



FOTO: ANDRÉ HAVERGO 

Das Areal des neuen Osnabrücker Lok-Viertels aus der Vogelperspektive, hier mit einem beeindruckenden Bild während der Abrissarbeiten im Frühjahr 2024.

Plus Neues Zuhause für 3500 Menschen

Höher, dichter, grüner: Die Pläne fürs Lok-Viertel am Osnabrücker Güterbahnhof im Detail

Von Eva Marie Stegmann | 07.07.2024, 13:00 Uhr

Noch in diesem Jahr könnte der Bebauungsplan für ein komplett neues Stadtquartier stehen. Derzeit liegt der Entwurf aus, Bürger können Einwände abgeben. Doch was steht genau drin? Heute ist da Brachland, umgeben von

Gleisen und Industrie. Es braucht etwas Vorstellungskraft, um am ehemaligen Güterbahnhof im Osnabrücker Stadtteil Fledder zu sehen, was Menschen wie Christian Albrecht seit drei Jahren vor Augen haben. So lange arbeiteten der Planer im Fachbereich Städtebau der Stadt Osnabrück und viele andere städtische Mitarbeiter und externe Gutachter hinter den Kulissen, um aus dem 2021 vorgestellten Masterplan zum neuen Lok-Viertel stadtplanerische Realität zu machen.



Der Masterplan von Architekten Venus aus Hamburg, aktualisierte Version 2024: So könnte das Lok-Viertel einmal aussehen. FOTO: ARCHITEKTEN VENUS

Die liegt jetzt vor, über Seiten schwarz auf weiß und manchmal bunt ist er, der „Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 671 - Ehem. Güterbahnhof/Lokviertel“ samt

Begründung. Bis 2. August können Osnabrücker ihn [online](#) oder im Fachbereich Städtebau im Dominikanerkloster ansehen, kommentieren und Einwände erheben. Für Christian Albrecht ein besonderer Moment, nach so langer Zeit. „Ich bin auf das Interesse der Bürger gespannt“, sagt er.

LESEN SIE AUCH

+Plus [Geld aus dem Bundeshaushalt?](#)

**Osnabrück hat Glück:
Bauministerium stuft
Fördermillionen für Lok-Viertel
ganz hoch ein**



+Plus [Neues Viertel am Güterbahnhof](#)

**Jetzt wird es konkret:
Bebauungsplan für Osnabrücker
Lok-Viertel liegt bald aus**



Neues Quartier wird Stadtbild Osnabrücks verändern

Wenn das Lok-Viertel ab 2025 von der Lok-Viertel GmbH realisiert wird, wird es das Stadtbild Osnabrücks verändern. Und das nicht nur, weil das höchste Gebäude auf dem Gelände mit 20 Geschossen weithin zu sehen sein wird. Was auf dem Güterbahnhof zwischen Gleisen und Industrie entstehen soll, ist nichts weniger als ein komplett neuer Stadtteil für 3500 Menschen.



Abrissarbeiten am Osnabrücker Güterbahnhof auf der Zielgeraden

Mit drei Kitas, Schule, Gewerbe, Nahverkehr und Bussen. Mit Park- und Hochhäusern, Freiflächen, Radwegen und Kneipen. Mit innovativen Ideen wie dem Konzept des autoarmen Viertels, begrünten Dächern, nachhaltiger Energiegewinnung. Für Osnabrück aber das stärkste Argument für dieses Viertel: Es wäre ein riesiger Schritt im Kampf gegen Wohnraumknappheit. 50 Millionen Euro in dem über 1,5 Milliarden Euro schweren Projekt will die Stadt beisteuern. Für Kita, Schule, Erschließung der Straßen und Begrünung.

Größte Herausforderung? Alle Wünsche zusammenzubringen im Lok-Viertel

Auf vergleichsweise wenig Fläche von 22

Hektar könnten vergleichsweise viele Wohnungen entstehen. Umgeben von Schienen und teils nicht gerade leiser Industrie. Das Ganze dazu noch modern, grün und energieeffizient. Wie soll das gehen? „Alle Anforderungen zusammenzubringen, das war in der Tat die größte Herausforderung“, sagt Stadtplaner Christian Albrecht. Das Ergebnis ist eine Art von Quartier, wie Osnabrück sie noch nicht kennt.

Obwohl die noch brachliegende Fläche im Fledder am Innenstadtrand sehr zentral liegt, ist sie derzeit für die Öffentlichkeit nicht wirklich nutzbar. Das soll sich ändern, die „Insel“ soll aufgebrochen werden, wie es im Entwurf heißt.

Mehr Eingänge ins Osnabrücker Lok-Viertel möglich

„Es ist als autoarmes Quartier gedacht“, erklärt Christian Albrecht. Im Norden am Kopf des Coppenrath Innovation Center im Ringlokschuppen soll ein Fuß- und Radweg als Terminal-Ost an den Hauptbahnhof andocken. Am Verkehrsknoten Hamburger Straße/Niedersachsenstraße/Frankenstraße ist die Einfahrt für Anwohner mit dem Auto möglich. Direkt am Eingang befindet sich

eines von zwei Quartiers-Parkhäusern, die sogenannten „Mobility Hubs“. In denen sollen Bewohner auch Autos oder Räder leihen können.

Frankenstraße wird verlegt und zur Bremer Kurve

Der zweite Mobility Hub im Osten des Lok-Viertels erreicht man über eine neue Straße, die am Gewerbegebiet im südlichen Teil des Viertels entlangführt. Für diesen Zweck soll die Frankenstraße in dem Bereich verlegt werden und in die „Bremer Kurve“ übergehen. Der dritte Weg ins Quartier ist ebenfalls für Fußgänger und Radfahrer gedacht. Nämlich eine Brücke über die Hase im Nordosten.

Zentrale Elemente des neuen Quartiers am ehemaligen Osnabrücker Güterbahnhof samt Wegen ins Quartier und verlegter Frankenstraße, die in die Bremer Kurve übergeht. FOTO: STADT OSNABRÜCK

Die zwei Mobility Hubs bieten insgesamt etwa 1600 Stellplätze. Darüber hinaus soll es keine weiteren geben, Ausnahmen sind für die Gewerbeflächen im Süden möglich. Innerhalb des Lok-Viertels sind Autos unerwünscht. Ein Rad- und Fußwegenetz führt durch das Quartier. Wer dennoch weder Rad fahren noch laufen will oder kann, hat die Möglichkeit, sich in den Bus zu setzen: Zwei Buslinien werden künftig die Bewohner von A nach B bringen.

Die Planer haben das Gebiet dreigeteilt. Werfen wir einen Blick auf „Ringlok and Friends“, „Werkstadt“ und „Out of the box“.

„Ringlok and Friends“ ist der Teilbereich im Nordwesten parallel zur Hase und der Franz-Lenz-Straße. Er ist angedockt an den Coppenrath Innovation Center. „In dem ist ein großer Teil an Wohnen vorgesehen und in den Erdgeschossen kleinteilig Einzelhandel zur Versorgung des Quartiers“, erklärt Stadtplaner Christian Albrecht. Außerdem eine von drei Kitas.

Viel Grün zum Flanieren, Spielen oder Bolzen

Die grüne Mitte/Lokpark: Zwischen „Ringlok and Friends“ im Norden und „Werkstadt“ im Süden soll die grüne Mitte entstehen. Das wird ein Freiraum für die Bewohnerinnen des Lok-Viertels und die Öffentlichkeit mit Spazierwegen, Bolzplatz und Spielplatz.

Von der „Werkstadt“ aus sollen zur grünen Mitte hin hauptsächlich Wohnungen entstehen, inklusive Kita und Grundschule. Am südlichen, von den Schienen begrenzten Rand hingegen ist ausschließlich Gewerbe vorgesehen. Direkt davor soll ein langgestreckter, schmaler Gebäuderiegel Schutz vor Lärm bieten. Ganz im Westen an der Einfahrt des Quartiers Ecke Hamburger Straße/Niedersachsenstraße/Frankenstraße

ist Platz für großflächigen Einzelhandel.

133 Meter könnte das größte Gebäude im Lok-Viertel hoch werden

„Out of the box“ heißt das östlich an die Bahnflächen angrenzende Teilgebiet. Dort soll, wie der Name schon verrät, experimentiert werden. Verschiedene Gebäudetypen und -höhen, eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Dazu eine Kita und der zweite Mobility-Hub.

LESEN SIE AUCH

Plus [KI-Roboter und Polit-Prominenz](#)
Meilenstein für das Lokviertel: Coppenrath Innovation Centre in Osnabrück ist eröffnet

[Baukulturgespräch am Donnerstag](#)
Lokviertel am alten Güterbahnhof Osnabrück: Architekten erklären, was sie vorhaben

Im „Out of the box“ ist das höchste Gebäude des Lok-Viertels angedacht. Bis zu 133 Meter in den Himmel darf gebaut werden. Dazu heißt es im Plan auf Seite 61: „Durch die Insellage, umgeben von Straßenverkehrsflächen sowie der Grünfläche des Lok-Parks gibt es keine

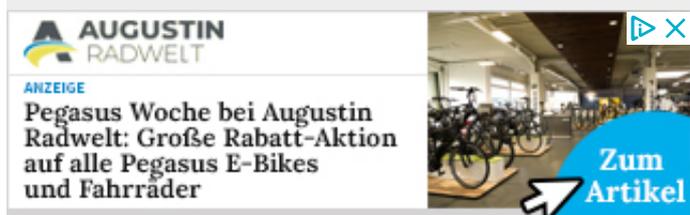
direkten Nachbarschaften, die durch die hohe bauliche Dichte negativ beeinträchtigt werden könnten.“

Nicht erwünscht: Wettbüros und sexuelle Dienstleistungen

Auch im Viertel selbst soll es nicht zu negativen Beeinträchtigungen kommen. So schließt die Stadt zum Beispiel bestimmte Arten von Gewerbe aus. Etwa Spielstätten oder Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund. „Die siedeln sich erfahrungsgemäß gerne in derart zentralen Gebieten an, weil sie vergleichsweise hohe Mieten zahlen können. Das Lok-Viertel wäre ein solches Gebiet“, erklärt Stadtplaner Christian Albrecht. Was die Erfahrung ebenfalls zeige: Die dichte Ansiedelung dieser Art von Gewerbe führe rasch zur Abwertung von Quartieren. Das Lok-Viertel solle hochwertig werden, sein und bleiben.

Auf ganz verschiedene Arten soll zum Beispiel garantiert werden, dass es möglichst leise ist in den Wohnräumen. Etwa im Süden durch die schmale Blockbebauung. Oder im Norden über eine Lärmschutz-Wand-Wall-Kombination. Im Planentwurf samt Begründung ist alles haargenau zu lesen, samt Dezibelwerten und

Gutachterstimmen. Viele Details auf über 200 Seiten. Christian Albrecht, der Stadtplaner, schafft es jedoch, das Projekt nach drei Jahren intensiver Arbeit in einem Wort zusammenzufassen: „Innovativ.“



AUGUSTIN
RADWELT

ANZEIGE

Pegasus Woche bei Augustin Radwelt: Große Rabatt-Aktion auf alle Pegasus E-Bikes und Fahrräder

Zum Artikel