstätte und Wohnbebauung und im Norden und Osten Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe.</p>	<p>sichtigen die aufgeführten Rahmenbedingungen. Es ist eine entsprechende Zonierung der Grünen Wiese beachtet worden, die den eingebrachten Hinweisen entspricht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.2</p> <p>Politisch vorgegeben scheint auf der grünen Wiese die teilweise Nutzung durch nichtstörendes Gewerbe und ansonsten Wohnen in verschiedenen Ausprägungen, Mietwohnungen und Seniorenresidenz, Tagespflege und ggf. ein Hospiz. So zumindest der augenblicklich erkennbare Stand.</p>	<p>Zu 2.2</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.3</p> <p>Gewerbliche Nutzung ist insbesondere in den Erdgeschossen und ggf. in anderen Bereichen vorzusehen, wobei noch streitig erscheint, ob größere Objekte wie ein Einzelhandelsvollsortimenter mit einer größeren Anzahl ebenerdiger Stellplätze zugelassen werden soll. Da ein solcher Vollsortimenter nach Angaben von Investoren kein Frequenzbringer (mehr) ist und der Bürgerentscheid eine andere Entscheidung getroffen hat, sollte der Rat die Ansiedlung eines solchen Marktes durch die Festsetzung der Flächen- zuschnitte im B-Plan ausschließen und z.B. Obergrenzen von 500 oder 700 m² für gewerbliche Nutzung festlegen.</p>	<p>Zu 2.3</p> <p>In allen Vorentwurfsvarianten berücksichtigen die nördlichen Baukörper Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen. Die Auf- und Einteilung dieser Gewerbeflächen kann je nach Bedarf flexibel gestaltet werden. Hierzu stellt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) eine Möglichkeit dar. In erster Linie soll das Angebot im Zentrum sinnvoll ergänzt werden. Hierfür bedarf es einer gewissen Stabilität des rahmengebenden Angebotes – ein Lebensmittelmarkt kann als Anlaufstelle des täglichen Bedarfes, eine gewisse Stabilität bieten.</p> <p>Der Umfang und die Ausrichtung dieser Nutzung, bspw. auch als Biomarkt, ist Bestandteil der weiteren Planungsschritte.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die weiteren Planungsschritte verwiesen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>2.4</p> <p>Die bislang vorliegenden Skizzen von Investoren sehen allesamt eine offene Bauweise mit einer geringfügig abweichenden Anzahl an Gebäuden vor, die etwas unterschiedlich groß und ausgerichtet sind, die unterschiedliche Dächer und Fassaden aufweisen. Denkbar ist für ein Quartier auch eine geschlossene Bauweise, die Öffnungen enthält und so Zutritt zu einem in sich einheitlichen und gestalteten Innenraum erschaffen kann.</p> <p>Die Erschließung des Gebietes ist gesichert. Im Süden verläuft ein Kreisverkehr, im Osten eine innerörtliche Straße, im Norden sowohl die Fußgängerzone als auch die Niedersachsenstraße, diese auch im Westen. Dazu zweigt von der Niedersachsenstraße in nordöstlicher Richtung ein Teilstück ab, an das sich ca. 10 Stellplätze anschließen.</p>	<p>Zu 2.4</p> <p>Im Rahmen der Ausarbeitung der Vorzugsvariante wurden die städtebaulichen Strukturen der Vorentwurfsvarianten evaluiert und angepasst. Hierbei wurden die verschiedenen Nutzungsansprüche an das Quartier (wirtschaftliche Tragfähigkeit, qualitativvolles Wohnumfeld etc.) berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.5</p> <p>In den vorliegenden Entwürfen verschwindet die Abzweigung der Niedersachsenstraße mit den Stellplätzen komplett, die Straße selbst wird teilweise nach Westen hin an den Rand des Sportplatzes verlegt. Für die Erschließung des neuen Quartieres selbst wird die Straße nicht benötigt. Als Durchgang zur Innenstadt, zur B68 oder zur Autobahn wird diese Straße ebf. nicht zwingend gebraucht und auch nicht als Zubringer zum angedachten, aber planerisch noch nicht abgesicherten ZOB. Für diesen stehen ausreichend Flächen bereit in dem nördlichen Teil der Straße, der Busverkehr kann halten, wenden und ggf. über die Straße am Sportplatz im nördlichen Bereich an- und abfahren. Da die Straße das Quartier zerschneiden würde und für die Erschließung nicht benötigt wird, kann man sie im nördlichen Bereich etwa auf Höhe des Sportplatzes abbinden, entwidmen und den Straßenraum mit in die Bebauung einbeziehen.</p>	<p>Zu 2.5</p> <p>Für den Bereich liegt kein Verkehrsgutachten vor, welches etwaige Veränderungen der Verkehrsströme beurteilen lässt. Der Verkehrsentwicklungsplan aus 2016 geht bei einer Bebauung der Grünen Wiese von 4000 KFZ / Tag für die Niedersachsenstraße aus. Diese müssten bei einer Aufgabe der Niedersachsenstraße, auf umliegende Straßen verteilt werden. Die Niedersachsenstraße ist derzeit als Zufahrt in das Zentrum sowie als Erschließung für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Darüber hinaus ist die Niedersachsenstraße als Erschließung für die wohnbaulichen Strukturen im Quartier erforderlich. Bei einer Konzeption des Plangebietes ohne eine zentrale Erschließungsstraße ist davon auszugehen, dass sich der ruhende Verkehr und der Park-Such-Verkehr in den umgebenden Straßen deutlich erhöhen würde. Unter Berücksichtigung einer Schaffung von durchschnittlich 160 Wohneinheiten, in den Vorzugsvarianten, werden ca. 240 Stellplätze für das Quartier benötigt.</p> <p>Für den ZOB besteht ein Bebauungsplan, welcher jedoch noch nicht rechtskräftig ist. Die Rechtskraft soll erst erfolgen, sobald feststeht,</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>wie die Grüne Wiese bebaut wird. In den Varianten wurden die Bestandteile des ZOB flexibel im jeweiligen Gesamtkonzept angeordnet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>2.6</p> <p>Die vorliegenden Entwurfskonzepte wickeln den ruhenden und innerquartierlichen KFZ-Betrieb im Wesentlichen über eine oder mehrere sehr große Tiefgaragen ab. Angesichts der enormen Kosten, der Umweltbelastungen pp. erscheint das nicht mehr zwingend zeitgemäß. Denkbar wäre auch eine eingrüne Parkebene am westlichen Rand des Quartiers neben dem Sportplatz und die Anlegung von Anlieferungs- und Kurzzeitparkplätzen für Belieferung, Entladung und Versorgung.</p> <p>Für den Fall einer in sich geschlossenen Bebauung müssten die Stellplätze rings um den Baukörper verteilt sein, da der Innenbereich von Fahrzeugen nicht befahrbar gemacht werden darf, außer Instandhaltung und Pflege pp. Es ist einigermäßen neu, dass Autobesitzer ihr KFZ nicht direkt am Wohnobjekt haben, das steigert aber die Wohnqualität enorm, wie Erfahrungen aus anderen Städten zeigen.</p>	<p>Zu 2.6</p> <p>Im Rahmen der Vorzugsvariante wurden die entsprechenden Nutzungsinteressen wie die Schaffung von qualitätsvollen Freiflächen, die Berücksichtigung von Parkplätzen (unterirdisch und oberirdisch) und die optimale Flächenausnutzung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten fachgerecht berücksichtigt.</p> <p>Die Wohninnenbereiche im südlichen Bereich sind in allen Varianten bereits mit einer Minimalerschließung ausgestattet. Dies bedeutet das Vorhalten bedarfsweise überfahrbarer Flächen (Lieferverkehr, Notfall, Bedarfshaltezonen (Be- und Entladen). Sofern vorgesehen, sind die Stellplatzanlagen gebündelt. Eine weitere Zentralisierung des ruhenden Verkehrs wird angestrebt.</p> <p>Angesichts der geringen Flächenverfügbarkeit, kann der Bedarf an Stellplätzen, auch bei einem verringertem Stellplatzschlüssel, nicht ausschließlich über oberirdische Stellplätze bedient werden. Car-Sharing-Angebote und multimodale Angebote im Quartier, können weiter dazu beitragen, den Bedarf zu reduzieren. Weiterhin zeigt die Diskussion hinsichtlich vergangener Planungen, dass eine "Stellplatzwüste" im Zentrum nicht gewollt ist. Fachlich ist die Einschätzung zu begrüßen.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.8</p> <p>Die bisherigen Entwürfe stellen den Innenbereich des Quartiers nicht eindeutig dar. Die Umgebung der einzelnen Baukörper kann dann stark differieren, wenn verschiedene Eigentümer Gestaltung vornehmen, bei einem einheitlichen Innenraum ist das</p>	<p>Zu 2.8</p> <p>Die Rahmenplanung befindet sich derzeit in der Vorentwurfsplanung mit einer geringen Detaillierungstiefe. Im Zuge der Erarbeitung der Vorzugsvariante wurden die Bereiche hinsichtlich ihrer Struktur und gewünschten Entwicklungsrichtung weiter ausdifferenziert. Ziel des</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>nicht zu befürchten. Der Innenbereich der Anlage sollte modern, grün, durchlässig, familienfreundlich, altengerecht und erholsam sein. Daher sollte neben einer durchgängigen Begrünung Wasser nach dem Vorbild der sog. Schwammstadt gestalterisch und ökologisch genutzt werden. Der gesamte nicht bebaute Innenbereich sollte neben der erforderlichen Spielplatzanlage mit Wegebeziehungen versehen sein, die an den noch zu schaffenden Durchlässen auch Beziehungen nach außen zulassen. So entsteht Raum für Begegnung und Kommunikation, aber auch Ruhe und Erholung.</p>	<p>Rahmenplanes, ist in der vorgegebenen Bearbeitungstiefe, rahmengebende Faktoren für eine künftige Entwicklung zu verorten. Tiefergehende Bearbeitungsschritte hinsichtlich der Freiraum- und Oberflächengestaltung sowie Architektur sind erforderliche Schritte.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen. Es wird auf die weiteren Planungsschritte verwiesen.</p>
<p>2.9</p> <p>Das Schwammstadtprinzip sieht im Übrigen vor, dass die gesammelten Regenwässer nicht in die Kanalisation geleitet, sondern gesammelt, gepuffert und erst nach und nach abgegeben werden. Die hierfür erforderlichen baulichen Anlagen sind unterirdisch problemlos unterzubringen und zwingend erforderlich.</p>	<p>Zu 2.9</p> <p>Das Schwammstadtprinzip kann im Bereich der Grünen Wiese sicherlich sinnvoll angewendet werden, da entsprechende Rahmenbedingungen gegeben sind. Technische Anforderungen können über einen städtebaulichen Vertrag für die künftige Entwicklung gesichert werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die weiteren Planungsschritte verwiesen.</p>
<p>2.10</p> <p>Die bisher vorliegenden Entwürfe sind nicht ganz exakt daraufhin zu überprüfen, wie sie Photovoltaik integrieren. Es erscheint sinnvoll, ökonomisch und ökologisch, den oder die Baukörper durchgehend mit Flachdächern zu versehen und darauf PV-Anlagen zu installieren. Wegen der Optik und der Ökologie wird auch zu überlegen sein, Teilflächen zu begrünen, sodass abschnittsweise jeweils Felder mit PV und dann mit Grünflächen bedeckt sind. Auch das dient dem Klimaschutz. Planerisch und architektonisch stellt es eine Herausforderung dar, einen nahezu geschlossenen Baukörper um das Quartier zu ziehen. Das erscheint anhand vielfältiger Beispiele aber wohl leistbar, damit eine gestaltet und gegliederte Fassadenfläche in alle vier Himmelsrichtungen eine städtebaulich vielfältig und unterschiedliche Ausprägung erfährt, die als zukunftsweisendes Element modernen Bauens erfahrbar macht, was Städtebau zu leisten imstande ist.</p>	<p>Zu 2.10</p> <p>In allen Varianten werden begrünte Flachdächer vorgeschlagen. Flachdächer sind für die Solarenergienutzung gut geeignet. Zugunsten der (Kosten-)Effizienz von Solaranlagen geneigte Dächer oder einen Wechsel aus begrünten und mit PV-Anlagen versehenen Flächen vorzusehen, ist daher nicht erforderlich. Aufgeständerte Solaranlagen lassen sich besser warten als Anlagen an geneigten Dächern. Flachdächer weisen zudem den Vorteil auf, dass die Aufständigung nach Süden oder nach Osten und Westen ausgerichtet erfolgen kann, so dass eine Optimierung bezüglich der voraussichtlichen Verbrauchsspitzen möglich ist.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>2.11</p> <p>Zusammengefasst lassen sich die Ziele der Bebauung der Grünen Wiese wie folgt darstellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Belebung des Ortskernes 2. Erweiterung der Angebote von Handel, Dienstleistung und Gewerbe 3. Die Mischung von Mieterstrukturen und Schaffung von Durchlässigkeit 4. Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen 5. ökologische Vorbildfunktion schaffenden 6. Städtebauliches Highlight schaffenden 7. Hohen Wohnkomfort schaffen durch Verkehrsreduktion und Innenhofgestaltung 8. Durchlässigkeit der gesamten Anlage und Öffnungen in allen Himmelsrichtungen <p>Die Umsetzung der genannten Ziele sollte auf der Basis der vorstehend geschilderten Gedanken und Vorschläge zu einer wegweisenden Wohn- und Geschäftsanlage führen, die auch erforderliche Anpassungen und Veränderungen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten mitttragen kann, die aber zum jetzigen Zeitpunkt ein Magnet für Bewohner und Besucher werden können sollte.</p>	<p>Zu 2.11</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. anonymisiert, 10.06.2022</p>	
<p>3.1</p> <p>die Niedersachsenstraße muss bleiben, auch um die Belastung der Großen Straße etwas zu entzerren</p>	<p>Zu 3.1</p> <p>Für den Bereich liegt kein Verkehrsgutachten vor, welches etwaige Veränderungen der Verkehrsströme beurteilen lässt. Die Niedersachsenstraße ist derzeit als Zufahrt in das Zentrum sowie als Erschließung für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Darüber hinaus ist die Niedersachsenstraße als Erschließung für die wohnbaulichen Strukturen im Quartier erforderlich.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.
3.2 die Position der Bushaltestelle in Variante II und III würde ich begrüßen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.3 Parkplätze sollten auch oberirdisch vorhanden sein, für kurze Wege und schnelle Erreichbarkeit.	Zu 3.3 Hinsichtlich der Bereitstellung von Parkplätzen berücksichtigt die Vorzugsvariante eine Kombination aus ober- und unterirdischen Parkflächen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.4 ein großer Platz ohne Barrieren für Veranstaltungen wäre wünschenswert	Zu 3.4 Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen. Im gewerblich genutzten Bereich ist zusätzlich eine weitere Platzfläche vorgesehen, die bspw. für einen Wochenmarkt, idealerweise ebenerdig gestaltet ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.5 in der Vergangenheit kamen auch die Windverhältnisse in der Rathausallee zur Sprache, die die Aufenthaltsqualität negativ beeinflussen. Falls das nach wie vor der Fall ist, könnte ein Gebäude zum Abschluss der Rathausallee Sinn machen.	Zu 3.5 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.6 viel Grün mit Aufenthaltsqualität durch bequeme Bänke mit Seitenlehne, Treffpunkte, Spielplatz sollte sein	Zu 3.6 Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>eingebrachten Nutzungsbausteine (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen. Im gewerblich genutzten Bereich ist zusätzlich eine weitere Platzfläche vorgesehen, die bspw. für einen Wochenmarkt, idealerweise ebenerdig gestaltet ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.7</p> <p>Lebensmittelmarkt im Zentrum muss sein, kurze Wege - was nützen viele Wohnungen ohne Nahversorgung, wenn dann alle mit dem Auto nach außerhalb fahren. Als Verbraucherin würde ich neben EDEKA und ALDI gerne, auch Mitbewerber wie REWE und/oder LIDL in Wallenhorst sehen, um Wettbewerb zu haben.</p> <p>Außerdem wäre ein Lebensmittel ein Frequenzbringer, um kleinteiligen Einzelhandel und evtl. Gastronomie zu ermöglichen. Einzelhandel wird im Alter zunehmend wichtig als Ort der Begegnung.</p>	<p>Zu 3.7</p> <p>In allen Vorentwurfsvarianten berücksichtigen die nördlichen Baukörper Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen. Die Auf- und Einteilung dieser Gewerbeflächen kann je nach Bedarf flexibel gestaltet werden. Hierzu stellt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) eine Möglichkeit dar. In erster Linie soll das Angebot im Zentrum sinnvoll ergänzt werden. Hierfür bedarf es einer gewissen Stabilität des rahmengebenden Angebotes – ein Lebensmittelmarkt kann als Anlaufstelle des täglichen Bedarfes, eine gewisse Stabilität bieten.</p> <p>Der Umfang und die Ausrichtung dieser Nutzung, bspw. auch als Biomarkt, ist Bestandteil der weiteren Planungsschritte.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die weiteren Planungsschritte verwiesen.</p>
<p>3.8</p> <p>Regenschutz durch Vordächer, überdachte Nischen etc. wären sinnvoll.</p>	<p>Zu 3.8</p> <p>Die Rahmenplanung befindet sich derzeit in der Vorentwurfsplanung mit einer geringen Detaillierungstiefe. Im Zuge der Erarbeitung der Vorzugsvariante werden die Bereiche hinsichtlich ihrer Struktur und gewünschten Entwicklungsrichtung weiter ausdifferenziert. Ziel des Rahmenplanes, ist in der vorgegebenen Bearbeitungstiefe, rahmengebende Faktoren für eine künftige Entwicklung zu verorten. Tiefergehende Bearbeitungsschritte hinsichtlich der Freiraum- und Oberflächengestaltung sowie Architektur sind erforderliche Schritte in der detaillierteren Planungsebene.</p>

Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	Anforderungen zur Ausstattung, werden als Hinweise in die Rahmenplanung aufgenommen.
<p>3.8</p> <p>neben Ladestationen wären auch Stromanschlüsse in Poller etc. sinnvoll, um auch kleine Veranstaltungen einfacher und kostengünstiger durchführen zu können.</p>	<p>Zu 3.8</p> <p>Infrastrukturelle Ausstattungsmerkmale können in der jetzigen Bearbeitungstiefe nicht abgebildet werden.</p> <p>Anforderungen zur Ausstattung, werden als Hinweise in die Rahmenplanung aufgenommen.</p>
<p>3.9</p> <p>für alle zugängliche Toiletten im Bereich des Einzelhandels wären sinnvoll (der Weg zum Rathaus könnte zu weit sein)</p>	<p>Zu 3.9</p> <p>Infrastrukturelle Ausstattungsmerkmale können in der jetzigen Bearbeitungstiefe nicht abgebildet werden.</p> <p>Anforderungen zur Ausstattung, werden als Hinweise in die Rahmenplanung aufgenommen.</p>
<p>3.10</p> <p>es sollte auch über Wohnungen ab ca. 40 m² nachgedacht werden, damit das Wohnen auch für Singles bezahlbar bleibt</p> <p>verschiedene innovative Wohnprojekte wären wünschenswert, auch mit der Möglichkeit einen sozialen Treffpunkt zu schaffen. Hier könnte sich die Gemeinde durch ein Pilotprojekt auszeichnen.</p>	<p>Zu 3.10</p> <p>Die Wohnungsgröße kann in ein Anforderungsprofil für die Investorenansprache übernommen werden. Im Detail wird auf Ebene der Rahmenplanung keine Grundrissplanung erfolgen, sodass die Wohngebäude flexibel auszugestalten sind. Ein entsprechender Wohnformen- und Wohnungsgrößenmix wird von der Gemeinde befürwortet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die weiteren Planungsschritte verwiesen.</p>
<p>3.11</p> <p>zur Anordnung der Gebäude habe ich keine Priorisierung. Die inhaltlichen Konzepte bestimmen das Bild.</p>	<p>Zu 3.11</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
4. anonymisiert, 11.06.2022	
Einzelhandel mit Wohneinheiten für Senioren gerechtes Wohnen	<p>Zu 4</p> <p>Im nördlichen Bereich sind gewerbliche Einheiten in den Erdgeschosszonen vorgesehen.</p> <p>Seniorenwohnungen können im gesamten Quartier je nach Bedarf ermöglicht werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
5. anonymisiert, 14.06.2022	
<p>5.1</p> <p>Es wäre schön, wenn auch Räumlichkeiten für Facharztpraxen vorgesehen werden, z. B. Orthopäde, Augenarzt, Chirurgen, Kardiologe...! Somit würde durch die Besucher der Praxen automatisch das Zentrum belebt.</p>	<p>Zu 5.1</p> <p>Im nördlichen Baukörper ist es durchaus vorstellbar, dass neben gewerblichen Einheiten auch Räumlichkeiten für Arztpraxen integriert werden können.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>
<p>5.2</p> <p>Ein öffentliches WC ist auch wichtig</p>	<p>Zu 5.2</p> <p>Infrastrukturelle Ausstattungsmerkmale können in der jetzigen Bearbeitungstiefe nicht abgebildet werden.</p> <p>Anforderungen zur Ausstattung, werden als Hinweise in die Rahmenplanung aufgenommen.</p>
<p>5.3</p> <p>es sollte auch an ausreichend Behinderten- Parkplätze gedacht werden. Die Stadt Bramsche ist da in dieser Hinsicht ein gutes Beispiel. In Sachen Behinderten - Parkplatz sind wir enttäuscht und zwar im Punkto Praxis Dr. Nimmrich, Dr. Liers. Als im letzten Jahr dort der Alte Pyer- Kirchweg erneuert wurde, hat man einen Behinderten -Parkplatz schlicht vergessen. Zwar befinden sich hinten auf dem Hof etliche</p>	<p>Zu 5.3</p> <p>Entsprechende Parkplätze sind bei der Neuanlage im öffentlichen Raum verpflichtend vorzusehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Parkbuchten, aber diese sind alle sehr schmal und für Personen mit eingeschränkter Mobilität zum Ein -und Aussteigen aus einem PKW ungeeignet. Man darf ja die Realität nicht aus den Augen verlieren, dass ein Großteil der Wallenhorster Bürger über 60 Jahre ist.</p>	
<p>6. anonymisiert, 14.06.2022</p>	
<p>6.1 An zentraler Stelle eine größere zusammenhängende Grünfläche, zur Fußgängerzone hin geöffnet, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollte!</p>	<p>Zu 6.1 Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen. Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6.2 Ausschließlich kleinteiliges Gewerbe! Supermärkte und Discounter nur in den bereits jetzt bestehenden Bereichen nördlich und südlich des Zentrums (Combi, Edeka)!</p>	<p>Zu 6.2 In allen Vorentwurfsvarianten berücksichtigen die nördlichen Baukörper Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen. Die Auf- und Einteilung dieser Gewerbeflächen kann je nach Bedarf flexibel gestaltet werden. Hierzu stellt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) eine Möglichkeit dar. In erster Linie soll das Angebot im Zentrum sinnvoll ergänzt werden. Hierfür bedarf es einer gewissen Stabilität des rahmengebenden Angebotes – ein Lebensmittelmarkt kann als Anlaufstelle des täglichen Bedarfes, eine gewisse Stabilität bieten. Der Umfang und die Ausrichtung dieser Nutzung, bspw. auch als Biomarkt, ist Bestandteil der weiteren Planungsschritte. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die weiteren Planungsschritte verwiesen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>6.3 Energieversorgung nachhaltig und ökologisch nach den modernsten Standards!</p>	<p>Zu 2.9 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>
<p>7. anonymisiert, 14.06.2022</p>	
<p>7.1 Ich habe heute kurz den NOZ Artikel über die grüne Wiese überflogen und das Wort "Skatepark" gelesen und mich sehr gefreut dieses zu lesen, weil jedes Mal, wenn ich an der grünen Wiese vorbeifahre denke "da muss eine Pumptrack hin". Nach mehreren Besuchen in Füssen und auch im benachbarten Westerkappeln sowie der Erfahrung des starken Andrangs auf der Skatebahn in Osnabrück (wo ja nun auch eine 2. gebaut wird) wäre es sicherlich empfehlenswert, mal über eine Pumptrack nachzudenken! Ein Pumptrack - anderes als ein Skatepark wie man ihn sonst kennt - ist altersübergreifend nutzbar. Im benachbarten Westerkappeln kann man das ganz gut beobachten, dort sind Kleinkinder mit Laufrädern, Kinder mit Stuntroller bis hin zu über 40-jährige mit Inliner unterwegs. Eine Pumptrack würde sicherlich viele Menschen - auch von außerhalb (wir gehören schließlich zu der Familie, die ständig woanders dafür hinfahren müssen) - anziehen und vor allem den Dorfkern beleben.</p>	<p>Zu 7.1 Eine Skateanlage und / oder Pumptrack sind das Freizeitangebot erweiternde Nutzungen. Jedoch handelt es sich um entsprechend Platz- und Lärmintensive Nutzungen. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und zentralen Lage und Zielsetzung eines baulichen Abschlusses des Zentrums, müssen die Belange einer wirtschaftlichen Flächenausnutzung höher gewichtet werden. Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen und Angebote für Kinder und Jugendliche gleichermaßen berücksichtigt. Die Anregung wird in o.g. Weise bewertet. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>8. anonymisiert, 14.06.2022</p>	
<p>Die Grünfläche bietet die Chance für Kinder und Jugendliche die Wohn- und Aufenthaltsqualität in Wallenhorst deutlich zu steigern. Gerade für Jugendliche sind angemessene Angebote sehr überschaubar, gleichzeitig ist die Zahl von Familien mit Kindern in der gesamten Gemeinde Wallenhorst stark gestiegen. Wichtig wäre es daher eine Parkanlage mit Skateanlage und Outdoor-Fitness-Bereich (wie etwa auf dem Willy-Brandt-Platz in Osnabrück) zu schaffen, der diese Zielgruppe anspricht. Daneben lässt sich eventuell auch ein Spielplatz für Kleinkinder realisieren und dafür der unpassend gelegene und meist verwaiste Spielplatz an der Rathausallee aufgeben.</p>	<p>Zu 8.1 Eine Skateanlage und / oder Pumptrack sind das Freizeitangebot erweiternde Nutzungen. Jedoch handelt es sich um entsprechend Platz- und Lärmintensive Nutzungen. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und zentralen Lage und Zielsetzung eines baulichen Abschlusses des Zentrums, müssen die Belange einer wirtschaftlichen Flächenausnutzung höher gewichtet werden.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Dieser Platz böte in seinem Randbereich attraktive Standorte für Cafes, die Familien und junge Erwachsene ansprechen.	tet werden. Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen und Angebote für Kinder und Jugendliche gleichermaßen berücksichtigt. Die Anregung wird in o.g. Weise bewertet.
9. anonymisiert, 14.06.2022	
Familienfreundliche Vorgaben für die „Grüne Wiese“ wie viel Grün, wenig Verkehr und Treffpunkte für Jung und Alt	Zu 9 Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen. Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.
10. anonymisiert, 21.06.2022	
10.1 Die Gemeinde Wallenhorst steht vor der Wahl diese einzigartige Fläche im Zentrum von Wallenhorst zu bebauen oder den Bürgern der Gemeinde als nachhaltige erlebbare Fläche mit Aufenthaltsqualität zu planen. Die Gewinner sind die Familien das Klima die Natur und der Einzelhandel.	Zu 10.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10.2 Eine Bebauung sollte nur am Alten Pyer Kirchweg und sich von der jetzigen Bauweise abheben ermöglicht werden.	Zu 10.2 Die Grüne Wiese stellt als zentrale Entwicklungsfläche eine große Bedeutung für die innerstädtische Entwicklung von Wallenhorst dar. Die Bebauung lediglich entlang des Alten Pyer Kirchweg würde der Entwicklung eines nachhaltigen, modernen Wohnquartiers nicht gerecht werden. Insbesondere durch eine Bebauung entlang der Rat-

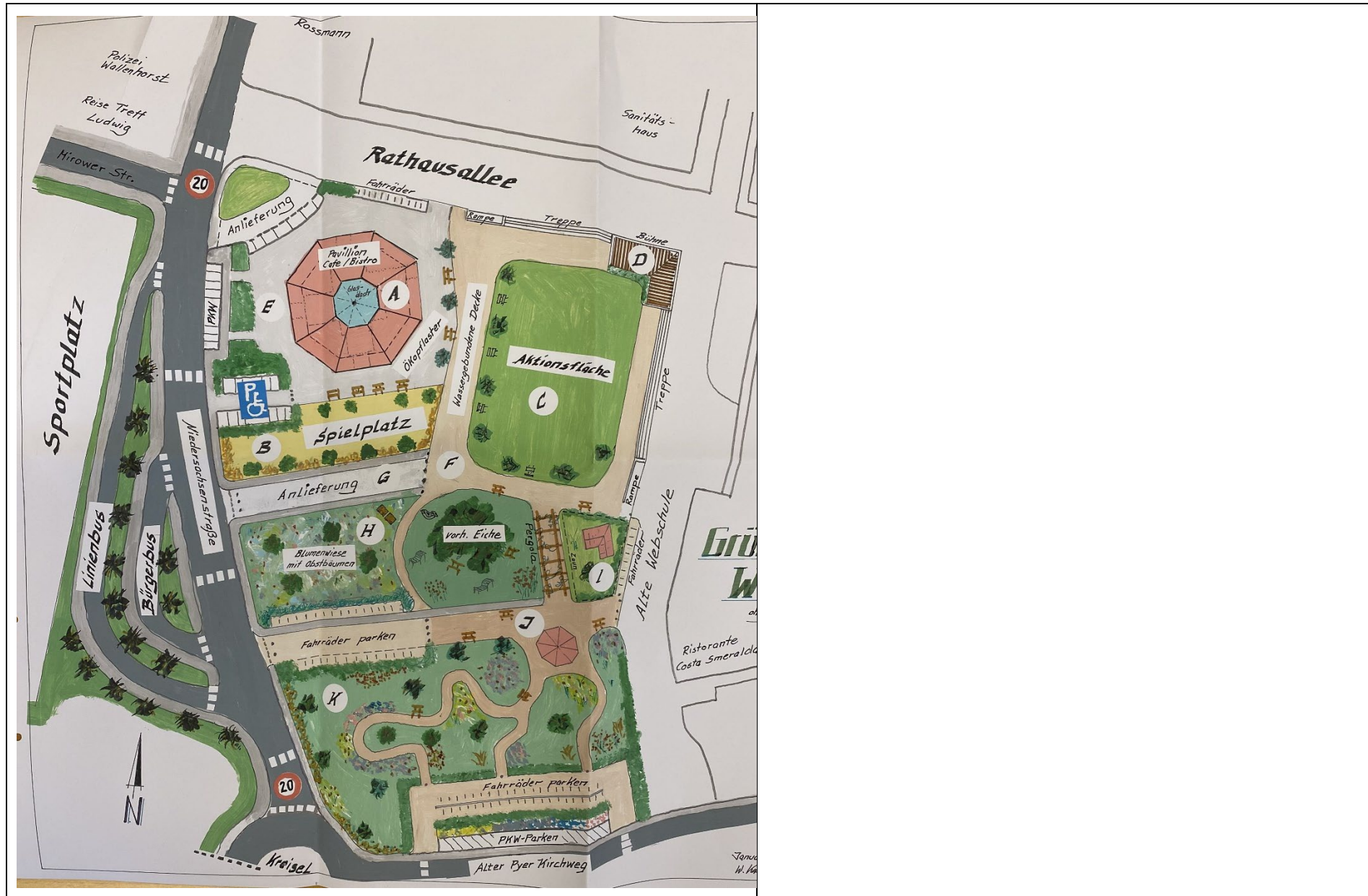


Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>hausallee ist es das Ziel, die vorhandene Fußgängerzone städtebaulich abzuschließen. Darüber hinaus berücksichtigen die Vorentwurfsvarianten öffentliche und private Freiflächen, welche die Wohngebäude qualitativ ergänzen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>10.3</p> <p>Anlaufpunkt mit Aufenthaltsqualität für Jung und Alt könnte ein moderner Pavillon oder Blockhütte aus Holz und Glas sein im Bereich Ecke Niedersachsenstr. - Rathausallee. Als Nutzung wäre ein Bistro/Cafe o.Ä. mit einem angrenzenden Außenbereich für die Sommermonate denkbar.</p> <p>Im Pavillon sollte auf eine zusätzliche Behinderten Toilette und Wickeltisch für Kleinkinder nicht verzichtet werden.</p>	<p>Zu 10.3</p> <p>Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen.</p> <p>Infrastrukturelle Ausstattungsmerkmale können in der jetzigen Bearbeitungstiefe nicht abgebildet werden. Anforderungen an die infrastrukturelle Ausstattung, werden als Hinweise in die Rahmenplanung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10.4</p> <p>Eine Fläche für einen Mehr-Generationen-Spielplatz sollte sich südlich vom Bäumen umrahmt anschließen. Tische und Bänke für das mitgebrachte Picknick sollten nicht fehlen. Bereich Ecke Rathausallee -Alte Webschule eine große begrünte Aktionsfläche für alle Aktivitäten der Gemeinde.</p> <p>Den mittleren Bereich (Niedersachsenstr. Richtung - Alte Webschule) wäre eine Möglichkeit eine Blumenwiese mit Obstbäumen und von Hecken und Büschen geschützt entstehen zulassen. Bereich der vorhandenen Eiche eine Liegewiese mit den schon vorhandenen Ruhe Liegen. Die Fläche bis zur evtl. Bebauung an dem Alten Pyer Kirchweg sollte der Natur und der Erholung gewidmet sein. Durchzogen von einem interessanten Weg mit Bänken und Bäume umgeben. Eine pflegeleichte insektenfreundliche Bepflanzung sollte bevorzugt werden. Die Nachhaltigkeit dieser Fläche der Grünen Wiese sollte im Vordergrund stehen.</p>	<p>Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>10.5</p> <p>Westlich der Niedersachsenstr. Bushaltestellen für Linien und Bürger Busse die bis an den vorhandenen Sportplatz reichen.</p>	<p>Zu 10.5</p> <p>Alle Vorentwurfsvarianten berücksichtigen den Ausbau einer zentralen Bushaltestelle im Westen des Quartieres. Darüber hinaus wird eine fußläufige Verbindung zwischen der Bushaltestelle und der Fußgängerzone berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10.4</p> <p>Um einen kleinen Co 2- Ausgleich zu schaffen, sollten heimische Bäume, Sträucher und Hecken in großer Zahl auf der gesamten Fläche gepflanzt werden.</p>	<p>Zu 10.4</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ebene der Bauleitplanung und auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>
<p>10.5</p> <p>Für die zu erwartenden Fahrradfahrer sollte eine Vielzahl von sicheren Abstellmöglichkeiten gegeben sein. Ideen Ratgeber bezüglich Biker könnte die Fa. Sprenger/Brüning sein.</p>	<p>Zu 10.5</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>





Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
11. anonymisiert, 28.06.2022	
<p>11.1 Ein autarkes Quartier! Energieversorgung ohne fossile Energieträger.</p>	<p>Zu 11.1 Anforderungen zur Ausstattung, werden als Hinweise in die Rahmenplanung aufgenommen.</p>
<p>11.2 Gemischtes Quartier! Sozialwohnungen, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, institutionelles Wohnen, Nutzung von Flächen für Kleingewerbetreibende mit Öffnung zur Alten Hofstelle.</p>	<p>Zu 11.2 Angestrebt wird eine entsprechende Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen und Wohnformen. Die Struktur des Gebietes orientiert sich zunächst an den Maßgaben aus dem Expertenworkshop 2021. Die Ergebnisdokumentation sieht gewerbliche Nutzungen lediglich im Norden des Gebietes vor, um einen baulichen und der Nutzung entsprechenden Abschluss für die Fußgängerzone (Rathausallee) zu schaffen. Die Hinweise werden in o.g. Weise zur Kenntnis genommen</p>
<p>11.3 Die Innenfläche des Wohnquartiers sollte so angelegt werden, dass sie öffentlich nutzbar ist.</p>	<p>Zu 11.3 Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen. Infrastrukturelle Ausstattungsmerkmale können in der jetzigen Bearbeitungstiefe nicht abgebildet werden. Anforderungen an die infrastrukturelle Ausstattung, werden als Hinweise in die Rahmenplanung aufgenommen. Das Wohnquartier soll für die künftigen Bewohner*innen entsprechende Rückzugsräume und Privatheit ermöglichen. Daher ist es nicht vorgesehen, diesen Bereich mit einer öffentlichen Nutzung zu versehen. Fußläufige Verbindungen sollen dennoch eine Ein- und Anbindung an das Zentrum ermöglichen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.
<p>11.4</p> <p>Möglichst wenig oberirdische Parkplätze. Tiefgaragen ... So konzipiert das sie auch anders genutzt werden können. Theater, Bar, Klubs (Disko), Jazzkeller usw.</p>	<p>Zu 11.4</p> <p>Im Rahmen der Vorzugsvariante wurden die entsprechenden Nutzungeninteressen wie die Schaffung von qualitativ vollen Freiflächen, die Berücksichtigung von Parkplätzen (unterirdisch und oberirdisch) und die optimale Flächenausnutzung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten fachgerecht berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11.5</p> <p>Wichtig wäre die sogenannte grüne Fuge. Steigerung der Aufenthaltsqualität im Viertel, Ortskern. [Luftqualität]</p> <p>Große Grünflächen zur Niedersachsenstraße wie in der Variante III werden wahrscheinlich nicht genutzt. [Verkehrslärm, Staub, Schmutz, Abgase usw.]</p>	<p>Zu 11.5</p> <p>Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
12. anonymisiert, 30.06.2022	
<p>12.1</p> <p>Wir sehen die Bebauung mit viel Wohnraum und großen Einzelhandelsketten mitten im Zentrum als Frequenzbringer äußerst kritisch. Das Verkehrsaufkommen im Ort würde drastisch in die Höhe gehen, Wege unserer Kinder zum Kindergarten, Schule und Sportstätten würden mit deutlich mehr Gefahren einhergehen</p>	<p>Zu 12.1</p> <p>In allen Vorentwurfsvarianten berücksichtigen die nördlichen Baukörper Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen. Die Auf- und Einteilung dieser Gewerbeflächen kann je nach Bedarf flexibel gestaltet werden. Hierzu stellt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) eine Möglichkeit dar. In erster Linie soll das Angebot im Zentrum sinnvoll ergänzt werden. Hierfür bedarf es einer gewissen Stabilität des rahmengebenden Angebotes – ein Lebensmittelmarkt kann als Anlaufstelle des täglichen Bedarfes, eine gewisse Stabilität bieten.</p> <p>Der Umfang und die Ausrichtung dieser Nutzung, bspw. auch als Biomarkt, ist Bestandteil der weiteren Planungsschritte.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die weiteren Planungsschritte verwiesen.
<p>12.2</p> <p>Das Zentrum aufwerten würde unserer Meinung nach ein Platz, der zum Zusammenkommen und Verweilen einlädt.</p> <p>Ein Mehrgenerationenplatz mit außergewöhnlichen Spiel- und Outdoor-Fitnessgeräten für jede Altersgruppe, der für jedermann erreichbar ist, wäre eine tolle Ergänzung. Ein solcher Platz fehlt in Wallenhorst und genau hier gehört ein solcher Platz hin. Die Menschen kommen hier vorbei oder verbinden einen Spielplatzbesuch mit kleinen Einkäufen im Ort, die sie sonst in Bramsche oder Osnabrück erledigen würden. Die Vorstellung, dass jemand, der hier zum Einkaufen bei Lidl kommt, danach noch zum Shoppen in die Rathausallee geht, fällt sehr schwer....</p>	<p>Zu 12.2</p> <p>Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, werden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>13. anonymisiert, 01.07.2022</p>	
<p>13.1</p> <p>ich finde die vorgestellten Entwürfe sehr schlüssig und zielführend. Variante III ist am ansprechendsten. Die Variante II ist hinsichtlich der Einschränkung unseres Sportplatzes meiner Meinung nach nicht akzeptabel und wird einen großen bürgerlichen Widerstand mitsichbringen!</p>	<p>Zu 13.1</p> <p>Alle Vorentwurfvarianten berücksichtigen den Ausbau einer zentralen Bushaltestelle im Westen des Quartieres zur Erreichbarkeit der Fußgängerzone und Sportanlagen. Darüber hinaus wird eine fußläufige Verbindung zwischen der Bushaltestelle und der Fußgängerzone berücksichtigt. Für den Bereich des ZOB, besteht ein noch nicht rechtskräftiger Bebauungsplan. Die genaue Lage wird sich an den Maßgaben des Quartieres orientieren. Entsprechende Flächen stehen der Gemeinde zur Verfügung, darüber hinaus, wird kein Eingriff in den Sportplatz erfolgen.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>13.2</p> <p>Generell wurde in den drei Varianten nicht auf die Spielplätze / Mehrgenerationenplätze eingegangen. Hier wäre ein qualitativ hochwertiger und abwechslungsreicher Platz mit zahlreichen "natürlichen Schattenspendern" wünschenswert. Die Spielmöglichkeiten für die Kinder sollten bei Weitem über die</p>	<p>Zu 13.2</p> <p>Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>standardmäßigen Spielplätze hinausgehen (eher wie im Moskaubad oder Vitalis Wohnpark in Bad Essen oder Spielplatz an der Kampfpromenade).</p> <p>Durch eine gute und nah gelegene Spielstätte zu den Restaurants oder Einkaufsläden und Imbissen können sich Eltern stressfreier und länger im Bereich der Restaurants aufhalten.</p> <p>Schön wäre es, wenn im Zentrum auch ein Café mit Terrasse (vergleichbar wie zahlreiche an der Großen Straße Osnabrück) eingeplant werden könnte. Gerne auch nicht im Winter geschlossen. Ähnlich auch eine Cocktailbar.</p>	<p>(u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>13.3</p> <p>Durch die aktuelle Trockenheit sollten in diesem Quartier zahlreiche (große) Regenwasserzisternen eingeplant werden ebenso Grünbedachungen mit heimischem Bewuchs (Insektenfreundlich). Die Gründächer könnten mit dem gesammelten Regenwasser mittels Tröpfchenbewässerung sparsam und intelligent auch im Sommer erhalten werden (anders als das austrocknende Sedum in der ehem. Wasserrinne).</p>	<p>Zu 13.3</p> <p>In allen Varianten werden begrünte Flachdächer vorgeschlagen. Die detaillierte Ausgestaltung in Zusammenhang mit einem Regenwassermanagement obliegt der Ausführungs- und Objektplanung.</p> <p>Anforderungen zur Ausstattung, werden als Hinweise in die Rahmenplanung aufgenommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>
<p>13.4</p> <p>Die Energie- und Wärmeversorgung muss angesichts des raschen Klimawandels und der Energiemarktsituation ein wesentlicher und zentraler Bestandteil dieses Quartieres sein! Durch die Errichtung einer Tiefgarage kann im Zuge eine Heizungszentrale (durch die umgebenden Erd- und Betonmassen sogar gut wärme- und schallsoliert) integriert werden. Es sollte auf eine zukunftsfähige und zugleich wirtschaftliche, effiziente und diversifizierte Heizung-/Energieanlage geschaut werden. Dies könnte beispielsweise eine Kombination aus Solarthermie und PV, ggf. PVT auf jedem neuen Dach und z.T. auch Fassade, eine zentralen Großwärmepumpe inkl. einer Batterieanlage und einem Biomethan Flex-BHKW (als Redundanz-/Spitzenlast) sein. Ein großer Wärmespeicher (vergleichbar mit dem unter dem Parkplatz an der Schulsporthalle, jedoch gerne größer) kann platzsparend und im Laufe der großen Baumaßnahmen relativ kostengünstig eingegraben werden - quasi parallel zu den Regenwasserzisternen. Dieser Wärmespeicher kann mit der Heizungszentrale verbunden werden, welche wiederum die jeweils verfügbare und wirtschaftlichste Wärme erzeugt/sammelt, und für eine Zeit von wenigen Tagen zwischenspeichert. Ein Wärmenetz verteilt diese Wärme aus der Heizungszentrale</p>	<p>Zu 13.4</p> <p>Die Hinweise beziehen sich bereits auf die konkrete Objektplanung. Für den Rahmenplan dienen Sie der Kenntnis.</p> <p>Anforderungen zur Ausstattung, werden als Hinweise in die Rahmenplanung aufgenommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>an die Gebäude. Die Übergabe der Wärme geschieht dabei über Haus- und Wohnungsübergabestationen. Idealerweise würden die gebäudeseitigen Installationen möglichst effizient ausgelegt und mit einer Frischwasserstation ausgestattet werden, welche für eine deutliche Reduktion der Rücklauftemperatur sorgt. Was wiederum Leitungsquerschnitte, Wärmeverluste und effizientere Wärmeerzeugung mitsichbringt und damit Kosten reduziert.</p>	
<p>13.5</p> <p>Da in Wallenhorst bekanntermaßen sehr hartes Trinkwasser vorliegt und es sich nicht gut für Frischwasserstationen eignet, sollte eine zentrale Trinkwasserleitung mit einer modernen (salz- und spülwasserfreien) Wasserenthärtungsanlage ausgestattet werden. Diese Anlage kann platzsparend in der Heizungszentrale verbaut werden.</p>	<p>Zu 13.5</p> <p>Die Hinweise beziehen sich bereits auf die konkrete Objektplanung. Für den Rahmenplan dienen Sie der Kenntnis.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>
<p>13.6</p> <p>Moderne Heizungszentralen benötigen mittlerweile eine professionelle Steuerung mit einer Schnittstelle zu einem Direktvermarkter, welcher die Stromerzeugung gewinnbringend an der Börse handelt und einen Profit auszahlt. Hierdurch können Einnahmen als Subventionierung der Wärmegestehung verwendet werden. Die Bewohner und Geschäftseinhaber profitieren dabei. Durch die Doppelnutzung des erforderlichen Trafos zur Versorgung der Gebäude (vermutlich auch vielen Fahrstühle) und der Stromerzeugungsanlagen können kostenreduzierende Synergien gehoben werden.</p> <p>Eine weitere Steigerung der Versorgungssicherheit, Wirtschaftlichkeit und auch Zukunftsfähigkeit des kleinen Wärmenetzes zwischen den drei benachbarten Schulen kann durch den Zusammenschluss der Wärmenetze geschehen. Hierdurch können die bestehenden Wärmeerzeuger und der Wärmespeicher mitgenutzt werden, auch das aus dem KWKG auslaufende BHKW kann durch die neunen Erzeuger energetisch ersetzt werden. Ein weiterer Ausbau des Wärmenetzes kann anschließend noch erfolgen.</p> <p>Die neue Generation von Wärmenetzen wird mit Temperaturen von <95°C, teilweise <85°C, betrieben, enthält oft Solarthermie und Wärmepumpen, besitzt sogar dezentrale Einspeiseanlagen.</p>	<p>Zu 13.6</p> <p>Die Hinweise beziehen sich bereits auf die konkrete Objektplanung. Für den Rahmenplan dienen Sie der Kenntnis.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Für dieses Quartier empfehle ich die KfW-Förderung für integrierte Quartierskonzepte einzubeziehen. Eine Förderung von 90% kann für die Gemeindewerke Wallenhorst (wäre Antragsteller und Netzbetreiber) erzielt werden. Gerne kann ich Sie und Herrn Lütkemöller (Leiter Gemeindewerke) zur Technik, einem Energiekonzept und zur Förderung beraten, sowie geeignete Ingenieurbüros zur weiteren Planung der energetischen Quartierskonzepte vorstellen. <i>Rufen Sie mich bitte hierzu auf der hinterlassenen Mobilnummer an.</i></p>	
14. anonymisiert, 02.07.2022	
<p>14.1 Welches Ziel wird mit der Zentrumsentwicklung verfolgt? Soll vorhandenes gestärkt werden? Geht es um die Schaffung von etwas ganz Neuem? Oder sollen die Ausgaben "nur" wieder eingenommen werden? Schaut man nach Osnabrück oder Bramsche, sieht man, dass es die Geschäfte immer schwerer haben. Durch Corona forciert wird viel im Internet bestellt. Immer mehr Läden schließen.</p>	<p>Zu 14.1 Der sich derzeit in der Aufstellung befindliche Rahmenplan für die „Grüne Wiese“ soll zunächst das Gelände strukturieren und seine gewünschte Nutzung rahmengebend vorgeben. Er dient als Hilfestellung zur Konkretisierung künftiger baulicher und freiräumlicher Entwicklungsmaßnahmen. Nach Fertigstellung der Rahmenplanung, können die nächsten Schritte eingeleitet werden. Diese umfassen die Investorenansprache sowie die Schaffung von Planungsrecht über ein Bebauungsverfahren. Die Ausgestaltung dieser Verfahrensschritte obliegt der Gemeinde. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14.2 Eine moderate Einzelhandelsentwicklung wäre wünschenswert, wobei vorhandenes unterstützt werden sollte. Aus meiner Sicht stellt sich die Frage, wie bekomme ich Menschen ins Zentrum. Brauchen wir dafür einen weiteren Frequenzbringer? Bzw. wie soll der aussehen? Was erreiche wir damit? Viel Fläche wird verbaut, Stellplätze müssen in ausreichender Anzahl vorgehalten werden und das laut Verkehrsgutachten schon ausgeprägte Verkehrsaufkommen nimmt weiter zu. Nahversorger haben wir in Wallenhorst reichlich und brauchen diese nicht noch weiter im Zentrum. Der vorhandene Citymarkt deckt für viele den Bedarf des spontanen</p>	<p>Zu 14.2 In allen Vorentwurfsvarianten berücksichtigen die nördlichen Baukörper Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen. Die Auf- und Einteilung dieser Gewerbeflächen kann je nach Bedarf flexibel gestaltet werden. Hierzu stellt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) eine Möglichkeit dar. In erster Linie soll das Angebot im Zentrum sinnvoll ergänzt werden. Hierfür bedarf es einer gewissen Stabilität des rahmengebenden Angebotes – ein Lebensmittelmarkt kann als Anlaufstelle des täglichen Bedarfes, eine gewisse Stabilität bieten.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Einkaufs und ältere Mitmenschen finden dort ein überschaubares Angebot. Ein weiterer Nahversorger ist direkte Konkurrenz. Für mich stellt sich die die Frage, ob ein Nahversorger Menschen ins Zentrum lockt, oder ob dieser gezielt nur für den Einkauf angesteuert wird.</p>	<p>Der Umfang und die Ausrichtung dieser Nutzung, bspw. auch als Biomarkt, ist Bestandteil der weiteren Planungsschritte.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die weiteren Planungsschritte verwiesen.</p>
<p>14.3</p> <p>Eine andere Art des Anziehungspunktes wäre z.B. ein hochwertiger besonderer Spielplatz / Mehrgenerationenplatz ähnlich dem am Grünen Jäger in Osnabrück. Das wäre ein Anziehungspunkt für Mütter mit Kindern, Familien aber auch älteren Leuten.</p> <p>Gerne wird die Zeit genutzt um kurz in den umliegenden Geschäften zu gucken, während ein Erwachsener auf die kids aufpasst. Ein Eis auf der Hand, ein Kaffee oder Kuchen und die kids immer im Blick. Ältere Leute haben eine Anlaufstelle. Wer guckt nicht gerne kleinen Kindern zu, die die Welt entdecken. Eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten. Auch Auswertige werden das zu schätzen wissen und gerne mal in Wallenhorst vorbeischaun, denn in den umliegenden Gemeinden gibt es nicht so ein Highlight.</p> <p>Neben diesem tollen Anziehungspunkt sollte Wohnraum geschaffen werden in aufgelockerter Form, wie z.B. in Variante 1 + 2 vorgeschlagen. Keine Wohnbunker, sondern freundliche Wohnungen, auch für seniorengerechtem Wohnen mit umliegendem Grün. Vereinzelt könnten weitere Geschäfte einen Platz finden. Wie wäre es mit einem Fleischer, einem Unverpacktladen, einem Bioladen, einem Kaffee ...? Ein bunter Mix, so dass es Spaß macht nach Wallenhorst zu kommen.</p> <p>Ein Spielplatz als Anziehungspunkt bringt im ersten keine Einnahmen, sondern sind enorme Kosten für die Gemeinde. Aber ist es uns das nicht wert? Soll es weiterhin so trostlos im Zentrum sein oder wollen wir was bewegen? Etwas mit Perspektive? Soll alles zugebaut werden oder wollen wir Leben nach Wallenhorst bringen? Das ist unsere letzte Chance. Ist die Fläche bebaut, wird sich daran auf lange Sicht nichts mehr ändern.</p>	<p>Zu 14.3</p> <p>Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen.</p> <p>Die Vorentwurfvarianten berücksichtigen im Zuge ihrer städtebaulichen Konzeption unterschiedliche Bau- und Wohnformen, welche für bezahlbare und seniorengerechte Wohnungen durchaus geeignet sind.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>14.4</p> <p>Der Standort des ZOBs sollte gut durchdacht werden. Aktuell stehen viele Busse im Sichtfeld der Mirower Straße / Niedersachsenstraße. Hier sind viele Kindergarten- und Schulkinder unterwegs. Eine Querung ist häufig schwierig. Ein größerer Abstand zur Einmündung wäre sinnvoll (Variante I).</p>	<p>Zu 14.4</p> <p>Alle Vorentwurfsvarianten berücksichtigen den Ausbau einer zentralen Bushaltestelle im Westen des Quartieres. Darüber hinaus wird eine fußläufige Verbindung zwischen der Bushaltestelle und der Fußgängerzone berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14.5</p> <p>Mittlerweile wird jeder m² zugebaut. Wir brauchen aber auch Platz zum miteinander ins Gespräch zu kommen (Begegnung). Einen zentralen Platz zum Spielen für Kinder und verweilen für Erwachsene. Ein Highlight was uns von den umliegenden Gemeinden abhebt. Lebensqualität bekommt einen immer größer werdenden Stellenwert. Reagieren wir mit neuen, frischen, kreativen und mutigen Ideen!</p>	<p>Zu 14.5</p> <p>Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen.</p> <p>Tieferegehende Bearbeitungsschritte hinsichtlich der Freiraum- und Oberflächengestaltung sowie Architektur sind erforderliche Schritte in der detaillierteren Planungsebene.</p> <p>Anforderungen zur Ausstattung, werden als Hinweise in die Rahmenplanung aufgenommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>15. anonymisiert, 02.07.2022</p>	
<p>Die Gemeinde Wallenhorst hat zwar bereits zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, jedoch würde ein Lidl die Gemeinde um ein weiteres gutes Angebot bereichern. Ich habe bereits mit einer Vielzahl von Bürgern aus der Gemeinde gesprochen. 90% der Personen stimmte voll und ganz zu und würde sich diesen Einzelhändler in der Gemeinde wünschen. Einige fahren regelmäßig für den Wocheneinkauf dorthin. Die nächsterreichbaren Märkte liegen in Bramsche, Westerkappeln oder Osnabrück. Viele würden sich freuen, wenn sie diese Wege nicht mehr machen müssten und zum Lidl "um die Ecke" gehen könnten.</p> <p>Vielleicht denken Sie über diesen Vorschlag nach. Es würde mich freuen, wenn diese</p>	<p>Zu 15</p> <p>In allen Vorentwurfsvarianten berücksichtigen die nördlichen Baukörper Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen. Die Auf- und Einteilung dieser Gewerbeflächen kann je nach Bedarf flexibel gestaltet werden. Hierzu stellt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) eine Möglichkeit dar. In erster Linie soll das Angebot im Zentrum sinnvoll ergänzt werden. Hierfür bedarf es einer gewissen Stabilität des rahmengebenden Angebotes – ein Lebensmittelmarkt kann als Anlaufstelle des täglichen Bedarfes, eine gewisse Stabilität bieten.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Idee berührt werden kann.	Der Umfang und die Ausrichtung dieser Nutzung, bspw. auch als Biomarkt, ist Bestandteil der weiteren Planungsschritte. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die weiteren Planungsschritte verwiesen.
16. anonymisiert, 02.07.2022	
16.1 Wir begrüßen die aktuelle Planung mit Schaffung von Wohnraum und Erholungsraum im Zentrum sehr. Zum einen sehen wir dringenden Bedarf in der Schaffung von bezahlbaren und seniorengerechten Wohnungen und würden uns auch über eine zentrale Bewegungsmöglichkeit für alle Generationen in Form einer Grünanlage und ggf. Stadtteilzentrum/ Café freuen.	Zu 16.1 Die Vorentwurfsvarianten berücksichtigen im Zuge ihrer städtebaulichen Konzeption unterschiedliche Bau- und Wohnformen, welche für bezahlbare und seniorengerechte Wohnungen durchaus geeignet sind. Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen. Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.
16.3 Vielleicht böte sich auf den Flachdächern auch die Möglichkeit für ein Bienenprojekt oder Urban gardening.	Zu 16.3 In allen Varianten werden begrünte Flachdächer vorgeschlagen. In diesem Zusammenhang sind Projekte für Kleinorganismen oder Urban Gardening erwünscht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
16.4 Ausdrücklich möchten wir uns gegen die Ansiedlung weiterer Supermärkte/ Discounter/Einzelhandelsketten aussprechen!	Zu 16.4 In allen Vorentwurfsvarianten berücksichtigen die nördlichen Baukörper Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen. Die Auf- und Einteilung dieser Gewerbeflächen kann je nach Bedarf flexibel gestaltet werden. Hierzu stellt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) eine Möglichkeit dar. In erster Linie soll das Angebot im Zentrum sinnvoll ergänzt werden. Hierfür bedarf es einer ge-



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>wissen Stabilität des rahmengebenden Angebotes – ein Lebensmittelmarkt kann als Anlaufstelle des täglichen Bedarfes, eine gewisse Stabilität bieten.</p> <p>Der Umfang und die Ausrichtung dieser Nutzung, bspw. auch als Biomarkt, ist Bestandteil der weiteren Planungsschritte.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die weiteren Planungsschritte verwiesen.</p>
17. anonymisiert, 04.07.2022	
<p>17.1</p> <p>Für mich ist eine attraktive Seniorenwohnung incl. Balkon mit Betreuungsangebot von großer Bedeutung, da die Ortsnähe im Alter für weitere Besorgungen zu Fuß viel bietet.</p>	<p>Zu 17.1</p> <p>Die Vorentwurfsvarianten berücksichtigen im Zuge ihrer städtebaulichen Konzeption unterschiedliche Bau- und Wohnformen, welche für bezahlbare und seniorengerechte Wohnungen durchaus geeignet sind.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>17.2</p> <p>Ein weiteres Wohnungsangebot gegenüber Handel sollte Vorrang haben. Handel und Gastronomie sollten dem Bedarf angepasst werden.</p> <p>Eine großzügige Grünanlage mit Spiel- und Marktfläche sowie angrenzender Gastronomie würde ich gut finden. Zu dem vorhandenen City-Markt würde ich allerdings noch einen zusätzlichen Stand für Backwaren und Frischfleisch wünschen.</p>	<p>Zu 17.2</p> <p>Die verschiedenen Nutzungsansprüche an das Plangebiet werden dahingehend berücksichtigt, dass der Großteil des Plangebietes der Wohnnutzung dient. Lediglich im nördlichen Baukörper sind die Erdgeschosszonen für Gewerbeflächen vorgesehen. Darüber hinaus wird die Wohnbebauung durch großzügige private Freiflächen und einer öffentlichen Grünfläche ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>17.3</p> <p>Ein wichtiger Faktor ist für mich auch die Busverbindung und Car-Sharing.</p>	<p>Zu 17.</p> <p>Alle Vorentwurfsvarianten berücksichtigen den Ausbau einer zentralen Bushaltestelle im Westen des Quartieres. Darüber ist in diesem Bereich auch Platz für Car-Sharing vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>17.5</p> <p>Die Bebauung sollte nicht zu eng erfolgen und die Bauweise im vorhandenen Stil eine passende Note finden.</p>	<p>Zu 17.5</p> <p>Die Vorentwurfsvarianten berücksichtigen eine aufgelockerte Wohnbebauung mit großzügigen privaten Freiflächen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>17.6</p> <p>Ich hoffe, dass Ortsansässige bei Eigenbezug auch vorrangig bedient werden. Diese Klausel sollte bei den Investoren mit einbezogen werden.</p>	<p>Zu 17.6</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die weiteren Planungsschritte verwiesen.</p>
<p>18. anonymisiert, 07.07.2022</p>	
<p>Zu 18.1</p> <p>Als Wallenhorster Gewächs und Wallenhorster Geschäftsmann mit Sitz in der Rathausallee ist es mir natürlich ein Anliegen, dass der Ortskern der Gemeinde attraktiv für jeden Jahrgang gestaltet wird, aber auch eine höhere Verweildauer von verschiedenen Kundengruppen generieren kann.</p> <p>Du Grundausslegung der Vorentwurfsvarianten gefällt mir. Meine Tendenz geht zu Variante II.</p>	<p>Zu 18.1</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>18.2</p> <p>Frequenzbringer LIDL oder Co.: Hier darf die Frage gestattet sein, was Sie machen, wenn Sie einen Einkauf im Supermarkt erledigt haben? Lassen Sie Ihre frischen, gekühlten oder sogar tiefgekühlten Waren im Auto liegen, gehen aus der Tiefgarage in die jetzigen Verkaufsstraßen zum Bummeln? Wohl eher nicht. Daher werden die hiesigen Märkte auch meistens außerhalb der Zentrumsmitte gebaut. Was ja auch Sinn macht, da ich nur die Verkehrsfrequenz erhöhe und nicht mehr Frequenz auf die umliegenden Kleinläden bringe. Daher geht meine Meinung hier zu einem klaren NEIN zum Thema Supermarkt einer Kette im Ortskern. Tendenz kann hier eher ein „gut sortierter“ City Markt sein und/ oder besser noch ein Bio-Markt</p>	<p>Zu 18.2</p> <p>In allen Vorentwurfsvarianten berücksichtigen die nördlichen Baukörper Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen. Die Auf- und Einteilung dieser Gewerbeflächen kann je nach Bedarf flexibel gestaltet werden. Hierzu stellt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) eine Möglichkeit dar. In erster Linie soll das Angebot im Zentrum sinnvoll ergänzt werden. Hierfür bedarf es einer gewissen Stabilität des rahmengebenden Angebotes – ein Lebensmittelmarkt kann als Anlaufstelle des täglichen Bedarfes, eine gewisse Stabilität bieten.</p> <p>Der Umfang und die Ausrichtung dieser Nutzung, bspw. auch als Bio-Markt, ist Bestandteil der weiteren Planungsschritte.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die weiteren Planungsschritte verwiesen.
<p>18.3</p> <p>Was könnte also alternativ eine „Belebung“ für die Rathausallee und umliegenden Verkaufsläden sein. Wo sammeln sich Menschen? Wo halten sich Menschen gerne auf? Dort wo andere Menschen sind und wo ich in einem schönen Ambiente verweilen kann. Es wird immer über „Generationsplätze“ und „Alt und Jung zusammenführen“ gesprochen. Also lasst den Ortskern doch genau diesen Treffpunkt werden! Ich finde der beste Platz ist die „Alte Hofstelle“. Ideal mit der geplanten Treppe (hier bitte auch alters und behindertengerecht eine Rampe einplanen!) kann hier ein toller Platz geschaffen werden. Als Kernzielgruppe sehe ich hier Familien, die mit ihren Kindern einen tollen Spielplatz (der immer gut gepflegt wird) auffinden. Drumherum gibt es Eis, Getränke, Snacks, Kaffee und Kuchen und sogar tolle Restaurants. Also von Geldbeutel A-Z. Es gibt dadurch tolle Sitzplätze um zu beobachten und zu verweilen. Eine Art Rondell mit Blick auf die „Alte Hofstelle“, wo die Kinder fröhlich spielen. Wichtig: Der Spielplatz sollte großzügig gestaltet und mit Spielmöglichkeiten für Kinder von 3- 12 Jahren ausgestattet sein. Viele Mütter sagten mir, dass eine Matschanlage vorhanden sein sollte und der Spielplatz in Osnabrück am „Grünen Jäger“ ein Vorbild sein könnte.</p> <p>Mein Highlight! Unterhaltung, an welcher sich die gesamte Gemeinde beteiligt. In der großzügig angelegten Treppenanlage „Alte Hofstelle“ wird eine aus Beton gegossene Bühne integriert. Diese dient für verschiedene Unterhaltung. Hier können sich Vereine, Schulen oder andere Veranstaltungen präsentieren. Live Musik, Aufführungen, Shows, Vorstellungen und vieles mehr. Und all diese Veranstaltungen locken Menschen an. Urlaubsfeeling im Kern von Wallenhorst. Auch das Kinderfest, der Weihnachtsmarkt, ein Hollandmarkt oder andere attraktive Anziehungsmagneten könnten hier geplant werden. Die umliegenden Gastronomien würden zum Verweilen einladen und danach macht man einen „Verdauungsbummel“ durch die Geschäftsstraßen.</p>	<p>Zu 18.3</p> <p>Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen.</p> <p>Die Vorentwurfsvarianten beinhalten einen Vorschlag zum Umgang mit der vorliegenden Topographie. Hier wird in allen Fällen mindestens ein barrierefreier Zugang, als Alternative zu Treppen vorgeschlagen. Die barrierefreie Ausgestaltung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist im Neubau verpflichtend.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>18.4</p> <p>Die geplanten Wohngebäude. Mein Grundgedanke: Mehrgenerationen! Warum schafft man nicht unterschiedliche Bebauungsplätze. Man richtet drei Bezirke ein: 1.</p>	<p>Zu 18.4</p> <p>Die vorgeschlagenen Strukturen schließen die Nutzung als Mehrgenerationenhäuser, altengerechtes Wohnen, Singlewohnungen oder Familienwohnungen nicht aus. Der Rahmenplan und insbesondere</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Bebauungsbezirk Wohnungen für Familien geeignet, 2. Bebauungsbezirk Wohnungen für Senioren und der 3. Bebauungsbezirk für Singlewohnungen. Denn es sollte für jeden bezahlbaren Wohnraum geben. Und ein Single oder ein Seniorenpaar bzw. ein allein lebender/ lebende Senior*in, braucht vielleicht einen Wohnraum von 45-75qm. Exklusive größere Wohnungen kann es ja im oberen Stock mit Dachterrasse geben. Familien benötigen 70 – 120qm Wohnfläche. Familien und Senioren möchte vielleicht nicht direkt an der „Alten Hofstelle“ wohnen, wo es vielleicht bis 22 bzw. 23 Uhr etwas lauter ist oder auch in der Mittagszeit (Kinderspielplatz, Veranstaltungen, Gastronomie). Daher bietet es sich an, dass die Seniorenwohnungen (Bebauungsbezirk 2) Richtung Eck Alter Pyer Kirchweg/ Niedersachsenstraße gelegt wird. Vielleicht auch hier mit einem kleinen Innenhof mit Bänken und etwas grün zum Verweilen.</p> <p>Familienwohnungen (Bebauungsbezirk 1) zwischen Niedersachsenstraße und Sportplatz.</p> <p>Singlewohnungen (Bebauungsbezirk 3) zwischen Alte Hofstelle und Niedersachsenstraße.</p>	<p>die Vorentwurfsphase bewegen sich im Bereich der Strukturfindung und durch entsprechende Beteiligungsformate, Grundlagenbildung für eine Vorzugsvariante. Auch auf Ebene der Vorzugsvariante wird es keine weitreichende Detaillierung geben, sondern es werden die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung gesetzt. Darauf aufbauend kann es auch darum gehen, ggf. Architekten- und Investorenwettbewerbe durchzuführen, deren Detaillierungsgrad auch die Grundrissgestaltung beinhaltet. Die gewünschte Mischung an Wohnungsgrößen und Wohnformen wird auch von der Gemeinde gewünscht und wird sich als Rahmenbedingung im Rahmenplan wiederfinden.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>18.5</p> <p>Gewerbeeinheiten an der Rathausallee. Hier muss es einen interessanten Mix an modernen gut sortierten Verkaufsläden geben. Welche dies sein könnten, ist schwierig in dieser Pandemie und durch den Krieg in der Ukraine aufgekommenen Zeitewandel bzw. auch veränderten Konsumentenverhalten zu benennen. Hier müssen Fachberater*innen herangezogen werden. Dennoch würden sich Gewerbebetreibende freuen, wenn es eine Konsumentenansammlung gäbe, die ihren „Bummelstreifzug“ auch in die Geschäfte fände. Was noch ziehen könnte, wäre ein Bio Markt.</p>	<p>Zu 18.5</p> <p>In allen Vorentwurfsvarianten berücksichtigen die nördlichen Baukörper Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen. Die Auf- und Einteilung dieser Gewerbeflächen kann je nach Bedarf flexibel gestaltet werden. Hierzu stellt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) eine Möglichkeit dar. In erster Linie soll das Angebot im Zentrum sinnvoll ergänzt werden. Hierfür bedarf es einer gewissen Stabilität des rahmengebenden Angebotes – ein Lebensmittelmarkt bietet als Anlaufstelle des täglichen Bedarfes, eine gewisse Stabilität.</p> <p>Der Umfang und die Ausrichtung dieser Nutzung, bspw. auch als Biomarkt, ist Bestandteil der weiteren Planungsschritte.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die weiteren Planungsschritte verwiesen.</p>
<p>18.6</p> <p>Platz für einen Wochenmarkt!</p>	<p>Zu 18.6</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, werden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>18.7</p> <p>Skateranlage – ein Platz für Jugendliche! Hier ist mir zu Ohren gekommen, dass sich der „grüne Platz“ zwischen der Haupt-/Realschule und der Bushaltestelle sehr gut eignen soll. (Nähe Blaue Tonne).</p>	<p>Zu 18.7</p> <p>Eine Skateranlage und / oder Pumptrack sind das Freizeitangebot erweiternde Nutzungen. Jedoch handelt es sich um entsprechend Platz- und Lärmintensive Nutzungen.</p> <p>Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und zentralen Lage und Zielsetzung eines baulichen Abschlusses des Zentrums, müssen die Belange einer wirtschaftlichen Flächenausnutzung höher gewichtet werden. Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen und Angebote für Kinder und Jugendliche gleichermaßen berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird in o.g. Weise bewertet.</p>
<p>18.8</p> <p>Ausreichend Fahrradparkplätze – nicht nur am geplanten Busbahnhof sondern auch in Richtung der Geschäfte und der „Alten Hofstelle“ sollten diese geplant werden. Wir wollen doch die „Grüne Wiese“ auch mit „grünen“ Ideen und einer guten „grünen“ Verkehrsstruktur versehen.</p>	<p>Zu 18.8</p> <p>Infrastrukturelle Ausstattungsmerkmale können in der jetzigen Bearbeitungstiefe nicht abgebildet werden. Anforderungen an die infrastrukturelle Ausstattung, werden als Hinweise in die Rahmenplanung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>18.9</p> <p>Eventuell Planung einer zentralen öffentlichen Toilette, besonders für Senioren, Familien und Rollstuhlfahrer.</p>	<p>Zu 18.9</p> <p>Infrastrukturelle Ausstattungsmerkmale können in der jetzigen Be-</p>







Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	arbeitungstiefe nicht abgebildet werden. Anforderungen an die infrastrukturelle Ausstattung, werden als Hinweise in die Rahmenplanung aufgenommen. Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.
18.10 Carsharing, Busbahnhof und der großzügige Fahrradparkplatz machen definitiv Sinn.	18.10 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
18.11 Vielleicht finden diese Punkte ja wirklich Anregung zum Nachdenken. Mich würde es freuen. Da dieses auch für mich eine Herzensangelegenheit ist, habe ich mit vielen Kunden*innen, Bekannten und Verwandten über diese Punkte gesprochen. Auch ihre Aussagen sind mit in diese Zeilen eingeflossen. Was mir als Wallenhorster wichtig ist, es sollten bestehende Gastronomen und andere angesiedelte Geschäfte vor einer weiteren Vergabe ein Angebot erhalten, sich in die von mir erwähnten Geschäftsräume einzumieten. Das wäre nur fair. Da haben diese ein Angebot erhalten und können sich nachher nicht beschweren.	Zu 18.11 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
19. anonymisiert, 11.07.2022	
19.1 Ich fände wichtig einen Ort der Begegnung dort zu schaffen inmitten vom Wohnraum. z.B. einen Spielplatz mit Bänken für Senioren neben der Eisdiele (und dort auch noch ein Café oder/ und Imbiss, wo man auch draußen sitzen kann. Einzuplanen) Ich lege ein Prospekt bei: In Osterwiek gibt es einen solchen Ort der Begegnung. In dieser Größe ist es auf der Fläche nicht anzudenken. Aber vielleicht sind doch einige Anregungen dabei.	Zu 19.1 Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, werden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen. Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>19.2 Bitte genug Parkplätze und alles Barrierefrei!</p>	<p>Zu 19.2 Die Vorentwurfsvarianten beinhalten einen Vorschlag zum Umgang mit der vorliegenden Topographie. Hier wird in allen Fällen mindestens ein barrierefreier Zugang, als Alternative zu Treppen vorgeschlagen. Die barrierefreie Ausgestaltung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist im Neubau verpflichtend. Hinsichtlich der Bereitstellung von Parkplätzen berücksichtigt die Vorzugsvariante eine Kombination aus ober- und unterirdischen Parkflächen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Spiel und Sport</p> <p>Viel Platz zum Toben, Spielen, Klettern, Rennen, Ausprobieren – der große Erlebnis-spielplatz und die Outdoor-Fitnessgeräte (mit Anleitungstafeln) sind für alle Altersgruppen geeignet.</p> <p>Gewusst wo ...</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Insektenhotel 2 Kletter-Niedrigseilgarten 3 Kinderspielplatz 4 Seniorensitzbänke 5 Outdoor-Fitnessgeräte 6 Kinder-Matschanlage 7 Vogelvoliere 8 Barfußpfad, Springbrunnen + Einschaltknopf 9 Seilbahn 10 Schutzhütte mit WC  11 E-Bike Ladestationen 12 Holzbrücke 13 Schaukel-Dreh-Kombi 14 Boulebahn 15 Heimathaus / Kolpinghaus 16 Grillplatz 17 Wasserlehrpfad mit Informationstafeln 18 Pfarrhaus St. Fabian und Sebastian 19 Wassertretbecken mit Schwengelpumpe 20 Wasserschöpfrad 21 Steinbrücke <p>Gaststätte Grüner</p> 	 

Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
20. anonymisiert, 18.05.2022	
20.1 mein Vorschlag ist, die Wiese einfach Wiese sein zu lassen und somit tatsächlich etwas „Wertvolles“ für den Ort zu tun!	Zu 20.1 Die Grüne Wiese stellt als zentrale Entwicklungsfläche eine große Bedeutung für die innerstädtische Entwicklung von Wallenhorst dar. Hierbei werden die unterschiedlichen Nutzungsansprüchen (Gewerbenutzung, Wohnnutzung, Grün- und Freiflächen) berücksichtigt. Der Anregung wird nicht gefolgt.



BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Gemeinde Wallenhorst lud in der Zeit vom 09.06.2022 bis einschließlich 07.07.2022 die zu berücksichtigen Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme, für die Zentrumsentwicklung der „Grünen Wiese“ in Wallenhorst ein.

Von folgenden Adressaten liegen keine Stellungnahmen vor:

- **Bistum Osnabrück**
- **Landeskirche Hannover**
- **Gemeinde Belm**
- **Gemeinde Lotte**
- **Unternehmen Nordwest**
- **Pfarreiengemeinschaft Wallenhorst**
- **Polizei Niedersachsen**
- **Behindertenforum**
- **Glasfaser NordWest**
- **Bürgerstiftung**
- **TSV**

Folgende Träger öffentlicher Belange haben mit ihrem Schreiben keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Abwägung ist somit nicht erforderlich:

- **Stadt Bramsche** am 06.07.2020
- **EWE NETZ GmbH** am 09.06.2022
- **PLEdoc GmbH** am 12.06.2022
- **Ericsson Services GmbH** am 14.06.2022
- **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** am 22.06.2022
- **Deutsche Telekom Technik GmbH** hinsichtlich der Richtfunkverbindung am 22.06.2022
- **Nowega GmbH** am 23.06.2022
- **Stadt Osnabrück** am 04.07.2022



Die folgenden Stellungnahmen sind in Bezug auf die darin enthaltenen Anregungen geprüft worden. Im Folgenden wird der Inhalt dieser Stellungnahmen entsprechenden Abwägungs- und Beschlussvorschlägen gegenübergestellt:

Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1. Deutsche Telekom Technik GmbH 13.06.2022	
<p>1.1</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</p>	<p>Zu 1.1</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsplanung. Für den Rahmenplan dienen sie der Kenntnis.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>
<p>1.2</p> <p>Wir möchten Sie bitten, zwischen der Alten Hofstelle und der Niedersachsenstraße im Bereich der jeweiligen Schnittlinie eine Leitungstrasse für die Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Zu 1.2</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Übernahme in die Planungsunterlagen ist bei der derzeitigen Bearbeitungstiefe nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden in o.g. Weise zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>
2. Freiwillige Feuerwehr Wallenhorst, 27.06.2022	
<p>Von Seiten der Feuerwehr gibt es keine Bedenken gegen die Verwirklichung des Projektes. Anhand der Pläne der drei Planungsvarianten, gibt es für uns noch keine signifikanten Punkte. Strukturen wie Gebäude, Tiefgaragen, der Marktplatz und Carsharing sind zwar ersichtlich, aber zum jetzigen Zeitpunkt der Planung noch nicht fest verplant. Ich verweise in Bezug auf den Vorbeugenden</p>	<p>Zu 2.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsplanung. Für den Rahmenplan dienen sie der Kenntnis.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Brandschutz an den Landkreis Osnabrück, da dieser hier zuständig ist. Eine individuelle Berücksichtigung über unserer Einsatzfahrzeuge bei Zufahrten, Aufstellflächen und Erreichbarkeit der Gebäude wäre wünschenswert.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>
<p>3. Bürgerverein Wallenhorst, 28.06.2022</p>	
<p>3.1</p> <p>Entlang der Rathausallee und der Alten Hofstelle muss gegenüber der vorhandenen Bebauung eine Geschäftszeile entstehen, die die bereits vorhandenen Geschäfte ergänzen. So würde eine Fußgängerzone mit integriertem Marktplatz zum Einkaufen und Flanieren entstehen. Insgesamt würden die vorhandenen und neuen Geschäfte gegenseitig davon profitieren. So könnten sie gemeinsam eine attraktive Einkaufsstraße bilden und zur Gesamtfrequenz erheblich beitragen. Verschiedene Gastronomie mit Außenbereich würden die Aufenthaltsqualität ebenfalls fördern. Alle Geschäfte müssen durch direkte Zugänge von der Rathausallee/Alte Hofstelle erreichbar sein und müssen mit einer ansprechenden Schaufensterfront ausgestattet sein.</p>	<p>Zu 3.1</p> <p>In den Vorentwurfvarianten wurde mithilfe einer Bebauung entlang der Rathausallee das Ziel verfolgt, die vorhandene Fußgängerzone städtebaulich abzuschließen. Des Weiteren wird mit den gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen des nördlichen Baukörpers eine Belebung der Fußgängerzone angestrebt und die Bildung einer attraktiven Einkaufsstraße angestrebt. Hierzu sind Gebäudezugänge von der Rathausallee/Alte Hofstelle möglich.</p> <p>Die Hinweise werden in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.2</p> <p>Es darf kein neues konkurrierendes Einkaufszentrum im Innenbereich der Grünen Wiese entstehen. Eine größere Verkaufsfläche (>1000 m²) könnte somit nur entlang der Niedersachsenstraße/Ecke Rathausallee geschaffen werden.</p>	<p>Zu 3.2</p> <p>In allen Vorentwurfvarianten berücksichtigen die nördlichen Baukörper Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen. Die Auf- und Einteilung dieser Gewerbeflächen kann je nach Bedarf flexibel gestaltet werden. Hierzu stellt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) eine Möglichkeit dar. In erster Linie soll das Angebot im Zentrum sinnvoll ergänzt werden. Hierfür bedarf es einer gewissen Stabilität des rahmengebenden Angebotes – ein Lebensmittelmarkt bietet als Anlaufstelle des täglichen Bedarfes, eine gewisse Stabilität.</p> <p>Der Umfang und die Ausrichtung dieser Nutzung, bspw. auch als Biomarkt, ist Bestandteil der weiteren Planungsschritte.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die weiteren Planungsschritte verwiesen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>3.3</p> <p>Parkplätze für Anlieger/Eigentümer und Besucher sollten nur in einer von der Niedersachsenstraße zugänglichen großen Tiefgarage geschaffen werden. Die Zugänge müssen per Fahrstuhl auch aus den jeweiligen Bebauungen möglich sein.</p>	<p>Zu 3.3.</p> <p>Hinsichtlich der Bereitstellung von Parkplätzen berücksichtigt die Vorzugsvariante eine Kombination aus ober- und unterirdischen Parkflächen. Die vorgeschlagenen Tiefgaragen sind von der Niedersachsenstraße aus zugänglich.</p> <p>Die Hinweise werden in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.4</p> <p>Im Innenbereich der Grünen Wiese (autofrei!) sollte eine moderne Wohnbebauung mit 150 bis 200 Wohnungen geschaffen werden. Denkbar sind in diesen Gebäuden auch Arzt- und Physiopraxen und z.B. Betreutes Wohnen. Grüne Freiräume zwischen den Häusern sollten als Flanier- und Kommunikationszone mit Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten eingerichtet werden.</p> <p>Die Niedersachsenstraße muss Erschließungsstraße werden.</p>	<p>Zu 3.4</p> <p>Alle Varianten sind im Bereich des Wohnquartieres autofrei. Lediglich Variante 2 sieht einen geringfügigen Anteil an Stellplätzen im südlichen Quartier vor – hierfür sind entsprechende Zufahrten vorhanden. Bedarfserschließungen muss es in allen Fällen geben, um eine entsprechende Versorgung und Sicherheit auch in Notfällen zu gewährleisten. Die vorgeschlagene Anzahl an Wohnungen bewegt sich im Bereich der vorgestellten Varianten. In der Nutzung sind die Gebäude als flexibel anzusehen. Für betreutes Wohnen wurden Standortvorschläge gemacht, da hierfür ein größerer Baukörper erforderlich ist. Die Niedersachsenstraße wird in allen Varianten als Erschließungsstraße genutzt.</p> <p>Die Hinweise werden in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.5</p> <p>Gibt es Untersuchungen wieviel Mehrverkehr der Niedersachsenkreisel und der Sportplatzkreisel aufnehmen muss?</p>	<p>Zu 3.5</p> <p>Für den Bereich liegt kein Verkehrsgutachten vor, welches etwaige Veränderungen der Verkehrsströme beurteilen lässt. Der Verkehrsentwicklungsplan aus 2016 geht bei einer Bebauung der Grünen Wiese von 4000 KFZ / Tag für die Niedersachsenstraße aus. Diese müssten bei einer Aufgabe der Niedersachsenstraße, auf umliegende Straßen verteilt werden. Die Niedersachsenstraße ist derzeit als Zufahrt in das Zentrum sowie als Erschließung für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Darüber hinaus ist die Niedersachsenstraße als Erschließung für die wohnbaulichen Strukturen im Quartier erforder-</p>

Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>derlich. Bei einer Konzeption des Plangebietes ohne eine zentrale Erschließungsstraße ist davon auszugehen, dass sich der ruhende Verkehr und der Park-Such-Verkehr in den umgebenden Straßen deutlich erhöhen würde.</p> <p>Die Hinweise werden in o.g. Weise bewertet.</p>
<p>3.6</p> <p>Die in der Entwurfswerkstatt am 9.6.2022 vorgelegten Varianten berücksichtigen unsere Vorstellungen in der Gesamtheit nicht. Hier gibt es aus unserer Sicht Nachbesserungsbedarf. Wir verweisen auf unsere Gespräche mit Bürgermeister Otto Steinkamp und den Fraktionsvorsitzenden im Wallenhorster Gemeinderat. Entsprechende Entwürfe liegen diesen Personen ebenfalls vor.</p> <p>Zu klärenden Gesprächen bezüglich unserer Anregungen sind wir gerne bereit.</p>	<p>Zu 3.6</p> <p>Die in der Stellungnahme vorgebrachten Anregungen und Hinweise, stehen dem derzeitigen Planungsstand nicht entgegen. Die Variantenplanung der Vorentwurfsplanung berücksichtigt eine Strukturierung des Geländes entsprechend der an den Ergebnissen der Expertenwerkstatt aus 2021. Dort ist eine entsprechende Zonierung der Grünen Wiese vorgegeben. Bei der Erarbeitung der Vorzugsvariante, werden etwaige Verfeinerungen und eine Überarbeitung der städtebaulichen Struktur vorgenommen. Hinweise zu infrastrukturellen Ausstattungsmerkmalen auf der Maßstabebene des Rahmenplanes zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgebildet werden, werden jedoch als redaktionelle Hinweise in den Rahmenplan aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden in o.g. Weise bewertet.</p>
<p>4. Vodafone GmbH, 06.07.2022 (Anlage: Weiterführende Dokumente als Link & Lage(-pläne)/ 20220706_Vodafone 1)</p>	
<p>4.1</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>	<p>Zu 4.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsplanung. Für den Rahmenplan dienen sie der Kenntnis.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	
5. Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland, 07.07.2022	
<p>5.1</p> <p>Wir favorisieren die Variante 1.</p> <p>Wir favorisieren diese Variante 1, weil sie durch ihre offene Gestaltung am besten eine Verzahnung mit der vorhandenen Bebauung im Zentrum von Wallenhorst erreicht. Dabei bietet die durchlässige Gestaltung des multifunktionalen Gebäudes im Norden eine Anbindung an die Große Straße, und damit auch den Zugang zum ZOB. Gleichwohl wird die alte Struktur zwischen Alter Pyer Kirchengeweg und Niedersachsenstraße aufgenommen und um einen Platzcharakter erweitert, mit aufgenommen. Schließlich erscheint die im Süden geplante Wohnbebauung kleinteilig und durchlässig und riegelt das Quartier nicht ab.</p>	<p>Zu 5.1</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Bei der Entwurfsvariante 2 ist sowohl im Norden als auch im Süden des Planbereiches diese Durchlässigkeit nicht mehr gegeben. Die Baukörper rücken stärker aneinander und die Freiräume sind nicht mehr so großzügig wie in der Variante 1. Dadurch verschachtelt sich unseres Erachtens das Quartier und hat keine Verbindung zum umliegenden städtebaulichen Bereich. Zudem wird bei dieser Variante die Möglichkeit vertan, auf dem ebenerdigen Parkplatz mit 48 Stellflächen durch seine Reduzierung noch städtische Aktivitäten, wie z.B. Feste und Märkte, veranstalten zu können.</p>	
<p>5.2</p> <p>Die Entwurfsvariante 3 wird bestimmt durch einen erheblich größeren und damit dominanteren Baukörper im Norden, der wie ein Solitär im Planbereich angesiedelt wird. Obwohl eine weitere grüne Freifläche im südlichen Bereich vorgesehen ist, entsteht keine Bindung, zumal nach dorthin ein großes u-förmiges Gebäude den nicht mehr so durchgängigen Bereich zusätzlich abschottet.</p>	<p>Zu 5.2</p> <p>Im Rahmen der Ausarbeitung der Vorzugsvariante wurden die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an das Quartier fachgerecht untereinander abgewogen und berücksichtigt. Dahingehend erfolgte auch eine Anpassung der einzelnen Bereiche im nördlichen Bereich.</p> <p>Die Hinweise werden in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5.3</p> <p>Zusätzlich werden bestehenden Verbindungachsen zwischen Alter Pyer Kirchweg und Niedersachsenstraße sowie zur Großen Straße nicht aufgenommen</p>	<p>Zu 5.3</p> <p>Die bestehenden fußläufigen Verbindungachsen werden in den Vorentwurfsvarianten berücksichtigt und ergänzt. Es ist nicht ersichtlich, welche Verbindungen gemeint sind. Entsprechende fußläufige Verbindungen sind im Rahmenplan wiederzufinden.</p> <p>Die Stellungnahme wird in o.g. Weise bewertet.</p>
<p>5.4</p> <p>Im Ergebnis favorisieren wir deshalb die Variante 1.</p> <p>Wir empfehlen außerdem im Zuge der Planungen auch die Verbindungen zwischen dem Planbereich und der Großen Straße sowie dem Alten Pyer Kirchweg</p>	<p>Zu 5.4</p> <p>Die Bereiche entlang der Großen Straße sind bereits vollständig bebaut und nicht Bestandteil des Plangebietes. Dementsprechend wird dieser Bereich nicht in der Rahmenplanung berücksichtigt.</p>

Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
gestalterisch zu berücksichtigen und erforderlichenfalls baulich anzupassen, um so den Bereich insgesamt zu attraktivieren.	Die Stellungnahme wird in o.g. Weise bewertet.
6. Landkreis Osnabrück, 07.07.2022	
<p>6.1</p> <p><u>Regional- und Bauleitplanung</u></p> <p>Die Regionalplanung des Landkreises Osnabrück befürwortet die dargelegten Ideen, da durch die Planung den Grundsätzen des § 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB und des LROP Niedersachsen 2017 (Kapitel 2.1 Ziffer 06) sowie dem Zeil D 1.5 98 des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück nachgekommen wird, Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.</p> <p>Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung in § 2 Abs. 2 ROG ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren, vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf den Zentralen Ort (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG). Diese Grundsätze der Raumordnung finden sich in allen vorgestellten Planungsvarianten wieder.</p> <p>Weiterhin ist allen Planungsvarianten gemein, dass ein Frequenzbringer (ca. 1.400 m² Verkaufsfläche) etabliert werden soll. Aufgrund der Lage des möglichen Einzelhändlers im Versorgungskern (vgl. Teilfortschreibung Einzelhandel 2010) bzw. im Zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wallenhorst (vgl. Einzelhandelskonzept Wallenhorst – Fortschreibung 2018), erscheint dieser Standort als raumordnerisch „idealtypisch“ für die Ansiedlung.</p> <p>Aus bauleitplanerischer Sicht wird folgende Stellungnahme bezüglich der Entwurfsvarianten abgegeben:</p> <p>Vor dem Hintergrund der Ähnlichkeit der drei Varianten ist das Plangebiet insgesamt auf Grundlage der vorgelegten Entwurfsunterlagen für die vorgesehene gemischte Nutzung mit Schwerpunkt Wohnbaufläche gut geeignet. Aus</p>	<p>Zu 6.1</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und weitergehende Beiträge zum Klimaschutz und Klimaanpassung werden redaktionell und soweit möglich, darstellerisch in die Konkretisierung des Rahmenplanes aufgenommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>städtebaulicher Sicht stellt sich die Nutzungsmischung als sinnvolle organische Fortentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.</p> <p>Zudem wird die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten im Innenbereich sowie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum begrüßt. Sie dient den Zielen der Innenentwicklung bzw. dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Darüber hinaus wird der hohen Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum in der Region Osnabrück Folge geleistet.</p> <p>Weiter wird vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung die Erhaltung der ortsbildenden Grünflächen begrüßt. Insbesondere die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und Parkdeck zugunsten der Freiraumflächen in der Entwurfsvariante III sind hervorzuheben. Hierdurch wird eine erhöhte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum auf den begrünten Terrassen und dem im Vergleich zu den anderen Varianten großräumigen Marktplatz erzielt.</p> <p>Darüber hinaus ist das institutionelle Wohnen in der Variante III im Sinne von altersgerechtem Wohnen (Tagespflege, Servicewohnen und Pflegewohnen) positiv hervorzuheben. Dadurch wird den sozialen, kulturellen sowie Wohn-Bedürfnissen der älteren Bevölkerung Sorge getragen, die in einer nachhaltigen und sozialgerechten Stadtentwicklung im Besonderen zu berücksichtigen sind. Zudem ist das Plangebiet aufgrund der kurzen Wege zum stationären und ambulanten Einzelhandel (Wochenmarkt), zum ÖPNV sowie zur Gesundheitsversorgung für diese Nutzung besonders qualifiziert.</p> <p>Aus diesen Gründen würden die aufgeführten Planungen der Variante III aus bauleitplanerischer Sicht bevorzugt werden. Daneben würden <u>weitergehende Beiträge zum Klimaschutz</u> und zur Klimaadaptation im weiteren Planungsverlauf begrüßt werden.</p>	
<p>6.2</p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde</u></p>	<p>Zu 6.2</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung eines Rahmenplanes für die „Grüne Wiese“ der Gemeinde Wallenhorst keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzekohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auf geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	
<p>6.3</p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Im Rahmen des Konzepts ist eine Berücksichtigung der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wichtig.</p> <p>Daher wird der Ansatz „Schwammstadt“ und in dem Zusammenhang ein nachhaltiger Umgang mit dem Regenwasser sehr begrüßt. Wünschenswert wäre eine frühzeitige Berücksichtigung des Themas Entwässerung und Wasserspeicherung in dem Konzept und Layout, um Synergien zwischen Grünplanung und Wasserwirtschaftlicher Planung zu erzielen.</p> <p>In diesem Zusammenhang würde ich mich über eine frühe Beteiligung freuen. Es werden ggf. wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich.</p>	<p>Zu 6.3</p> <p>Die detaillierte Ausgestaltung in Zusammenhang mit einem Regenwassermanagement obliegt der Ausführungs- und Objektplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
7. Planungsgesellschaft Nahverkehr Osnabrück GmbH, 07.07.2022	
<p>hiermit bekommen Sie die Stellungnahme der PlaNOS zur Aufstellung des Rahmenplans „Grüne Wiese“. Im Vorfeld haben wir uns mit der VOS Wallenhorst schon intensiv für diese Stellungnahme abgestimmt.</p> <p>Uns steht es eigentlich nicht zu, einer der drei baulichen Planungsvarianten hervorzuheben oder zu bevorzugen. Für den ÖPNV-Bereich sehen wir die Einrichtung der zentralen Haltestelle an der vorgesehenen Position für sehr vorteilhaft an. Man sollte bei der Ausgestaltung der Haltestelle allerdings auch nicht nur den heutigen ÖPNV-Verkehr heranziehen, sondern auch die zukünftige Ausgestaltung des Busverkehrs (z.B. ÖPNV-Anbindung des Gewerbegebietes „Schwarzer See“) im Blick haben. Aus diesem Grund sollte die neue Haltestellenanlage nur einseitig auf der Sportplatzseite gebaut werden, allerdings sollte sie von beiden Seiten anfahrbar als Rendezvous-Haltestelle ausgestaltet sein. Zukünftig benötigt die VOS Wallenhorst an dieser Stelle wahrscheinlich je Richtung 2 Buspositionen, die am besten unabhängig an- und abfahrbar sein sollten. Hierzu würde sich die Ausgestaltung der Haltestelle mit sogenannten „Sägezahnpositionen“ anbieten.</p> <p>Wir würden bei der Ausgestaltung der Haltestellenplanung sehr gerne frühzeitig beteiligt werden. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Zu 7</p> <p>In Teilen werden die Hinweise in der Rahmenplanung, bzw. der Planung des ZOBs berücksichtigt. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit, können nicht alle eingebrachten Anforderungen (zwei Buspositionen je Richtung) realisiert werden. Bei der konkreteren Planung wird eine Abstimmung zwischen allen Beteiligten angestrebt.</p> <p>Die jetzige vorliegende Planung des ZOB wurde seinerzeit im Rahmen der Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes mit der Planos abgestimmt.</p> <p>Die Hinweise werden in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
8. "Wir für Wallenhorst" Marketing e.V., 07.07.2022	
8.1	8.1
<p>Bei allen Vorschlägen würden wir vom Verein „Wir für Wallenhorst e.V.“ es sehr begrüßen, wenn man einen größeren freien Platz (z.B. Rathausallee Ecke Alte Hofstelle) mit einplanen würde. Ein Platz in Wallenhorst für uns Wallenhorster. Dieser kann dann als Begegnungsplatz für Jung und Alt zum Verweilen oder spielen einladen.</p>	<p>Alle drei Varianten sehen eine öffentliche, grüne Freifläche für den Aufenthalt vor. Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante, wurden die eingebrachten Nutzungsbausteine für verschiedene Generationen (u.a. Spielflächen und Aufenthaltsbereich), zur Dimensionierung der Freifläche herangezogen und Angebote für Kinder und Jugendliche gleichermaßen berücksichtigt.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Etwas Grün, Wasser, rund herum Geschäfte und alles könnte sich gegenseitig befruchten. Ein Mix aus Biosupermarkt, Kleine Geschäfte, Restaurants, Cafe, Eisdiele locken evtl. Leute zum Verweilen und kaufen. Dort können dann an zentraler Stelle immer wieder Veranstaltungen jeglicher Art stattfinden (Feierabendmarkt, Wochenmarkt, Konzerte, Bürgerbiergarten, oder wie früher mal ein Mini Maiwochenende, Weihnachtsbaumsingen etc) Kleine Events bringen Menschen und Leben ins Zentrum.</p> <p>Dieses würde evtl. Wallenhorst beleben und nach außen ein tolle PR bringen.</p>	<p>Infrastrukturelle Ausstattungsmerkmale können in der jetzigen Bearbeitungstiefe nicht abgebildet werden. Anforderungen an die infrastrukturelle Ausstattung, werden als Hinweise in die Rahmenplanung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8.2</p> <p>Wohnen alleine steigert nicht die Qualität des Standorts.</p>	<p>Zu 8.2</p> <p>Die Rahmenplanung sieht ein gemischtes Quartier vor. Neben den Wohnbauungen sollen im nördlichen Baukörper in den Erdgeschosszonen Gewerbeflächen realisiert werden. Darüber hinaus wird die Wohnbebauung durch private Freiflächen und öffentliche Grünflächen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8.3</p> <p>Bei den Geschäften sollte in der Planung berücksichtigt werden, dass man mit wenig Aufwand Flächen vergrößern oder auch verkleinern kann. Somit ist eine multifunktionale Nutzung möglich.</p>	<p>Zu 8.3</p> <p>Die Erdgeschosszonen des nördlichen Baukörpers können je nach Bedarf flexibel unterteilt werden und sind von der konkreten Entwicklungsabsicht abhängig.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8.4</p> <p>Beim Veranstaltungsplatz sollten entsprechende Entnahmestellen für Strom und Wasser berücksichtigt werden (Tanks oder Pilze) Auch eine schneller Umbau von Sitzmöglichkeiten macht Sinn, so kann man sich auf die verschiedenen Veranstaltungen bezüglich der Bestuhlung einstellen.</p>	<p>Zu 8.4</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsplanung. Infrastrukturelle Ausstattungsmerkmale können in der jetzigen Bearbeitungstiefe nicht abgebildet werden. Anforderungen an die infrastrukturelle Ausstattung, werden als Hinweise in die Rahmenplanung aufgenommen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Ebenfalls sollte man über ein Überdachungssystem nachdenken, ev. sogar eine Cabrio Lösung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>
<p>8.5</p> <p>Vielleicht macht es auch Sinn eine Einrichtung für die Kinderbetreuung vorzusehen, damit Opa und Oma auch in Ruhe shoppen können. Ein kleines Beispiel kann man sich vielleicht an Oldenzaal nehmen. de.uitinoldenzaal.nl</p>	<p>Zu 8.5</p> <p>Die Gebäudeformen ermöglichen je nach Bedarfslage die Einrichtung einer Kinderbetreuung. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen und Bedarfe in Wallenhorst ist eine Betreuungseinrichtung für Kinder im Plangebiet nicht vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird in o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9. SWO Netz GmbH 11.07.2022 (Anlage: Bestandsplan in PDF/ 20220711_Stadtwerke Osnabrück)</p>	
<p>9.1</p> <p>In dem beplanten Gebiet liegen Lichtwellenleiterkabel (LWL) und Kupferkabel der Stadtwerke Osnabrück AG. Die LWL liegen in Schutzrohren und in ca. 60 cm Tiefe. Die genaue Lage ist vor einem evtl. Baubeginn durch Querschläge festzustellen. Zur Sicherung der Leitungstrassen bitten wir, entsprechend der Darstellung in der Anlage, um Übernahme in die Planungsunterlagen.</p> <p>Für die Planung von ggfs. Notwendigen Sicherungs- oder Umverlegungsmaßnahmen ist ein Vorlauf von mindestens 12 Wochen erforderlich.</p> <p>Ansprechpartner: Frank Kulgemeyer, Tel. 0541/2002-1237, mailto: frank.kulgemeyer@sw-netz.de</p>	<p>Zu 9.1</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsplanung. Für den Rahmenplan dienen sie der Kenntnis.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>10. Industrie- und Handelskammer, 07.07.2022 (Anlage: Webseiten / https://www.ihk-n.de/presse/jetzt-die-weichen-stellen-zukunft-innenstadt-5016862, https://www.ihk.de/osnabrueck/standortpolitik/positionen/positionen-ihk-organisation/regionalpolitik-1083138, PDF's im Dokument / Gemeinde Wallenhorst) Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes für das Plangebiet Grüne Wiese)</p>	
<p>Das Verfahren befindet sich zurzeit in der Phase der städtebaulichen Rahmenplanung. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.</p> <p>Städte und Gemeinden sollen vitale Handels-, Dienstleistungs-, Verwaltungs-, Kultur- und Wohnstandorte sein. Dabei kommt dem Einzelhandel eine Schlüsselrolle zu, um diesen vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden. Seit vielen Jahren beobachten wir als IHK eine Veränderung des Kaufverhaltens im Einzelhandel. Gründe dafür sind u.a. der demographische Wandel, Online-Handel, Einkaufen als Familienevent am Wochenende mit Gastronomie- und Kulturbesuchen. In diesem Sinne befinden sich unsere Innenstädte und Ortskerne in einem kontinuierlichen Wandel, der durch die Corona-Pandemie hinsichtlich eines Funktionsverlustes seit März 2020 besonders beschleunigt wird. Sichtbar wird dies an geringeren Frequenzen, leerstehenden Geschäften oder fehlendem Branchenmix. Unserer IHK ist es wichtig, die Innenstädte zu stärken, so dass mit innovativen Beiträgen Innenstädte von morgen mit multifunktionalen Räumen für Einkäufe, Versorgen, Wohnen, Arbeiten und Erleben entstehen können. Ziel soll der Erhalt der Innenstädte mit hoher Aufenthaltsqualität sein.</p> <p>Die Landesarbeitsgemeinschaft der niedersächsischen Industrie- und Handelskammern, die IHK Niedersachsen, hat im Januar 2021 den Fokus „Zukunft Innenstadt - Chancen und Herausforderungen für Niedersachsens Innenstädte“ veröffentlicht. Darin werden Empfehlungen zur Sicherung des Standortes Innenstadt gegeben: u. a. in Aufenthalts- und Erlebnisqualität investieren und die Innenstadt als multifunktionalen Raum entwickeln, Zentren-Förderprogramme mehrgleisig (weiter-)entwickeln und die Erreichbarkeit sicherstellen sowie die City-Logistik optimieren (Dokument im Anhang, Link:</p>	<p>Die Grüne Wiese stellt als zentrale Entwicklungsfläche eine große Bedeutung für die innerstädtische Entwicklung von Wallenhorst dar. Hierbei werden die unterschiedlichen Nutzungsansprüchen (Gewerbenutzung, Wohnnutzung, Grün- und Freiflächen) berücksichtigt.</p> <p>Bei der Niedersachsenstraße handelt es sich nicht um eine Haupteinfallsstraße. Stellplätze werden entsprechend des gültigen Stellplatzschlüssels zur Verfügung gestellt und multimodale Angebote (Park & Bike, ÖPNV und Car-Sharing) sind ergänzend vorgesehen. Die Breitbandversorgung in Wallenhorst kann mit flächendeckend über 1000 Mb/s als sehr gut bezeichnet werden (Breitbandatlas Niedersachsen).</p> <p>Der Rahmenplan schließt die Nutzung durch Startups / Pop-Ups nicht aus. Entsprechende Flächen sind auch in der Fußgängerzone (Rathausallee) zu finden und individuell mit den Eigentümer*innen abzustimmen. Alle Varianten sehen einen öffentlich nutzbaren Platz sowie eine begrünte Freifläche vor.</p> <p>Anlieger*innen und Betroffene werden im Rahmen der üblichen Beteiligung in die nächsten Verfahrensschritte einbezogen. Weiterhin sind diese auch im vorliegenden Planungsschritt beteiligt worden.</p> <p>Die Hinweise werden o.g. Weise zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>https://www.ihk-n.de/presse/jetzt-die-weichen-stellen-zukunft-innenstadt-5016862).</p> <p>Die von der Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim beschlossenen Regionalpolitischen Positionen für den Landkreis Osnabrück zeigen in dem Handlungsfeld „Standortattraktivität“ im Kernanliegen 1 „Standort Innenstadt stärken“ weitere Maßnahmen zu den Themen „Handelsstandorte entwickeln“ und „Erreichbarkeit der Innenstädte und Zentren sichern“ (Dokument im Anhang, Link: https://www.ihk.de/osnabrueck/standortpolitik/positionen/positionen-ihk-organisation/regionalpolitik-1083138).</p> <p>Die in den Vorentwürfen zur städtebaulichen Konzeption des Rahmenplans „Grüne Wiese“ enthaltenen Entwicklungsparameter / Anregungen aus dem im Jahr 2021 durchgeführten Expertenworkshop begrüßen wir hinsichtlich des Schwerpunktes auf frequenzbringenden Nutzungen. Bezüglich der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, z. B. im Bereich der Nahversorgung, verweisen wir auf unsere abgegebenen Stellungnahmen zur Fortschreibung des Wallenhorster Einzelhandelskonzeptes vom 17. Mai 2018 und 18. Dezember 2018 (Dokumente im Anhang). Auch im Hinblick auf die Sicherstellung der Erreichbarkeit der Innenstädte und Zentren sind u. a. Tempo-30-Zonen auf Haupteinfallstraßen zu vermeiden, ausreichend Parkraum für den motorisierten Individualverkehr sicherzustellen, Parkgebühren standortangemessen zu gestalten sowie Park & Ride sowie Park & Bike insbesondere in den Mittelzentren auszubauen. Flankierende Maßnahmen zur Verbesserung der Breitbandversorgung können diese Bestrebungen unterstützen.</p> <p>Grundsätzlich besteht eine attraktive und lebendige Innenstadt aus einem Dreiklang aus Gastronomie, Kultur und Handel mit einem ausgewogenen Branchenmix. Konkrete Planungen (z.B. Entwicklung eines multifunktionalen Platzes (Wochenmarkt / Aufenthalt) sind nur im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen durchzuführen.</p>	



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir den Stadtmarketingverein "Wir für Wallenhorst" – Marketing e. V. über die Planung informiert. Dieser hat Vorschläge hinsichtlich eines Nutzungsmixes aus den Bereichen Kultur, Freizeit, Gastronomie und Einzelhandel für eine breite Bevölkerungsschicht und den Aspekt der Regionalität herausgehoben. Ebenso wurde die Notwendigkeit einer fußläufigen Erreichbarkeit, die Schaffung eines multifunktional nutzbaren Veranstaltungsbereiches und eine Möglichkeit zur Realisierung von gewerblichen Zwischennutzungen von StartUps bzw. PopUps an uns herangetragen. Die Umsetzung der Planungen sollte nur im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen erfolgen.</p> <p>Zum aktuellen Zeitpunkt trägt die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim bezüglich der o. g. Planungsentwürfe keine Bedenken vor. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen und um weitere Beteiligung. Ein intensiver Austauschprozess zwischen allen beteiligten Akteuren und eine starke Präsenz der für Planung und Umsetzung Verantwortlichen vor Ort wird zum Erfolg der Maßnahmen beitragen können. Wir wünschen allen weiteren Beteiligten für die Umsetzung der Maßnahmen gutes Gelingen.</p>	
11. Westnetz GmbH, 03.08.2022	
<p>11.1</p> <p>Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Rein- und Abwasserleitungen usw.) bitten wir um entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.</p>	<p>Zu 11.1</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsplanung. Für den Rahmenplan dienen sie der Kenntnis.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>
<p>11.2</p> <p>Im Plangebiet verlaufen zahlreiche Versorgungseinrichtungen die der öffentlichen Versorgung mit elektrischer Energie sowie Erdgas dienen. Sollte die im Verfahrensbereich vorhandene Transformatorenstation „Wallenhorst-24“ der</p>	<p>Zu 11.2</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsplanung. Für den Rahmenplan dienen sie der Kenntnis.</p>



Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Rahmenplanung entgegenstehen, bitten wir um Ausweisung eines Grundstückes im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche und um Berücksichtigung, dass die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte von einem öffentlichen Weg aus gesichert ist.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf mithilfe der <a href="mailto:plan-
auskunft.rzosnabrueck@westnetz.de">plan- auskunft.rzosnabrueck@westnetz.de beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Bramsche in Verbindung setzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>
<p>11.3</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB vor.</p>	<p>Zu 11.3</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Wallenhorst, den 12.09.2022

